

# PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

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.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

1

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

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

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.*

Source : legifrance

## **CONTEXTE GENERAL DE L'ELABORATION DU PLU**

### **La mise en place de la commune nouvelle « Val d'Erdre Auxence » un fait déclencheur pour l'élaboration du PLU**

Depuis décembre 2016, les communes du Louroux Beconnais, de Villemoisan et de la Cornuaille ont formé la commune nouvelle de Val d'Erdre Auxence. Le nouveau périmètre géographique, le fait de disposer d'outils de gestion de l'urbanisme assez distincts (une carte communale ancienne, un PLU ancien de 2008 modifié à plusieurs reprises et une commune soumise au règlement national d'urbanisme), l'absence de continuité dans les réflexions d'aménagement et de développement notamment, ont conduit la collectivité à engager une élaboration de PLU.

Ce dernier doit notamment permettre de conforter le dynamisme et l'évolution d'un territoire à l'interface de l'axe ligérien, de l'agglomération angevine et du Pays Segréen.

### **L'approbation de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu, une nouvelle donne pour le Pays**

Depuis octobre 2017, la révision du Scot de l'Anjou Bleu, visant notamment à grenelliser ce dernier, a été approuvée.

Certains volets de la politique d'aménagement et de développement du territoire ont été amendés ou ont évolué au regard du bilan effectué de la mise en application du document, laissant ainsi de nouvelles opportunités pour certaines collectivités.

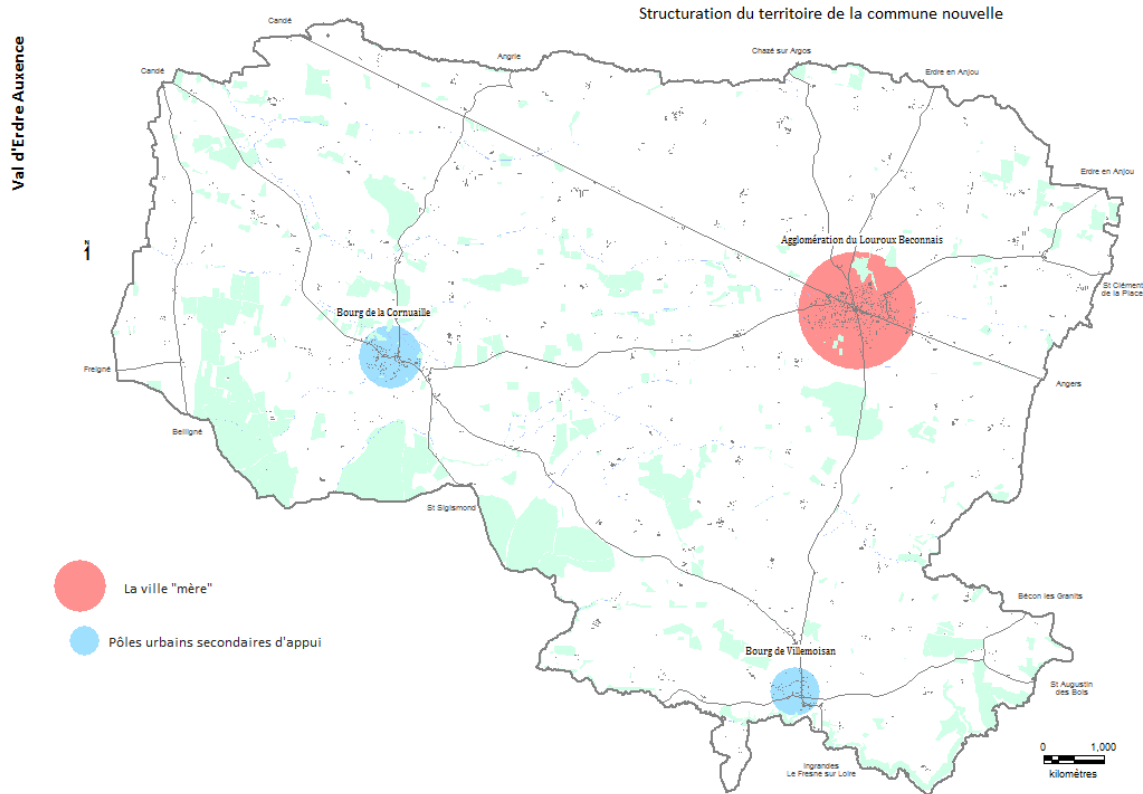
L'élaboration du PLU, en compatibilité avec ce nouveau document, va notamment permettre de reconsidérer l'évolution du territoire et de mieux intégrer ses particularismes.

### **Un contexte géographique porteur d'une réelle dynamique et invitant à la conception d'un projet connecté aux territoires limitrophes**

A l'interface de Candé et d'Angers, sur l'axe Châteaubriant/Angers, la commune de Val d'Erdre Auxence forme un véritable micro bassin de vie et connaît un développement non négligeable ces dernières années, développement accentué depuis la crise sanitaire de la Covid 19.

Les particularismes territoriaux (une agglomération conséquente dotée d'une belle offre en équipements, commerces et services de proximité, un bourg plus rural doté d'un cadre de vie particulier donnant sur la vallée de l'Auxence et ouvert sur l'axe ligérien, un troisième bourg ouvert sur la polarité de Candé lieu non négligeable de concentration d'emplois, d'une vie sociale et sociétale intéressante), sont vecteurs d'attractivité et participent à la diversité de population qui s'est installée et s'installe sur le territoire.

Tout en gardant à l'esprit que le territoire de la commune nouvelle n'est plus « qu'un », la collectivité au travers de son projet politique, va valoriser et tenter d'accentuer ces particularités territoriales et jouer la carte de la complémentarité pour renforcer son attractivité. En ce sens, elle souhaite aussi maintenir la structuration actuelle du territoire.



### Des documents « cadre » à intégrer au territoire de Val d'Erdre Auxence

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Val d'Erdre Auxence, un certain nombre de documents « cadre » supra communaux (le PDH, le SRADDET, ...), en cours de réalisation ou existants va aussi être intégré à la définition du projet politique.

Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR, ELAN, ..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

La récente Loi Climat et Résilience qui vise à accélérer la transition écologique, accentue elle aussi la nécessité de tendre vers plus de sobriété foncière et de s'engager vers une véritable politique de réduction de la consommation d'espace.

## DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

Ouverte sur les agglomérations Angevine et Candéenne, la commune dispose d'un grand nombre d'atouts (accessibilité aisée : via la D 963, A 11 à proximité, dynamiques sociale et sociétale importantes, niveau d'équipements des plus satisfaisant, des services significatifs, un cadre de vie remarquable avec notamment les vallées de l'Erdre et de l'Auxence, les étangs de la Clémencière, de Piard, une dynamique économique, commerciale conséquente, variée avec une offre d'emplois remarquable, ...) lui conférant une forte attractivité et permettant d'envisager un développement du territoire à hauteur des enjeux et confirmant son rôle de polarité de rang « 3 » en bi pole avec Bécon les Granits ( à l'échelle du Scot de l'Anjou Bleu).

Au dernier recensement, le territoire accueillait près de 4900 habitants, avec une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,5 % par an sur la dernière décennie (et près de 64 habitants complémentaires chaque année).

Pour les dix prochaines années, la commune entend continuer son développement en intégrant le contexte supra communal.

4

### **Axe 1 : Maintenir le niveau de croissance démographique enregistré sur les dix dernières années et l'équilibre démographique par l'accueil d'une population diversifiée**

#### ***Une croissance programmée de 1,5 % par an en moyenne à l'horizon 2032***

La commune souhaite avant tout soutenir la dynamique sociale et sociétale existante et continuer d'assurer l'équilibre démographique.

Avec ***un rythme de croissance de l'ordre de 1,5 % par an***, elle devrait atteindre, en théorie, environ ***5800 habitants en 2032 (soit un apport moyen annuel de 90 habitants complémentaires)***.

Disposant, de tous les services de proximité nécessaires (soins, aide à la personne, ...), d'un appareillage commercial de proximité développé, d'un niveau d'équipements intéressant et notamment orienté sur la jeunesse (collège public, 5 écoles dont une privée) et d'une offre en logements ou hébergements adaptée à tous types de population, ***la collectivité dispose ainsi d'une mixité de population qu'elle entend bien faire perdurer.***

Compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du territoire dans son ensemble, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, ***l'accueil de population sera très fortement concentré sur l'agglomération du Louroux Beconnais et les bourgs de Villemoisais et de la Cornuaille. Autant que possible, il sera prioritairement concentré dans les enveloppes urbaines.***

**Conserver une mixité de population :**

***Au cœur de ses priorités depuis de nombreuses années, la mixité de population reste un axe important de la politique de développement à mettre en œuvre dans les années à venir. Cette dernière est souvent obtenue via notamment une diversification de l'offre en habitat.***

L'offre locative, à elle seule, participe fortement à la rotation démographique.

***Actuellement de nouveaux logements locatifs sont en cours de création ou programmés sur 2022/2023/2024.*** Il s'agit principalement d'une offre ciblée dédiée aux séniors, ou aux personnes souffrant de handicap (2 appartements au niveau du foyer logements : sur 2022, 15 logements dans l'ancienne caserne de pompiers et 6 logements au niveau des Fresries II, au niveau de l'agglomération du Louroux Béconnais : 2023-2024 -projet d'un bailleur social) qui va épauler l'offre déjà bien développée sur le territoire (présence d'un foyer logements avec 74 logements et d'une Marpa avec 17 logements) et s'avère suffisante pour la prochaine décennie.

Ces projets seront finalisés à l'approbation de l'élaboration du PLU.

***Dans le cadre de son projet de développement, la collectivité souhaite à minima développer des programmes réguliers de mise en place de logements locatifs sociaux afin de renforcer son parc locatif et mieux répondre ainsi à la demande.***

Ainsi, dans ***le cadre des nouveaux quartiers à mettre en place***, la collectivité va imposer la réalisation à minima :

- ***De 20 % de logements locatifs sociaux au niveau du Louroux Beconnais,***
- ***De 10 % de logements locatifs sociaux au niveau de la Cornuaille et de Villemois.***

Ainsi, la Cornuaille et Villemois devraient accueillir 4 logements locatifs sociaux chacune dans les 10 prochaines années et le Louroux Béconnais une bonne quarantaine.

***Afin de s'assurer également d'une certaine mixité de population***, la commune va inciter à une typologie d'offre et une répartition plus diversifiée de l'accueil des logements :

- Certaines enclaves naturelles, poches encore existantes, en hypercentres, devront favoriser la mise en place de formes urbaines de type « maisons de ville, habitat intermédiaire, collectif, maisons mitoyennes, ... » (Le site de la Chancelière en cœur de bourg de Villemois, le site au Nord du foyer logement du Louroux Beconnais par exemple...). Les enclaves naturelles, dans l'enveloppe urbaine mais plus éloignées du cœur de bourg, seront le support d'un habitat mixte (maisons de ville, mitoyennes, pavillons individuels).
- Certains logements prendront place dans les espaces urbanisés des bourgs et de l'agglomération (via des divisions foncières par exemple),
- ...

***Dans le cadre du PLU, il est aussi prévu d'ouvrir la possibilité de réaliser dans l'espace rural quelques changements de destination de bâtiments existants de caractère.***

Il est également prévu d'autoriser des possibilités d'évolution (extensions et réalisation d'annexes) pour l'habitat existant, laissant ainsi des possibilités d'installation au sein de l'espace rural.

Cette diversité d'offre dans l'accueil potentiel de logements garantit indirectement une mixité de population.

## **Axe 2: Programmer un développement de l'habitat contenu, recentré, polarisé sur les espaces agglomérés et développé autant que possible dans les enveloppes urbaines**

Sur la période 2022/2032, **il est prévu de réaliser une moyenne de 30 nouveaux logements par an, soit 300 logements au total (nota : la commune représente 13,5 % de la population communautaire « Vallées du Haut Anjou » - Cette dernière doit accueillir 265 logements/an à échéance 2030 – les 30 logements annuels, sont légèrement en deçà d'un accueil respectant une répartition au poids démographique qui serait de 35 unités annuel)**. Une partie prendra place au sein des enveloppes urbaines déterminées dans le cadre du Scot de l'Anjou Bleu. **La Cornuaille et Villemoisan devraient accueillir chacune 40 nouveaux logements et le Louroux Beconnais 220 au total.**

La production de logements sera majoritairement créée au sein de différentes opérations distinctes :

- **A court et moyen termes**, outre les quelques divisions foncières probables, **la commune souhaite mettre l'accent sur plusieurs projets** :
  - **le comblement de certaines enclaves naturelles existantes au sein des espaces urbanisés ou sur des opérations de reconquête urbaine**. Une partie du site à l'Est de la station d'épuration et d'autres sites plus ponctuels au niveau du foyer logements ou en partie Est de l'agglomération du Louroux Beconnais, seront développés prioritairement,
  - **la commercialisation d'un quartier en cours d'aménagement en partie Est du bourg de Villemoisan,**
- **A court et moyen termes, d'autres opérations devraient également prendre place en extension d'agglomération** et notamment un petit quartier d'habitat sur le site attenant à la Marpa en partie Est du bourg de la Cornuaille (en deux tranches), le quartier Nord sur le secteur de l'Etang au niveau de l'agglomération du Louroux Beconnais sera quant à lui développé en plusieurs tranches.
- **A long terme, les tranches 2, 3, 4 ... des quartiers précédemment évoqués**, se développeront progressivement. Egalement, seront développés les quartiers de la Chancellière au cœur du bourg de Villemoisan et un petit quartier en extension de ce même bourg.

### **Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain – Mieux s'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette**

Durant les dix années à venir, **les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée** intégrant les possibilités réelles de la ville à se « reconstruire sur elle-même ». Ces dernières permettront également, dès lors, de commencer à s'inscrire dans la trajectoire du ZAN.

Nota, une partie du tissu urbain programmé sera réalisé sur des enclaves naturelles ou des sites partiellement urbanisés au cœur des espaces urbanisés.

**Le projet vise la réalisation de 300 logements.**

**75 logements environ devraient prendre place dans les enveloppes urbanisées** (50 logements au niveau de l'agglomération du Louroux Béconnais, 20 au niveau du bourg de Villemoisan : secteur de la Chancelière notamment, 5 au niveau du bourg de la Cornuaille).

**Les 225 logements restants, seront réalisés en prolongement d'agglomération, des bourgs**, suivant un objectif de densité adapté aux différentes entités urbaines (à minima 15 logements à l'hectare sur les bourgs de Villemoisan et de la Cornuaille et 17 logements par hectare pour l'agglomération du Louroux Beconnais).

7

Au regard des résiduels à développer (hors enveloppes urbanisées), la réserve foncière nécessaire sur Villemoisan sera d'1,5 hectares environ, et située en partie Est du bourg, celle nécessaire au niveau du bourg de la Cornuaille sera d'environ 2,4 ha correspondant à une partie du terrain attenant à la Marpa et de maîtrise foncière communale et enfin au niveau de l'agglomération du Louroux Béconnais elle sera d'environ 8 hectares au niveau du lieu-dit le Landreau au Nord de l'agglomération.

Au total, à titre comparatif, ces dix dernières années pour 240 logements réalisés, avaient été consommés 22 ha environ. A consommation équivalente et compte tenu des 16 ha envisagés pour les 300 logements projetés, la modération de la consommation de l'espace serait de l'ordre de 40 %. Par rapport à la trajectoire ZAN, dans laquelle la commune s'inscrit progressivement, la modération de la consommation de l'espace est estimée au réel à environ 28 %.

**La densité moyenne minimale à appliquer (16 logements en moyenne par ha), va confirmer la politique de modération de la consommation d'espace tout comme le fait, par ailleurs d'accueillir, une grande partie des logements dans les enveloppes urbaines.**

Pour également confirmer son souhait de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain :

**Les limites des zones constructibles immédiatement (zones U) en périphérie d'agglomération et de bourgs notamment, dans le cadre de la définition du plan de zonage du PLU seront redéfinies au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace.**

*La moindre consommation d'espace et sa modération seront également assurées :*

- *Par la mise en place de dispositions au regard du patrimoine rural (quelques changements de destination et la possibilité offerte de faire des extensions limitées et des annexes pour l'habitat), permettant ainsi la réutilisation de l'existant sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.*
- *Par la réalisation dans les opérations portées par la collectivité ou par des incitations à réaliser dans les opérations privées, de formes d'habitat moins consommatrices d'espace (habitat groupé, intermédiaires, petits collectifs, ...).*

#### **Axe 4: Un développement progressif de l'habitat**

*A échéance 2032, il est prévu de travailler sur une politique échéancée de l'habitat.*

*La priorité sera donnée, autant que faire se peut, au développement de l'habitat dans les enveloppes urbaines au niveau du gisement foncier disponible (enclaves naturelles, terrains divisibles, ...) et à la commercialisation des terrains encore disponibles dans les opérations en cours.*

*Pour autant, la dureté foncière (le site de la Chancellière à Villemoisan, petit site au-dessus du foyer logements au Louroux Béconnais) les difficultés à aménager certains lieux, la maîtrise partielle du foncier sur d'autres (zone du Landreau) pourront conduire à entamer partiellement le programme d'urbanisation par des sites prévus en extension.*

8

*A la Cornuaille, le faible gisement foncier existant dans l'enveloppe urbaine invitera probablement à un développement immédiat d'une partie de la zone prévue en prolongement de la Marpa.*

*La zone de l'Etang, au nord de l'agglomération du Louroux Beconnais, devrait être développée du court au long terme.*

## UNE POLITIQUE ECONOMIQUE PERENNISANT L'OSSATURE LOCALE

La commune dispose d'un tissu agricole, développé, dynamique, occupant l'espace géographique de manière homogène.

Le tissu industriel, artisanal, développé, a pris place en partie dans des zones dédiées (Anjou Actiparc du Vallon) mais également dans les espaces urbanisés et plus ponctuellement au niveau de l'espace rural.

En cœur d'agglomération (au Louroux Beconnais), une ZAC commerciale et de services propose une offre conséquente. A ce jour elle ne peut plus évoluer. Les bourgs ruraux (Villemoisian et la Cornuaille) quant à eux peinent à maintenir un appareillage commercial et de services de proximité.

***Cet état de fait, conduit la collectivité à la définition d'une politique économique ciblée, intégrant à la fois les enjeux de développement extra communaux pour un parfait équilibre territorial et une complémentarité de l'offre et les enjeux locaux et notamment la nécessité de stabiliser l'équilibre communal tous secteurs d'activité confondus.***

---

### Axe 1 : Maintenir et développer l'emploi

***La volonté de maintenir et développer l'emploi, tous secteurs d'activité confondus, reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale.*** Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir se doit d'être programmée. Egalement la collectivité ne souhaite pas faire obstacle au développement des structures en place ou à l'installation de nouvelles entreprises.

9

### Axe 2 : Soutenir le monde industriel et artisanal

*La commercialisation de l'Anjou Actiparc du Vallon*

***Le résiduel disponible (environ 5 ha) conduit la collectivité à maintenir en l'état le site à s'assurer pour les 10 prochaines années de sa commercialisation.***

Tout comme pour l'habitat, ***la collectivité vise également une modération de la consommation de l'espace dans le cadre du développement économique :***

- Les surfaces dédiées au développement sont contenues à l'existant,
- Les découpages pourraient être reconsidérés à la demande évitant ainsi des sur-consommations,
- Enfin, les dispositions du PLU (règles d'implantation, hauteur, volumétrie, ...) seront établies de telle manière qu'elles garantissent une optimisation de l'espace

L'inscription dans une trajectoire zan constitue également une priorité. Sur le volet économique, la compétence étant communautaire, l'atteinte de cette trajectoire s'étudie donc à cette échelle.

Permettre à certaines activités en sortie d'espaces urbains de se développer

En sortie de bourgs à Villemoisian et à la Cornuaille subsistent deux activités économiques (un charpentier et un garage automobile). Pour ces dernières, **il est convenu de leur offrir une possibilité d'évolution compatible avec un environnement proche habité.**

La prise en compte du tissu économique épars

Diverses activités sont installées au sein de l'espace rural et peuvent difficilement connaître un repositionnement au sein de zones économiques dédiées. C'est notamment le cas des sablières, de la déchetterie et du centre d'enfouissement, de la coopérative, d'un boulanger bio, d'une structure d'éducation à l'environnement....

Leur maintien et leur développement ne doivent en aucun cas être négligés. C'est pourquoi la collectivité prévoit, au regard de leur besoins **la mise en place, pour certaines de ces dernières, de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** permettant ainsi leur évolution dans les conditions répondant aux exigences de la loi.

**Axe 3 : Soutenir l'offre de services et commerces de proximité, la compléter.**

**Au niveau des bourgs ruraux** (les pôles urbains d'appui secondaire de Villemoisian et de la Cornuaille) **des actions de valorisation des espaces publics et de traverses d'agglomération ont été mises en œuvre** permettant ainsi la mise en lumière de l'appareillage existant et la création de véritables espaces de convivialité soutenant indirectement les activités en place.

10

Concernant ces derniers, mais aussi l'agglomération du Louroux Beconnais, **des actions indirectes vont être programmées pour soutenir l'existant et notamment :**

- **Un recentrage des futurs quartiers d'habitat sur les centres de vie,**
- **Un renforcement du réseau de circulations douces entre les espaces résidentiels et les lieux de vie des espaces agglomérés (centres commerçants, de services, ...),**

Au niveau de l'agglomération du Louroux Beconnais, la ZAC Saint Laurent vient se positionner progressivement comme une centralité commerçante et de vie de l'espace urbain, même si sont encore disséminés ponctuellement sur le centre historique quelques commerces et services de proximité. A ce jour, il s'opère une certaine complémentarité.

Pour accompagner ces diverses actions, la collectivité prévoit également :

\* **de créer un petit parc de stationnement au niveau du bourg de Villemoisian** afin d'améliorer les conditions d'accès aux commerces et services de proximité,

\* de poursuivre sa politique de valorisation et sécurisation des emprises publiques, et axes de communication le nécessitant.

## **Axe 4 : Maintenir une économie agricole forte**

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, la céréaliculture, ...).

***Sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement tous secteurs confondus constituent un axe important de la politique économique de Val d'Erdre Auxence***, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

***1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme.*** Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

***2 – Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles.*** Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement urbains pour les dix prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.

***3 – Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts.*** L'activité vente directe, via des magasins de producteurs, l'agritourisme, seront encouragés. Les activités touristiques constituant le prolongement de l'agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d'hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.

***4 – Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents,*** (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, panneaux solaires...).

***5 – Accompagner l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...).*** En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra être proposé.

***6 – Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire.*** Sur la base des travaux d'identification du bocage, de la trame bleue, des mesures de préservation de mise en valeur seront identifiées de manière partenariale avec les acteurs concernés du monde agricole. Des actions concertées, de reconstitution de certains liens écologiques (via des plantations, ...), pourraient également être étudiées dans le futur document d'urbanisme via des outils adaptés.

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d'usage, c'est aussi :

***7 – Limiter les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.***

***8 – Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de consommation de l'espace.***

## VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS : VALORISER L'ARMATURE TOURISTIQUE EN PLACE ET LES ACTIVITES DE LOISIRS

La commune dispose d'atouts touristiques importants, pour partie valorisés, et diversifiés autour d'activités de loisirs notamment. Elle dispose également d'équipements particuliers (camping, piscine, aire de baignade, salles de réception, parc dans les cimes...).

***Dans le cadre de son PLU, elle souhaite soutenir directement et indirectement la vie touristique et les loisirs et travailler à la mise en place d'actions complémentaires.*** Elle souhaite également, autant que faire se peut, accompagner les porteurs de projets privés voulant offrir de nouvelles constructions et installations permettant une valorisation et un enrichissement de l'offre.

---

### **Axe 1 : Favoriser la mise en place de nouveaux points d'attractivité et le renforcement de ceux existants**

#### *La conversion de la sablière du Pey en base de Loisirs*

La sablière du Pey a cessé son activité. ***Le site va être reconverti en base de loisirs avec différentes activités : la pêche, des activités aquatiques de type baignade, paddles, canoës, accueil de classes vertes, ... Il va être complété d'espaces de randonnées, d'hébergements insolites notamment sur l'eau et de quelques places de camping et dédiées aux campings cars.***

Pour compléter ces différentes installations, ***le porteur prévoit également un espace de restauration mais également une boutique de vente directe de produit locaux.***

#### *La valorisation et le développement du pôle de loisirs formé par la base nautique et le centre de loisirs en partie Est de l'agglomération du Louroux Beconnais (Etang du Petit Anjou)*

***Il est prévu de réserver les terrains à l'interface de la zone de baignade et du centre de loisirs (domaine du Pey) pour permettre une évolution et une diversification des installations de loisirs existantes.*** Le site va permettre de renforcer l'aire de campings cars et de développer d'autres équipements, installations ou constructions liées aux activités touristiques et de loisirs (hébergements, aires de jeux, ...).

#### *La valorisation et le développement du site de la Burelière*

Au niveau de la commune de la Cornuaille, existe un site de 7 ha avec un parc boisé accueillant un Parcabout (activité de loisirs dans les cimes d'arbres) et des salles de réception.

***Pour ce dernier, la collectivité souhaite ne pas faire obstacle à son développement ou à sa diversification vers des constructions et installations complémentaires (hébergements par exemple, ...).***

On notera que les évolutions du site de la Burelière et de la Sablière du Pey vont conduire la collectivité à mettre en place des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le Chillon, un site pouvant dans le long terme trouver une reconversion

Ancien centre de soins de suite et de réadaptation (ayant fermé ses portes en 2022), avec un château, une chapelle, des bâtiments plus contemporains, il dispose de son propre équipement épuratoire. Le site a accueilli jusqu'à 300 personnes. Acquis par un privé, il ne fait pas l'objet, à l'heure actuelle, de projets spécifiques. Pour autant, la commune souhaite pouvoir à terme offrir au site la possibilité d'une conversion notamment vers des activités de tourisme, de loisirs, éducatives, ....

**Axe 2: Mettre en place des actions complémentaires orientées vers le tourisme**

Il est prévu :

- ***De favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gites à la ferme, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ...),***
- ***D'accompagner la mise en place d'hébergements touristiques non liés à l'activité agricole*** via la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limitée dédiés,
- ***De préserver certains éléments patrimoniaux (patrimoine vernaculaire ou monumental, patrimoine naturel, ...) participant à la richesse locale et à l'attractivité touristique,***
- ***De connecter, entre eux, les bouclages piétonniers existants sur les trois collectivités avant la création de la commune nouvelle.***

## **GARANTIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SUFFISANT**

Le niveau d'équipements de Val d'Erdre Auxence est actuellement relativement bien étoffé.

L'offre pour toutes les tranches de population (des plus jeunes aux plus âgées) est intéressante et en partie adaptée à une évolution de population.

*Pour autant, la commune souhaite porter quelques projets complémentaires.*

---

### **Axe 1 : Créer une nouvelle salle de sports au Louroux Béconnais**

La commune *souhaite créer une salle de sports dans le prolongement Sud du plateau sportif de l'agglomération du Louroux Beconnais (en lien avec l'augmentation de la fréquentation du collège).*

### **Axe 2 : La transformation de la halte garderie en multi accueil**

*Il est prévu au niveau de l'agglomération du Louroux Béconnais, de transférer la halte garderie vers le plateau sportif et de la convertir en multi accueil.*

### **Axe 3 : Permettre aux ateliers communaux et au centre technique départemental de se développer**

*Il est prévu, de réserver les terrains en partie Nord de ces deux équipements en vue de leur évolution (site du Louroux Beconnais).*

### **Axe 4 : La création d'un parc de stationnements à Villemoisan**

*Il est prévu, route de Saint Sigismond (à proximité de la Mairie au niveau d'une ancienne activité économique), de créer quelques places de stationnement.*

### **Axe 5 : Le confortement, à long terme, des équipements de la Cornuaille**

*Il est prévu, en continuité Est de la mairie de la Cornuaille, de réserver un espace en vue du renforcement des équipements à long terme.*

### **Axe 6 : La mise en place d'une bibliothèque à Villemoisan**

*Il est prévu, à côté de la salle de l'Auxence à Villemoisan, de mettre en place une bibliothèque*

On notera également :

- Que les conditions d'accueil des locaux « Enfance-Jeunesse » sur le site du domaine du Pey vont être améliorées.

## MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

Proche d'Angers, de Candé, de Segré, du Val de Loire et de l'A11 ... notamment, lieux de concentration d'emplois et de dynamique sociale et sociétale, **le territoire communal connaît de multiples déplacements quotidiens.**

***S'il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers moins de déplacements motorisés et vers moins de déplacements individualisés afin notamment de limiter notre empreinte écologique.***

***Si la commune ne dispose par d'aire de co voiturage, pour autant les transports mutualisés s'organisent à partir de certains points de stationnement existants. La desserte via Anjou Bus permet également l'organisation de transports « collectifs ».***

***Récemment les trois espaces urbanisés on fait l'objet de travaux d'aménagement des espaces publics et de leurs traverses d'agglomérations.***

---

### Axe 1 : Les projets structurants pour et sur le réseau routier

Du court au long terme, il est prévu :

- ***La mise en place de la déviation d'agglomération du Louroux Béconnais.*** Les études sont en cours et les travaux devraient être engagés avant 2024.
- ***De créer un barreau de jonction entre la route Angers/Candé et la départementale desservant le bourg de la Cornuaille (partie ouest de l'agglomération du Louroux Beconnais) et d'améliorer la liaison le Louroux Béconnais/la Cornuaille,***
- ***De réaménager la jonction entre la route de Villemoisan et celle d'Angers au niveau de l'agglomération du Louroux Beconnais et de conformer son rôle de « contournement ».***
- ***D'aménager une aire de covoiturage en contrebas de la salle de l'Argerie***

16

### Axe 2 : Proroger la politique de réduction des déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

Pour les années à venir, il est prévu de proroger la politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés et incitant à plus de déplacements collectifs ou à plus de déplacements doux :

- ***Les programmes d'habitat, de développement économique, resteront polarisés sur l'agglomération, les bourgs de Villemoisan ou de la Cornuaille.*** Ainsi, on garantira une meilleure proximité entre le lieu d'emploi/de résidence/de loisirs, ...,
- ***Les développements urbains seront recentrés et connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces et sécurisées.*** Les déplacements piétonniers seront ainsi favorisés.
- ***Le réseau cyclable et piétonnier sera, lorsque cela sera nécessaire, mieux interconnecté et étoffé,***
- ***Les aires de stationnement seront renforcées autant que nécessaire.***

## UN ENVIRONNEMENT RICHE ET DES PAYSAGES A PRESERVER

Le territoire communal dispose d'un environnement naturel et paysager remarquable, mais également d'un caractère agricole marqué.

La nécessité de concilier les deux s'avère être impérative pour maintenir l'équilibre existant.

Les zones source de biodiversité patrimoniale (Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et floristique du Bois des Loges, Znieff de la Vallée de l'Auxence, du Bois Dotaime, des Bois des Charmeraies, - étang de la Clémencière, ENS Romme Auxence...) complétées de grands ensembles boisés, des grandes étendues d'eau (étang de Piard, de Mondouet), des grands corridors écologiques et notamment le Val d'Erdre et celui de l'Auxence, le réseau bocager, ... dessinent une trame verte et bleue et un environnement riche.

L'ensemble participe à la perméabilité écologique du territoire.

Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour le territoire, mais restent fragiles.

***Val d'Erdre Auxence souhaite donc affirmer, au travers de son PLU la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire. Elle souhaite également trouver le juste équilibre entre la préservation/la mise en valeur du patrimoine au sens large et la nécessité d'opérer un développement raisonné de son territoire.***

17

---

### Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage

***D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal (espaces de production/vallées, ...), dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.***

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, grands ensembles boisés, ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

***Les parcs des châteaux et leurs boisements feront également l'objet d'une protection.***

### Axe 2 : Préserver la ressource en eau

***La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement.***

**En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource** (Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...), **plusieurs types d'actions vont être menées** (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- **Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées.** Des pratiques qualitatives et quantitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,
- **Maintenir et reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole,**
- **Maintenir et permettre le développement de pratiques agricoles favorables à l'amélioration de la qualité de l'eau,**
- **Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,**
- **Intégrer la présence des périmètres de protection du captage d'eau du Louroux Beconnais dans la politique d'aménagement et de développement.**

### **Axe 3 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques - Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution**

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

18

- **Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité.** Ainsi, il est notamment prévu de protéger strictement les grands réservoirs de bio diversité (les ZNIEFF, les grands ensembles boisés les grandes retenues d'eau, ...),
- **De préserver également d'une manière stricte les grandes vallées (l'Auxence, l'Erdre) et les vallées affluentes,** marquant des corridors et des continuités écologiques et constituant la composante essentielle de la trame bleue.

### **Axe 4 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage, ou des Espaces Boisés Classés (EBC)**

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation, ....

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de **protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** :

- **Le réseau bocager structurant** (compris ou non dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),

- **Les haies situées à proximité du réseau hydrographique, des zones humides** (jouant un rôle dans la biologie des amphibiens notamment) et anti-érosives,
- **Le réseau bocager participant à l'insertion de certaines formes d'urbanisation** (bâtiments supports d'activités, quartiers, ...) **ou venant en appui de certains sentiers de randonnées**, cheminements assurant la découverte du territoire,

Ce dispositif doit faciliter la mise en place de certains projets tout en travaillant sur des compensations lorsque cela s'avère nécessaire.

Il est également prévu **de protéger, d'une manière stricte** (au titre des EBC), **les boisements non soumis à plan de gestion**.

### **Axe 5 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue**

**Les éléments structurants de la trame verte et bleue** (Zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. **Ils seront préservés et mis en valeur autant que possible dans le cadre du PLU.**

### **Axe 6 : des actions plus ponctuelles mais complémentaires de la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager, du cadre de vie**

Il est notamment **prévu** :

- **De préserver et de reconstituer une ceinture verte autour du bourg de la Cornuaille,**
- **Dans le cadre de la mise en place de la déviation d'agglomération du Louroux Beconnais de compenser la suppression de certaines zones humides** (sur le secteur est de l'agglomération).

## **PRESERVER LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE LOCALE**

*Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :*

- ***De préserver au titre du permis de démolir*** certains éléments du patrimoine architectural non protégé actuellement au titre des monuments historiques, qu'il s'agisse d'éléments monumentaux ou d'éléments faisant partie du patrimoine vernaculaire (châteaux, logis, chalets, fours à pains, chapelles, le patrimoine des centres historiques, ...),
- ***De protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables*** (châteaux de la Mornais, la Caillotièrre, le Chillon, la Giraudaie, Piard, les Violais, la Prévoterie, Vernoux, la Commanderie, le Prieuré, l'Abbaye de Pontron...),

## **SE PREMUNIR DES RISQUES**

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variables (risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, inondations/atlas des zones inondables de l'Erdre, ...).

*Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :*

- ***D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,***
- ***D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.***

## FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques.

Dans le cadre du PLU, ***il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire***, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

---

### **Axe 1: Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes**

***Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques***, et de favoriser la montée en débit.

### **Axe 2: Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir**

Concernant, ***les secteurs destinés à la mise en place des projets*** (économiques, habitat, ...), ils ***seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit ou tout au moins pré équipés pour accueillir ces derniers***.

21

## TRANSITION ENERGETIQUE ET RESEAUX D'ENERGIE

---

Actuellement, il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.

Pour autant, la collectivité souhaite être facilitatrice quant à la mise en place de dispositifs de production d'énergie « verte » et ainsi accompagner la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie (PCAET de l'Anjou bleu). Ainsi et à titre d'exemple, elle soutiendra l'accueil d'installations de dispositifs de production d'énergie verte (type panneaux photovoltaïques, ...) sur des sites dégradés tel un centre d'enfouissement, la mise en place d'éoliennes (Nota : un projet est en cours de maturation sur son territoire).

# PLU

## Elaboration



### P 3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

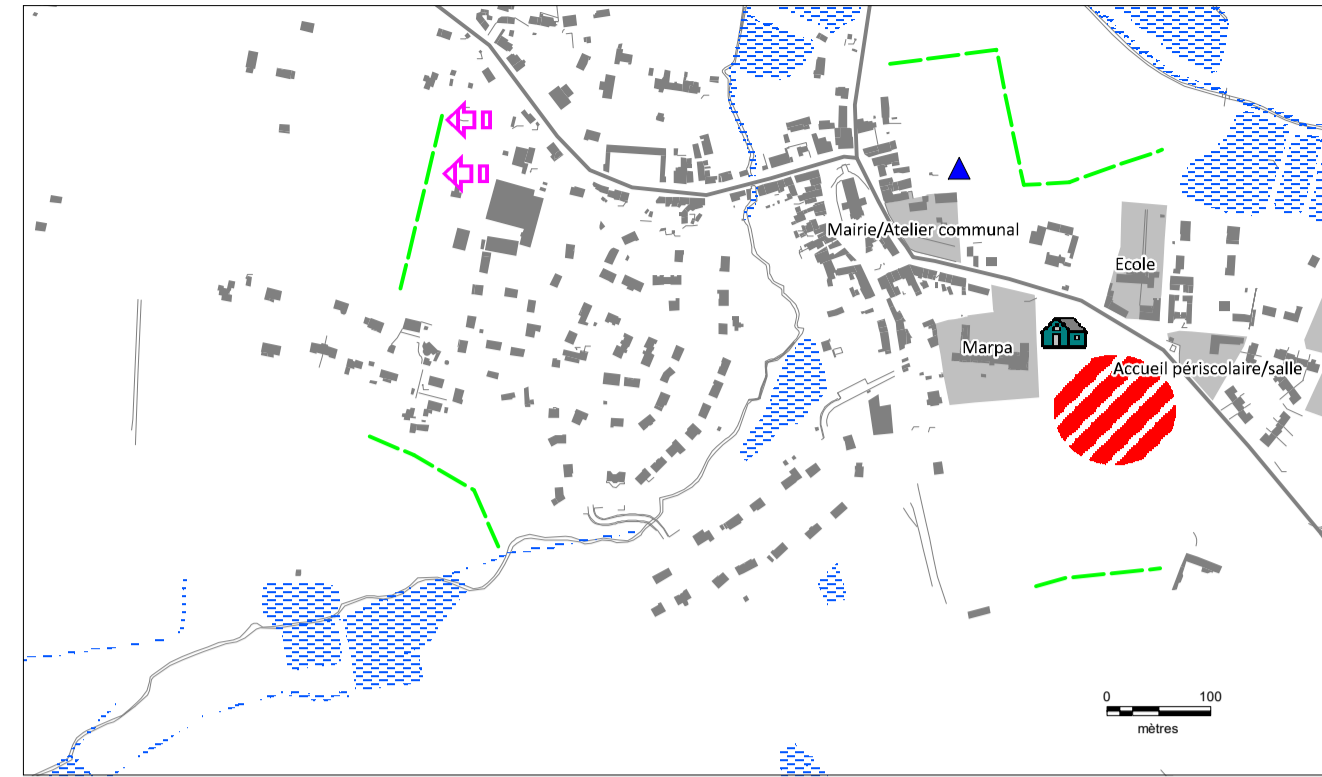
Elaboration du PLU - 1  
Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 28 septembre 2017  
Arrêtée par délibération du Conseil communautaire le 19 janvier 2023  
Enquête publique du 13/10/2023 au 14/11/2023 inclus  
Approuvée par délibération du Conseil communautaire le 29/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date 29/02/2024  
Le Président :

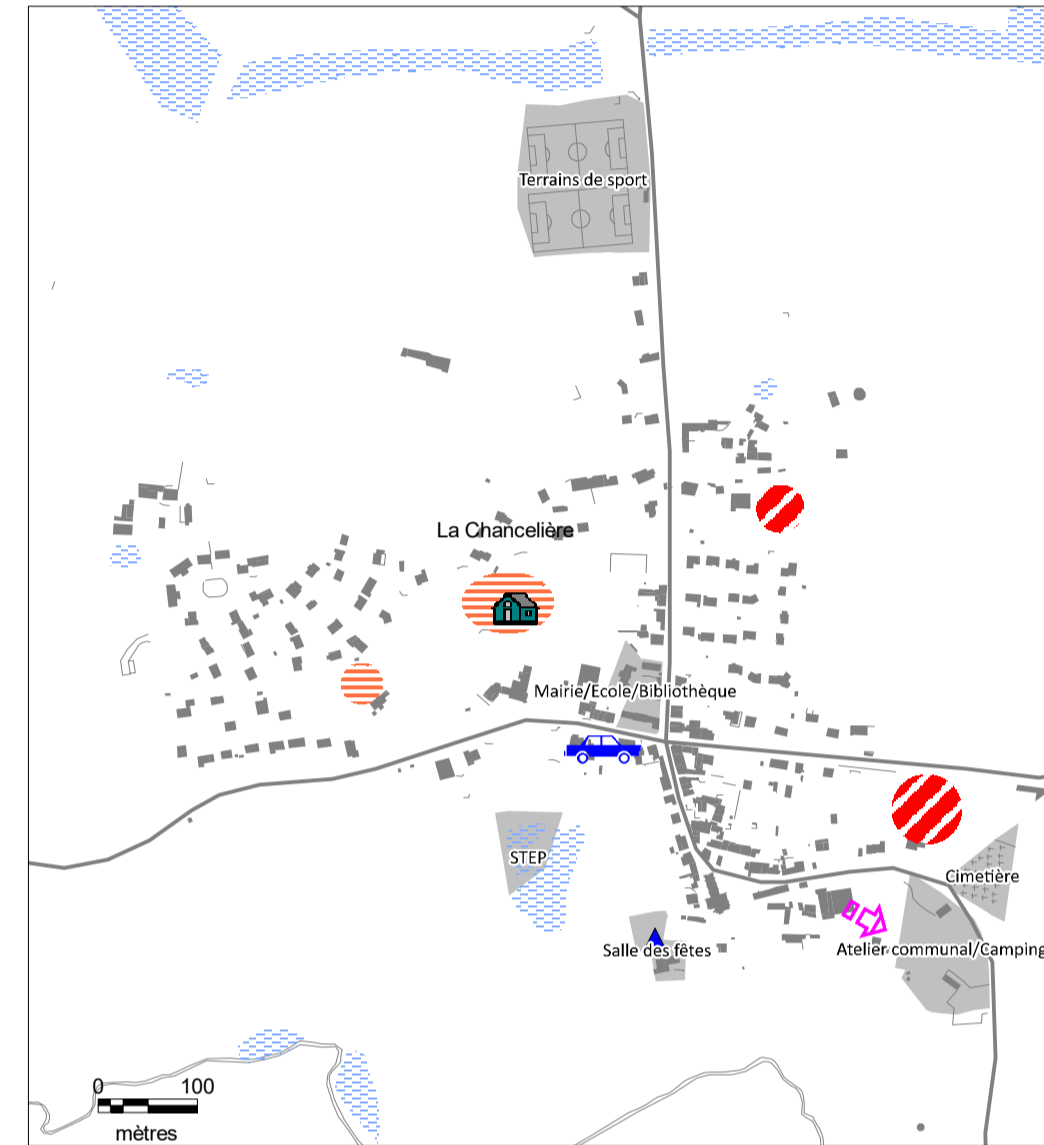


Parc d'activités des Estuaires - 1 allée du Rocheteur - 44500 DERVAL  
Tél. 02 40 55 48 57 - urbaouestconseil@orange.fr

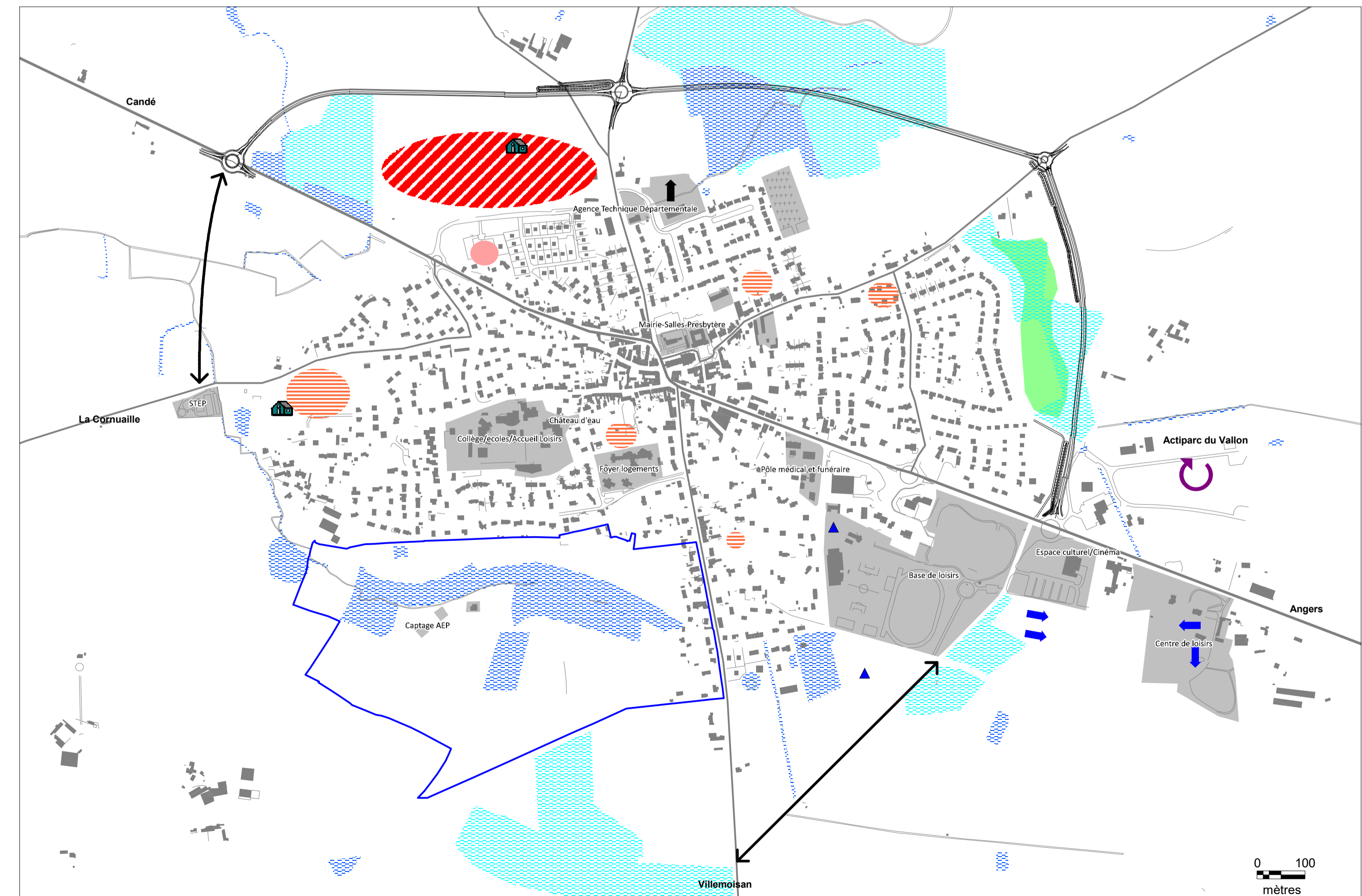
Bourg de la Cornuaille



Bourg de Villemoisan



Agglomération du Louroux Beconnais



Territoire communal

#### Légende :

Un développement urbain et une politique d'habitat qui met l'accent prioritairement sur la reconquête urbaine à court terme

- 1 - La commercialisation des quartiers aménagés
  - Quelques lots encore disponibles à commercialiser à court terme
- 2 - La reconquête d'enclaves naturelles
  - Du court au long termes : la mise en place de nouveaux quartiers associant habitat/activités comptables
- 3 - Le développement du tissu urbain du court au long terme
  - La mise en place de nouveaux quartiers associant habitat/activités comptables
- 4 - La mise en place de logements spécifiques
  - La création de logements locatifs sociaux

Soutenir la dynamique économique existante

- Commercialiser l'Anjou Actiparc du Vallon
- Rendre possible une évolution de certaines activités existantes en périphérie d'espaces urbains
- Permettre à certaines activités éparses d'évoluer

Le développement de la vie touristique et des loisirs

- La conversion de la sablière en base de loisirs
- Le renforcement de la polarité de loisirs du Louroux Beconnais
- La valorisation du site de la Burelière (Parcabout, salles de réceptions)

Garantir un niveau d'équipement suffisant

- La création de nouveaux équipements, ou leur transfert (salle de sports, multi-accueil, salle multifonctions)
- Vers une évolutions des ateliers communaux et des locaux technique du Conseil Départemental
- La mise en place d'un parc de stationnement

Mobilité et déplacements

- Création de la déviation d'agglomération
- Création de nouvelles jonctions routières ou confirmation de leur vocation de contournement par des aménagements adaptés

Protéger l' "Environnement", le cadre de vie, préserver et reconstituer le réseau écologique

- Protéger les grands sites sensibles au niveaux environnemental et paysager
- Protéger les corridors écologiques et les sites de vallées
- Préserver les zones humides inventoriées (Inventaire Ouest Aménagement 2013)
- Préserver les zones humides prélocalisées par la DREAL
- Préserver ou compenser les zones humides identifiées par le Conseil Départemental (projet de déviation)
- Intégrer les périmètres de protection du captage d'eau dans la réflexion d'aménagement
- Préserver et reconstituer la ceinture verte
- Protéger les éléments monumentaux de patrimoine
- Secteur à aménager en zone humide (compensation)

