

Projet de Territoire & PLU

(Plan Local d'Urbanisme)

de Baugé-en-Anjou

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 28 mars 2022
arrétant le projet de PLU de la commune
de Baugé-en-Anjou

Le Maire
Philippe CHALOPIN



PRÉAMBULE

Qu'est ce que le PADD?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Ce document va permettre d'harmoniser les documents d'urbanisme à l'échelle de la commune nouvelle.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune. Il ne saurait donc être constitué d'orientations très générales, applicables à n'importe quel territoire, ou de principes incantatoires sans traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation ou dans le règlement.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ce document stratégique s'inscrit dans un contexte plus large de mutation du territoire Baugeois. Le projet de territoire et les différentes démarches insufflées les dernières années (labélisation Lucie*, révision du SCoT, Plan Climat...) ont sous-tendues la rédaction du PADD avec en ligne de mire un souci de transversalité et de cohérence entre les différentes antennes de la stratégie territoriale.

Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs, le développement économique et commercial retenues pour la commune. Il fixe également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLU, telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, déclineront par la suite, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU au sein de la même instance.



Territoire ayant connu une attractivité importante au cours des années 2000, la commune nouvelle de Baugé en Anjou « 2 » se situe aujourd'hui à l'interface entre accompagnement de ce développement dans un contexte démographique en mutation et préservation d'une identité agricole forte, dans un cadre paysager et naturel remarquable. Le territoire entend, à travers le PLU et les autres démarches menées, répondre à ce double enjeu. Il est animé par un souci de cohérence et de mutualisation des objectifs à l'échelle du territoire.

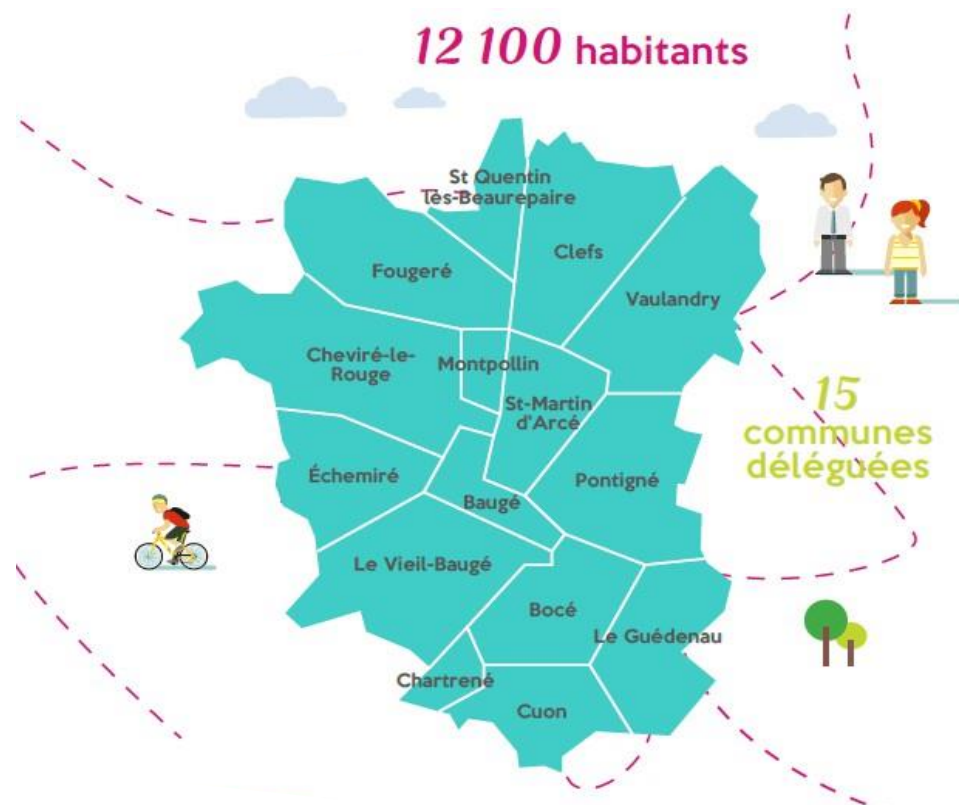
*Labellisation lucie : Engagement en faveur d'un développement durable et solidaire du territoire.

PRÉAMBULE

Rappels des enjeux

Le centre primitif de Baugé se situe au Vieil-Baugé. Jusqu'au XI^{ème} siècle Baugé se confond avec le Vieil-Baugé, riche alors de deux églises avec prieuré. Foulques Nerra déplaça le centre de la viguerie sur un emplacement qui domine le val du Couasnon, et créa entre 1015 et 1025 une motte féodale avec château-fort et église, autour desquels se constitua une nouvelle ville, Baugé. Sous l'Ancien Régime, dans la seconde moitié du XVI^{ème} siècle, Baugé prit la tête d'une importante sénéchaussée de l'Anjou, dépendante de la sénéchaussée principale d'Angers, juridiction s'étendant sur l'ensemble du pays Baugeois (Beaufort-en-Vallée, Durtal, Noyant, Seiches-sur-le-Loir, Vernantes, Villevêque...) et allant jusqu'à Château-la-Vallière (Indre-et-Loire) à l'Est et Le Lude (Sarthe) au Nord. Lors de la révolution française, la sénéchaussée de Baugé, comme toutes les subdivisions administratives de l'Ancien Régime, fut démantelée. La réorganisation administrative qui suivit la Révolution fit de Baugé un chef-lieu d'arrondissement, qui sera sous-préfecture de 1800 à 1926.

Capitale historique du Baugeois, la cité a hérité de ce passé glorieux un patrimoine historique important, conférant à la ville son caractère si particulier, ainsi qu'une place administrative et commerciale de choix. Son territoire s'est élargi récemment avec la création, au 1^{er} janvier 2013, de la première commune nouvelle de France, Baugé-en-Anjou, issue du regroupement de la ville centre et de quatre communes environnantes essentiellement rurales (Montpollin, Pontigné, Saint-Martin-d'Arcé et le Vieil-Baugé). Le 1^{er} janvier 2016, ce regroupement est étendu aux neuf autres communes de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Baugé (dont une ancienne commune nouvelle comptant deux communes déléguées) : Bocé, Chartrené, Chevire-le Rouge, Clefs, Cuon, Echemiré, Fougeré, Le Guédéniau, Saint Quentin les Beaurepaire et Vaulandry.



Baugé en Anjou apparaît aujourd'hui comme un territoire d'équilibre à l'Est du département qui aujourd'hui s'organise autour de 5 polarités : Angers, Cholet, Saumur, Segré et Baugé en Anjou. Baugé en Anjou est aujourd'hui la 15^{ème} commune du département. Elle a vocation à être un pôle d'équilibre territorial puisqu'idéalement située. La commune était sous-préfecture jusqu'en 1962.

L'enjeu du territoire est de permettre de développer sa capacité d'accueil à travers les d'équipements de toute nature pour accueillir une population âgée mais aussi de jeunes ménages. La réflexion autour de l'implantation d'un lycée pourrait, à ce propos, être envisagée.

PRÉAMBULE

Ce regroupement (et non cette fusion) a permis de mutualiser pleinement les ressources financières et humaines des 15 communes mais aussi de garder la proximité à laquelle les habitants sont très attachés (maintien de l'identité des communes historiques, des mairies déléguées et d'un maire délégué chargé de gérer le quotidien). Le groupement a donné à la commune une nouvelle impulsion, un nouveau dynamisme, sans augmentation de charges, permettant à la population d'un territoire élargi de bénéficier des mêmes services aux mêmes tarifs, de garder le service public sur l'ensemble du territoire, mais aussi de répondre aux nouveaux besoins d'une population rurale qui évolue, en quête croissante d'urbanité. Il s'agit donc de mener une réflexion sur un territoire élargi, polarisé par la centralité historique de Baugé, tout en offrant aux habitants de la commune une proximité et un niveau de services de grande qualité.

En parallèle du projet local d'urbanisme, la commune de Baugé s'est lancée dans la définition d'un projet de territoire. Ce dernier a permis d'acter des grands objectifs sous-tendus par une démarche RSE portée à l'échelle communale. Ces objectifs se déclinent à chacune des échelles de la collectivité. La mairie s'étant structurée dans un souci de sobriété.

Le PLU de Baugé en Anjou, appuyé par l'ensemble des projets menés à l'échelle de la commune nouvelle (projet de territoire, SCoT, Plan Climat...) est une formidable occasion de relever ce défi en pensant le territoire de demain de manière transversale et solidaire. Les objectifs de durabilité et d'engagement pour un développement raisonné sous-tendent la rédaction de ce PADD. L'approche prospective proposée est essentielle pour asseoir et pérenniser le positionnement stratégique et l'attractivité de Baugé tout en veillant à la préservation de son identité première et des ces ressources.

La commune nouvelle de Baugé-en-Anjou s'est ainsi dotée des moyens de tenir son rang à l'échelle du Pays des Vallées d'Anjou et d'occuper une place digne de son glorieux passé.



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU : AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

- 1.1. Un dynamisme économique témoin de l'attractivité territoriale
- 1.2. Une centralité commerciale à l'échelle du bassin de vie
- 1.3. Un territoire mobile et innovant
- 1.4. Un territoire d'exception(s) à préserver
- 1.5. Une polarité à la hauteur des enjeux du changement climatique

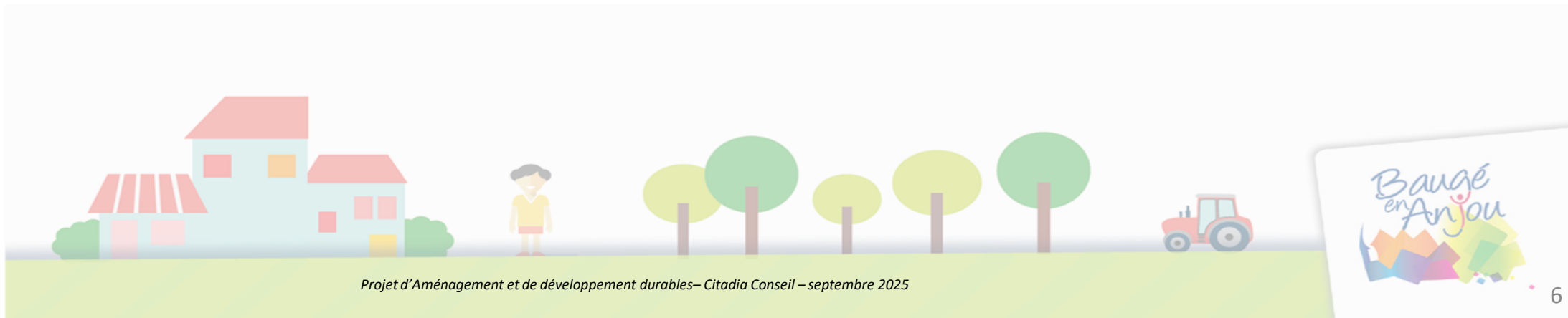
AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU : DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

- 2.1. Une ambition démographique pour asseoir le positionnement territorial
- 2.2. Un développement animé par une logique de proximité
- 2.3. Une offre en logement adaptée aux enjeux de demain
- 2.4. Une offre en équipement à la hauteur des ambitions du territoire
- 2.5. Une volonté ferme de préservation du patrimoine identitaire du Baugeois
- 2.6. Des objectifs claires en matière de réduction de la consommation d'espaces



AXE 1

BAUGE-EN-ANJOU : AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

Idéalement située par rapport à des grands axes de communication (A11, A85), Baugé en Anjou et son bassin de vie disposent de la particularité d'être suffisamment éloignés des grandes agglomérations voisines. Ceci permet d'en limiter la dépendance et d'affirmer le rôle de la commune à l'échelle du quart Nord-Est du Département, tant d'un point de vue économique et de l'emploi qu'au regard des enjeux de logement et de services. Ainsi, Baugé-en-Anjou doit affirmer son positionnement de ville centre, capitale du Baugeois, nouveau chef-lieu du Canton de Beaufort en Anjou, et pôle d'équilibre à l'échelle de la Communauté de Communes Baugeois-Vallée, dont les capacités de développement sont de fait limitées (éloignement des axes de communication pour partie, caractère inondable du secteur de la Vallée par ailleurs). Le siège de l'intercommunalité est d'ailleurs implanté à Baugé. La commune doit ainsi pouvoir se développer en accueillant activités et habitants et en confortant son offre de services.

Ce positionnement nécessite un dynamisme socio-économique important, qui justifie une politique de développement ambitieuse, tout en respectant les équilibres environnementaux, économiques et patrimoniaux.

1.1. Un dynamisme économique témoin de l'attractivité territoriale

Accueillant près de 4 200 emplois et ayant connu une augmentation significative de ceux-ci au cours des 15 dernières années (+ 600 emplois entre 1999 et 2015), Baugé en Anjou est un territoire d'initiatives. Ces initiatives doivent être accompagnées par une politique publique ambitieuse pour un territoire où développement économique rime avec qualité des services, offre de logements adaptée et cadre de vie préservé. Aussi, le PADD du PLU veille à :

- **Développer l'emploi local,**
 - **le tertiaire**, premier pourvoyeur d'emploi local, lié au statut de pôle / chef-lieu de canton de la commune et aux nombreuses professions de services s'y exerçant. Ce soutien se manifestera notamment par le renforcement de la mixité des fonctions dans les bourgs et centres villes de la commune. Par ailleurs, la mise en œuvre d'un projet tertiaire structurant sera recherchée, aux abords du centre-ville, de manière privilégiée par requalification de friches existantes.



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

- Les emplois industriels et artisanaux participent grandement à la dynamique économique locale. Les petites et grandes entreprises du territoire ont vocation à être accompagnées dans leur projet et la valorisation de leur savoir faire.

- Favoriser le développement du tissu artisanal et industriel par :



- L'affirmation de la zone Sainte Catherine en tant que locomotive du développement économique de la commune. Doivent pouvoir y être implantées des activités industrielles significatives et des entreprises artisanales de taille moyenne à importante. Il s'agit de tenir compte du positionnement idéal de cette zone dans le bassin de vie local, de la vie économique existante au sein de la zone (association, groupes d'entrepreneurs...) et de la proximité de la ville-centre (logement, commerce, mobilité...). Des besoins en foncier en extension s'avèrent nécessaires au regard du remplissage total de la zone actuelle et de la commercialisation de la tranche 3 (environ 7 ha) à compter de 2020. La commune souhaite intégrer à terme le schéma de développement économique validé.

Le maintien de possibilités de développement, au sein des enveloppes déjà viabilisées, pour les zones artisanales de proximité ne disposant plus de capacités de densification. Il s'agira nécessairement d'extensions mesurées afin de répondre aux besoins de l'artisanat local, non «délocalisable», uniquement :

- Route de La Flèche à Saint Martin d'Arcé ;
- Zone artisanale d'Echemiré ;
- Zone Artisanale de la Route d'Or à Clefs ;
- Zone de la Croix Blanche à Cheviré le Rouge ;
- Zone Industrielle de Bocé route de Saumur ;
- Zone de Beauregard et route de Tours (zone du Sablon) à Baugé.

- La prise en compte des besoins des entreprises isolées du territoire, en croissance et ayant exprimé des besoins de développement, y compris lorsque celles-ci sont implantées en milieu rural ;
- L'accompagnement du développement ou de l'implantation d'activités artisanales non nuisantes au sein des tissus bâtis à dominante habitat (bourgs, hameaux...), dans une logique de mixité des fonctions.



Entre septembre 2016 et septembre 2019, la Zone d'Activités de Sainte Catherine a fait l'objet de la commercialisation de plus de 3,5 hectares « nets » ; c'est-à-dire hors voirie et équipements publics (gestion du pluvial par exemple).
Au rythme actuel (1,5ha commercialisé par an), il faudra moins de 3 ans avant que la tranche 3 de la ZA soit remplie !



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

- Mettre en œuvre un développement économique soucieux de ses impacts sur l'environnement au sens large par :



- La mise en œuvre de solutions **d'optimisation foncière** : mutualisation des stationnements, construction à étages pour les bureaux, réduction des espaces de voirie perdus...
- Le **traitement qualitatif des franges** des zones d'activités existantes et futures ;
- La mise en œuvre de réflexions sur la **réhabilitation de friches** industrielle et/ou commerciale...
- L'écoute des **besoins des entreprises** du territoire, dans la proposition de services (microcrèches, regroupement des collectes de déchets, mutualisation d'entretien, gardiennage...), dans la complémentarité des équipements, la convivialité du vivre ensemble...
- **Le développement de la qualité** et la compacité des plans d'aménagement en termes de desserte, de taille de lots, de règles d'implantation, de volumétrie...



La compétence économique est intercommunale, un schéma des zones d'activités a été élaboré en 2021. ce dernier traite de nombreux sujets : économie circulaire, déplacements, équipements ...



Rappel : entre 2006 et 2017, ce sont 15 hectares qui ont été consommés pour le développement économique communal, incluant la construction sur des terrains viabilisés et les extensions de zones d'activités



Développer le tourisme durable : Favoriser le rayonnement touristique du territoire en préservant ces éléments identitaires et en accompagnant le développement de l'offre touristique.

- Protection des itinéraires de voies douces (cyclables, pédestre, équestre...) notamment vers la Loire;
- Capitaliser sur l'image de marque du territoire, valoriser les labels et le tourisme culturel (petite cité de caractère, village fleuri, présence du golf (parmi les 50 plus beaux de France)..)
- Accompagner le développement de l'offre hôtelière, des gîtes et de camping.
- Permettre la diversification de l'offre en tourisme vert (golf, hébergements insolites, cheminements doux...)

Poursuivre les réflexions engagées en faveur **d'un plan de déplacement à l'échelle de la commune.**



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

Loin des grands centres urbains, Baugé-en-Anjou a conservé son activité commerciale de centre-ville, renforcée par l'implantation de formes nouvelles de distribution en périphérie : supermarchés et centre commercial.

*La zone de chalandise de Baugé couvre entre 25.000 et 40.000 habitants. Elle s'appuie sur un centre-ville resté très commercial, porté par les secteurs hygiène santé, alimentaire, services, les cafés et les restaurants, qui répond aux besoins de consommation de proximité, notamment en achats alimentaires et en services (santé, banque, administration...). Elle a été confortée récemment par la zone commerciale créée à la périphérie du centre-ville en réponse à la forte évasion commerciale sur certains achats : équipements de la personne (vêtements, chaussures) et de la maison. Depuis, l'évasion commerciale s'est réduite et la consommation de proximité a augmenté. **Il s'agit dans le PLU de conforter la complémentarité entre proximité (dont le volet commerce de l'opération Anjou Cœur de Ville) et périphérie. Mais également de maintenir les commerces (présents dans 9 communes déléguées) pour donner envie aux habitants de réinvestir les bourgs !***

1.2. Une centralité commerciale à l'échelle du bassin de vie

- **Améliorer les conditions de fréquentation des commerces de centre-ville**



- Mettant en œuvre les actions incluses dans le programme Anjou Cœur de Ville et l'OPAH-RU : densification du centre-ville et résorption des situations de vacance identifiées (logements au dessus des commerces notamment) ;
- Poursuivant les actions de requalification des espaces publics ;

- Mettant en place des linéaires de préservation de la diversité commerciale au niveau des commerces toujours en activité, afin de permettre l'identification de solutions de reprise / aménagement.

- **Améliorer l'attractivité commerciale du centre-ville par le déploiement d'une offre complémentaire en périphérie**

- Permettre la densification de la zone commerciale existante et l'implantation de nouvelles cellules, dès lors que l'activité exercée est complémentaire des activités commerciales traditionnellement constatées en centre-ville ;
 - Exemple : Rachat de l'ancien Gamm vert pour implantation de petites cellules commerciales de proximité en lien avec les activités présentes au centre ville.
- Permettre la mise en œuvre de quelques cellules commerciales, propres au futur quartier de la route de Paris : il s'agit ici de recréer un véritable morceau de ville dont la mixité des fonctions et sociale sera le maître mot.
- Accompagner la rénovation des commerces et immeubles de centre villes à usages commerciales.

- **Permettre le maintien des commerces existants dans les communes déléguées dotées par :**

- La priorité donnée à la densification des bourgs et au retraitement de leurs espaces publics avant toute extension.



Baugé en Anjou a été labellisée « petite ville de demain » à ce titre, un manager de commerce à été recruté.

AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

1.3. Un territoire mobile et innovant

Le PADD veille à améliorer les conditions de déplacements de ses habitants, notamment depuis les lieux d'habitat vers les lieux de vie (consommation / loisirs / équipements...)



- Poursuivre les actions **engagées en matière de connexions douces entre les communes déléguées**, particulièrement en direction des pôles (principal ou secondaire) dont elles dépendent et en direction des équipements générateurs de flux (pôle santé, hôpital local, MSAP...);



- Accompagner les actions **du Plan Vélo** porté par la Communauté de Communes Baugeois Vallée en mettant en place **un schéma des déplacements propres**;
- Capitaliser sur la présence de **la voie verte** et se servir de cette dorsale pour connecter le territoire du Nord au Sud et organiser les rabattements vers le pôle urbain central ;
- Poursuivre les actions engagées en matière d'aménagements doux entre les « quartiers » du pôle central : zone commerciale périphérique vers le centre ville, quartiers résidentiels vers les polarités de services, Le Vieil Baugé et Saint Martin vers Baugé... mais également dans l'ensemble des communes déléguées;
- Promouvoir la découverte du territoire et de son riche patrimoine par les liaisons douces en espace urbain et espaces naturels ;
- Prendre en compte la présence des 11 écoles et 2 collèges du territoire dans le développement des axes à mobilités douces et accompagner les équipements de nouveaux aménagements : garages à vélo, bornes électriques, portes vélos pour le stationnement des vélos...



- Poursuivre les aménagements au sein même du centre ville : boulevards de ceinture (rues Florent Papin, Foulques Nerra...) et pénétrantes vers le centre ville en poursuivant des aménagements sécurisés ou « mixtes » (usages partagés entre la voiture et les modes de déplacements actifs) ;
- Poursuivre les actions engagées en matière d'accessibilité des espaces publics et des commerces de centre-ville (notamment de Baugé) et intensifier l'usage urbain de la ville centre afin d'en faire un pôle multimodal (bus, modes doux) majeur attractif ;

AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU



- Favoriser le recours à une utilisation partagée de l'automobile en communiquant sur la présence des aires de covoiturage existantes ;
- Conforter les systèmes de Transport à la Demande ;
- Adapter au mieux l'offre en transports en commun aux besoins des habitants (lignes, fréquences, horaires...);
- Penser l'offre en mobilités solidaires (autopartage ...);
- Veiller à intégrer la perméabilité piétonne et cycliste dans toutes les futures opérations d'aménagement. L'outil que constitue les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourra utilement être mobilisé à cet effet.



Rappel : le territoire abrite de nombreux réservoirs de biodiversité dont certains de nature remarquable dont 3 sites Natura 2000, des ZNIEFF et de nombreux espaces naturels sensibles.

A noter, certains sites protégés ou reconnus d'intérêt écologique concernent des zones urbanisées. Cette spécificité devra être prise en compte en préservant les éléments qui participent à la valeur écologique de ces sites protégés (haies...) au sein du tissu urbain.

Cette spécificité est aussi due à la présence de gîtes de chauves souris sur le territoire. La pollution lumineuse autour de ces gîtes ainsi que le maintien des bâtiments concernés et les projets d'urbanisation alentours devront tenir compte de cet enjeu chiroptère.

1.4. Un territoire d'exception(s) à préserver

Afin de poursuivre son développement et conforter ses nombreux atouts et notamment son cadre de vie rural, la commune de Baugé-en-Anjou souhaite affirmer un équilibre territorial respectueux de ces potentialités.

Le PADD vise donc à assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier, c'est-à-dire :

- Préserver la richesse écologique du territoire et notamment les réservoirs et corridors de biodiversité ;
- Préserver le bocage en lien avec le maintien des pratiques agricoles d'élevage et la présence de prairies;

- Privilégier le maintien d'une diversité d'essences propices au développement d'une diversité faunistique et floristique ;
- Maintenir la fonction des corridors écologiques des espaces boisés, bocagers et aquatiques du territoire ;
- Prendre en compte la présence de zones humides, mares et étangs dans les projets d'aménagement et privilégiant en premier lieu leur protection (mise en place des mesures « ERC »). Cette orientation est en lien avec les dispositions des SAGE s'appliquant sur le territoire communal : SAGE Loir et SAGE d'Authion.

Afin de limiter la pollution lumineuse , il s'agira de mettre en œuvre le SDAL dont la commune s'est dotée récemment. **Baugé en Anjou est labellisée Villes et villages étoilés.**



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

De manière générale, afin de préserver les espaces naturels principaux et de maintenir le caractère naturel et rural du territoire, la commune souhaite :

- Conserver les continuités boisées et les réseaux de haies identifiés sur le territoire ainsi que les milieux aquatiques par des protections adaptées ;
- Inciter à la reconstitution et à la protection du bocage en identifiant des haies qui présentent un intérêt pour le paysage, la biodiversité et/ou leurs fonctions antiérosives. Les secteurs se trouvant au Nord du territoire sont particulièrement concernés par cet enjeu (Cheviré-le-Rouge, Echemiré, Fougeré, Saint-Quentin-lès-Beaurepaire et Clefs).
- Maintenir les ripisylves en les protégeant au sein du document d'urbanisme sans favoriser l'implantation de peupliers dans ces secteurs à enjeux écologiques et paysagers ;
- Prendre en compte les activités de loisirs sur les « étangs » et plans d'eau dans la limite de la préservation des espaces d'intérêt écologiques.

Il est rappelé que la commune souhaite maintenir la pratique de l'élevage pour préserver les espaces de biodiversités qui sont liés à ces pratiques agricoles.



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

1.5. Une polarité à la hauteur des enjeux du changement climatique

Afin de répondre aux enjeux de vulnérabilité climatique du territoire, la commune souhaite tendre vers 7 objectifs principaux traduits dans le PADD. Ces objectifs sont liés aux habitants du territoire ainsi qu'aux entreprises :

1. Gérer la ressource en eau de manière raisonnée et durable

Le PADD vise à :

- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées du territoire ;
- Rechercher une gestion alternative aux eaux pluviales ;
- Réduire la consommation d'eau potable : mettre en place des dispositifs de réduction des besoins en eau potable et encourager la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- Réduction de la consommation d'eau : Conforter les actions engagées au niveau de la politique de fleurissement et d'embellissement vers un usage raisonné de l'arrosage ;
- Favoriser la réutilisation de l'eau pluviale ;
- Prendre en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable en adaptant les protections à mettre en place dans le document d'urbanisme.
- Avoir une approche optimale et raisonnée de l'eau pour les besoins de l'agriculture.

2. Réduire la production des déchets

Au travers son PADD, la collectivité vise à :

- Réduire la production de déchets inertes par l'usage recommandé de matériaux biosourcés et par l'optimisation des aménagements urbains (voies routières adapté au trafic, mutualisation des stationnements...)
- Favoriser le développement de l'économie circulaire ;
- Poursuivre les opérations de journées citoyennes et les opérations de sensibilisation à la limitation des déchets ;
- En concertation avec la Communauté de Communes favoriser le développement de l'économie circulaire ;
- Favoriser l'implantation de recyclerie en lien avec Baugeois Vallée ;
- Mettre en place des plateformes déchets verts par les Services techniques.
- Anticiper les besoins en équipements liés à la gestion des déchets à l'échelle des opérations d'aménagement (site de stockage, déchèteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés).



A noter, la Communauté de communes Baugeois Vallée est titulaire de la compétence déchets ménagers.



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

3. Réduire les risques naturels et technologiques

Concernant le risque de mouvement de terrain et plus spécifiquement le risque lié aux cavités, la commune souhaite qu'il soit pris en compte dans l'aménagement du son territoire par le biais d'études existantes et par le respect de la trame végétale pour son rôle dans le maintien des sols. Pour réduire les risques liés aux effondrements des cavités, la commune souhaite rendre non constructibles les secteurs sous-cavés non bâtis les plus dangereux identifiés dans l'Atlas des Cavités de Maine et Loire.

Par rapport au risque inondation, le projet vise à :

- Prendre en compte le risque d'inondation en intégrant les données des Atlas des Zones Inondables dans les choix d'aménagement (AZi du Couasnon) ;
- Permettre les aménagements nécessaires à la réduction des risques d'inondation dans les zones habitées concernées ;
- Prendre en compte l'imperméabilisation des sols afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain ;
- Favoriser la présence d'éléments naturels qui participent à la réduction des risques d'inondation notamment les haies et prairies inondables (zones d'expansion des crues).

Pour le risque de feu de forêt, la commune souhaite prendre en compte ce risque.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est aussi un risque à prendre en compte.

Les nouvelles zones d'activités et sites industriels (type SEVESO) seront localisées en dehors des zones d'habitat, des zones de protection des captages d'eau potable et des sites naturels de grande valeur écologique. Le PADD vise aussi à maîtriser l'urbanisation dans les sites industriels et les canalisation de gaz.

Le projet a pour but d'anticiper l'augmentation de ces risques en lien avec les changements climatiques attendus.



A noter, la Commune a déjà entamé des études sur les risques liés aux cavités.



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

4. Limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques

Le PADD vise à intégrer les nuisances sonores dans la réflexion des projet d'aménagements de la commune.

Pour information, les axes induisant le plus de nuisances sonores sont la RD766 et la RD938.

Le projet intégrera la notion de pollutions atmosphériques en limitant l'installation d'activités polluantes dans les zones habitées. De plus, sous le même principe de prise en compte des nuisances sonores, le projet vise à limiter la densification à proximité des axes routiers majeurs au regard de l'impact sanitaire.



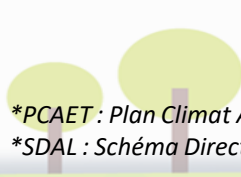
5. Construire durablement et massifier la rénovation énergétique du bâti

En lien avec le PCAET* s'appliquant sur Baugeois-Vallée, dont Bauge en Anjou fait partie, le PADD vise à :

- Adopter des typologies urbaines faiblement consommatrices d'énergies ;
- Promouvoir et inciter à la rénovation thermique des bâtiments publics, résidentiels ou économiques ;
- Privilégier l'utilisation d'énergie renouvelable dans le cadre de la rénovation thermique des bâtiments ;
- Anticiper les risques d'îlot de chaleur en facilitant les aménagements architecturaux et naturels limitant ces nuisances ;
- Décliner à l'échelle municipale le PCAET de la communauté de communes ;
- Mettre en œuvre au niveau de la commune les préconisations de l'audit énergétique sur l'ensemble de ses bâtiments ;
- Mettre en œuvre le SDAL* pour une meilleure gestion de l'éclairage public.



La commune intègre déjà des diagnostics énergétiques dans le cadre de l'OPAH RU. De plus, à l'échelle de la communauté de communes, une diminution de 7% des émissions de gaz à effet de serre entre 2008 et 2014 grâce au secteur résidentiel est déjà perceptible.



*PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

*SDAL : Schéma Directeur d'Aménagement Lumière



AXE 1 : BAUGE-EN-ANJOU: AFFIRMER LE STATUT DE POLARITE D'EQUILIBRE DU NORD-EST ANJOU

6. Développer un mix d'énergies renouvelables

- Promouvoir tout type d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie ...)
- Encourager la production de l'énergie solaire tout en minimisant l'impact sur les terres agricoles et naturelles, et en prévoyant des mesures de compensation environnementale lorsque des impacts sont inévitables ;
- Permettre l'implantation de stations pour véhicules bioGNV.

7. Gérer durablement la ressource en bois et valoriser les forêts sur le plan touristique

La commune souhaite valoriser la multifonctionnalité de ses forêts (rôle économique, social, écologique) et développer l'économie forestière locale en renforçant la filière bois-énergie. Elle souhaite aussi mettre en avant les capacités de stockage du carbone que représente les forêts de son territoire.

Ainsi, le PADD affirme la préservation des forêts dans ce document d'urbanisme tout en permettant sa valorisation (énergétique, économique...) et son maintien.



AXE 2

BAUGE-EN-ANJOU : DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

Après avoir connu une croissance démographique significative au cours des années 2000, s'expliquant à la fois par l'apport de populations extérieures au territoire et par un renouvellement générationnel (rajeunissement), la dynamique est moindre depuis 2010. Toutefois, le maintien d'une dynamique positive de 0,3% / an (1,1% à l'échelle de la commune déléguée de Baugé) est remarquable et témoigne de la réalité du bassin de vie et d'emploi baugeois.

2.1. Une ambition démographique pour asseoir le positionnement territorial

Aussi, la dynamique économique à l'œuvre (cf. ci-avant) doit être répercutée sur le territoire dans des conditions structurées et selon une vision du territoire alliant pôle fort et centralités rurales de proximité.

Viser un scénario modéré mais permettant de capitaliser sur « l'effet pôle »

- Accueillir **environ 1 400 habitants supplémentaires à horizon 2035**, scénario ambitieux et intermédiaire entre la dynamique la plus récente et le scénario du SCoT des Vallées d'Anjou en vigueur ;
- Accompagner le vieillissement prévisible de la population sur l'échéance de temps du PLU en compensant ce phénomène par une production de logements importante adaptée aux jeunes ménages ;

- Continuer à offrir des nouvelles possibilités d'hébergement pour les jeunes travailleurs et les jeunes ménages et favoriser l'accès à la propriété. Cela induit en accompagnement de permettre l'implantation d'équipement liée à la petite enfance et de développer des services aux familles .
- Construire **60 logements / an** pour accueillir cette population nouvelle et tenir compte des phénomènes sociétaux à l'œuvre sur le territoire (vieillesse à venir, une vacance difficile à rectifier au regard des caractéristiques du bâti concerné, des opérations de renouvellement déjà engagées (route de Paris, Les Brisés...) et donc des opportunités moindres...).

2.2. Un développement animé par une logique de proximité

Afin de permettre une organisation territoriale équilibrée, qui respecte l'identité communale et qui permette de répondre aux besoins du quotidien de chaque habitant de la commune et aux objectifs du développement durable, le PADD fixe les orientations suivantes :

- **Affirmer l'agglomération de Baugé comme support principal du développement territorial ;**



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

Située à cheval sur les communes déléguées de Baugé, Saint Martin d'Arcé et Le Vieil Baugé, l'enveloppe urbaine de Baugé devra être le lieu :

- Des principales actions de renouvellement urbain de la commune : démolition-reconstruction dans une optique de densification urbaine ;
 - Des actions en faveur de la résorption du logement vacant ;
 - De la densification des espaces sous-occupés (dents creuses, fonds de jardin...) ;
 - D'extensions urbaines limitées, en recherchant des localisations adaptées au regard du positionnement des équipements communaux, au regard du centre-ville et au regard des enjeux agricoles pesant sur les sites considérés.
- **Permettre le renforcement urbain modéré des bourgs des pôles secondaires** au sein desquelles sont localisées des équipements et services du quotidien (écoles notamment, mais également commerces) afin de garantir le maillage territorial. Ces développements pourront se réaliser sous la forme d'actions de densification (dents creuses, fonds de jardin...), d'opérations de renouvellement urbain, d'extensions urbaines le cas échéant et en cas de remplissage effectif des dernières opérations urbaines promues sur le bourg considéré.
- Clefs ;
 - Echémiré ;
 - Cuon – Bocé ;
 - Fougeré ;
 - Cheviré-le-Rouge.

Permettre le comblement des dents creuses et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles dans les communes disposant d'un moindre niveau de services et ce, en vue de préserver le niveau de population de la commune et de garantir le maintien d'un patrimoine de qualité ;

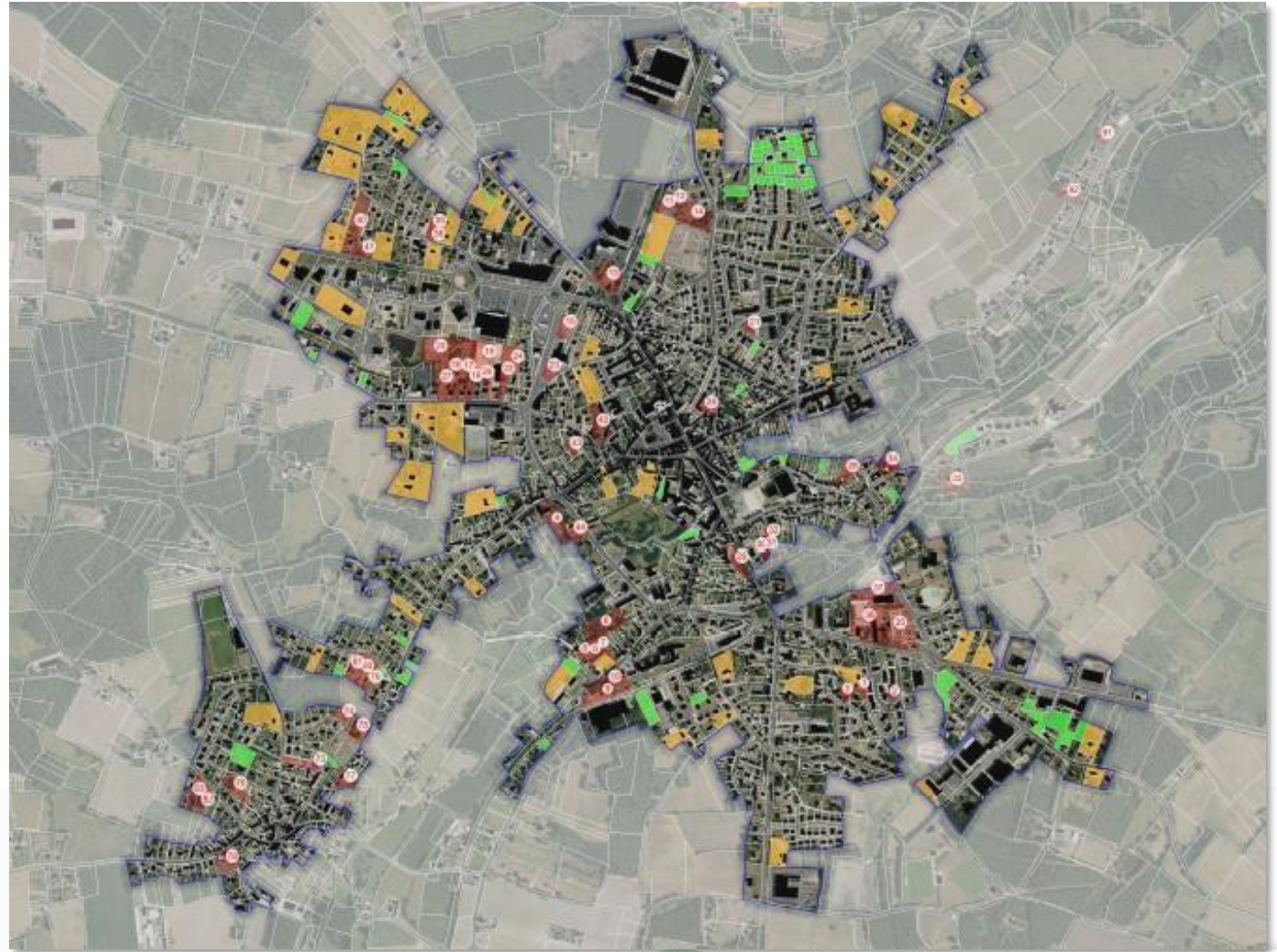
- Limiter fortement de l'urbanisation dans les communes non pôles ;
- Favoriser la reconquête des friches, notamment au sein du pôle urbain central : rue Basse, poursuite de l'opération route de Paris, Hangars face à l'hôpital... ;
- **Appuyer le développement communal sur des bassins de vie de proximité, prenant notamment appui sur l'accès aux écoles du territoire.**



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE



Enveloppe urbaine du pôle central de Baugé / Le Vieil Baugé / Saint Martin d'Arcé*



*Cet élément figure dans le PADD uniquement à titre d'illustration

Projet d'Aménagement et de développement durables – Citadia Conseil – septembre 2025

AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

Disposant d'une attractivité marquée à l'échelle de son bassin de vie et plus globalement du Nord-Est du Département, le PADD affirme la volonté communale de poursuivre une dynamique majeure en matière d'accueil économique, résidentiel et d'équipements.

Il conviendra toutefois de veiller à la cohérence des actions mises en œuvre localement pour répondre à ce défi de l'attractivité. Quelles conditions préalables en matière de logement, de traitement des espaces publics, de mobilités internes....

2.3. Une offre en logements adaptée aux enjeux de demain

Consciente des enjeux se présentant à elle, la commune de Baugé-en-Anjou veillera à affirmer son caractère urbain en mettant en œuvre une politique de productions de logements circonstanciée. Le PADD affirme donc les ambitions suivantes :

- Permettre la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel sur la commune en identifiant clairement des polarités adaptées à certains besoins ;
- Développer une offre de petits logements, accessibles et adaptés au vieillissement dans le cœur de ville de Baugé ;
- Poursuivre les actions de développement de l'offre d'hébergement pour les personnes âgées, les jeunes et les saisonniers, prioritairement dans le cœur de ville de Baugé → exemple du projet de résidence seniors sur le site de l'ancienne gendarmerie
- Mettre des actions de requalification des logements municipaux sur l'ensemble du territoire ;

- Encourager le développement d'une offre locative privée, de qualité, permettant, notamment, de créer du lien entre les acteurs économiques et le territoire ;
- Mettre en place un éco-quartier, vitrine du territoire, route de Paris : il s'agira de promouvoir des formes urbaines innovantes et la recherche d'une mixité des fonctions et sociale à l'échelle d'un quartier nouveau, structurant l'entrée de ville Nord de l'agglomération du pôle urbain de Baugé en Anjou ;
- Poursuivre la stratégie communale en matière de développement de l'offre locative sociale, en lien avec les actions du futur PLH



- Orienter la production de logements abordables sur la centralité tout en gardant un objectif de maintien des logements abordables dans les pôles secondaires et plus particulièrement au sein des sites / communes suivants :

- Route de Paris (pôle central de Baugé en Anjou) ;
- Boulevard Foch (pôle central de Baugé en Anjou) ;
- Clefs ;
- Fougeré.

- Se fixer l'objectif d'un minimum de production de 15% de logements locatifs sociaux ;
- Avoir des constructions permettant de conserver un confort thermique au regard du réchauffement climatique ;
- En matière d'accueil des gens du voyage, il s'agira de qualifier l'aire d'accueil située sur la commune déléguée d'Echemiré et de l'inscrire totalement dans le schéma départemental. La commune engagera également une réflexion sur une aire d'accueil de petits passages.

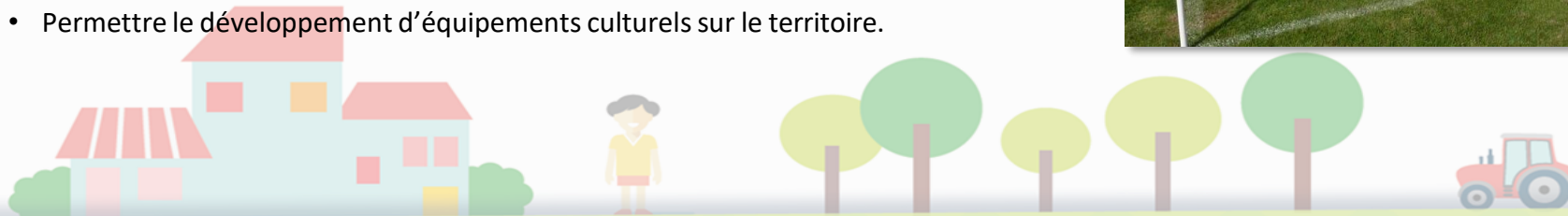


AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

2.4. Une offre en équipements à la hauteur des ambitions du territoire

Commune dotée d'un très bon niveau d'équipement, renforcé ces dernières années par des réalisations significatives dans le domaine de la santé, de l'enfance-jeunesse, de la culture ou du sport, Bauge en Anjou tire une grande partie de son attractivité de cette singularité. Si la majorité des équipements structurants sont localisés sur le pôle central, le PADD devra veiller à conserver le niveau d'équipement des pôles secondaires.

- Tenir compte du vieillissement à venir de la population communale par la mise en œuvre d'actions spécifiques et la réflexion autour d'équipements adaptés ;
- Identifier des réserves foncières en centre-ville pour les extensions éventuelles d'équipements → transfert de la médiathèque, réhabilitation du tribunal...
- Plus globalement, permettre aux équipements publics et d'intérêt collectif de s'implanter dans les centralités urbaines, dans une logique de mixité des fonctions et d'animation des espaces urbains ;
- Permettre aux zones de sport / loisirs / tourisme la mise en œuvre de nouvelles constructions, par densification des espaces dans un premier temps, par extension si nécessaire, voire par la création de STECAL permettant la diversification de l'offre ;
- Permettre le développement d'équipements culturels sur le territoire.



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

Le PADD vise également à garantir l'attractivité communale par le maintien d'un positionnement de haut niveau en matière de desserte numérique :

- Permettre aux zones d'activités structurantes (ZA Sainte Catherine particulièrement mais entreprises de taille significatives isolées également) d'être connectées à des réseaux numériques performants ;
- Densifier les centralités pour garantir aux habitants actuels et futurs le raccordement aux réseaux numériques et à une couverture téléphonique mobile de qualité ;
- Accompagner le déploiement de la fibre optique en cours par le Syndicat Mixte Ouvert Anjou Numérique ;
- Permettre le développement des usages numériques ;
- Favoriser le développement de tiers lieux ;
- Encourager l'installation de points d'accueil dans les mairies déléguées. ;
- Permettre le développement de la wifi publique.



anjou
numérique



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

*Pour poursuivre les dynamiques déjà enclenchées depuis un certain nombre d'années, la Commune de Baugé-en-Anjou souhaite affirmer dans son projet la place importante de la préservation des paysages et des espaces naturels et agricoles qui les composent, ainsi que le développement de manière durable de la Commune. **La force de Baugé en Anjou repose aussi sur son patrimoine et son architecture typique de la région que la commune souhaite mettre en valeur.***

2.5. Une volonté ferme de préservation du patrimoine identitaire Baugeois

Les édifices patrimoniaux, les forêts et massifs boisés, les châteaux et parcs forment l'identité de la commune et constituent un patrimoine commun dont la préservation est centrale dans le projet communal. Baugé-en-Anjou affirme la mise en valeur de ses richesses architecturale, patrimoniale et paysagère par les ambitions suivantes :

- **Veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine architectural de l'ensemble des bourgs du territoire ;**
- Prendre en compte les protections patrimoniales existantes (SPR, Monuments historiques, PDA...) ;
- Conserver les édifices d'origine rurales composant le petit patrimoine non bâti (lavoir, croix...).

Le patrimoine archéologique et géologique existant sur la commune devront aussi être pris en compte dans l'aménagement du territoire.

- Développer l'attractivité touristique de Baugé par le biais **du tourisme culturel** (exemple : Opéra de Baugé qui génère plus de 500 visites/an).

Les transitions entre espace urbanisé et espace naturel ou agricole jouent un rôle dans la qualité des paysages du territoire. Les entrées de ville sont aussi les lieux stratégiques de qualité paysagère comme première image du bourg pour les résidents et les visiteurs. Ainsi, le projet d'aménagement prend en compte ces enjeux et affirme qu'il faut :

- **Aménager les limites de l'urbanisation existante afin de constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre ville et nature ;**
- Améliorer les transitions ville-campagne en favorisant une harmonie visuelle des compositions urbaines et en évitant le caractère massif de certains espaces urbains.



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

A noter, les extensions urbaines doivent se faire en continuité du bâti existant et sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, une continuité agricole, une liaison verte ou une lisière boisée.

- **Maintenir l'enveloppe bocagère ou boisée des bourgs et villages du territoire, couronne végétale ou agricole participant à la qualification des franges urbaines ;**
- Intégrer l'amélioration qualitative des entrées de ville dans les projets d'aménagements en extension urbaine, en vue de renforcer la perception de chacun sur les ensemble urbain du territoire ;
- Prendre en compte de l'importante co-visibilité liées au relief de l'Ouest de la commune, dans la planification urbaine du territoire et maintenir les points de vue qui y sont liés;
- Maintenir les points de vue et éviter la fermeture des fonds de vallée essentiellement au niveau des entrées de bourgs.

La préservation des paysages du territoire communal passe aussi par le maintien des boisements, haies et arbres isolés au sein des paysages agricoles, en tant qu'éléments paysagers structurants.

La préservation des espaces verts, les alignements d'arbres et les arbres remarquables isolés est aussi un facteur à prendre en considération dans la mise en valeur des paysages du territoire. Cela va dans le sens d'opérations déjà en cours sur la commune : jardins familiaux, jardins solidaires, programme d'enherbement des cimetières... Cette volonté va aussi dans le sens de la stratégie du PCAET de Baugeois Vallée (Végétaliser les espaces publics en développant le nombre et la qualité des espaces verts, avec des essences locales).

La commune souhaite aussi :

- Dans la mesure du possible, poursuivre et développer les espaces de nature en ville ;
- Conforter l'écrin paysager des hameaux et villages et l'intégration paysagère des bâtiments liés à l'activité agricole.

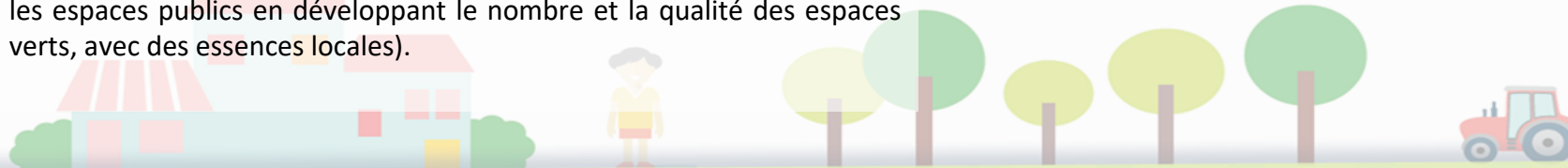
Ces différents éléments font le lien entre la préservation du cadre de vie des habitants, des paysages agricoles et naturels et la préservation des espaces naturels pour leur aspect écologique.



L'agriculture fait partie intégrante de la vie locale du territoire de Bauge en Anjou. Elle joue un rôle phare, tant en tant que moteur économique local, que principal gestionnaire de l'entretien des paysages.

Aussi, cette double dimension de l'agriculture est intégrée dans le projet de territoire du PLU à travers les objectifs suivants :

- Protéger et préserver les espaces agricoles, en tant qu'outil de travail et de production ;
- Faire évoluer le modèle productif agricole du territoire en tant que pourvoyeur d'emplois directs et indirects ;



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

- Favoriser la diversification de l'activité agricole (agrotourisme, biomasse, transformation de produits, semences, maraîchages,...) dans une logique de maîtrise de l'artificialisation des sols éventuellement induite par ces évolutions, et de préservation de l'activité principale de production ;
- Favoriser et soutenir le développement des circuits courts tant dans l'usage des sols que dans la mise en œuvre du projet alimentaire de territoire ;
- Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extensions ;
- Encadrer l'évolution des habitations existantes implantées en zones agricole ou naturelle afin qu'elles ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Accompagner dans cette même optique le changement de destination de bâtiments agricoles non utilisés ;
- Limiter le nombre de logements d'exploitation par siège d'exploitation pour enrayer le mitage des espaces agricoles lors de l'arrêt de l'activité de l'exploitant, tout en prenant en compte les besoins spécifiques des agriculteurs dans la conduite de leur activité ;
- Encadrer les possibilités de changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, à des fins de logements ou d'accueil touristique ;
- **Permettre l'adaptation des outils de productions agricoles aux mutations économiques en cours, tout en maîtrisant les impacts sur le paysage bocager identitaire de Baugé en Anjou :**
 - en précisant les conditions d'insertion des bâtiments d'exploitation dans les paysages notamment aux abords des sites d'intérêt ;
 - en précisant les conditions d'évolution du bocage induites par l'adaptation du parcellaire d'exploitation.
- **Permettre l'évolution des activités économiques implantées dans l'espace rural** en leur donnant les moyens de se développer dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la pérennité d'un siège d'exploitation.



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

2.6. Des objectifs clairs en matière de réduction de la consommation d'espaces

Poursuivre les actions engagées en matière de résorption de la vacance, tout en intégrant les difficultés liées aux particularités des constructions concernées par ce phénomène. Particulièrement ambitieuse dans la volonté de rénover ses centres-bourgs et de maintenir leur rôle de centralité, en tant que lieux de vie et d'échanges, la commune de Baugé-en-Anjou mobilise l'ensemble des outils possibles concourant à la valorisation de ces tissus : Anjou Cœur de Ville, OPAH, Petites villes de demain, OPAH-RU... Si des effets de ces actions se sont fait ressentir ces dernières années, limitant fortement la hausse de la vacance sur la commune, il convient de mesurer la difficulté pour rénover un certain nombre de logements demeurant vacants aujourd'hui : maisons situées en cœur de ville, sans jardin, sans stationnement et dont l'accès s'effectue par le commerce situé au rez-de-chaussée.

- Aussi, l'ambition communale consistera à éviter un accroissement du rythme d'évolution de la vacance par rapport aux dynamiques récentes. La réhabilitation progressive des centres-bourgs et la meilleure articulation entre droits à construire et positionnement au sein de la commune nouvelle devrait également permettre de renforcer l'attractivité de certaines maisons de bourg aujourd'hui délaissées.
- Prioriser le développement urbain au sein des enveloppes urbaines des centres-bourgs avant la réalisation de toute extension urbaine. Il s'agit ici de conditionner la consommation foncière en périphérie des agglomérations à la mise en œuvre effective d'actions de renouvellement urbain / densification.

Dans tous les cas :

- Les extensions urbaines envisagées ne devront pas porter atteinte à des espaces agricoles productifs ;
- La consommation foncière, en extension des enveloppes urbaines, ne devra pas être supérieure à **25 hectares** ;
- **Au moins 50%** des logements programmés par le PLU devront être réalisés au sein des enveloppes urbaines des centres-bourgs ;
- Le développement des hameaux sera rendu exceptionnel et conditionné à la véritable mise en œuvre d'un projet de hameau, traduit dans les Orientations d'Aménagement de Programmation (équipement du hameau, densification pour mise en œuvre d'un espace public, mise en place de liaisons douces avec le centre-bourg...)
- Le règlement du PLU favorisera la densification «spontanée» (dents creuses, fonds de jardin...) par la mise en œuvre de règlements souples permettant l'optimisation foncière, tout en veillant au respect des principes suivants :
 - *Droit au soleil ;*
 - *Droit à l'intimité ;*
 - *Maîtrise de l'imperméabilisation ;*
 - *Maintien de l'identité architecturale et paysagère (notamment au sein du Site Patrimonial Remarquable) ;*

Exemple de secteurs concernés : secteur situé entre la route de Durtal et la route d'Angers, secteur des Justices à Saint Martin...

AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

- Le PADD affirme par ailleurs l'arrêt du développement urbain par extensions linéaires, nuisant à la qualité des paysages, à une gestion efficiente des réseaux et des déplacements de proximité



Qu'est ce qu'une « enveloppe urbaine »?

L'enveloppe urbaine correspond à un tissu bâti continu, c'est-à-dire regroupant un nombre conséquent de constructions selon des principes de densité établis et caractéristiques des bourgs / villages du baugeois. Une enveloppe urbaine se définit également en opposition à une urbanisation diffuse, lâche, généralement réalisée le long des voies et concourant au mitage des espaces agricoles et naturels.

Une enveloppe urbaine peut toutefois générer des espaces sous-occupés en intérieur d'îlots, le long de voies (desservies par les réseaux), espaces que le PLU souhaite voir densifier ou bâtis afin d'améliorer le lien entre lieux d'habitat d'une part et lieux de vie / consommation / loisirs d'autre part.



- Diversifier les formes urbaines visant à la fois à la réponse en matière de parcours résidentiel et en matière d'économie de l'espace notamment en :

- Atteignant une densité moyenne de **20 logements / hectare** pour les opérations d'ensemble développées sur le **pôle central de Baugé** (Baugé / Vieil Baugé / Saint Martin) / *densité plancher = 17 logements / hectare* ;
- Atteignant une densité moyenne de **15 logements / hectare (et tendre vers 17 log / ha)** pour les opérations d'ensemble développées sur les pôles intermédiaires de **Clefs, Echemiré, Cuon-Bocé, Cheviré-le-Rouge & Fougeré** / *densité plancher = 12 logements / hectare* ;
- Atteignant une densité moyenne de **12 logements / hectare** pour les opérations d'ensemble développées sur les **autres communes déléguées du territoire** / *densité plancher = 10 logements / hectare* ;

NB : les objectifs de densité définis ci-dessus constituent des moyennes à l'échelle des communes déléguées. Aussi, la densité pourra être ventilée entre les différentes opérations réalisées à l'échelle des communes sans pouvoir être inférieures aux densités plancher précisées ci-dessus.

- Promouvoir des réalisations architecturales différentes du standard de la maison individuelle, largement répandu sur le territoire communal et notamment :
 - Maisons en bande, mitoyennes des deux côtés ;
 - Habitat intermédiaire ;
 - Maisons de ville ;
 - Petits collectifs.



AXE 2 : BAUGE-EN-ANJOU: DEFINIR DES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

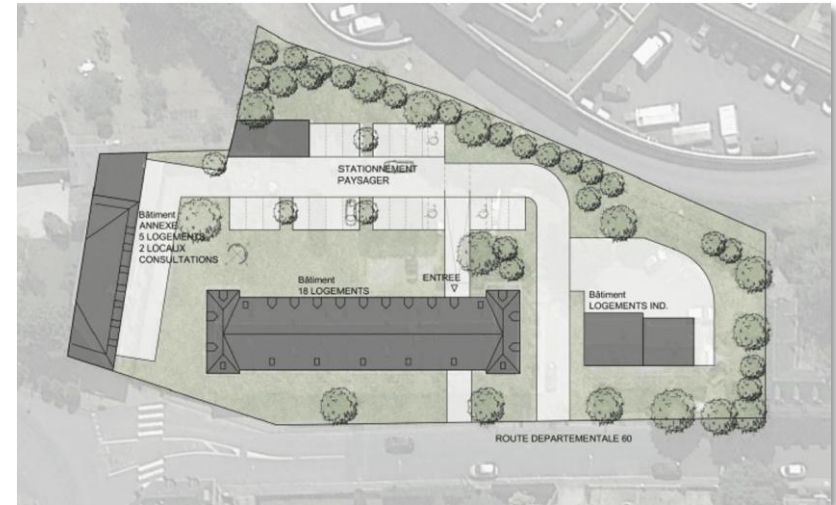
Cette diversification permettra à la fois de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace et d'accompagner des projets d'habitat innovants : habitat intergénérationnel, participatif, colocations....

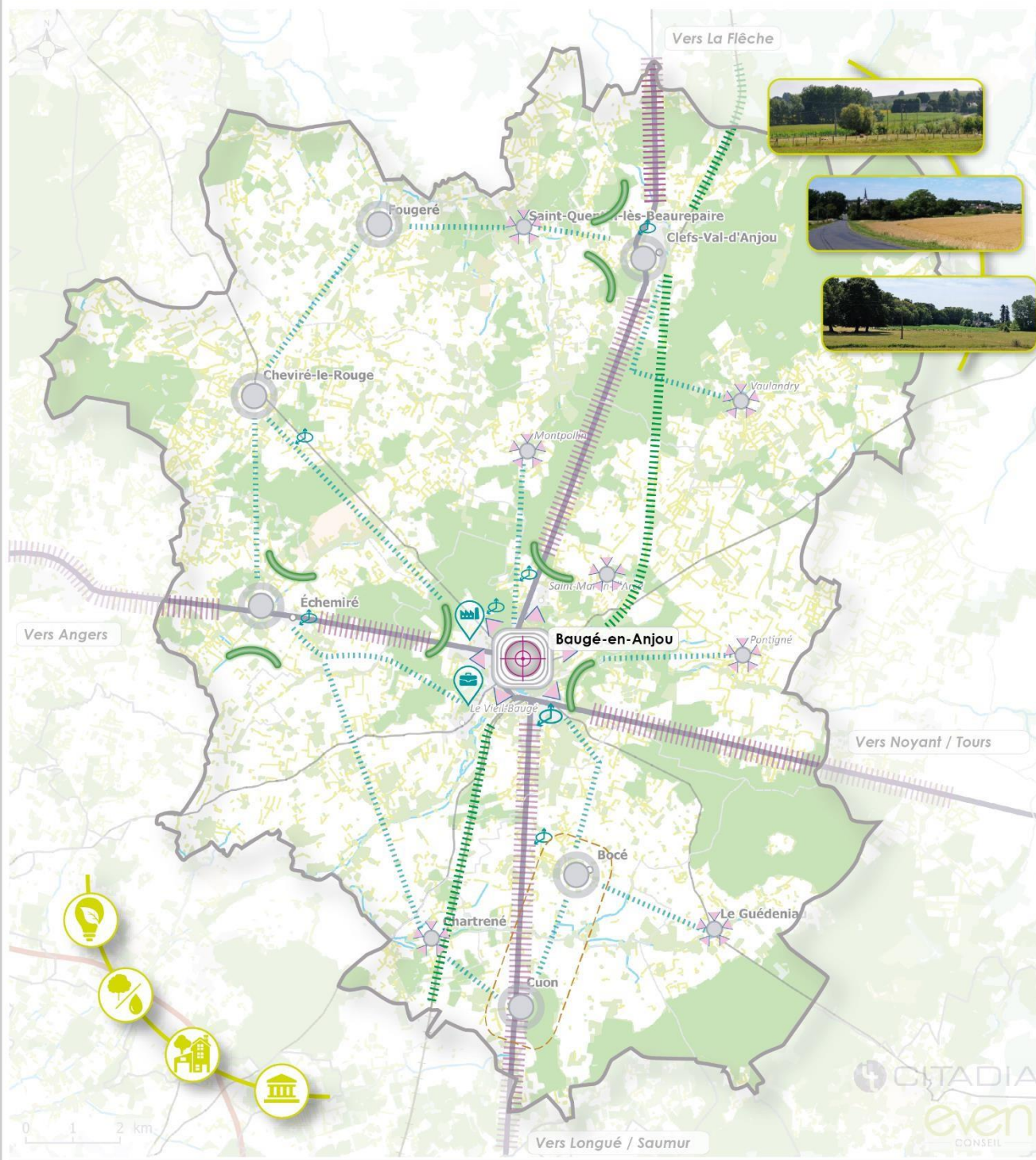


Qu'est ce que la densité?

Les objectifs de densité exprimés ci-contre correspondent à une densité dite « brute », c'est-à-dire que l'objectif de production de logements sur un hectare de terrain inclut les espaces publics et équipements nécessaires au fonctionnement de la zone (voirie, espaces verts, gestion des eaux pluviales...).

- La diversification de l'offre de logements, la volonté de conforter les équipements et les centralités ainsi que l'ambition d'affirmation de Baugé en Anjou comme pôle structurant implique une répartition des objectifs de production de logements favorisant les centralités (intensification urbaine) et encadrant strictement les possibilités dans les communes déléguées rurales dépourvues de tout commerce, service (où l'enjeu réside davantage dans la résorption de la vacance et la réhabilitation du patrimoine existant).





I. Affirmer le statut de polarité d'équilibre du Nord-Est-Anjou

-  Soutenir l'emploi tertiaire, premier pourvoyeur d'emploi local, notamment en développant une offre nouvelle à proximité du centre-ville ;
-  Affirmer le positionnement de la Zone d'Activités de Sainte Catherine en autorisant son extension pour l'accueil d'activités nouvelles à dominante industrielle et artisanale de taille moyenne ;
-  Permettre le remplissage et la densification des sites économiques existants de la commune ;
-  Affirmer l'agglomération de Baugé comme support principal du développement territorial ;
-  Privilégier un développement territorial raisonné et durable en préservant les ressources et en optimisant le recours aux énergies renouvelables ;
-  Préserver les espaces naturels et agricoles, la biodiversité et la ressource en eau sur le territoire ;
-  Renforcer les axes structurants du territoire ;
-  Renforcer les liaisons entre les bourgs du territoire et notamment en direction des centralités ;
-  Capitaliser sur la pénétrante Nord - Sud (voie verte) comme porte d'entrée touristique et de mobilités alternatives du territoire ;

II. Définir des objectifs pour un développement durable et raisonné

-  Proposer une stratégie résidentielle adaptée aux attentes et aux besoins des populations du territoire, le tout en lien avec la stratégie d'accueil ;
-  Faire du coeur de ville le lieu privilégié du dynamisme commercial et permettre le développement d'une offre périphérique, uniquement en cas de complémentarité à l'offre de centre-ville ;
-  Permettre le renforcement urbain modéré des bourgs des pôles secondaires : Echemiré, Cléfs, Cuon - Bocé ; Pougeré, Cheviré ;
-  Encourager la densification et limiter le mitage des bourgs ruraux, tout en permettant le maintien des commerces existants, dans chaque bourg de la commune ;
-  Préserver les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles, constituant la ressource d'une économie majeure du territoire ;
-  Veiller au respect des transitions paysagères et lutter contre le mitage et l'urbanisation linéaire ;
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti identitaire de Baugé-en-Anjou ;
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager identitaire de Baugé-en-Anjou ;

Projet de Territoire & PLU

(Plan Local d'Urbanisme)

de Baugé-en-Anjou

