

Département de Maine-et-Loire

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**
de la commune nouvelle

LES BOIS D'ANJOU



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Dossier d'approbation

Mars 2020

Sommaire

PREAMBULE	3
AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT	5
PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	9
PROTECTION ET VALORISATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS	10
PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	10
CARTE DE SYNTHESE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	11
PAYSAGE	12
PATRIMOINE	12
EQUIPEMENTS.....	13
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	14
COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	15
RESEAUX D'ENERGIES.....	15
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	15
EQUIPEMENT COMMERCIAL	16
TOURISME ET LOISIRS	16
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	17
CARTE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	18

PREAMBULE

LE CŒUR DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est l'élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme. Il pose les fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine. Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre, d'une part, le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles du territoire et, d'autre part, les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre différentes politiques sectorielles : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement, le patrimoine, etc.

UN PROJET ELABORE DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le code de l'urbanisme prévoit explicitement dans son **article L.101-2** que le plan local d'urbanisme et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vise, dans le respect des objectifs du développement durables, à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

CONTENU DU PADD

Le contenu du P.A.D.D. est défini par l'**article L.151-5 du code de l'urbanisme** qui précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

PORTEE DU PADD

Sans être directement opposable aux tiers, le PADD constitue un cadre de cohérence interne pour le PLU et plus largement pour la planification urbaine sur le territoire de la commune nouvelle des Bois d'Anjou.

Il fixe, **sur la base des perspectives envisagées sur la période 2019-2030**, les orientations et objectifs, appliqués dans les autres pièces constitutives du PLU, qui elles sont opposables aux tiers : règlement écrit et graphique et orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 14 mai 2018

AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT

UN OBJECTIF MODERE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Le projet communal affiche un objectif de croissance démographique global de **+1% par an en moyenne sur la période 2019-2030** à l'échelle des trois communes déléguées des Bois d'Anjou. Il s'agit d'un **objectif de croissance « atténué »** par rapport à la période passée (INSEE 2008-2013) contribuant à l'équilibre entre le maintien de la vie locale (écoles, commerces et services, associations, équilibre générationnel, ...) et la capacité d'accueil des équipements publics et d'intérêt général (sanitaires, scolaire et périscolaires, personnes âgées,...).

Ce taux de croissance annuel moyen correspond à une augmentation de la population communale **d'environ 420 habitants à l'horizon 2030**, soit une population totale estimée à plus de 3000 habitants.

Cet objectif de croissance est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou dont les communes déléguées des Bois d'Anjou sont identifiées en « bourgs ruraux », socles de la vie de proximité.

DES OBJECTIFS ADAPTES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Pour répondre à l'objectif de croissance démographique affiché de +1% par an en moyenne, le nombre de logements à produire sur la période 2019-2030 sur la commune des Bois d'Anjou est estimé à environ 170 à 180 logements, soit une **production annuelle moyenne de 15 à 16 logements**.

UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL GARANT DE L'ECONOMIE DES RESSOURCES ET DE L'ESPACE

Le projet communal s'engage dans une démarche de planification urbaine de qualité, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou, en :

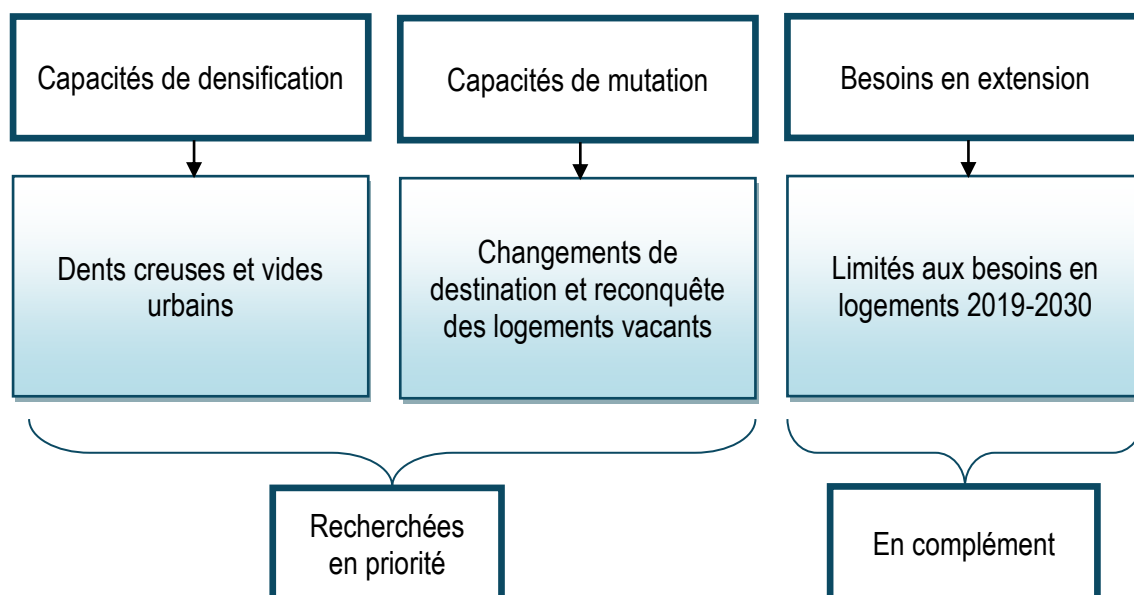
- appréciant au plus juste le nombre de logements à produire relativement à l'objectif de croissance démographique projeté,
- évaluant le nombre de logements existants pouvant être remis sur le marché (logements, vacants, ...),
- étudiant le foncier pouvant être mobilisé dans le tissu bâti existant afin de privilégier les opérations en renouvellement et/ou densification,

Ainsi, les possibilités de développement de l'habitat futur ont été recherchées **en priorité** à l'intérieur même des enveloppes bâties existantes des agglomérations, sur des terrains dits en « dents creuses » ou de « vides urbains ». Pour évaluer ce potentiel, une analyse des **capacités de densification** de l'ensemble des espaces bâtis a été menée.

Les **capacités de mutation** des espaces bâtis existants ont également été étudiées. Ces capacités correspondent par exemple aux possibilités de créer de l'habitat nouveau à travers des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ou par la reconquête des logements vacants.

En complément, pour répondre aux besoins restants et en fonction des caractéristiques de chaque bourg, le projet délimite des zones d'urbanisation future **en extension**, sur des terrains naturels ou agricoles en continuité immédiate des bourgs. L'emprise des futures zones à urbaniser du PLU sera limitée à la satisfaction des besoins de la commune sur la période 2019-2030, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants.

Récapitulatif de la démarche de planification urbaine



Grâce à cette démarche, le projet permet la réalisation de **plus de 40%** des logements futurs à l'intérieur des enveloppes bâties des bourgs, réduisant ainsi les besoins de zones d'extension en périphérie. Ceci répond à la volonté communale de limiter autant que possible l'étalement urbain.

UNE VOLONTE DE MAITRISE ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN

Pour favoriser le développement urbain au plus près des cœurs de bourgs, le projet communal entend réduire fortement le développement de l'urbanisation linéaire, qui allonge de manière démesurée les traversées de bourgs. Pour cela, **la construction de nouvelles habitations sera interdite** sur les secteurs suivants :

- à Fontaine-Guérin : le long des RD 144 et 211 et le long de la rue de la Planchette,
- à Brion : Route de Brise et rue du Tertre,
- à Saint Georges du Bois : le long de la RD 59, chemin des Hamelières et chemin des Grands Pères.

Cette interdiction s'entend hors enveloppe urbaine. Elle n'empêche pas la densification (et donc les nouvelles constructions) en zone urbaine.

En cohérence, le projet communal défend également une politique **d'inconstructibilité des hameaux** notamment sur Bois de Brou et Les Guinebaud/Les Arches (à Fontaine-Guérin). Les divisions foncières en vue de nouvelles constructions ne seront donc plus autorisées.

Cf. paragraphe à suivre « habitat résidentiel en campagne » pour les possibilités d'évolution du bâti.

UN HABITAT ECONOME EN ESPACE

La densité des futurs quartiers d'habitat (vides urbains et extensions) devra être au **minimum de 15 logements à l'hectare et tendre vers 17 logements à l'hectare.**

UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT FUTUR REPARTI SUR LES TROIS BOURGS

Tout d'abord, sur le bourg de **Fontaine Guérin**, le projet communal acte la **poursuite de l'aménagement du secteur du Clos de Villiers** (1^{ère} tranche viabilisée). Ce nouveau quartier, localisé en continuité du tissu urbain existant, en appui d'un lotissement, et à proximité immédiate des équipements publics et commerces (école et mairie) revêt une importance stratégique dans la politique communale de développement en habitat. Il est à mettre en corrélation avec l'urbanisation du vide urbain de La Planchette et l'extension de la zone d'activités. L'ensemble amène à une réflexion concernant l'aménagement et la requalification de l'entrée sud du bourg de Fontaine-Guérin.

Ensuite, sur les bourgs de **Brion et Saint-Georges-du-Bois**, des secteurs de développement de l'habitat sont également identifiés, soit au sein de l'enveloppe bâtie, soit en extension, avec des surfaces adaptées aux besoins en logements futurs.

Sur Saint-Georges-du-Bois, la configuration du bourg n'a pas fait émerger un potentiel de densification suffisant pour répondre aux objectifs de logements futurs. Une zone d'extension urbaine est donc inscrite au projet.

Sur Brion au contraire, l'étude des capacités de densification a permis de comptabiliser un potentiel suffisant en logements futurs pour répondre à ses besoins.

L'arbitrage dans les choix de localisation de ces secteurs s'est fait sur la base d'un équilibre entre la proximité immédiate des bourgs et la protection des terres agricoles.

DES FORMES D'HABITAT DIVERSIFIEES REpondant AUX BESOINS DE TOUTE LA POPULATION

Afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements, y compris pour les publics spécifiques (jeunes travailleurs, personnes âgées, ménages en situation de précarité, ...) et pouvoir offrir des parcours résidentiels complets sur le territoire, le projet affiche une volonté de **mixité sociale et générationnelle des futurs quartiers**. Cette mixité sera assurée à travers une offre diversifiée des nouveaux logements, tant dans la taille des parcelles, le type de logements que les formes urbaines (habitat groupé, intermédiaire, collectif ou individuel, logements locatifs, locatifs sociaux, propriétaires occupants, ...).

Pour assurer cette mixité, le projet fixe les objectifs suivants pour l'offre nouvelle en logements (incluant aussi bien le renouvellement urbain que les extensions) :

- **Au moins 16% des futurs logements en individuels groupés,**
- **Au moins 7% en collectifs ou résidences.**

Ceci conformément aux orientations du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou 2015-2025.

Concernant **l'accueil et l'habitat des gens du voyage**, il s'agit de proposer une offre digne et adaptée aux modes de vie (vie en caravane, accès à l'eau) des groupes familiaux ancrés historiquement sur le territoire. Pour tenir compte des besoins des familles en recherche d'ancrage et de sédentarisation, le projet recense les parcelles occupées par de l'habitat non ordinaire (caravanes, yourtes, mobil-homes) et les prend en compte dans les documents règlementaires.

STOPPER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT RESIDENTIEL EN CAMPAGNE

Les enjeux agricoles, naturels et paysagers nécessitent, en dehors du périmètre urbanisable des bourgs, de contraindre le développement urbain.

Pour cela, le projet interdit la construction de nouvelles habitations dans les écarts ruraux ainsi que dans les secteurs d'habitat diffus, isolés ou déconnectés des centres bourgs et privilégie, dans ces secteurs, la mise en valeur et l'évolution mesurée du bâti existant.

Cette orientation ne concerne pas les logements liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les évolutions possibles, en conformité avec les possibilités offertes par la loi, pourront se traduire par

- pour les habitations existantes : des aménagements, réfections, extensions limitées, constructions d'annexes, etc.
- pour les anciens bâtiments agricoles : des changements de destination vers une vocation d'habitation ou d'accueil / hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Le PLU intègre pleinement la gestion des risques et des nuisances dans les choix de développement et d'aménagement. Il apporte des réponses adaptées à chaque risque ou nuisance identifiés :

- **Le risque d'inondation** spécifiquement identifié au sud du territoire de Brion dans le PPRi du Val d'Authion,
- **Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines** en imposant des études de sol ou des normes de constructions, ou en excluant le développement urbain dans les secteurs les plus à risques,
- **Le risque sismique et le risque de retrait-gonflement des argiles** en rappelant les normes de construction permettant d'en modérer les impacts,
- **Le risque de transports de matières dangereuses** (canalisations de gaz) en maîtrisant le développement urbain aux abords des axes concernés
- **Le risque de feux de forêt** en stoppant le mitage des zones boisées et en maintenant des zones-tampons entre les quartiers d'habitat et les zones boisées.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole a un double rôle à jouer sur le territoire communal :

- Un rôle économique par la création d'emplois et la production de biens alimentaires,
- Un rôle paysager dans l'animation et la gestion des espaces ruraux.

Le maintien d'une activité agricole viable et dynamique nécessite de :

Préserver au maximum les terres agricoles vis-à-vis de l'urbanisation afin de redonner une visibilité à long terme aux exploitations agricoles. Le volume des zones agricoles devra être conforté voire augmenté dans le PLU, comparativement aux documents d'urbanisme communaux précédents.

Pour cela, le projet de territoire privilégie :

- la densification du tissu bâti existant,
- la « stratégie d'évitement » en limitant les extensions urbaines aux besoins de la commune à l'horizon 2030 et en mettant l'accent sur une urbanisation des parcelles ayant un moindre impact agricole.

Limitier les effets potentiellement néfastes de la cohabitation agriculteurs/non agriculteurs

La proximité de résidents-non agriculteurs dans la zone rurale peut être source de conflits ou de contraintes pour les exploitations agricoles. Afin de limiter l'impact de cette cohabitation sur le fonctionnement des exploitations, **le PLU limite strictement les possibilités de constructions nouvelles non agricoles en campagne.**

Stopper les formes d'urbanisation susceptibles de conduire à un morcellement du parcellaire agricole et notamment le développement de l'urbanisation linéaire qui tend à limiter l'accessibilité aux parcelles agricoles et à étendre l'interface entre espaces urbains et espaces agricoles.

Mettre en place une réglementation favorable au développement des structures agricoles et à la diversification de leur activité

La réglementation définie dans le cadre du PLU permettra de **préserver les capacités de développement de chaque exploitation** et de développer des **activités complémentaires** mettant en avant le savoir-faire local (agrotourisme, activités pédagogiques, vente directe, circuits-courts, ...). Ces activités complémentaires ne seront toutefois admises que dans une logique de préservation de l'activité principale de production.

Ainsi le PLU des Bois d'Anjou s'inscrit résolument dans la continuité des enjeux identifiés dans le cadre de la **« charte agriculture et urbanisme » du Maine-et-Loire**, dont la dernière version date de janvier 2016, à savoir : la préservation des espaces et des activités agricoles, la maîtrise de la consommation du foncier et sa gestion économe et la gestion et la préservation des ressources naturelles.

Le PLU a aussi pour finalité de faciliter l'installation et le développement des entreprises du **végétal spécialisé**, en assurant la préservation des sites structurants de toute urbanisation à long terme, correspondant à une large partie sud et ouest du territoire communal de la commune déléguée de Brion.

PROTECTION ET VALORISATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Le territoire des Bois d'Anjou s'inscrit dans un **cadre naturel et forestier identitaire dominé par les buttes boisées et la vallée du Couasnon**.

Ces espaces naturels et forestiers sont à préserver tant pour leur **intérêt écologique et de biodiversité**, que pour leur **intérêt paysager**.

En outre, au regard de l'importance du gisement « bois » sur le territoire communal, la **valorisation économique de la forêt** dans toute sa diversité doit être développée à travers :

- l'émergence et la consolidation d'une filière bois : gestion forestière durable, ...
- une valorisation de la forêt comme appui du tourisme et des loisirs.

La préservation de la ressource et la pérennité de son exploitation dans le temps apparaissent ainsi essentiels. C'est pourquoi le projet s'attache à définir un zonage et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées pour garantir la protection de ces espaces.

PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La trame verte et la trame bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

Le PLU des Bois d'Anjou décline et identifie à l'échelle communale les espaces participant à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et à la préservation de la biodiversité, identifiés dans le cadre :

- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire,
- du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou.

La Trame Verte et Bleue communale intègre :

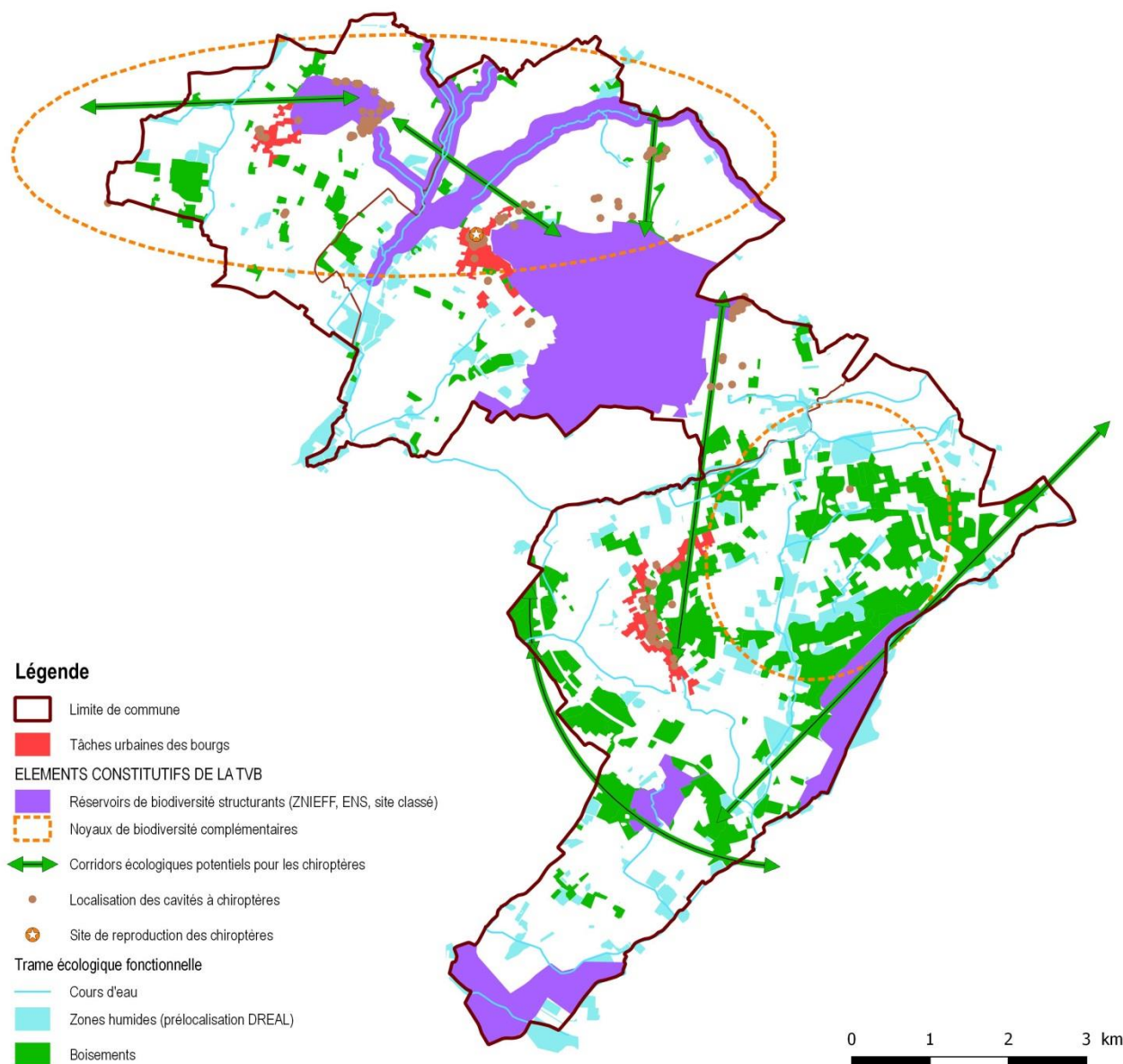
- **les réservoirs de biodiversité structurants** correspondant aux espaces inventoriés (ZNIEFF, ENS, sites classés)
- **les noyaux complémentaires** s'appuient sur la présence d'espèces déterminantes dont la préservation est jugée prioritaire sur le Pays. Il s'agit particulièrement des cavités souterraines propices au développement et à la reproduction des chauves-souris,
- **les corridors écologiques, constitués de milieux très variés dits de « nature ordinaire»**, reliant les différents réservoirs de biodiversité entre eux : maillage des haies et des bois, cours d'eau et zones humides.

Pour ces différents espaces et éléments, le PLU met en place des mesures destinées à assurer leur préservation tout en tenant compte des autres enjeux agricoles, paysagers ou de loisirs qui peuvent les concerner.

La protection de ces éléments pourra également s'envisager à l'intérieur des bourgs où certains secteurs de jardins ou parcs constituent des aérations dans la trame urbaine et peuvent servir d'appui à une certaine biodiversité (« nature dans la ville »).

CARTE DE SYNTHÈSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur le territoire des Bois d'Anjou



PAYSAGE

La valorisation des atouts paysagers de la commune des Bois d'Anjou est une composante essentielle du projet qui participe au maintien de la qualité de vie des habitants et de l'identité communale.

Le projet s'attache ainsi à :

- Limiter l'urbanisation linéaire qui impacte négativement les paysages et allonge artificiellement les traversées de bourgs.
- Réfléchir à l'aménagement et à l'intégration paysagère des **entrées de bourg** et des lisières urbaines (transitions bourgs/campagne), notamment l'entrée sud du bourg de Fontaine-Guérin.
- Être d'autant plus attentif à la localisation et donc à l'impact des constructions nouvelles dans le paysage que celui-ci est ouvert et sensible aux **covisibilités**.
- Intégrer la **dimension paysagère** dans l'aménagement des futures zones d'urbanisation (traitement des lisières urbaines, plantations, adaptation au relief,)
- Protéger les éléments caractéristiques identitaires : fonds boisés, cônes de vue,

PATRIMOINE

- **Porter une attention particulière aux restaurations et réhabilitations du bâti ancien** afin de ne pas le dénaturer. Réaliser un règlement adapté à la conservation et à la préservation des caractéristiques architecturales (matériaux, couleurs, ...) et organisationnelle (implantation, alignement, ...) du bâti.
- **Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (anciennes granges, étables, ...)** à condition que le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial et que le changement de destination ne nuise pas à l'activité agricole.
- **Identifier et protéger les éléments constitutifs du petit patrimoine** tels que lavoirs, puits, pompe à eau, loges de vignes, ... qui marquent l'identité et l'histoire communale.

EQUIPEMENTS

La politique d'équipements de la commune constitue un atout d'attractivité du territoire et du « bien-vivre » de ses habitants. Elle doit permettre d'assurer une qualité de vie en répondant aux besoins de la population actuelle et à venir.

Sur Les Bois d'Anjou, le taux d'équipement communal actuel est compatible avec les objectifs de croissance définis sur le territoire à l'horizon 2030. En cela le P.L.U. prévoit essentiellement le confortement et/ou l'adaptation des équipements et pôles d'équipements existants.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

LIMITER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS

Le projet communal favorise le recentrage de l'habitat futur sur les bourgs afin de limiter les distances entre lieux de vie et pôles d'équipements, commerces et services

Ce recentrage doit permettre de limiter les distances pour les habitants entre les quartiers résidentiels et les pôles d'attractivité des bourgs (zones d'activités, écoles, commerces, équipements, ...) et d'inciter ainsi à l'usage des modes de déplacements actifs (à pied, à vélo).

RENFORCER LE MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES

Le projet communal affiche la volonté de poursuivre le développement des liaisons douces au fur et à mesure des nouvelles opérations urbaines et de les intégrer systématiquement à l'organisation des futurs quartiers. L'objectif de la collectivité est d'impulser les déplacements actifs auprès de la population en développant des sentes piétonnes agréables et sécurisées.

La priorité sera donnée sur l'aménagement des tronçons suivants :

- Entre le bourg de Fontaine-Guérin et la base de loisirs,
- Entre la base de loisirs de Fontaine-Guérin et le bourg de Saint-Georges-du-Bois,
- Entre le bourg de Saint-Georges-du-Bois et le bourg de Fontaine-Milon.

POURSUIVRE LA REFORTE DE L'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS MOTORISES

Covoiturage : en plus de l'aire d'autoroute de l'A85 située sur le territoire de Fontaine-Guérin, le projet communal identifie également la place de la mairie à Saint-Georges du Bois et le parking du *Relais de Brion* à Brion comme aires de covoiturage structurantes.

Transports collectifs : en raison d'un poids de population insuffisant, il n'y a pas d'enjeux de développement d'une offre de services de lignes régulières sur les Bois d'Anjou. En revanche, le projet communal met en avant l'enjeu fort de **développement du transport à la demande** pour assurer le rabattement des habitants des Bois d'Anjou sur le pôle de centralité de Beaufort-en-Vallée et la ligne régulière 3 et ses services express à destination d'Angers et vers la gare de La Ménitrie.

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'accès au haut et au très haut débit est un **facteur d'attractivité** important, devenu un critère de choix souvent déterminant pour les habitants et les entreprises. Le projet communal en tient compte dans les choix et le phasage de ces projets de développement urbain (habitat, activités, équipements).

Pour rappel, le **Schéma directeur territorial de l'aménagement numérique des territoires (SDTAN)** approuvé par le Département de Maine-et-Loire le 16 décembre 2013, axe un déploiement prioritaire de la fibre optique-FTTH sur les territoires actuellement mal desservi, dont Fontaine-Guérin fait partie.

En parallèle, le PLU anticipe l'arrivée de la fibre optique en imposant une **pose systématique de fourreaux comprenant une fibre « noire »** dans les futures zones d'activité et d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable).

RESEAUX D'ENERGIES

Le projet communal :

- favorise la mise en œuvre de projets destinés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables (solaire, bois, méthanisation, géothermie, éolien, ...) dès lors que ces projets s'inscrivent dans la politique générale du PADD en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels, des paysages et du patrimoine,
- encourage les économies d'énergie notamment à travers ses orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements,
- lutte contre la précarité énergétique en excluant toute disposition réglementaire susceptible d'entraver l'amélioration énergétique du bâti, sous réserve de la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti ancien.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ACCUEILLIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN PREVOYANT LES CAPACITES D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU CLOS DE VILLIERS

La zone d'activités du Clos de Villiers à Fontaine Guérin ne présente plus de terrains disponibles.

Afin de permettre une **optimisation et une restructuration du foncier existant**, le PLU propose des règles et principes permettant une densification des terrains existants et une valorisation paysagère du site: règles d'implantation des constructions, règles de hauteur, principes visant à la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités, ...

En outre, le maintien ou l'implantation des activités artisanales dans le tissu urbain doit être privilégié, sauf nuisances excessives.

Ainsi, pour **conserver la vocation de proximité des activités artisanales** qui ne peuvent se maintenir dans les centres bourgs, le PLU prévoit des capacités d'extension pour la ZA du Clos de Villiers, en appui de la zone d'activités existante, le long du chemin de la Varenne.

PRENDRE EN COMPTE LES ACTIVITES ET ENTREPRISES EXISTANTES, ISOLEES EN CAMPAGNE

Afin de limiter le mitage de l'espace rural tout en maintenant l'économie locale, l'objectif global est d'encadrer les capacités de développement des activités artisanales ou des entreprises isolées en campagne (c'est-à-dire hors des zones constructibles des bourgs ou des zones d'activités).

Ainsi, le projet permet des extensions mesurées pour les activités existantes, en fonction de leurs besoins à l'horizon des dix prochaines années mais interdit la création de nouvelles activités hors zone d'activités ou zone agglomérée constructible.

EQUIPEMENT COMMERCIAL

Le développement des activités commerciales doit être privilégié auprès des zones d'habitat au regard du potentiel de clientèle, afin de favoriser les déplacements doux.

A ce titre, **les centres-bourgs doivent s'affirmer en tant que « centralités commerciales »**, pôles principaux de développement des commerces et services.

TOURISME ET LOISIRS

La dynamique touristique et de loisirs du territoire communal repose principalement sur la notoriété de la base de loisirs et du camping de Fontaine-Guérin, du Festival du Nouveau Théâtre Populaire, du parcours Aventure accrobranche sur Brion ainsi que sur la popularité des après-midi dansants sur le site OMLANDE.

Dans ce cadre, le projet communal encourage le développement du tourisme et des loisirs sur son territoire par la définition des orientations suivantes:

- **La valorisation et la promotion des sites existants** (cités ci-dessus), porteurs du tourisme et de l'animation communale. Pour cela, le projet identifie des secteurs spécifiques pour permettre le maintien et/ou le développement des sites existants en fonction de leurs besoins à l'horizon des dix prochaines années,
- **L'identification des itinéraires de promenade et de randonnées** ainsi que la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire,
- **Le renforcement et la diversification de l'offre en hébergements touristiques**, notamment à travers les possibilités de changement de destination (type gîte ou chambres d'hôtes) dans le respect des espaces agricoles, naturels et forestiers.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les orientations générales du projet ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- L'arrêt de l'urbanisation linéaire,
- L'impossibilité d'extension ou de densification des hameaux et écarts ruraux,
- Le renforcement de la densité de logements dans le cadre des nouvelles opérations urbaines en traduisant dans les documents règlementaires du P.L.U. l'objectif minimal de 15 logements par hectare et la volonté de tendre vers 17 logements par hectare,
- Le confortement de l'habitat au sein des espaces actuellement urbanisés des bourgs, à travers une identification et un décompte du potentiel des vides urbains et des terrains en dents creuses
- La prise en compte des capacités de mutation du bâti existant : reprise des logements vacants, changements de destination d'anciens bâtiments agricoles,
- La limitation des surfaces des zones à urbaniser à la satisfaction des besoins de la commune sur la période 2019-2030, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis existants.

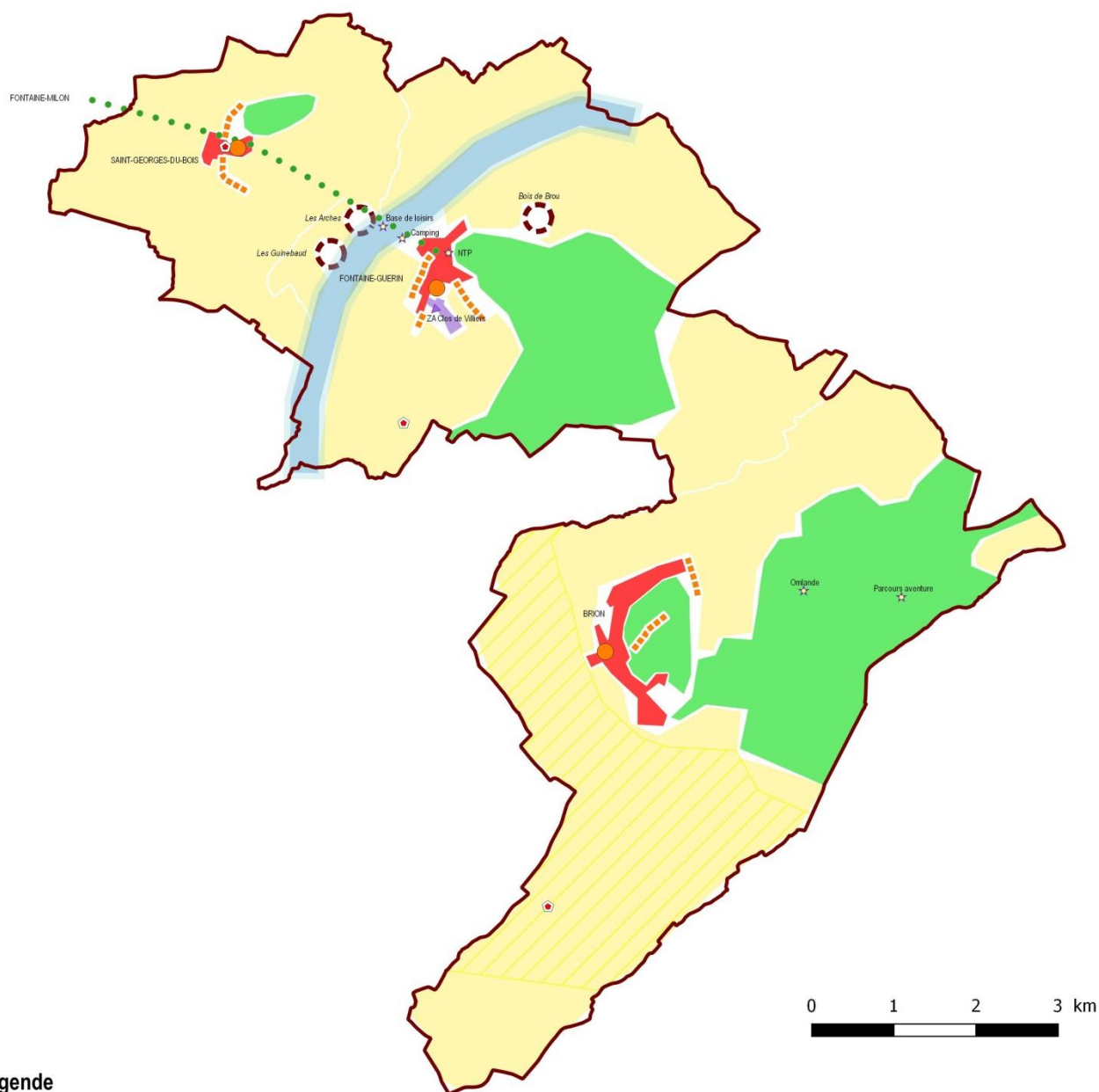
Au total, le PLU programme les potentiels suivants :

- Environ 8 hectares de surfaces urbanisables pour l'habitat (vides urbains + extensions),
- Entre 1 et 1,5 hectare de surfaces en extension pour les activités économiques.

Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur sur chacune des trois communes déléguées, le PLU des Bois d'Anjou permettra la **réduction des surfaces d'extensions urbaines d'au moins 45 hectares**. Ces surfaces actuellement constructibles dans les POS ou PLU en vigueur seront restituées aux zones agricoles, naturelles ou forestières dans le cadre du nouveau PLU.

CARTE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Orientations générales spatialisées du PADD sur le territoire des Bois d'Anjou



Légende

-  Densifier en priorité les dents creuses et vides urbains des bourgs
-  Stopper le développement de l'habitat résidentiel en campagne, y compris dans les hameaux
-  Permettre une restructuration de la ZA du Clos de Villiers et prévoir des capacités d'extension
-  Protéger le paysage identitaire des buttes boisées et plus largement les ensembles boisés
-  Permettre le maintien d'une agriculture viable et dynamique en protégeant les espaces agricoles
-  Secteur agricole structurant pour le développement des filières du végétal spécialisé
-  Stopper l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire
-  Valoriser l'espace naturel et paysager de la vallée du Couasnon
-  Projets de liaisons douces à aménager entre Fontaine-Guérin, St-Georges-du-Bois et Fontaine-Milon
-  Répartir le développement de l'habitat futur sur les trois bourgs
-  Identifier des aires de covoiturage structurantes sur la commune
-  Valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs existants