

# Commune de Val d'Erdre Auxence

Département du Maine et Loire

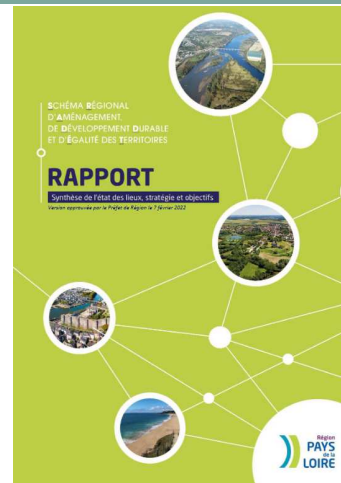
Elaboration n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME



**Diagnostic :**  
**Dynamique territoriale et vie locale**

# Quelques documents « cadre » pour le PLU de Val d'Erdre Auxence

Schéma de Cohérence Territoriale  
de l'Anjou bleu



SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX  
DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Préfet de Maine-et-Loire  
Direction départementale des Territoires  
Service urbanisme, aménagement et risques  
Unité coordination des procédures d'urbanisme

**DOSSIER DE  
PORTER À LA CONNAISSANCE**

**Commune nouvelle de  
VAL-D'ERDRE-AUXENCE**

(composée des communes déléguées de :  
La Cornuaille, Le Louroux-Béconnais, Villemoisian)

**Plan local d'urbanisme (PLU)**

Document établi le 23 avril 2018

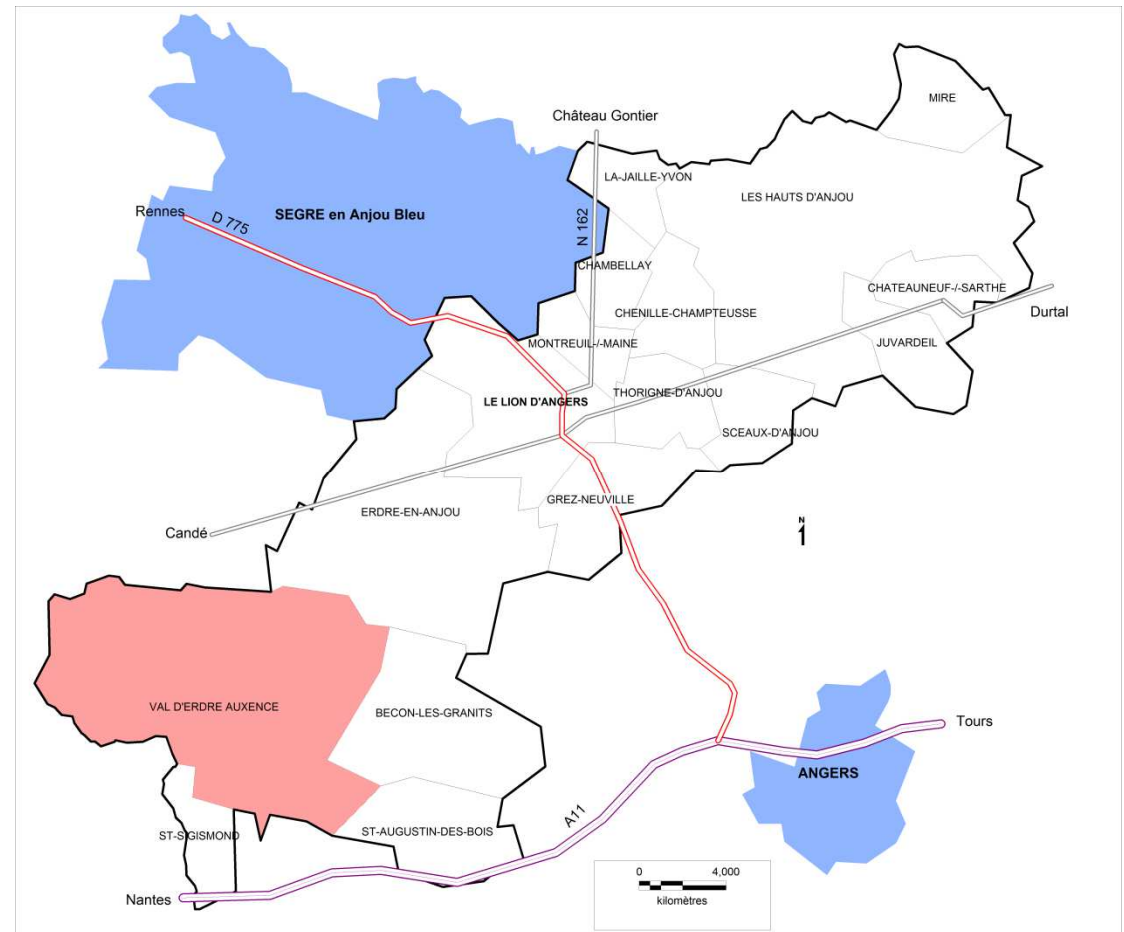
Sans oublier :

- LE SDAGE
- Le SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

-...

## Un contexte géographique porteur

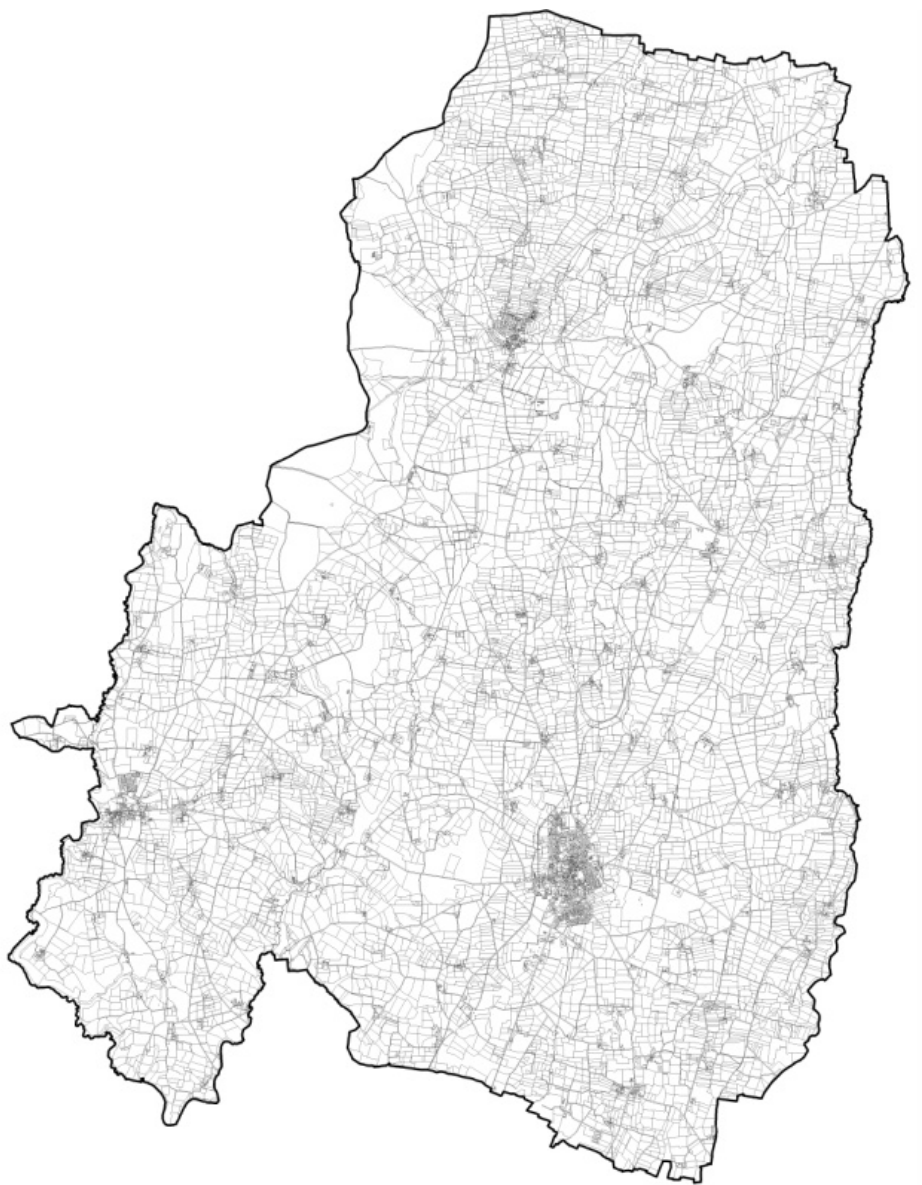
- A l'interface, de l'Anjou Bleu, du Val de Loire et de l'agglomération angevine
- Sur l'axe Châteaubriant-Angers (RD 963) / à une vingtaine de minutes d'un échangeur avec l'A11)
- A une petite trentaine de minutes de l'agglomération angevine et des villes de Segré et d'Ancenis
- Commune, en partie de rang « 3 » au niveau du Scot de l'Anjou Bleu, avec un fonctionnement en bi polarité (avec Bécon les Granits)
- Des atouts économiques, un cadre de vie remarquable, un niveau d'équipements important, un sous sols riche ...
- Une commune nouvelle, très étendue (13 130 ha) avec une forte représentativité des activités agricoles participant à la dynamique locale.
- Un territoire tripolaire marqué par un pôle central et deux pôles relais



**« Un territoire globalement propice au développement urbain/économique/social et sociétal »**

# Elaboration n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 - Démographie/habitat et urbanisation



## Démographie...

Les vallées du Haut Anjou : 36 302 habitants en 2019  
– 66 000 ha environ (34 930 habitants en 2011 – une croissance générale de population faible sur le début des années 2010 : 0,5 % en moyenne par an)

### Val d'Erdre Auxence :

- 4987 habitants (2019)/ (la Cornuaille 21,5% de la population et Villemoisais 13,5%, le Louroux Beconnais : 65 %)

-13,5 % environ de la population communautaire,

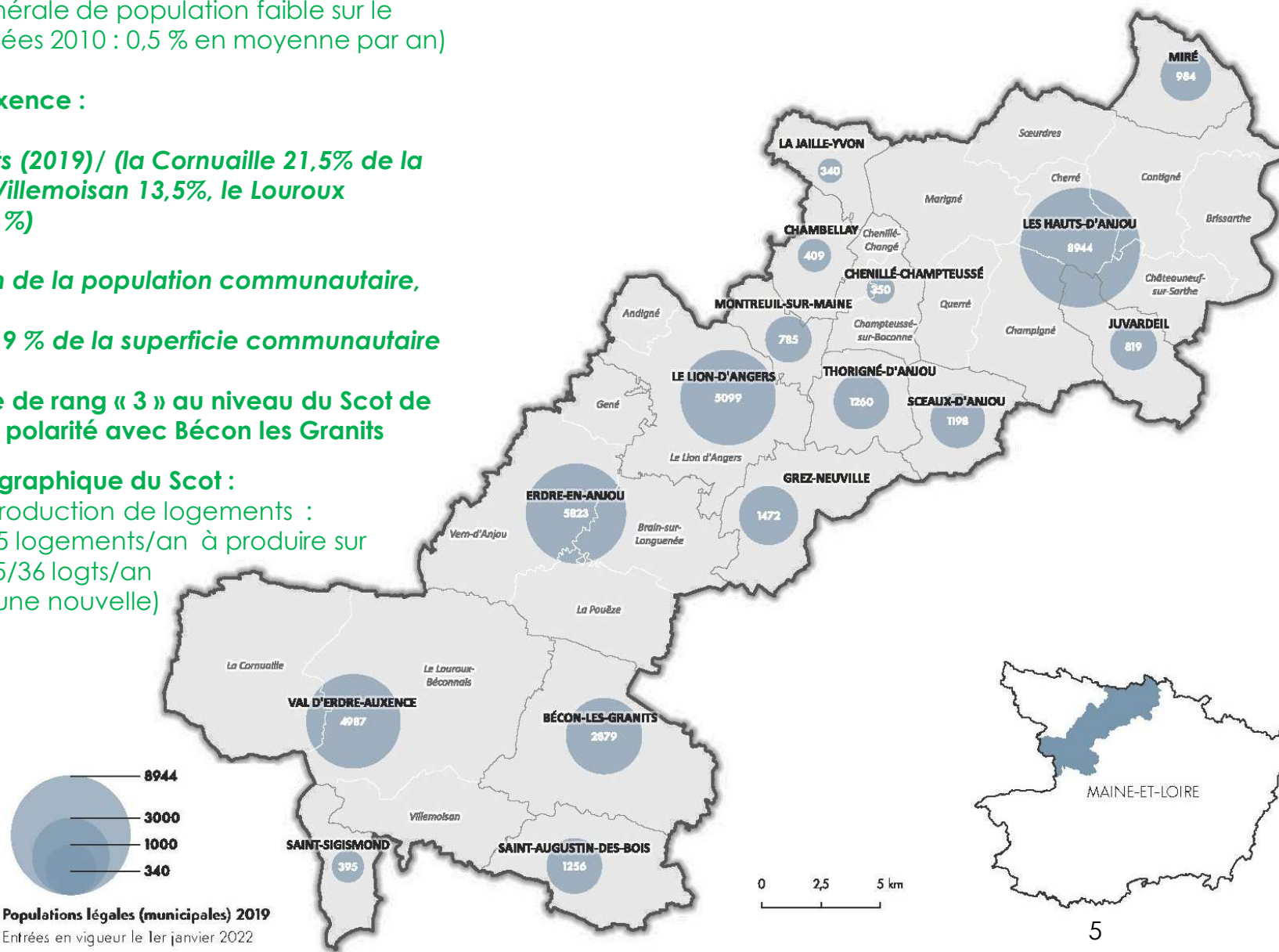
-13 130 ha : 19,9 % de la superficie communautaire

- Pôle en partie de rang « 3 » au niveau du Scot de l'Anjou Bleu/bi polarité avec Bécon les Granits

### Objectif démographique du Scot :

Objectifs de production de logements :

2017/2030 : 265 logements/an à produire sur CCVHA (soit 35/36 logts/an pour la commune nouvelle)



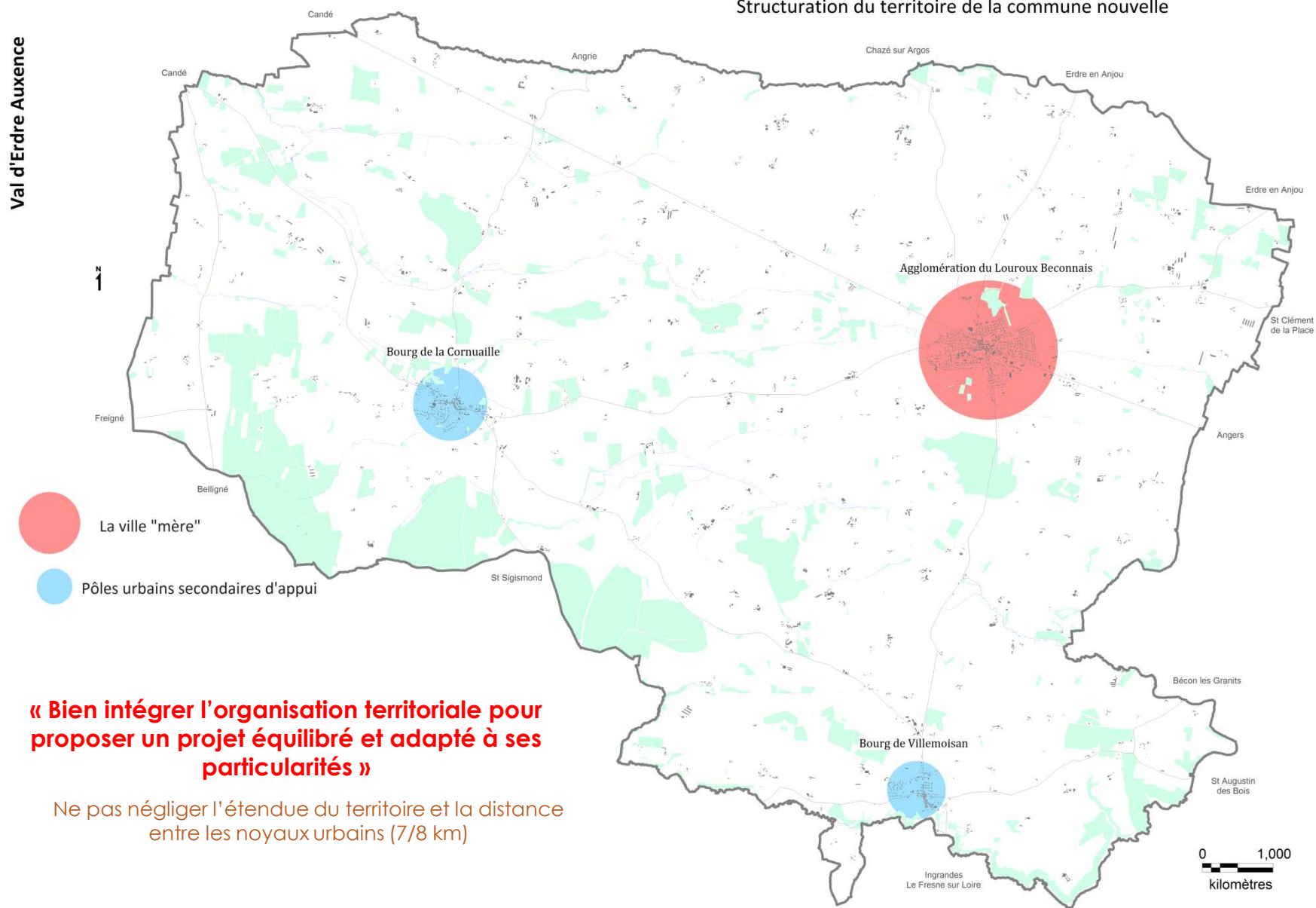
Populations légales (municipales) 2019

Entrées en vigueur le 1er janvier 2022

Source : Insee, RP2019

# Une organisation du territoire à intégrer à la réflexion

## Structuration du territoire de la commune nouvelle

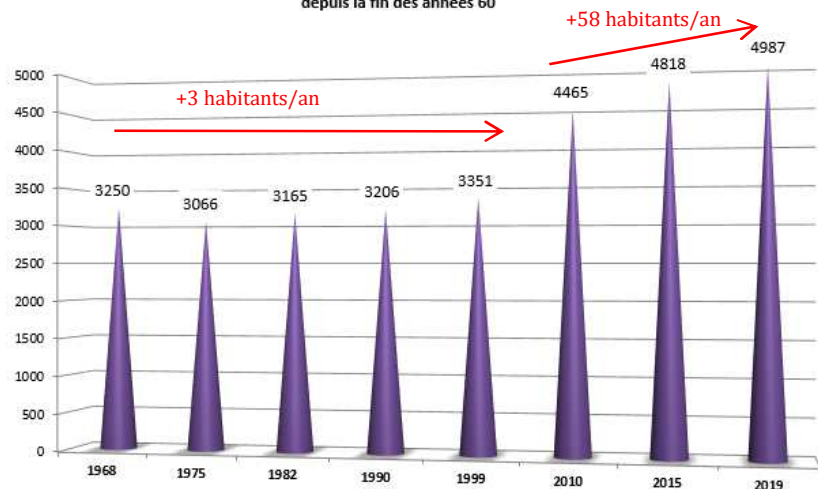


**« Bien intégrer l'organisation territoriale pour proposer un projet équilibré et adapté à ses particularités »**

Ne pas négliger l'étendue du territoire et la distance entre les noyaux urbains (7/8 km)

# Evolutions démographiques récentes

Evolution de la population de Val d'Erdre Auzance depuis la fin des années 60



-Jusqu'aux années 2000, une absence de croissance (0,1% par an en moyenne)

-Depuis, une évolution de l'ordre de 1,3 % par an / Le territoire bénéficie d'une rente de situation tout en offrant un niveau d'équipements confortable

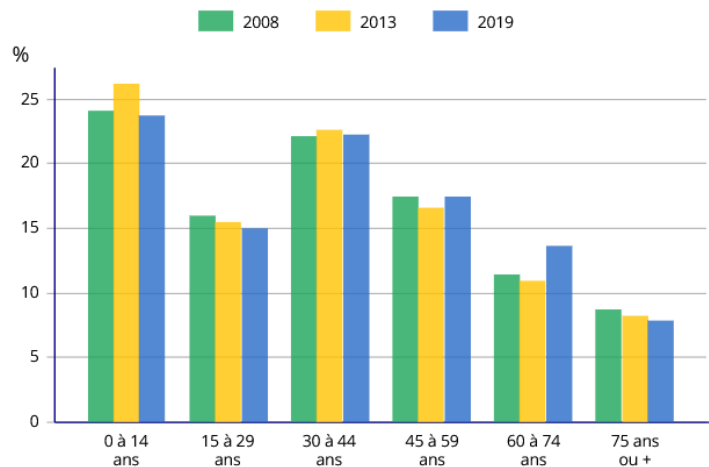
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	0,5	0,2	0,5	2,7	1,9	0,7
due au solde naturel en %	0,6	0,4	0,3	0,3	0,7	1,1	0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,4	0,1	-0,1	0,1	2,0	0,9	-0,1
Taux de natalité (‰)	16,1	14,7	12,0	12,2	15,2	16,6	15,6
Taux de mortalité (‰)	10,1	11,0	9,5	8,8	8,2	5,9	7,1

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

-Jusqu'à la fin des années 90, la stagnation de la population était la résultante d'un flux migratoire négatif ou nul – le fort nombre d'installations de jeunes sur le territoire dans les années 2000 a relancé le mouvement naturel  
-Cet apport massif de population est intéressant pour la rotation démographique  
-Attention de nouveau un mouvement migratoire en recul depuis 2008

## Population par grandes tranches d'âges



Une population jeune (près de 39 % de moins de 30 ans en 2019/ part assez stable depuis 2008 : autour de 40 %)  
Un indice de jeunesse de 1,4 en 2019 confirmant la présence d'une population jeune et appuyant la nécessité de favoriser l'accueil d'une population diversifiée  
Les 30/60 ans, une part qui avoisine les 40 % en 2019

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Source : insee

**Une position géographique intéressante, une réelle dynamique démographique marquée par une population jeune, une réelle représentativité à l'échelle communautaire.**

**Comment valoriser cette situation et garder l'équilibre à l'échelle de la commune nouvelle**

Souhaits d'évolution ? Accueil de population ?  
Besoins spécifiques d'accueil ?

**Cet objectif doit être compatible avec ...**

- les évolutions récentes,
- les capacités d'accueil réelles de la commune nouvelle,
- la capacité des équipements ...

Mais aussi avec les objectifs du SCOT, du PDHH

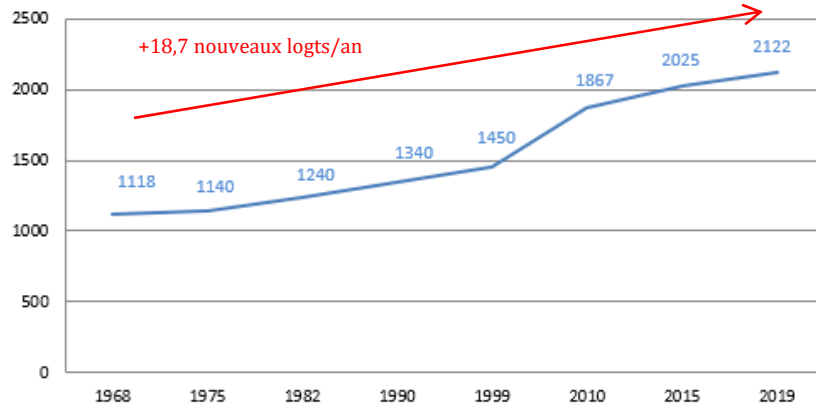
**Croissance non négligeable et population jeune :**

- Génèrent des besoins en équipements/commerces /services de proximité, mais également une offre de loisirs importante
- Réfléchir à la répartition de l'accueil de population entre les 3 espaces agglomérés



# Evolution du parc de logements et pression foncière

Evolution du nombre de logements depuis 1968

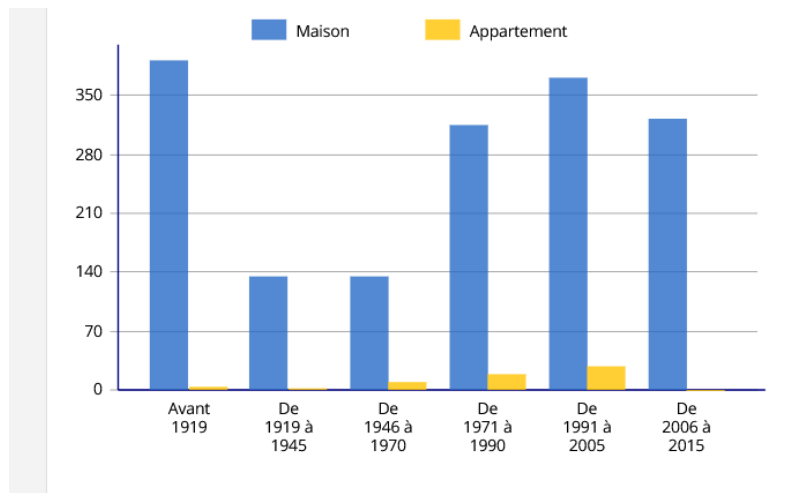


- 954 logements créés en 51 ans

- Une moyenne de 19 logts / an depuis 1968

- Une nette accélération du rythme de croissance depuis les années 2000 (34 nouveaux logements en moyenne par an)

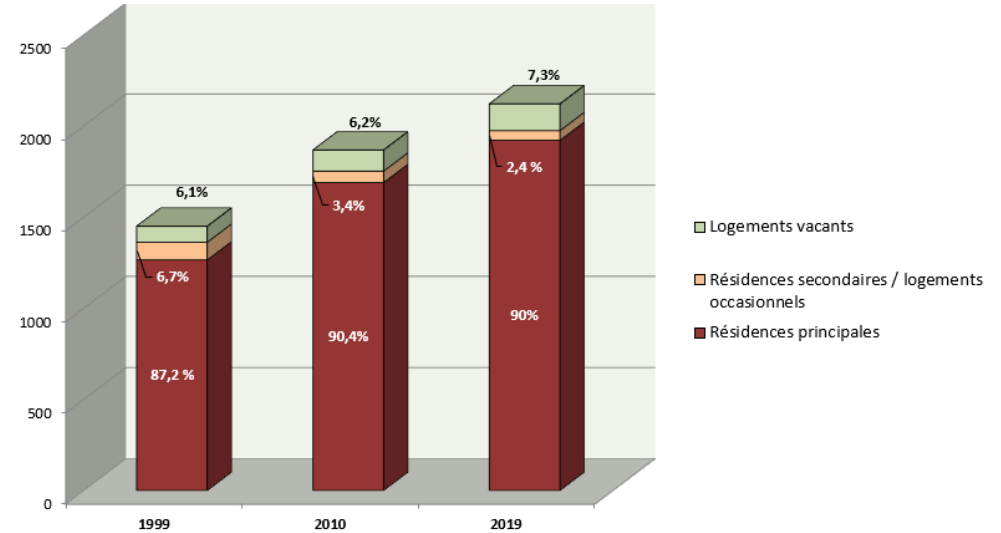
Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2016.

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Evolution de la composition du parc de logements de Val d'Erdre Auxence depuis le début des années 2000



- Une forte représentativité des résidences principales qui stagnent autour des 90 % du parc ,

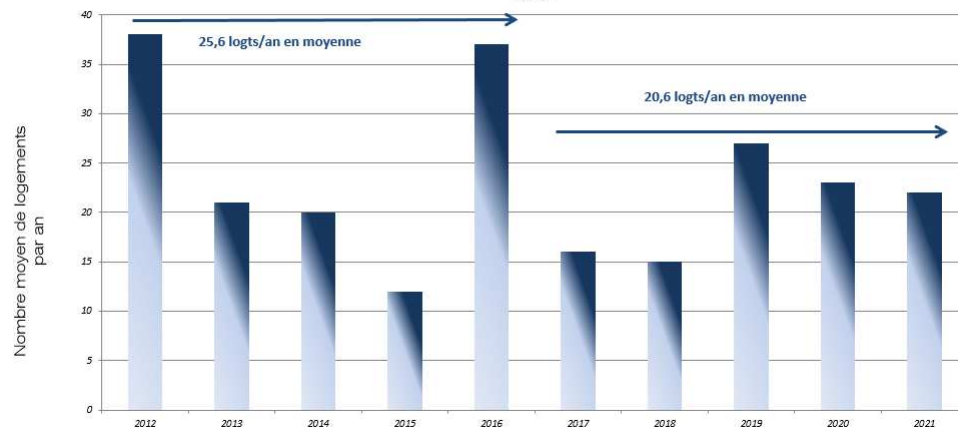
- Une vacance (au sens de l'INSEE) en augmentation depuis 20 années (environ 150 logements en 2019 /Nota dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH, la CCVHA a fait réalisé un inventaire précis de la vacance en 2022, ce dernier révèle que la commune ne compte que 40 logements vacants au réel, soit 1,9% de son parc de logements ),

- Une représentativité des résidences secondaires très faible et en déclin sur le territoire

- La maison reste le modèle d'habitat le plus développé, tout comme la volonté d'être propriétaire : 71% de propriétaires en 2019 contre 66,5% en 2008

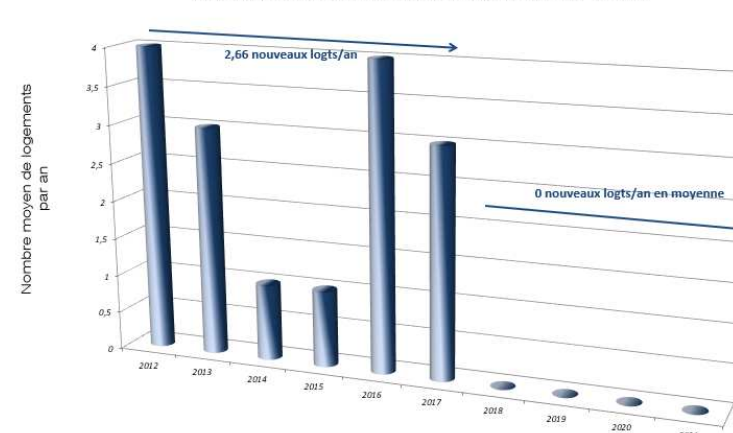
# La pression foncière/immobilière

Nombre moyen de logements neufs créés par an sur le territoire communal depuis 10 ans



- **Par an, 23,1 nouveaux logements neufs créés en moyenne ces dix dernières années, dont 1 logement par an en moyenne pour la Cornuaille et 1,1 logement pour Villemoisan, Le Louroux Beconnais accueille 91 % des logements neufs réalisés par an depuis 2012**

Nombre de changements de destination ayant donné lieu par an à la création d'un logement sur le territoire communal depuis 10 ans



- **Par an, 1,6 nouveaux logements neufs créés en moyenne ces dix dernières années, dont 0,1 logement par an en moyenne pour la Cornuaille et 0,3 logement pour Villemoisan, Le Louroux Beconnais accueille près de 75 % des logements réalisés par changement de destination par an depuis 2012**

Au total 24/25 logements créés en moyenne chaque année depuis 10 ans

## Estimation du foncier nécessaire pour les 10 prochaines années

Au regard de la pression foncière des 10 dernières années et des densités imposées dans le Scot (13,8 ha au total)

La Cornuaille : 0,66 ha

Villemoisan : 0,73 ha

Le Louroux Beconnais : 12,4ha

Rappel : densité de 17/logts par ha pour le Louroux Beconnais et 15 logts/ha pour les autres

Au regard des 35 logements annuels proposés par le Scot et avec une densité moyenne de 16 logts/ha (moyenne des 17 et 15)

21,9 ha pour Val d'Erdre Auxence

**Bilan par rapport au PADD de 2007 (uniquement celui du Louroux Beconnais, à Villemoisan et la Cornuaille pas de PADD car une carte communale et le RNU) :**

Objectif fixé : atteindre 3140 habitants en 2018 avec une croissance de 1,65% par an / + 29 logts par an  
**2006/2018**

Evolution enregistrée : 3184 habitants en 2018 avec une croissance de 2% par an / + 21/22 logts par an  
**2008/2017**

Objectif du Scot : 35 logements/an sur la commune nouvelle

Vacance : Une politique de résorption de la vacance devra être mise en place

# Un parc de logements favorable à la mixité sociale

## Une offre pour les séniors :

- Un foyer logements de 74 logements non médicalisés (2 appartements supplémentaires réalisés 2022) – pas d'autres besoins,
- Une Marpa de 17 logements (totalement occupée)

### Des réalisations récentes :

- une résidence séniors au Louroux Béconnais (8 logements livrés en 2019)
- Des projets : création de 12 logements locatifs dont une partie ciblée séniors au Louroux B – 2023 – Ancienne caserne pompiers



Le foyer logements



La Marpa (la Cornuaille)

Pas d'offre ciblée pour les jeunes actifs (type foyer jeunes travailleurs – une étude en cours avec l'URHAJ sur le périmètre de la communauté de communes )

## Un parc social locatif axé sur la maison individuelle :

175 logements locatifs sociaux,  
60 locatifs privés environ sur la Cornuaille et Villemoisan  
(donnée non connue au Louroux Beconnais)

**Une offre locative sociale qui ne représente 9,1 % du parc des résidences principales**  
**Au Louroux B, l'offre locative sociale = environ 10% du parc des résidences principales)**

**S'ajoute à cela une offre locative privée non négligeable**

**A noter une forte demande sur le T3/T4, pavillons et logements séniors**

**Egalement, une aire d'accueil pour les gens du voyage (au sud ouest de l'agglomération du Louroux B/10 emplacements)**



Des locatifs

## Bilan :

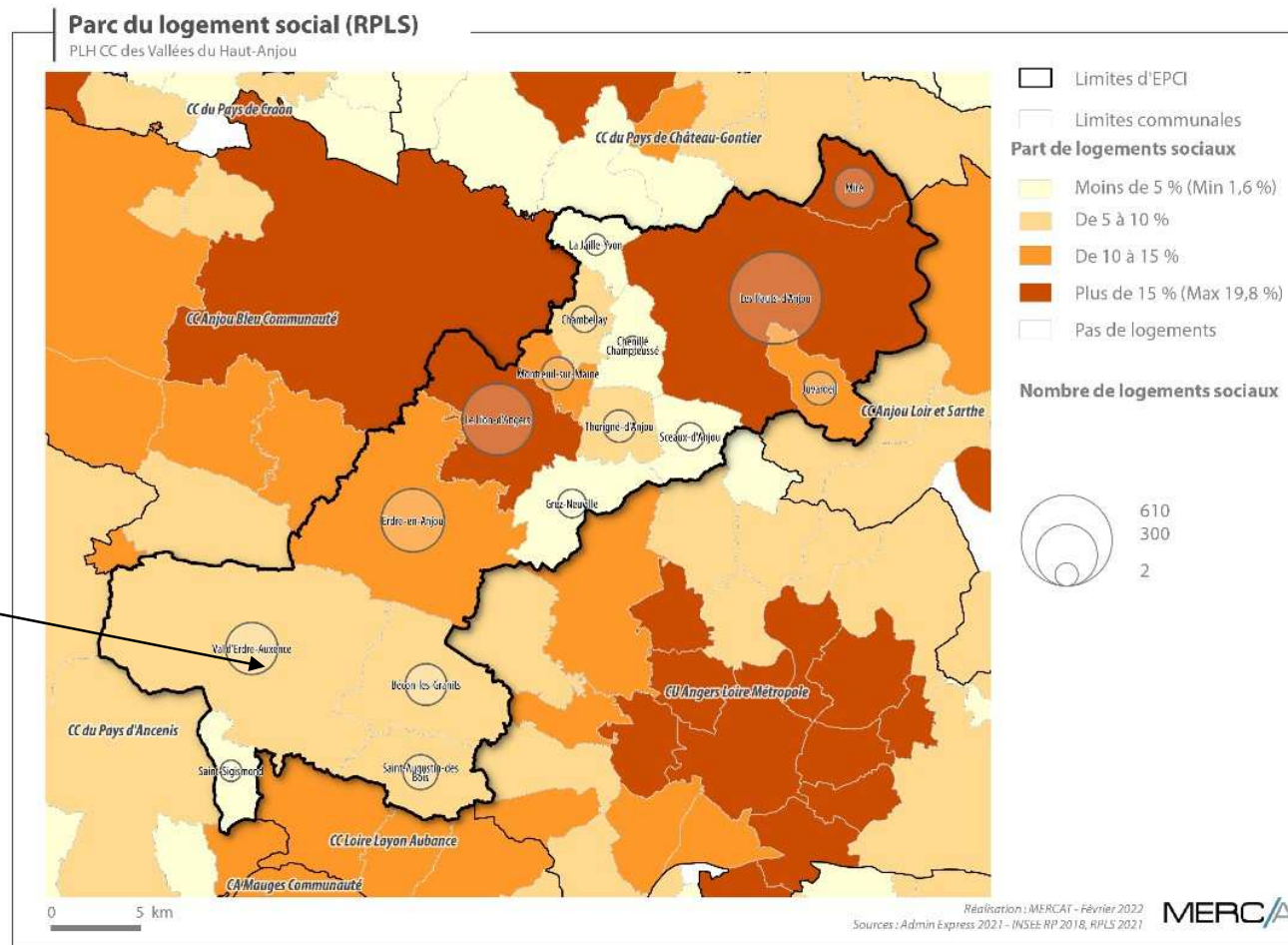
Un programme séniors en cours, des équipements complémentaires sur les communes limitrophes (EHPAD de Bécon les Granits, ...)

**Un parc locatif social insuffisant au regard des exigences du Scot**

Objectif du Scot : favoriser la mixité sociale au travers notamment de son parc locatif – pour le Louroux Beconnais **tendre vers les 20% de logements sociaux** – Pour Villemoisan et la Cornuaille : **10 % du nombre des constructions neuves à réaliser**

Améliorer l'offre proposée aux séniors dans les centres villes /bourgs

# Un parc de logements favorable à la mixité sociale



Val d'Erdre Auxence

## OPAH/OPAH.RU :

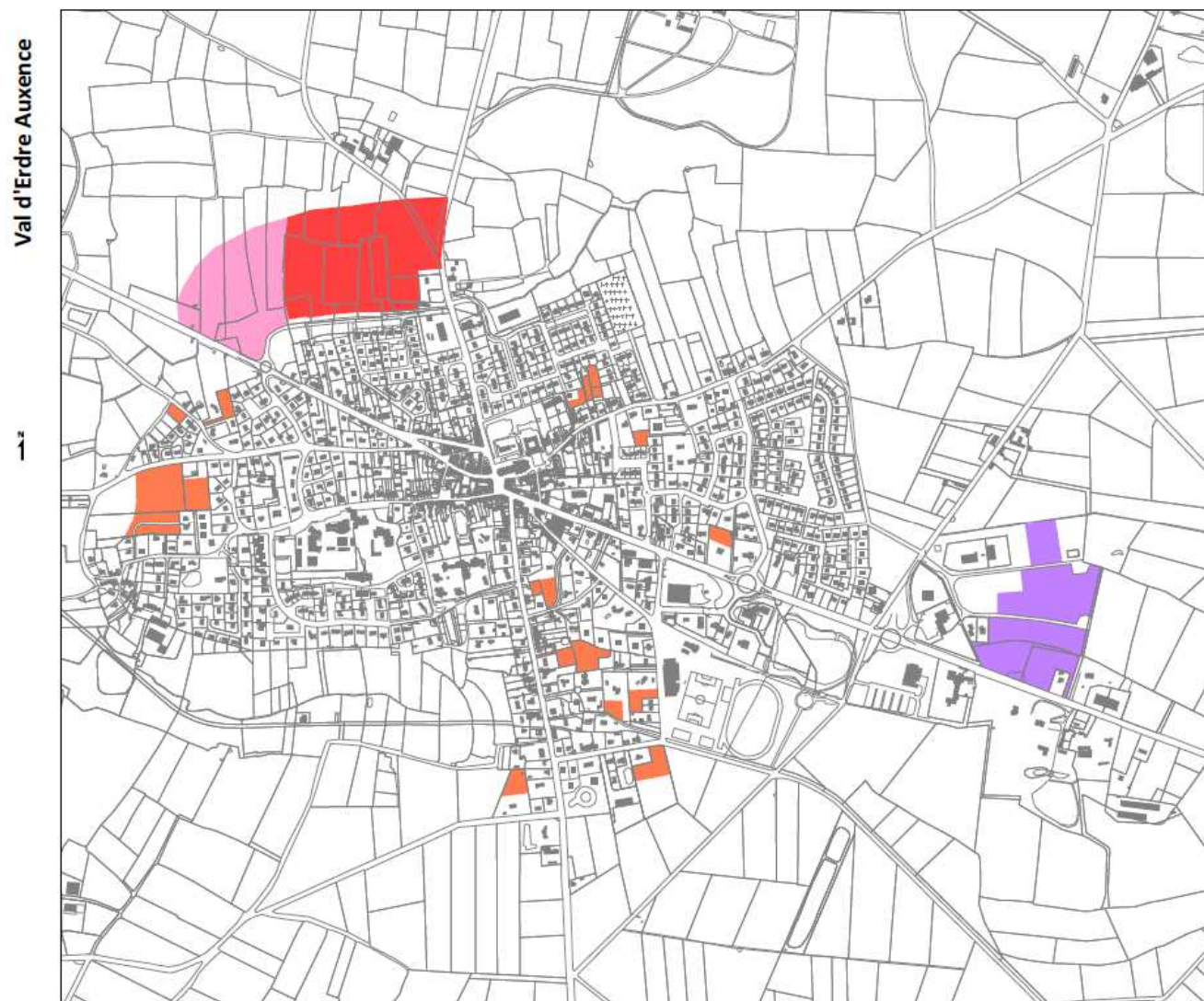
Depuis 2019, la CCVHA a lancé une OPAH et une OPAH.RU sur certains centres bourgs (ceux des polarités) dont celui de val d'Erdre Auxence. Ces deux opérations arrivent à leur terme en mars 2024. Un bilan sera réalisé à leur issue.

## Habitat jeunes :

Les préconisations (étude URHAJ) sur la typologie, le nombre et la répartition géographique des logements à déployer pour le public jeunes seront connues fin du premier semestre 2024. Les actions seront menées directement ou planifiées dans le cadre du futur PLUi.

# Bilan des documents d'urbanisme : un potentiel existant

Bilan du PLU en 2022 / Le Louroux Beconnais



- Zones UA/ UB
- Zone 1AUa
- Zone 1AUya
- Zone 1AUyb

**Au total :**

- Zones mixtes UB (dominante habitat)  
(3,8 ha disponibles / 64 lgts)

- Zone d'urbanisation future 1AUa (dominante habitat)  
(6,7 ha disponibles/ 115 logements)

- Zones d'urbanisation future 1AUya/1AUyb (économie)  
9 ha de disponibles

**Rappel :**

Les 10 dernières années 23 nouveaux logements /an

**Rappel :**

Des réserves foncières en 2AU (plus de 9 ans),  
non urbanisables

2AUa (habitat) : 13,8 ha

2AUy (économie) : 35 ha

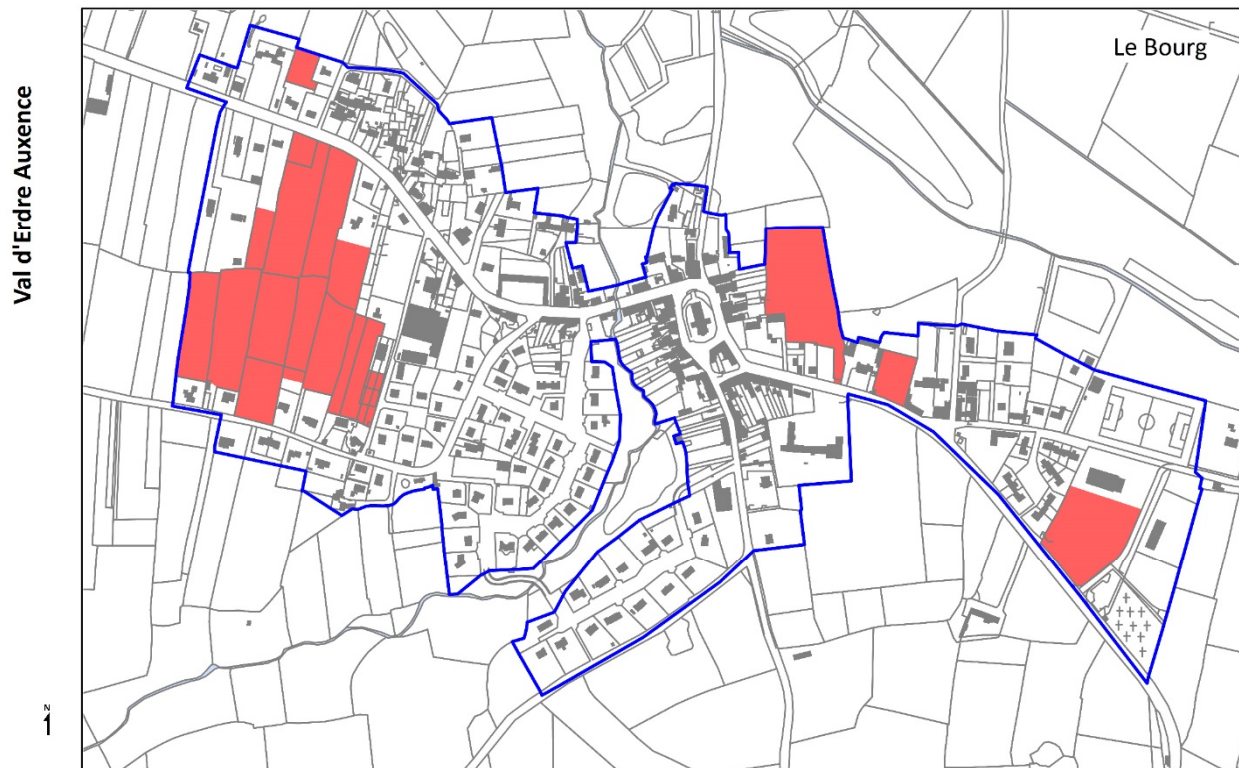
**Rappel :**



Pas de disponibilités dans les zones économiques  
et d'équipements existantes (Ue, Uy et Uya)

Densité Scot : 17 logts/ha

# Bilan des documents d'urbanisme : un potentiel existant

Bilan de la carte communale en 2022 / la Cornuaille



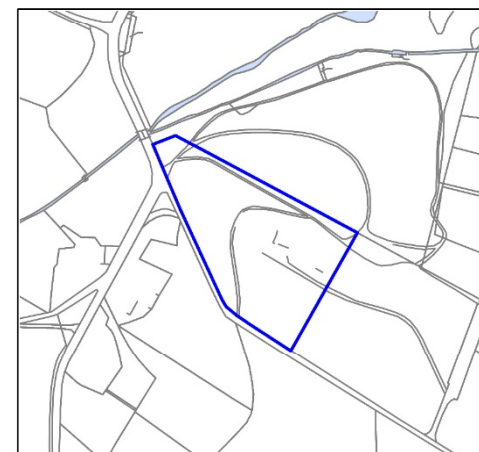
-  Terrains encore disponibles dans la zone U de la carte communale
-  Limite de la zone constructible de la carte communale

**- Au total, 7,2 ha de disponibles**  
**- 108 logements (Rappel : 1 logt/ par an - pression foncière des 10 dernières années)**

Densité Scot : 15 logts/ha

Source : URBA Ouest Conseil - 2022

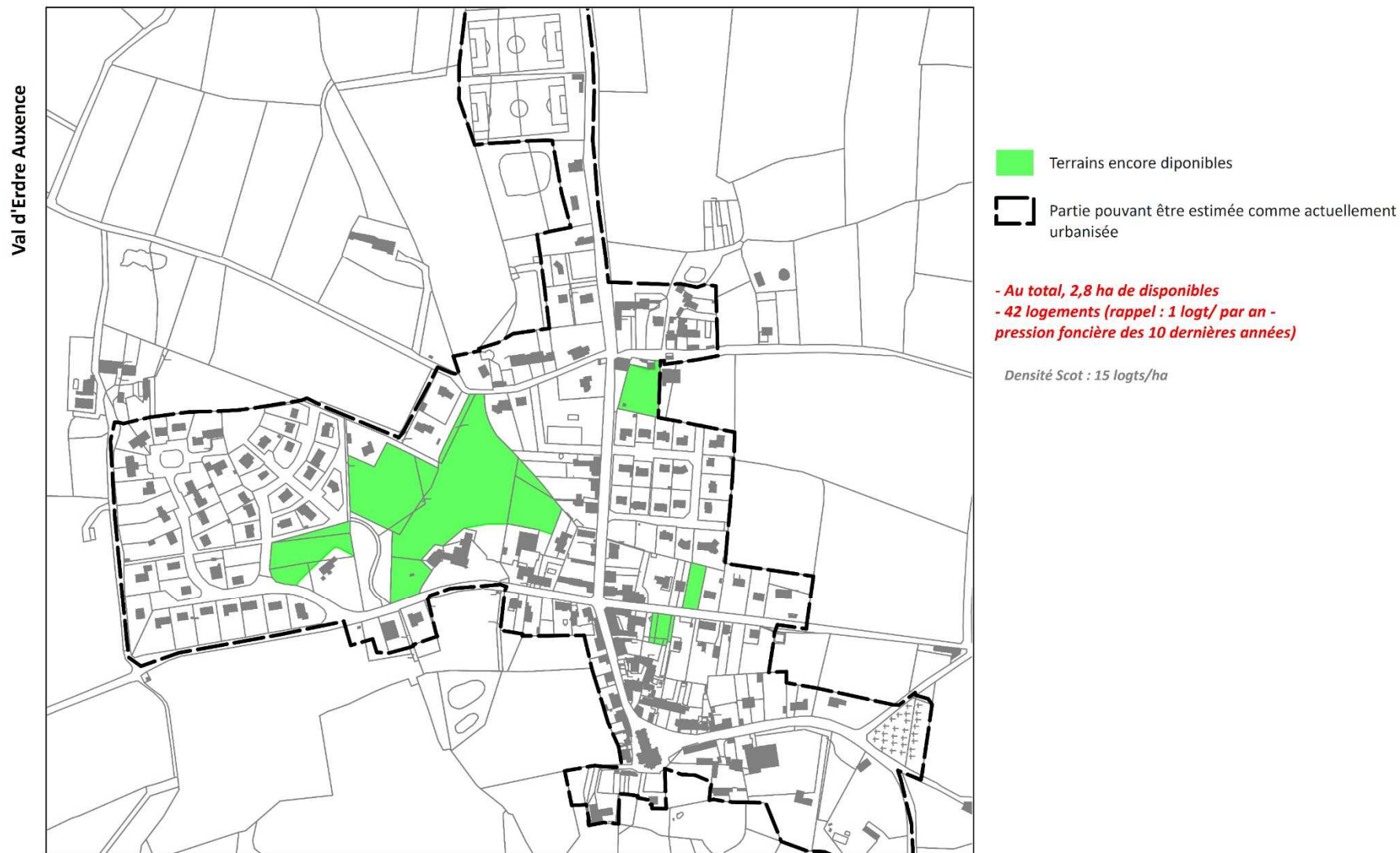
Le parc de loisirs de la Burelière  
(salles, activités de loisirs dans les arbres)



*Considérant le couvert boisé, la vocation du site, les possibilités offertes par la carte communale sont très limitées*

# Bilan des documents d'urbanisme : un potentiel existant

Bilan de la partie actuellement urbanisée en 2022 / Villemoisan



Source : URBA Ouest Conseil - 2022





- Une réserve foncière (habitat/activités/équipements compatibles) estimée à 20 ha dans les documents d'urbanisme (hors zones 2AU de plus de 9 ans) – Un potentiel de 329 logements environ
- Des réserves foncières à vocation d'équipements très faibles (un terrain attenant à la salle de sports à la Cornuaille, ...)
- Des réserves foncières à vocation économique importantes (9 ha) et centrées sur le Louroux Beconnais

***Dans le futur PLU, la réserve foncière devra être cohérente avec le projet communal et les dispositions du Scot révisé***

# Les enveloppes urbaines du Scot (2013)



Villemoisan

-  Enveloppe urbaine de 2013 (Scot Anjou bleu)
-  Terrains disponibles



## Pour la répartition et le développement de l'habitat :

*Pour les polarités (Le Louroux Beconnais) : accueillir à minima un nombre de logements lui permettant de maintenir son poids démographique, voir le renforcer*

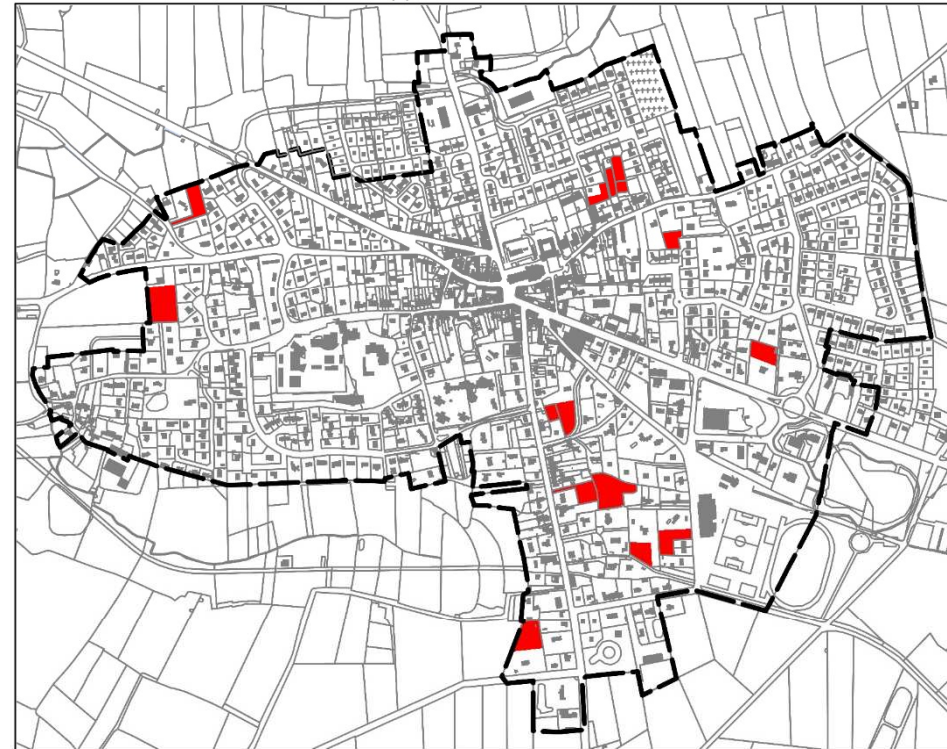
*Le Louroux Beconnais (20% des logements à produire dans l'enveloppe urbaine)  
La Cornuaille et Villemoisan (10% des logements à produire dans l'enveloppe urbaine)*

*Le Louroux Beconnais : 2,2 ha disponibles (2022) dans l'enveloppe urbaine (37 logements)  
La Cornuaille : 1 ha disponible (2022) dans l'enveloppe urbaine (15 logements)  
Villemoisan : 2,77 ha disponibles (2022) dans l'enveloppe urbaine (41 logements)*

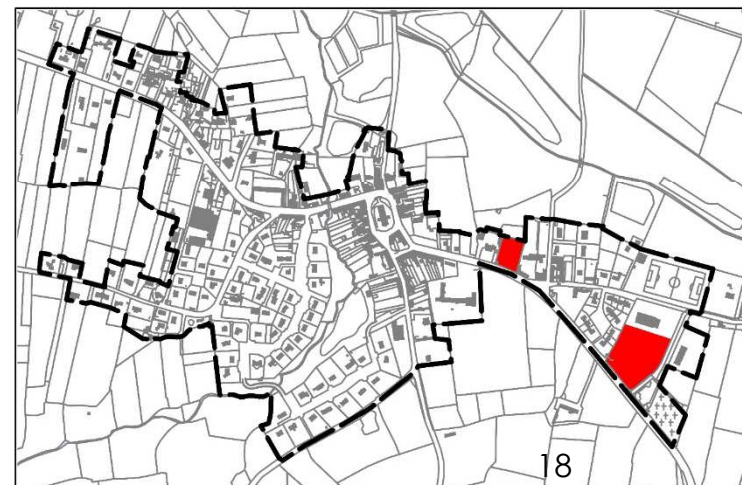
**26,5 % de l'accueil (au regard des 35 logts/an du Scot) qui peut se faire dans les enveloppes urbaines**

Source : URBA Ouest Conseil - 2022

Enveloppes urbaines du Scot /2013



Le Louroux Beconnais





La Cornuaille

# Gisement foncier en 2022



Villemoisan

 Enveloppe urbaine de 2013 (Scot Anjou bleu)  
 Terrains disponibles

N  
1

## Gisement foncier :

*Le Louroux Beconnais (5,6 ha)*

*La Cornuaille (1,1 ha)*

*Villemoisan (2,77 ha)*

Au total, 9,47 ha de terrains potentiellement disponibles dans les espaces urbains agglomérés (enclaves naturelles, poches, terrains divisibles)  
Soit 150 logements

Source : URBA Ouest Conseil - 2022

## Gisement foncier à destination d'habitat au niveau des espaces agglomérés



Le Louroux Beconnais



La Cornuaille

19

# Gisement immobilier en 2022




Villemoisan

Villemoisan

 Enveloppe urbaine de 2013 (Scot Anjou bleu)

 Logements vacants

 Bâtiments pouvant être reconvertis



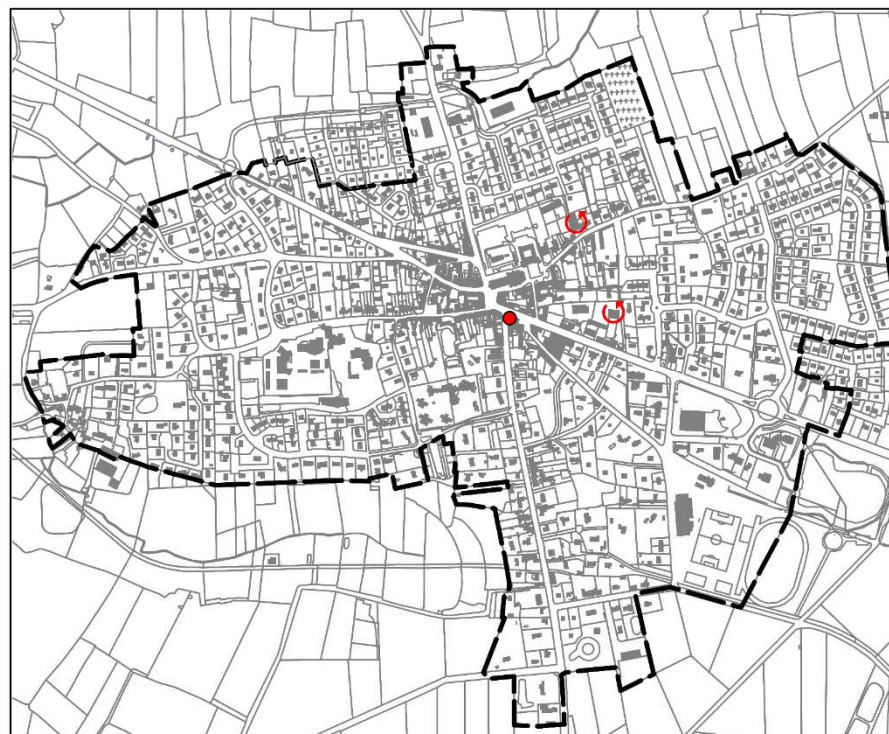
## Gisement immobilier :

**Au total :**

- 7 logements vacants dont 5 sur la Cornuaille
- 4 bâtiments pouvant être reconvertis en logements (hangars ou anciens bâtiments d'activités, caserne de pompiers, ancienne maison de retraite à Villemoisan)

Source : URBA Ouest Conseil - 2022

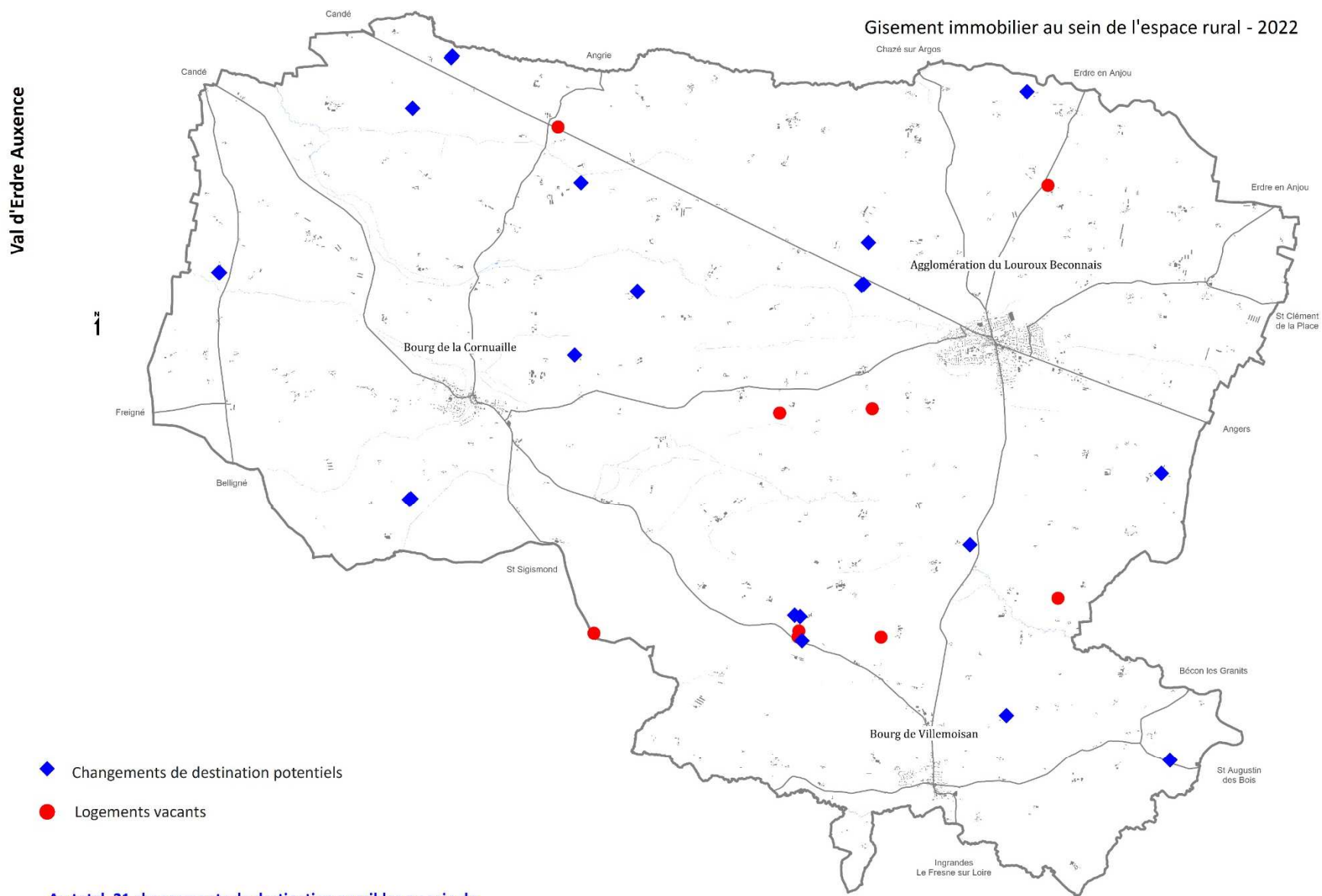
## Gisement immobilier au niveau des espaces agglomérés



Le Louroux Beconnais



La Cornuaille



**Au total, 21 changements de destination possibles au sein de l'espace rural en dehors des sites agricoles (à plus de 100m) et 8 logements vacants**

## Dans les espaces urbains agglomérés



## Dans l'espace rural des changements de destination potentiels





### Potentiel de densification existant



#### Dans les espaces urbains agglomérés :

- 150 logements potentiellement réalisables dans les poches urbanisables ayant une vocation d'habitat (terrains divisibles, enclaves naturelles, poches, ...)
- 11 biens (logements, bâtiments ou activités vacants) pouvant être réutilisés en habitation



#### Dans l'espace rural :

- quelques granges qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (nombre limité au regard de la forte présence agricole) – 21 au total sur l'ensemble du territoire
- 8 logements vacants recensés



# Bilan de la Consommation d'espace de 2011 à 2021

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Consommation d'espace pour la période 2011-2022 (m<sup>2</sup>)

légende

- de 0 à 10 000 m<sup>2</sup> (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup> (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m<sup>2</sup> (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m<sup>2</sup> (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m<sup>2</sup> (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m<sup>2</sup> (plus de 20 ha)

## Val d'Erdre-Auxence

(EPCI CC des Vallées du Haut-Anjou)

données pour la période 2011-2022

**304 606 m<sup>2</sup>**

de **nouvelles** surfaces consommées

soit **0.23 %**

de la surface communale nouvellement consommée

dont **234 176 m<sup>2</sup>**

de surfaces consommées de type **habitat**

dont **42 731 m<sup>2</sup>**

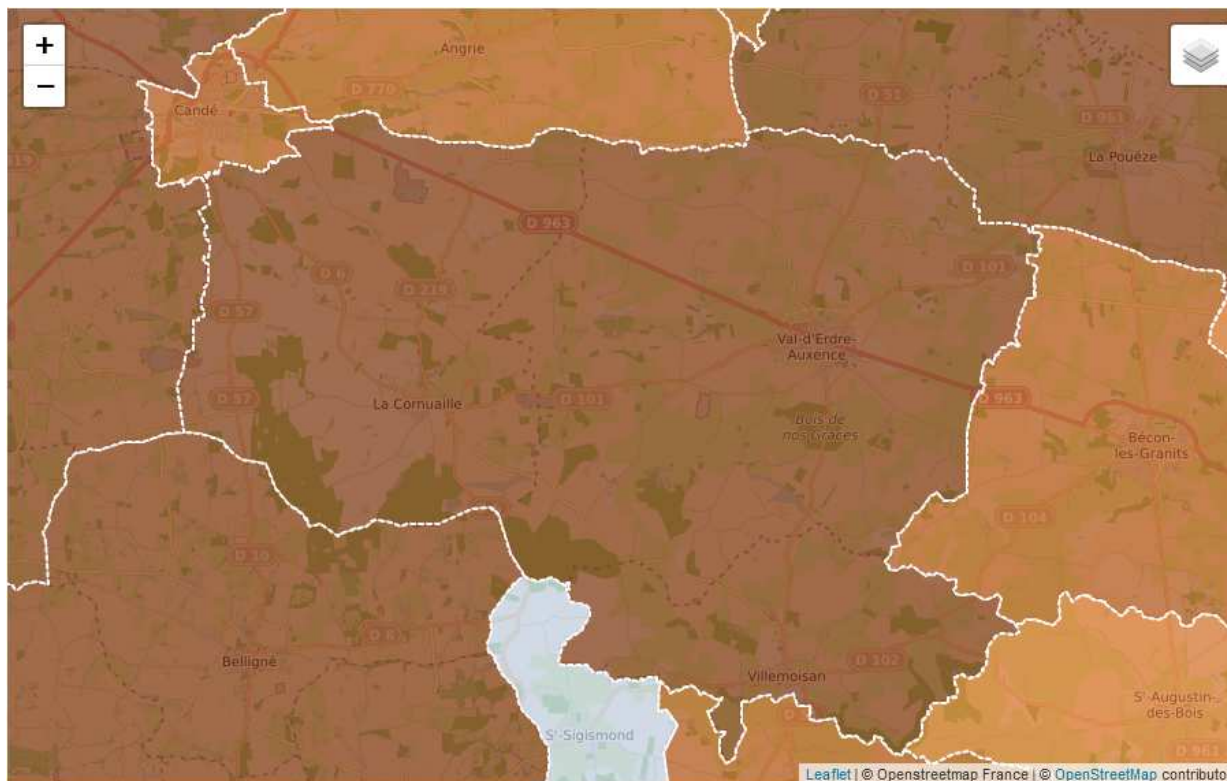
de surfaces consommées de type **activité**

dont **3 648 m<sup>2</sup>**

de surfaces consommées **mixte**

dont **12 151 m<sup>2</sup>**

de surfaces consommées **infrastructures (routes et voies ferrées)**



Portail de  
l'artificialisation des sols



# Bilan de la Consommation d'espace de 2011 à 2021

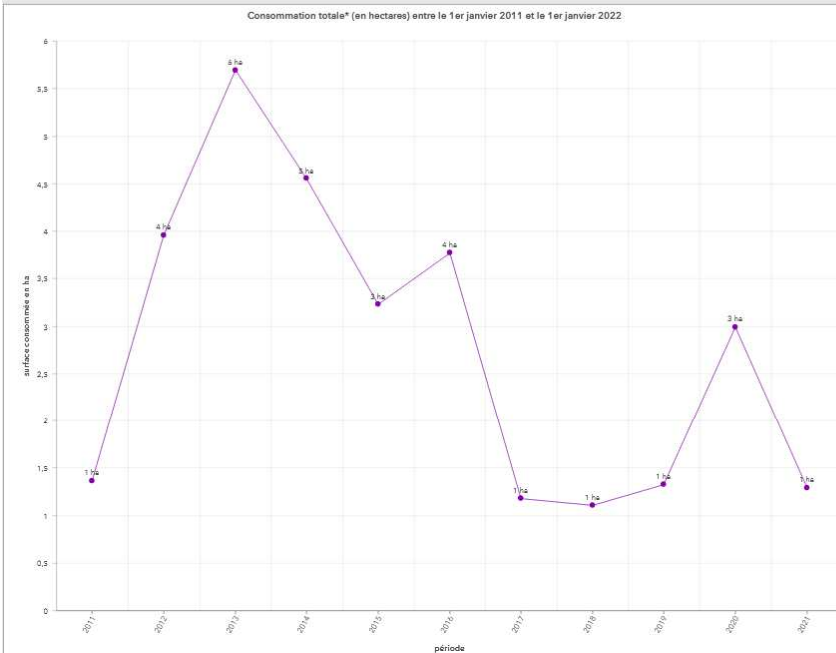
Consommation d'espaces NAF entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022

Région  
Pays de la Loire

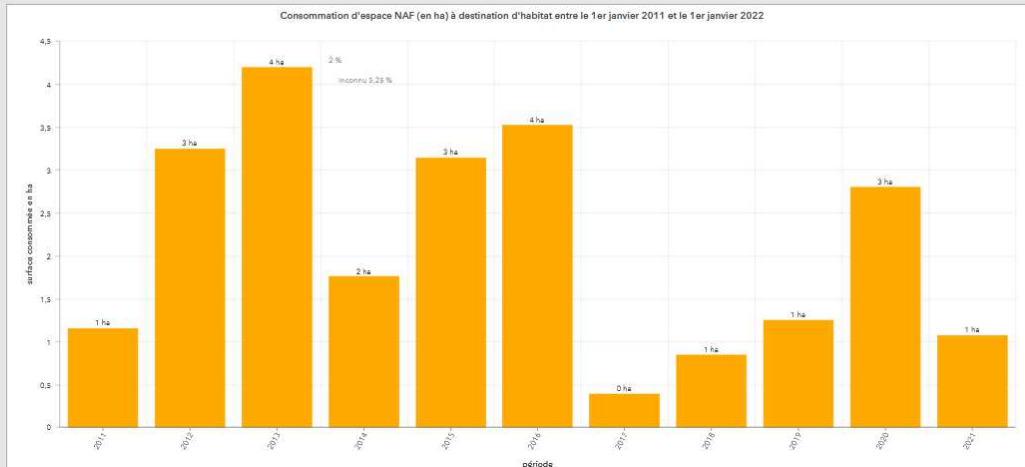
Départements  
49 - Maine-et-Loire

EPCI  
CC des Vallées du Haut-Anjou

Communes  
Val d'Erdre-Auxence

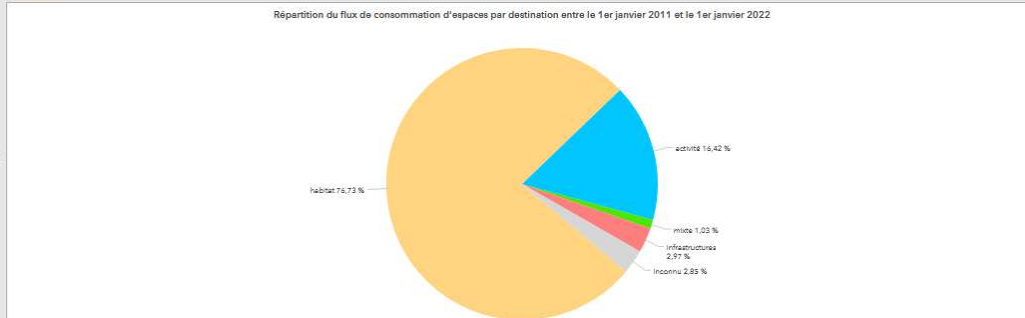


Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

habitat   activité   mixte   infrastructures   inconnu



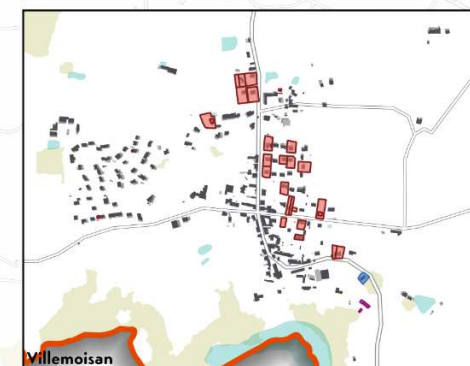
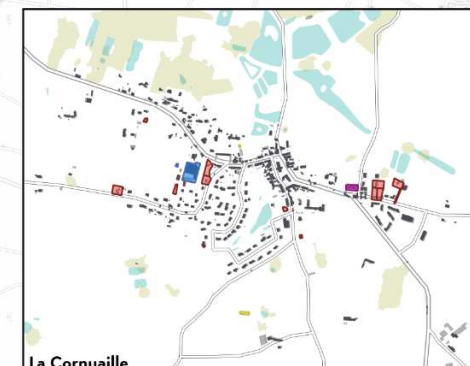
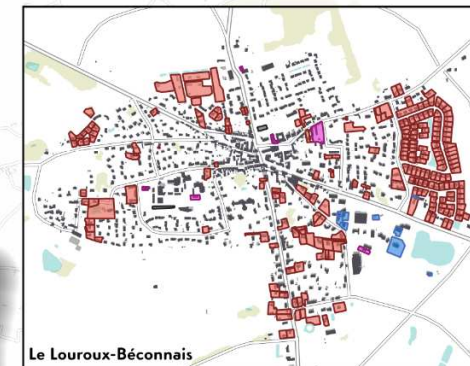
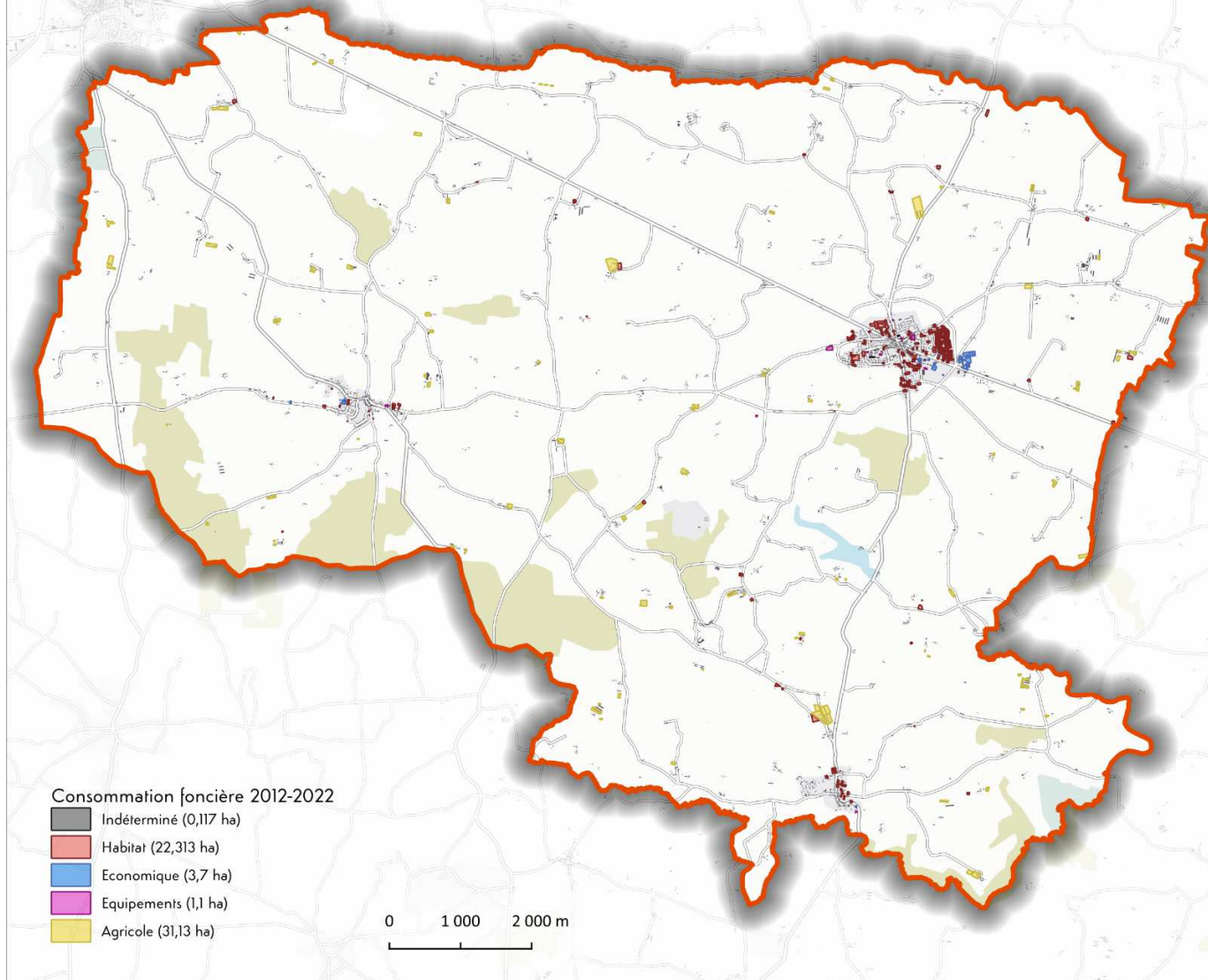
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022



Données issues du portail national de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>)  
Les données brutes entre le premier janvier 2009 et le 1er janvier 2022 sont disponibles en téléchargement libre.  
Une analyse des données est présentée dans le rubrique "analyse" du portail.

# Consommation foncière 2012-2022 (Val d'Erdre Auxence)

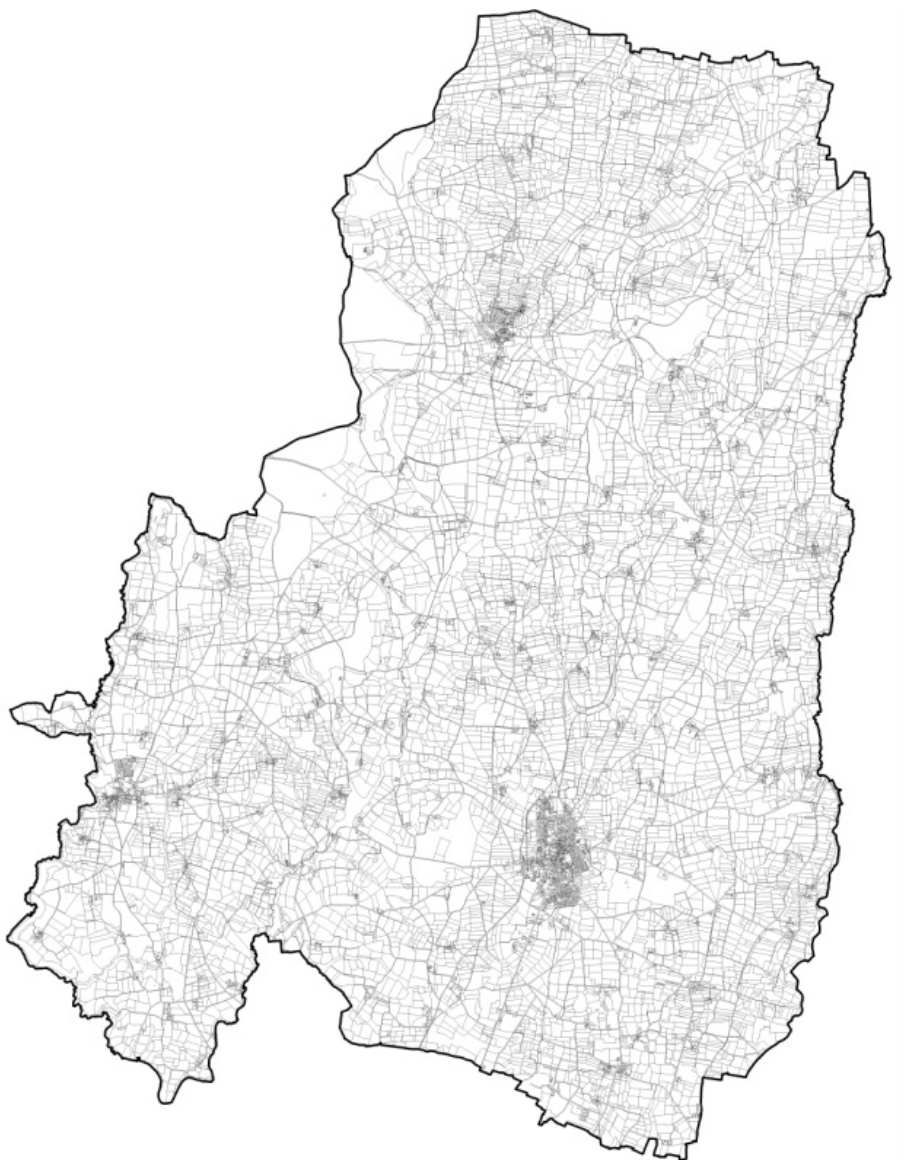
▲ Bilan réalisé par la CCVHA et la Commune au regard des autorisations d'urbanisme et des constructions réalisées



Nota, la consommation foncière a été calculée sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées et des constructions réalisées ou en cours – la commune a validé chacun des sites.

# Elaboration n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2- Vie économique



## Vie économique - données de cadrage à Val d'Erdre Auxence

1

**Un secteur primaire fortement représenté avec une bonne centaine d'exploitations sur le territoire en 2018 (138 en 2010)  
Environ 9800 ha de SAU (75% environ du territoire)  
Polyculture/élevage majoritaires**

2

**Un secteur secondaire intéressant appuyé sur des activités artisanales en nombre / une zone artisanale et industrielle avec un potentiel important (le Vallon).  
Un appareillage économique en corrélation avec l'organisation du territoire**

**Quelques activités isolées et notamment extractives (sablères/ sculpteur/parc de loisirs, garage, ...)**

3

**Des activités tertiaires également en cohérence avec l'ossature locale (quelques commerces et services de proximité dans les pôles secondaires d'appui de la Cornuaille et de Villemoisan ) – Une véritable centralité commerciale marquée au niveaux du Louroux Beconnais.**

**Quelques statistiques (Recensement 2015) :**

2326 actifs environ sur le territoire

Un taux de chômage de 10,3 %

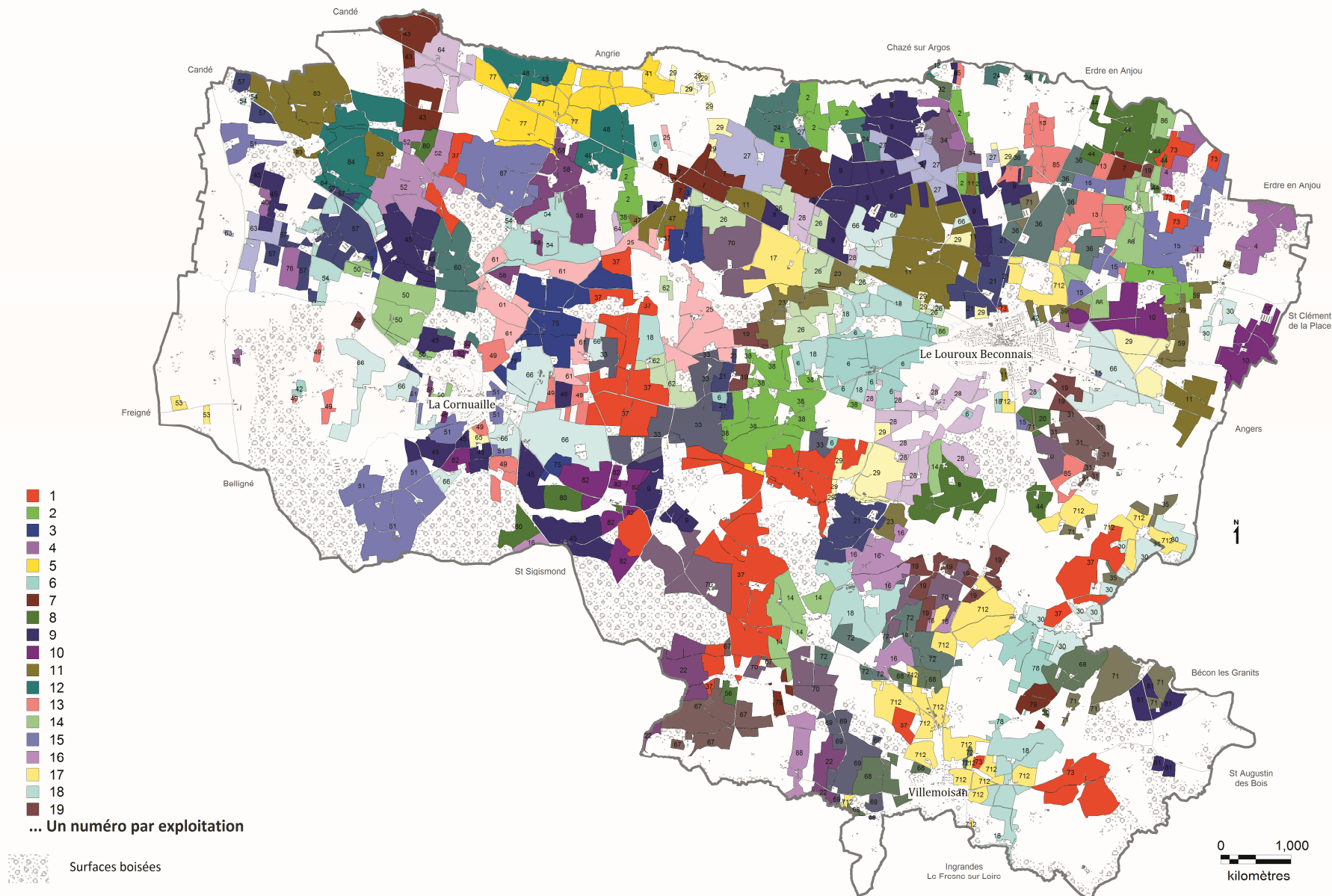
54 % d'ouvriers et employés / 9,4 % de cadres et professions supérieures /

5,3 % d'artisans commerçants et chefs d'entreprises

Seulement 27 % des résidents de la commune travaillent sur la commune

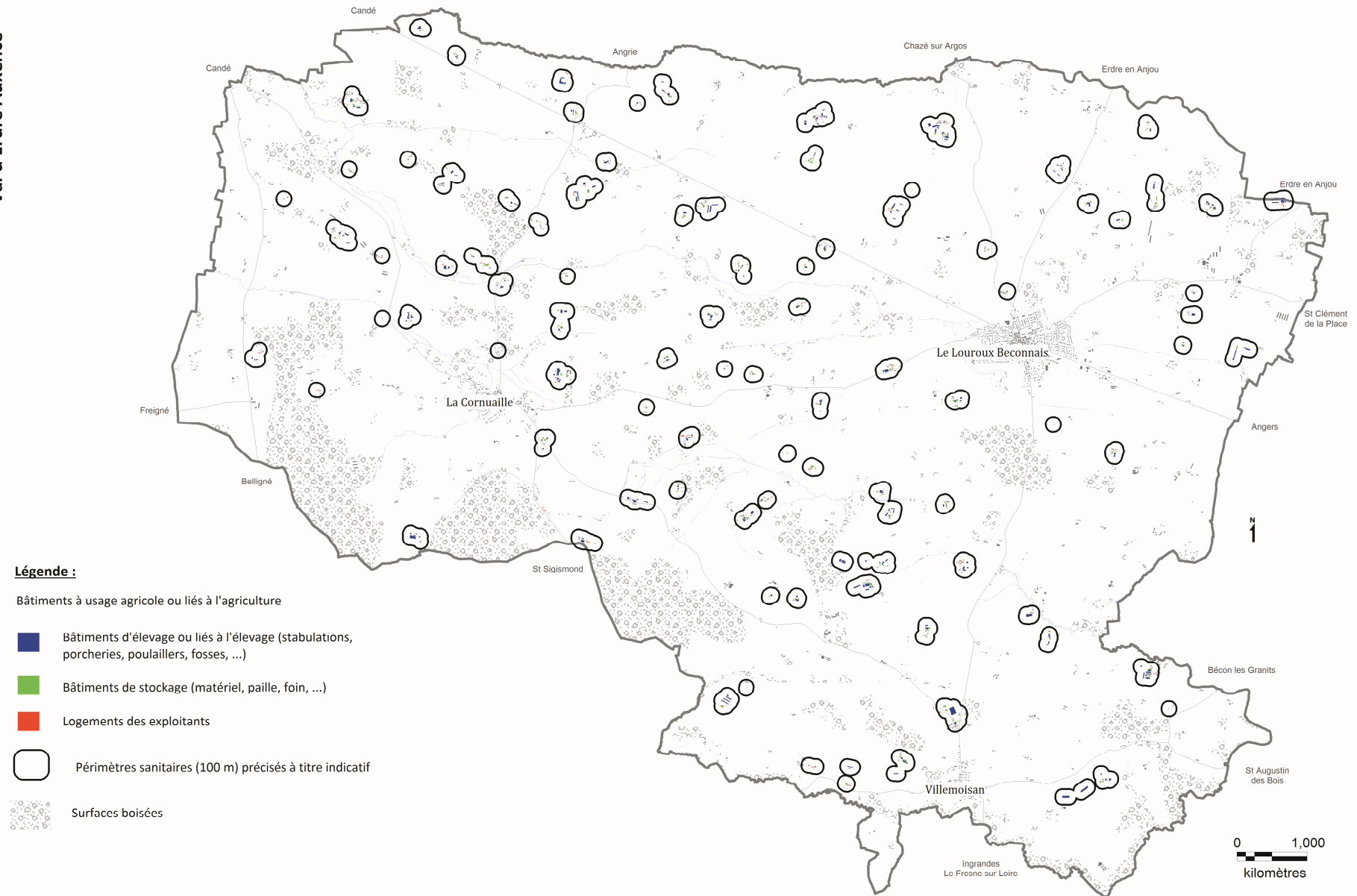
## Agriculture : surfaces exploitées par structure

Val d'Erdre Auxence



D'après données recueillies auprès des 90 exploitations ayant participé à l'étude agricole

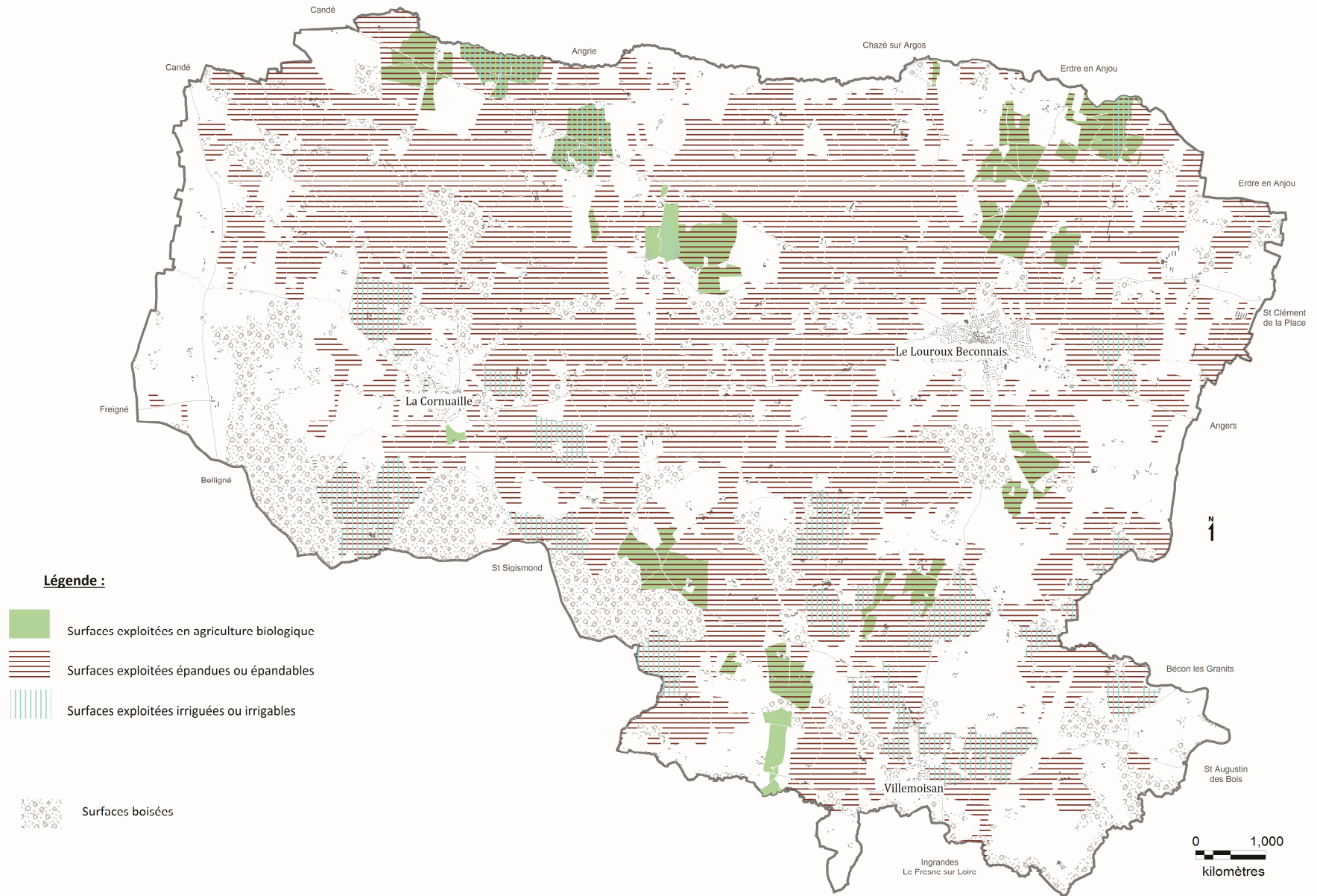
Val d'Erdre Auxence



D'après données recueillies auprès des 90 exploitations ayant participé à l'étude agricole

Source : URA Ouest Conseil - 2018

Val d'Erdre Auxence

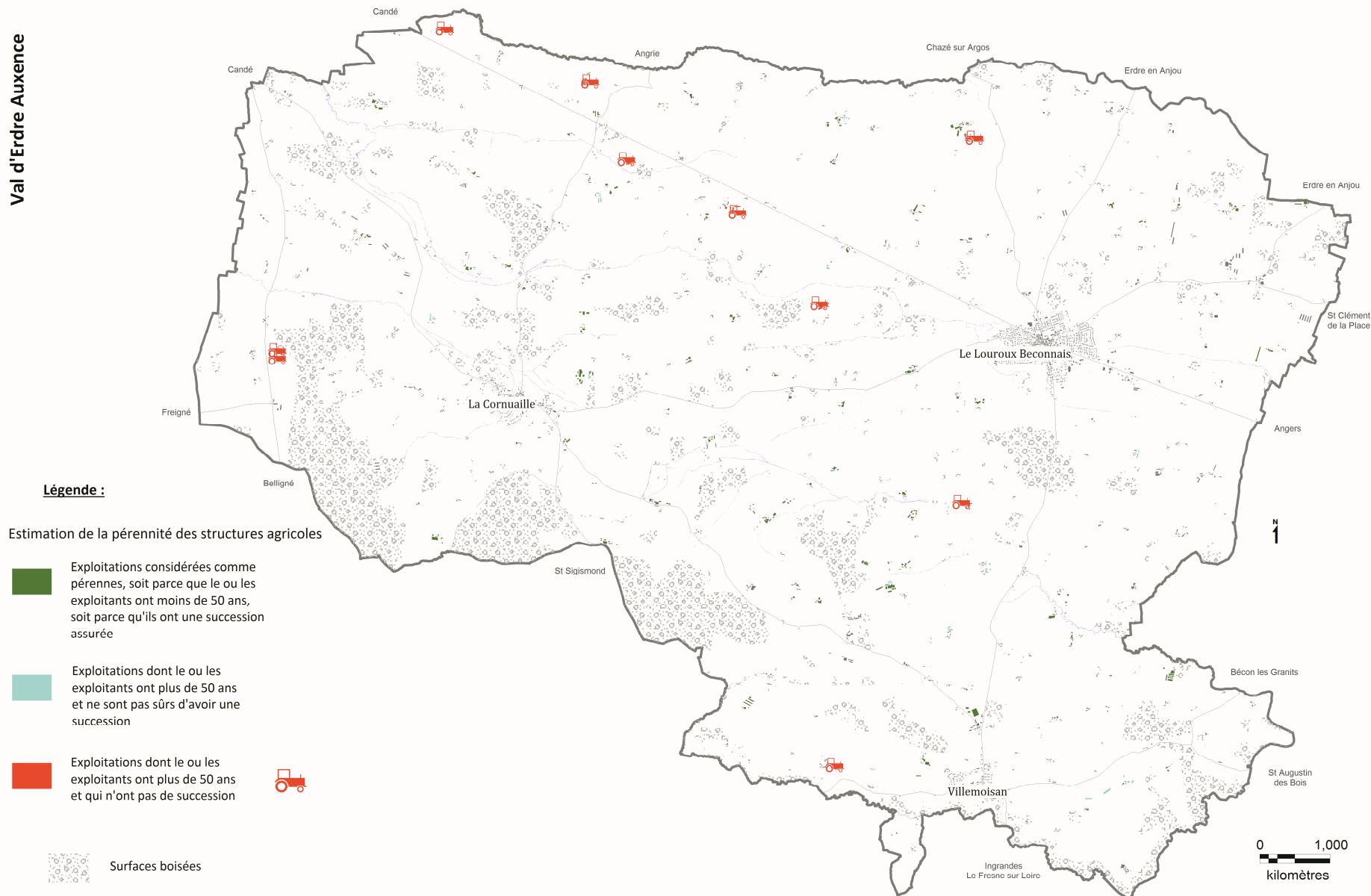


D'après données recueillies auprès des 90 exploitations ayant participé à l'étude agricole

Source : UPA Ouest Conseil - 2018

## Etude agricole : Estimation de la pérennité des structures d'exploitations

Val d'Erdre Auxence



D'après données recueillies auprès des 90 exploitations ayant participé à l'étude agricole



### Portrait de l'agriculture locale en synthèse au 09/2018

(issu des exploitants reçus lors de l'enquête agricole : 90 exploitations, et de données communales)

90 exploitations exerçant sur la commune (78 au total ayant des bâtiments sur le territoire) – 56 exploitations en ICPE et 7383 ha de SAU

Une activité dominante de polyculture élevage (80 % des exploitations) – des exploitations céréalières, tournées vers les plantes médicinales et quelques éleveurs de chevaux

une moyenne de 82 ha par exploitation (pour les exploitations ayant été enquêtées)

Une taille variant de 1 ha à 515 ha

10 exploitations bio, dont une en bordure du bourg de la Cornuaille (plantes médicinales)

Parmi les 90 exploitations, 10 sont sans successions actuellement et 17 ne savent pas si elles seront reprises (agriculteurs de plus de 50 ans)

### Quelques enjeux à l'égard de l'agriculture

Limiter la consommation d'espace de production

Optimiser les espaces urbains et favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même

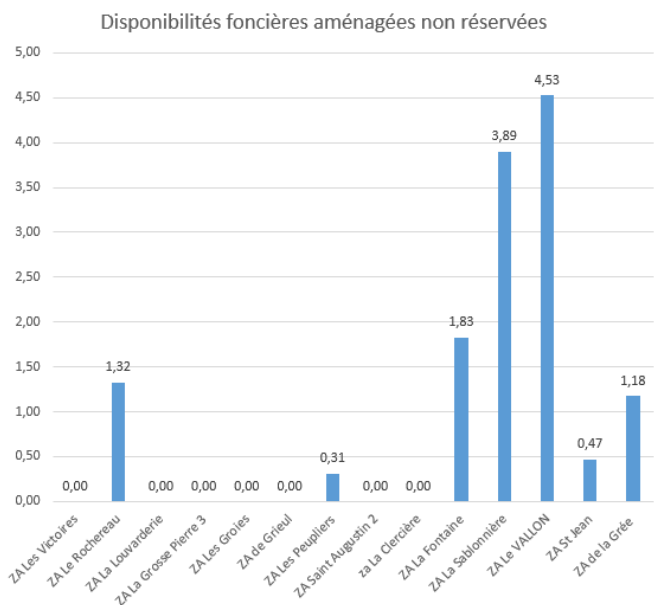
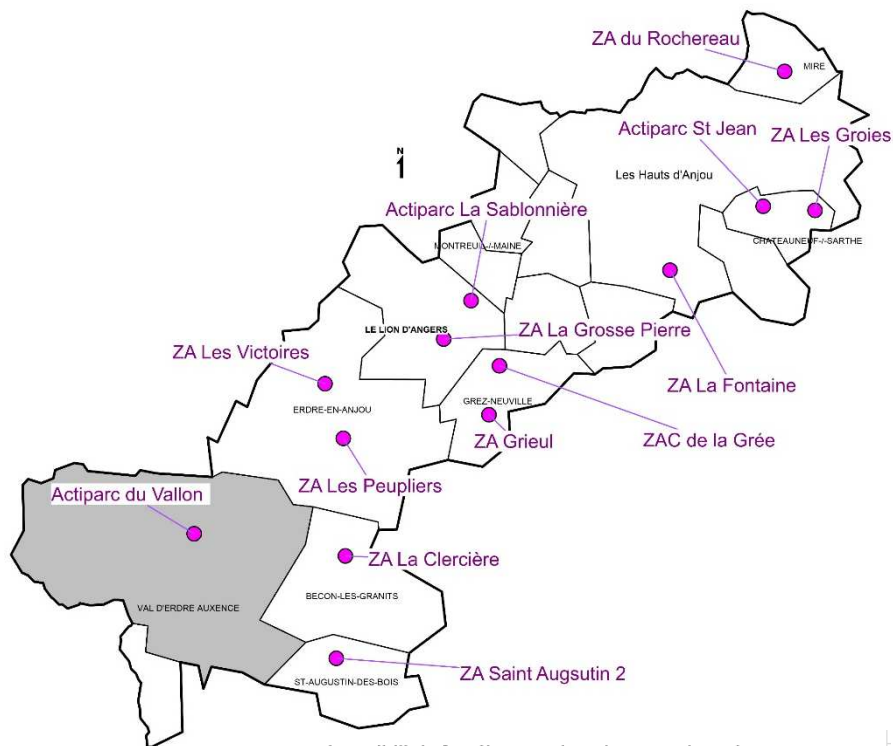
Avoir une réelle politique foncière

Préserver les structures d'exploitations pérennes,

Limiter le mitage ou la multiplication de l'habitat dans l'espace rural (via les changements de destination notamment, ou la multiplication des logements d'exploitants)

Concilier nécessité de production et enjeux environnementaux (trame verte et bleu, continuités écologiques, réservoirs de bio diversité...)

# Vie économique – les activités artisanales et industrielles – contexte communautaire



## Etat des lieux

3 Anjou actiparcs sur le territoire (Le Lion d'Angers, Châteauneuf-sur-Sarthe et Val d'Erdre-Auxence)

2 zones d'activités structurantes sur le territoire (Le Lion d'Angers et Champigné)

Une réserve foncière aménagée et non réservée faible (13;5 ha, dont 4,5 ha au Louroux Beconnais)

Une réserve foncière acquise et non acquise de 40 ha environ

## Quelques Enjeux du développement économique communautaire / SCOT

Donner la priorité au développement et à la commercialisation des zones stratégiques et structurantes (Le Vallon « zone stratégique »)

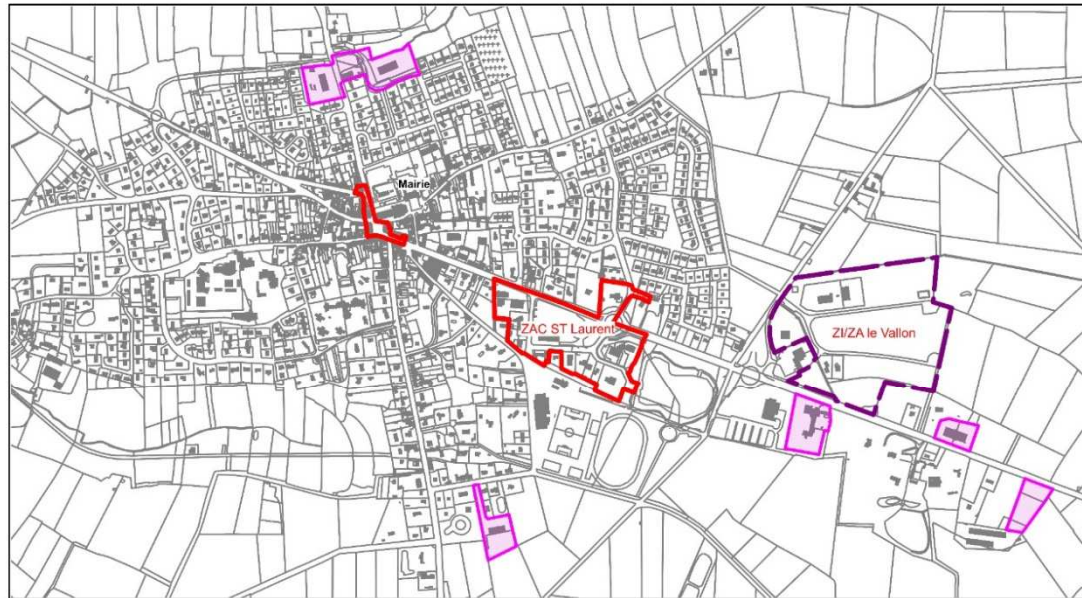
Une réserve foncière de 65 ha maximum dédiée au développement économique doit être identifiée sur les Vallées du Haut Anjou à échéance 2030

Les zones de proximité ne pourront pas être étendue de plus de 50% par rapport à leur surface initiale

Le développement des entreprises isolées doit être étudié au cas par cas et resté contenu (extensions limitées)




# Vie économique dans les espaces agglomérés

Val d'Erdre Auxence



Agglomération du Louroux Beconnais

Vie économique dans les espaces agglomérés

-  Centralité commerciale
-  Zone économique - le Vallon
-  Pôles secondaires d'activités

4,5 ha de disponibles dans la ZI le Vallon

Quelques activités ponctuelles dissimulées dans les espaces agglomérés (coordonnier, coiffeur, garage, médecin, ....)



Bourg de la Cornuaille



Bourg de Villemoisan

Au niveau économique, une seule zone est identifiée en ZA (le Vallon), les autres activités constituent plutôt des activités éparées – les 4,5 ha disponibles sont commercialisés dans une logique d'optimisation maximale de l'espace et de montée en hauteur. Les activités présentes, encore peu nombreuses, pourraient permettre de mobiliser 2000 m<sup>2</sup> environ en densification. Concernant les activités éparées, les surfaces mobilisables en densification restent modérées (2500 m<sup>2</sup> environ).

Source : URBA Ouest Conseil - 2022

## Vie économique dans les espaces agglomérés



### Etat des lieux – activités artisanales et industrielles

Une seule grande zone économique industrielle avec 4,5 ha de réserves foncières (le Vallon) / pas de zone économique à la Cornuaille et Villemoisain

Des pôles secondaires d'activités souvent en périphérie des espaces agglomérés ( site de Terrena, garages automobiles au Louroux B, à Villemoisain, charpentier à la Cornuaille, ...)

De nombreuses activités artisanales insérées dans le tissu urbain existant

### Etat des lieux – Vie commerciale

Des centres historiques commerçants avec un offre limitée (offre parfois détachée de la centralité première du bourg : cas de la Cornuaille avec le coiffeur et le cordonnier éloignés de la place de l'église)

Une ZAC commerciale et de services en partie Est de l'agglomération du Louroux Béconnais qui en captant l'activité du centre ville est venue décentrer ce dernier. Zone commerciale « St Laurent » ayant un rayonnement extra communal et occupée en quasi-totalité actuellement – Secteur d'Implantation Périphérique au sens du SCOT : SIP

### Quelques Enjeux de développement économique dans les zones agglomérées

Ne pas multiplier les zones économiques et favoriser le remplissage de celles en place

Permettre le développement et l'évolution des pôles secondaires d'activités – S'interroger sur la relocalisation des activités de certains pôles secondaires (cas de Terrena) vers des sites plus appropriés

Eviter la trop grande cohabitation entre les sites économiques et les quartiers résidentiels

Appuyer les centralités commerciales et de services en recentrant les espaces urbains sur ces dernières – S'assurer d'une bonne interconnexion entre ces derniers,

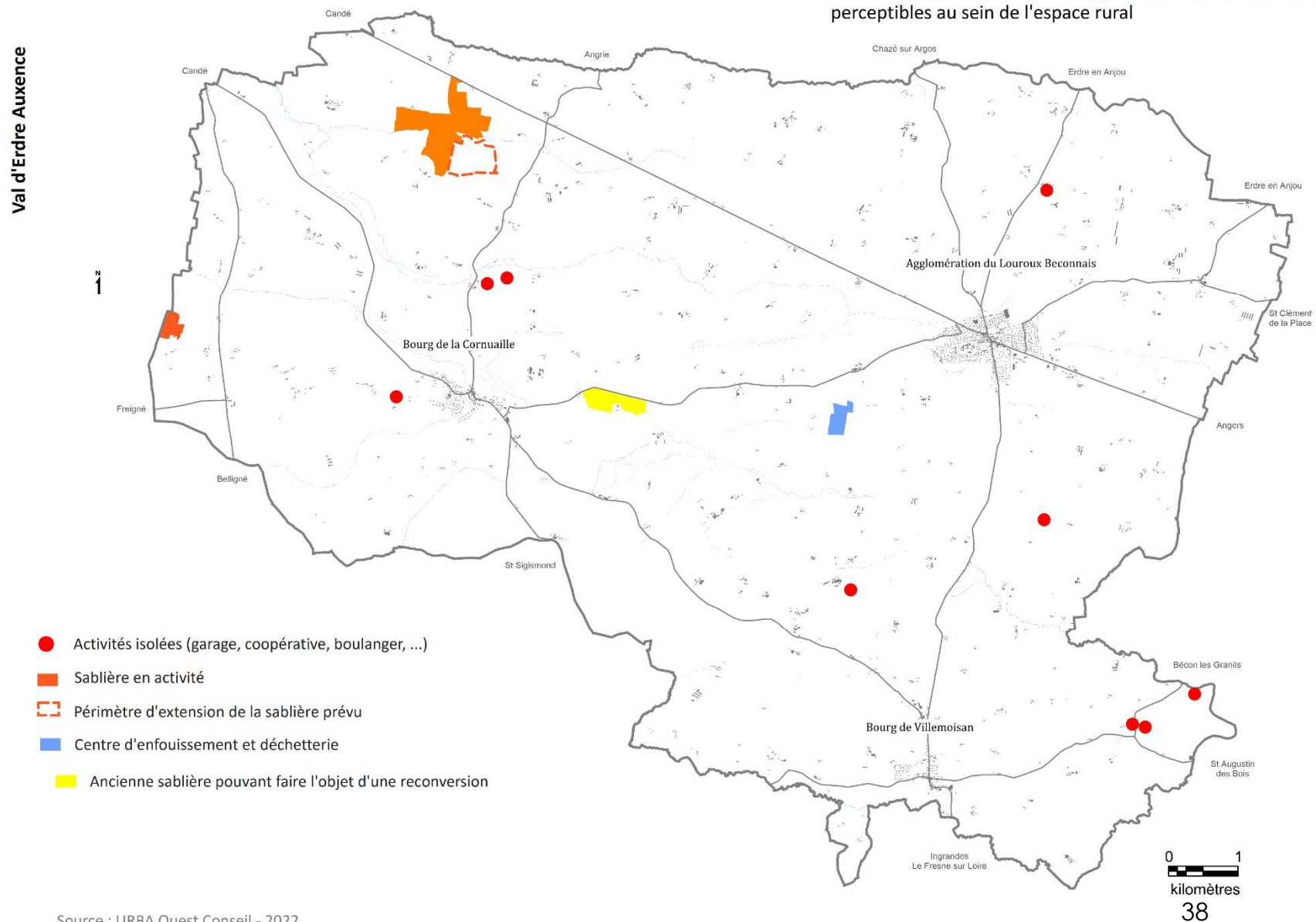
S'interroger sur l'avenir commercial du Louroux Beconnais au regard des faibles possibilités d'évolution de la ZAC St Laurent

Imaginer un développement économique adapté à l'organisation territoriale, tout en évitant de désorganiser l'équilibre existant – Miser sur la complémentarité des différents secteurs sur le territoire

Intégrer la proximité relative de certains petits « centres » ( Candé, Ingrandes/le Fresnes sur Loire ) dans la réflexion globale d'aménagement et de développement

# Vie économique – au sein de l'espace rural

Vie économique hors espaces agglomérés : quelques activités perceptibles au sein de l'espace rural



### Quelques Enjeux par rapport à la vie économique au sein de l'espace rural

Favoriser le maintien et l'évolution des activités extractives,

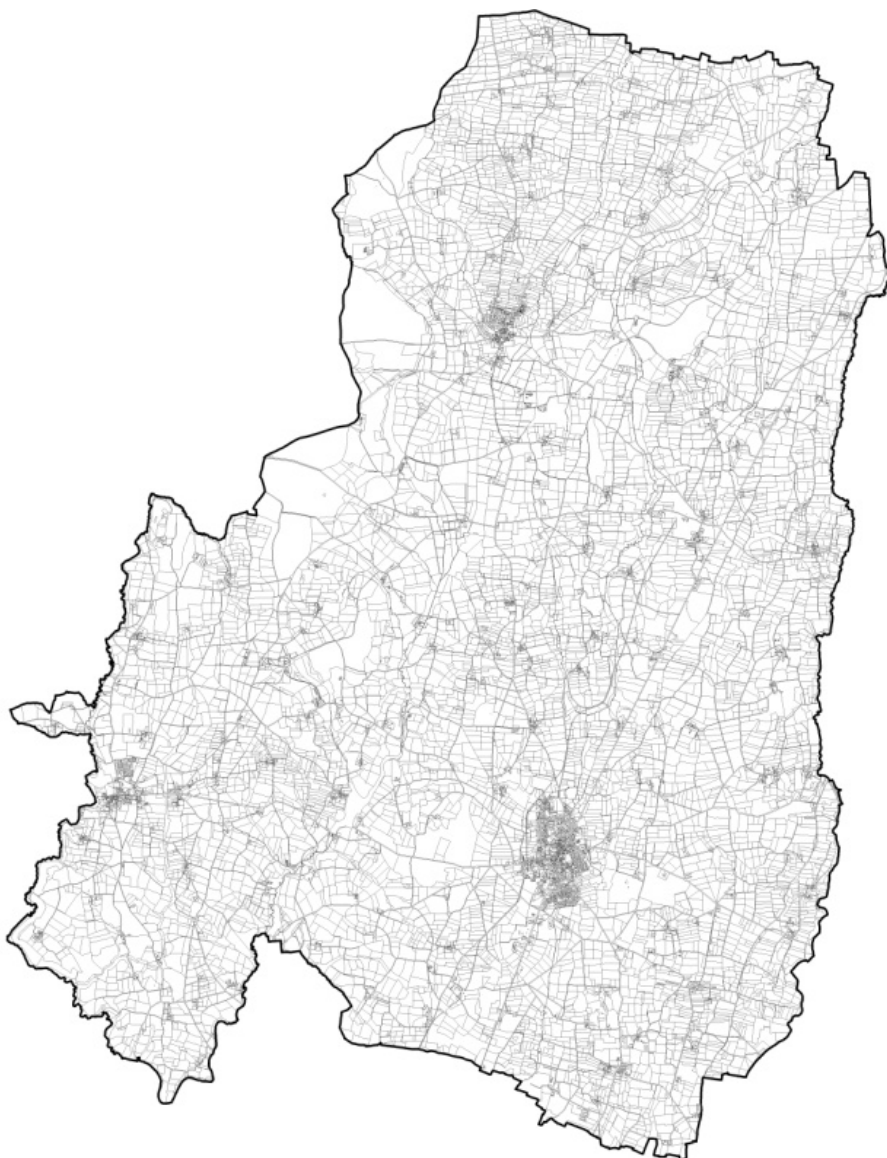
Favoriser la reconversion de la sablière du Pey,

Estimer les besoins d'évolution de chaque activités éparses (le PLU n'offre plus la possibilité pour ces dernières d'évoluer dans l'espace rural / Prévoir des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées : STECAL)

Garder à l'esprit que l'espace rural doit être prioritairement dédié à l'agriculture et aux productions qui en découlent

S'interroger sur la potentielle conversion touristique de certains sites en déprise agricole, ou de certains éléments patrimoniaux remarquables (corps de fermes, châteaux)

**3- Equipements et loisirs**





# Equipements - une offre développée à gérer et à compléter

Un niveau d'équipements intéressant et une offre en loisirs pertinente - des projets à venir

Val d'Erdre Auxence

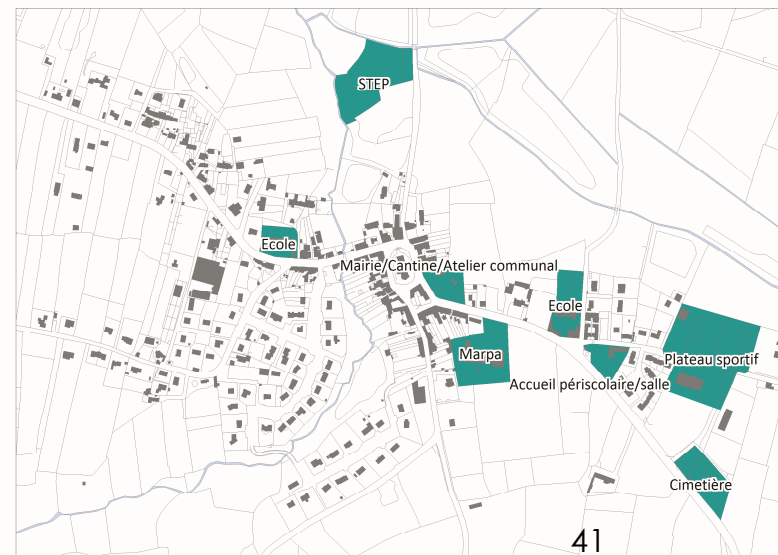


Villemoisais



Le Louroux Beconnais

- Principaux équipements
- Périmètre de protection du captage éloigné
- Périmètre de protection du captage rapproché



La Cornuaille

## Equipements - une offre développée à gérer et à compléter

### Etat des lieux

- Un niveau d'équipements intéressant, diversifié et en cohérence avec l'organisation territoriale,
- Une offre pour tous (équipements scolaires, culturels, pour les seniors, équipements sportifs, espace santé, salles multi fonctions, ...),
- Une complémentarité dans l'offre en loisirs au niveau de l'ensemble du territoire (base de loisirs avec baignade au Louroux B, camping avec piscine à Villemoisan, parc dans les arbres « Parcabout » à la Cornuaille, une Marpa/ un foyer logements, de l'habitat pour les seniors en perte de mobilité, ...),
- Une suffisance en équipements pour Villemoisan au regard de son dimensionnement,
- Des équipements scolaires pouvant être en sous effectifs à la Cornuaille dans les années à venir
- Une évolution urbanistique importante sur l'agglomération du Louroux Beconnais pouvant nécessiter le développement de certains équipements
- Une offre de soins particulièrement développée, articulée autour de la maison de santé pluridisciplinaire et du pôle santé Ouest Anjou créée en 2010. Cette structure regroupe 38 professionnels de santé ou paramédicaux sur les trois localités du Louroux Béconnais, de La Pouëze et de Bécon les Granits.
- Une offre intéressante également autour du handicap (esat de 40 places), du transport de personnes (ambulanciers)

### Quelques enjeux

**Disposer d'une offre en équipements correctement dimensionnée et ouverte à tous,**

**Proposer un développement urbain du territoire évitant les à coup sur les équipements**

**Intégrer l'offre globale en équipements et sa pertinence dans le cadre du projet de développement**

**Garder l'organisation polarisée des équipements et veiller à leur parfaite interconnexion avec les quartiers résidentiels et les lieux de vie sociale**

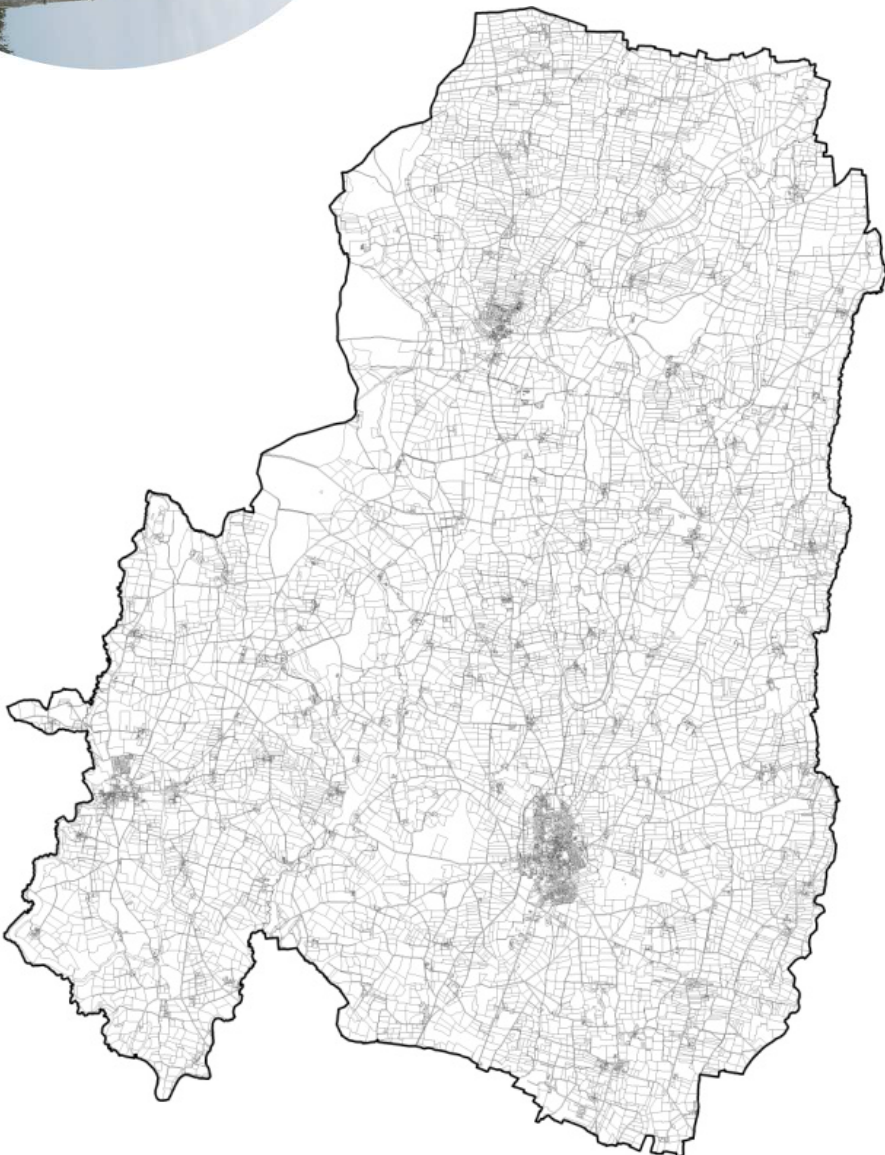
### Des besoins exprimés/des projets/des réflexions

- L'extension du collège, la construction d'une salle de sports et d'un bâtiment intergénérationnel, la mise en place d'un modulaire à l'école maternelle au Louroux Béconnais,**
- La création d'un restaurant scolaire, d'une plus grande garderie périscolaire à la Cornuaille, la rénovation de la salle de sports et la mise en place d'un « city stade »,**
- La réhabilitation du camping de Villemoisan et l'aménagement des espaces extérieurs,**
- La création d'une nouvelle base de loisirs privée avec une offre complémentaire de celle existante**

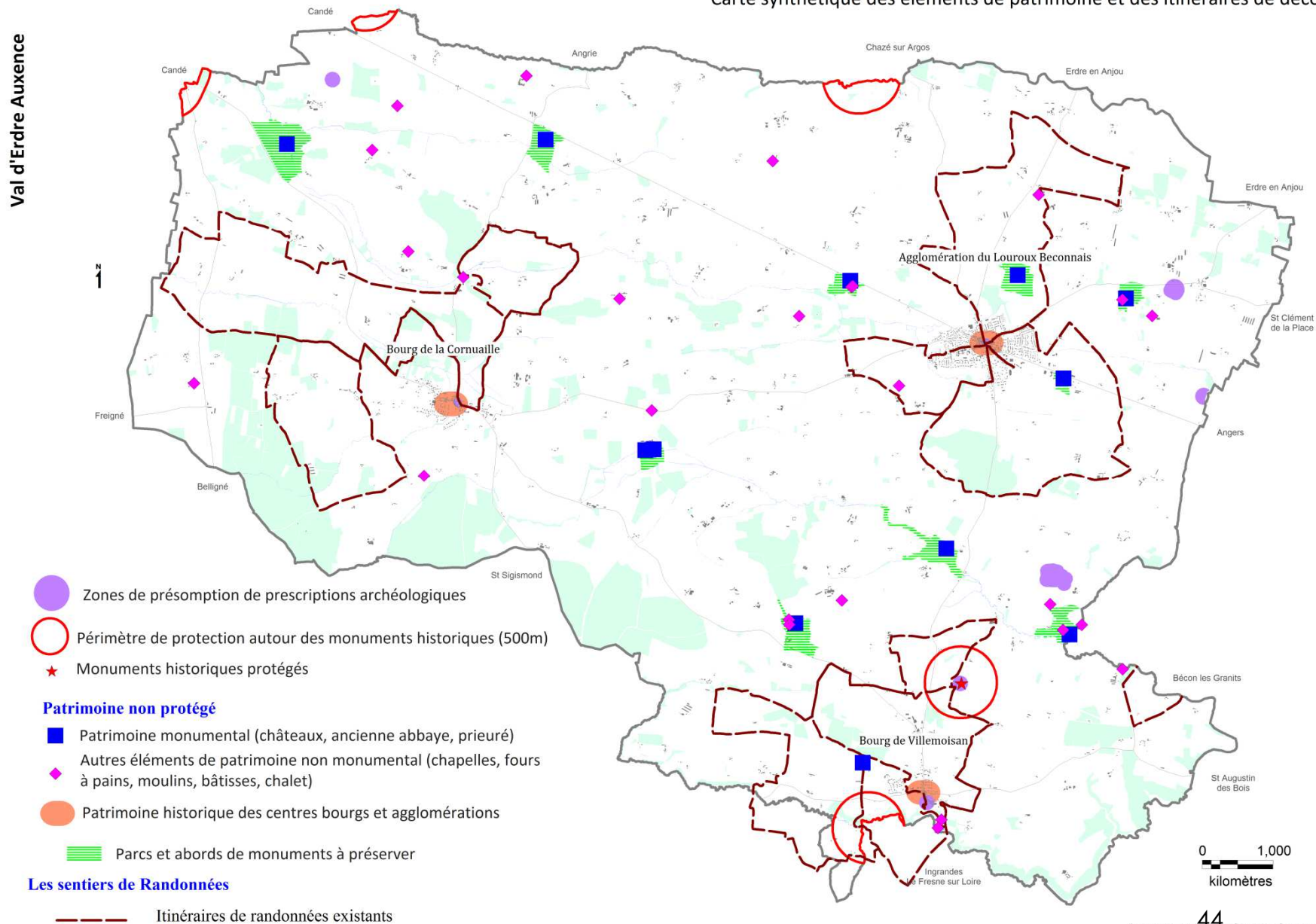
# Elaboration n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4- Patrimoine et découverte



Carte synthétique des éléments de patrimoine et des itinéraires de découverte



# Patrimoine et découverte



Patrimoine



### Etat des lieux

- Un seul monument protégé au titre des monuments historiques (la chapelle de la Commanderie / Villemoisan),
- Des monuments protégés au titre de MH sur les communes limitrophes et dont les périmètres débordent sur Val d'Erdre Auxence (moulin, manoir de la Gachetiere sur Angrie, château la Saulaie sur Candé, Dolmen sur Champtocé sur Loire)
- Un patrimoine monumental non protégé conséquent (9 châteaux dont 7 au Louroux Béconnais, une ancienne abbaye, un prieuré),
- Un patrimoine non monumental (chapelles, fours à pains, fermes typiques du segréen, moulins, ...) également intéressant et pourtant non protégé,
- Des parcs et abords de monuments de grande qualité et importants pour le patrimoine environnemental et architectural de la commune
- Des cœurs de bourgs et centres historiques dont le patrimoine est non négligeable
- Un réseau de découverte du territoire (sentier de randonnées intéressant mais étudié à l'échelle des 3 anciennes collectivités

### Quelques enjeux

**Mettre en œuvre une véritable politique de prise en compte et de préservation du patrimoine bâti non protégé (aspect réglementaire, permis de démolir, cahier de recommandations architecturales, ...)**

**Protéger de manière stricte les abords et parcs de certains monuments, véritables écrans naturels et environnementaux,**

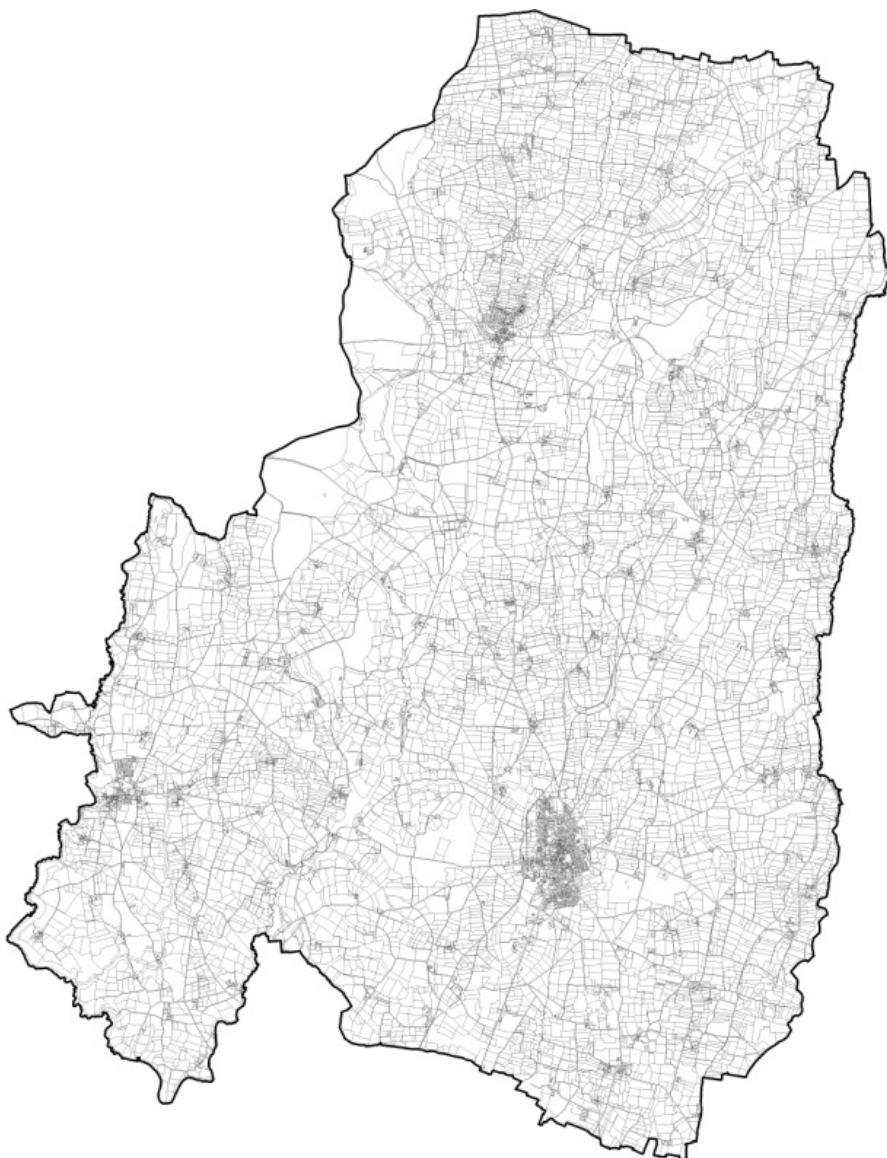
**S'interroger sur la possible conversion de certains éléments patrimoniaux en structures touristiques, de loisirs, ouvertes sur le bien être,**

**Faire de ce patrimoine l'un des supports de la politique touristique locale – En favoriser la découverte**

**Travailler l'interconnexion des itinéraires de randonnées propres à chaque ancienne collectivité**

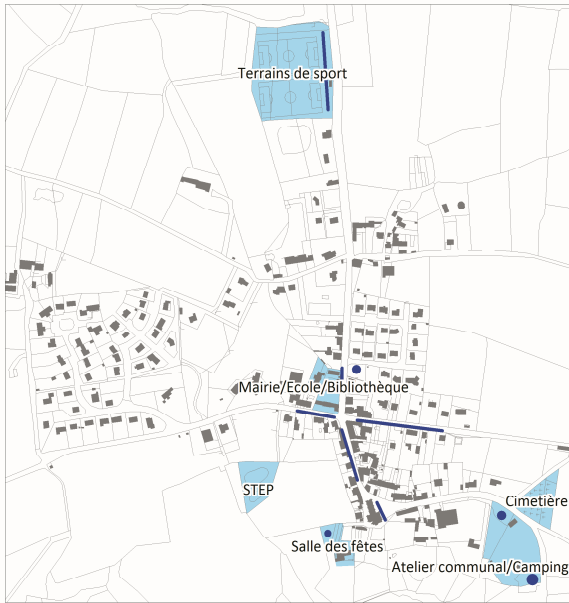
*Nota, un inventaire du patrimoine a été réalisé entre 2002 et 2006 de la part des services du département ainsi qu'un diagnostic du patrimoine publié en 2012*

**5- Mobilité et déplacements**



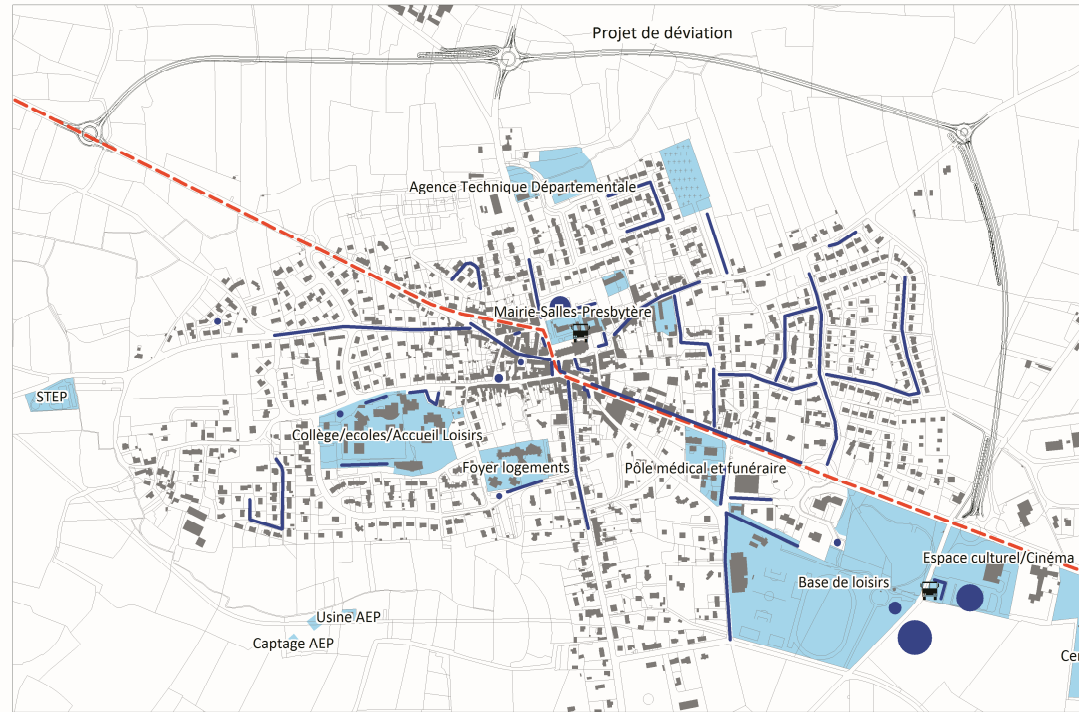
# Mobilité/déplacements

Val d'Erdre Auxence



Villemoisan

## Mobilité et déplacements

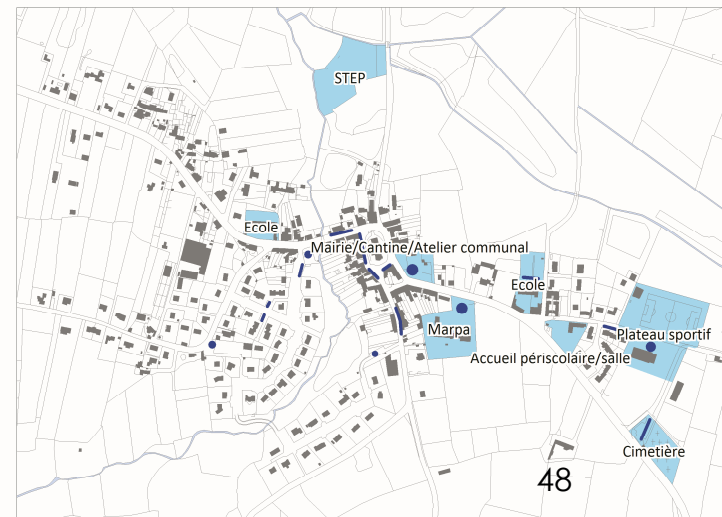


Le Louroux Beconnais

- Principaux équipements
- Ligne Anjou Bus 9
- Arrêt ligne Anjou Bus (2 au total)
- Parcs ouverts au stationnement

Environ 1680 places véhicules légers le long des voies, sur des parcs dédiés  
25 places PMR, 8 places poids lourds, 2 bornes électriques

Source : URBA Ouest Conseil - 2018



La Cornuaille



### Etat des lieux

- Pas d'aire de co voiturage (une à proximité : Bécon les Granits),
- Une seule ligne Anjou bus « 9 » avec 2 arrêts au Louroux Béconnais – Ligne Angers/Candé
- La RD 963 « réseau de type 1 » au sens du CD (voie non classée à grande circulation – un projet de déviation concernant l'agglomération du Louroux B)
  
- Une offre en stationnement importante et stratégiquement positionnée :
  - \* Le Louroux B : 1285 p VL, 8 p PL, 23 p PMR, 2 p V elect
  - \* Villemoisan : 224 p VL
  - \* La Cornuaille : 168 p VL, 2 p PMR
  
- Des transports scolaires pour les lycées et collèges (Candé, la Pomeraye, le Louroux B et Segré)
  
- Des traverses d'agglomération récemment aménagées ou en cours d'aménagement
  
- Une interconnexion intéressantes des quartiers entres eux via des maillages piétonniers développés
  
- Une aire de camping cars

### Quelques enjeux

**La déviation du Louroux Béconnais, une nécessité d'anticiper sa mise en place et d'appréhender les conséquences,**

**Renforcer le réseau permettant les mobilités douces dans le cadre du développement des nouveaux quartiers – recentrer les développements urbains autant que de possible sur les centralités et les points de mutualisation des déplacements**

**Favoriser une meilleure interconnexion des espaces urbains entre eux,**

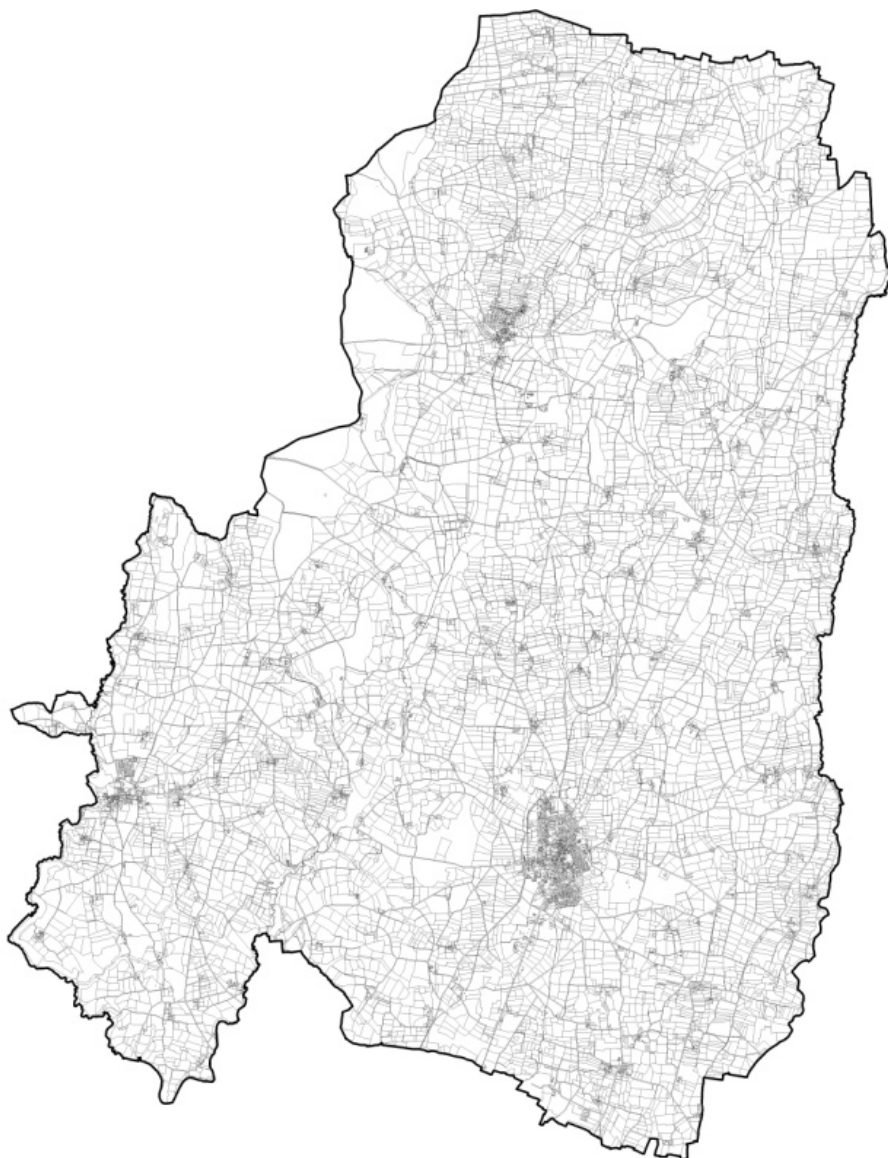
**S'interroger sur la nécessité de mettre en place une ou plusieurs aires de co voiturage**

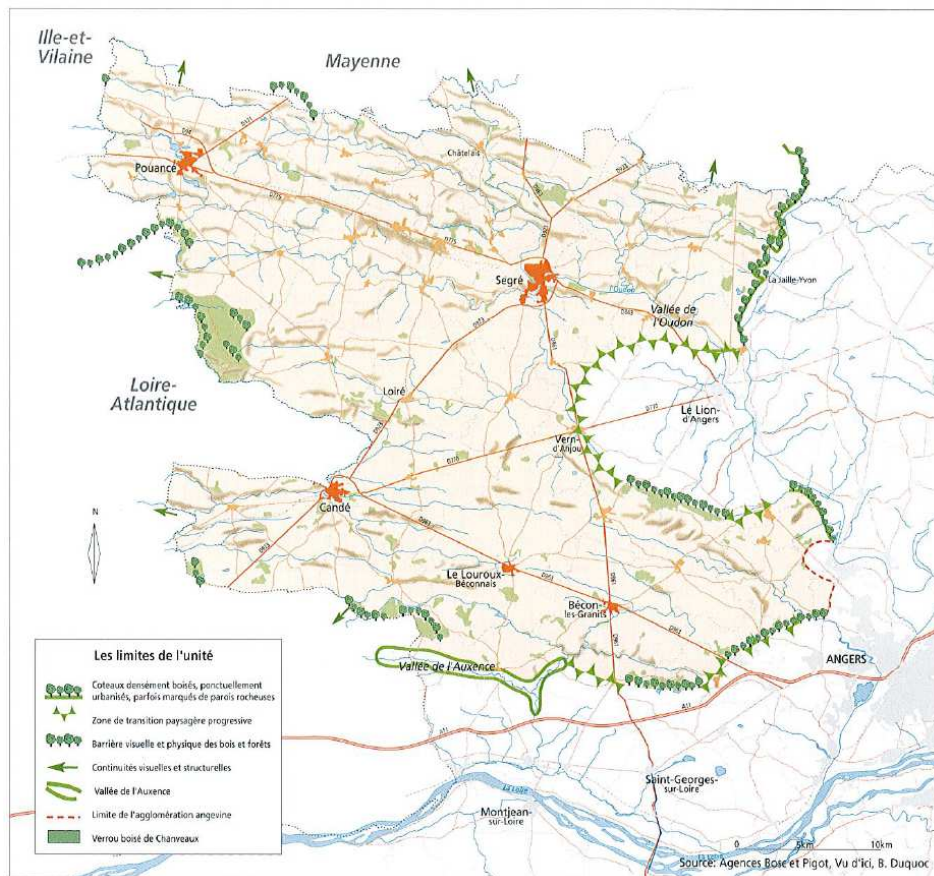
### Des besoins exprimés

**L'amélioration des conditions de déplacements entre la Cornuaille et le Louroux Beconnais : D 104- élargissement  
L'aménagement de la Rue du Moulin à Villemoisan**

# Elaboration n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6- Paysage

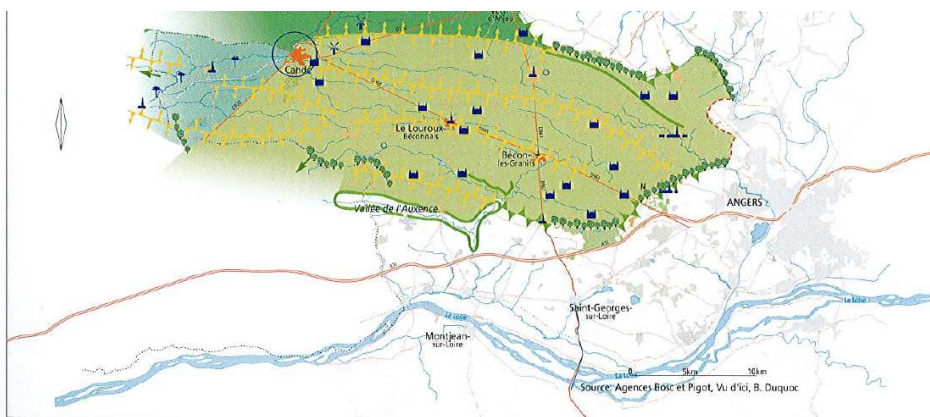




## Val d'Erdre Aauxence – Unité paysagère du Segréen

Un paysage marqué par :

- une altitude modeste,
- des lignes de crêtes, buttes et vallons,
- une structure bocagère dense,
- la présence de l'eau au travers d'étangs, ruisseaux,
- les activités extractives (sablères, mines d'ardoises, carrières de granit,...)



## Les éléments structurants de l'unité

- Lignes de crête avec phénomène de bascule
- Punctuation par les manoirs et châteaux
- Signes visuels lisibles de l'activité minière et de carrières
- Moulin
- Points d'articulations urbaines : Segré - Candé
- Paysage de bocage profondément marqué par des ondulations orientées est-ouest.

## Sous-unités paysagères et leurs caractéristiques

- Secteur de Combrée - Challain-la-Potherie
- Village des fonds de vallon
- Secteur du Louroux-Béconnais
- Village marqué par la forte pression urbaine d'Angers
- Village perché étagé sur les coteaux.
- Secteur de Freigné
- Village perché étagé sur les coteaux
- Pin parasol
- Le complexe hydrographique de l'Oudon
- Village-hameau au cœur d'une végétation dense
- Vallées de l'Oudon et de l'Auxence
- L'extrême nord-ouest
- Village marqué par une activité minière et/ou carrière



**Maintenir l'organisation paysagère et son originalité, indispensables à la qualité du cadre de vie et à la richesse environnementale du secteur**

## Val d'Erdre Auxence – Sous Unité paysagère « secteur du Louroux Beconnais »

Un paysage marqué par :

- Des ondulations Est Ouest notamment pour les territoires de la Cornuaille et du Louroux Beconnais – Une topographie moins marquée qu'à Villemoisan

- Un relief marqué à Villemoisan notamment lié à l'encaissement de la vallée de l'Auxence avec des panoramas intéressants

- Une rythmique paysagère donnée par la structure bocagère, les grandes étendues d'eau, les grands ensembles boisés du Sud Ouest

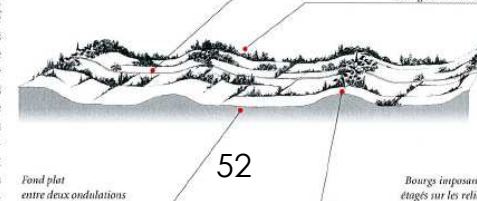
- L'agriculture et l'élevage notamment

## L'équilibre et l'harmonie du Béconnais

L'ossature armoricaine du Segréen affiche ici une belle cohérence avec une alternance de crêtes et de creux aux larges ondulations. La campagne bocagère et tranquille du Béconnais est traversée par les cours sinueux de l'Auxence et de la Coudre. Perchés sur les coteaux, les clochers des villages balisent la route rectiligne, lieu de passage entre Bretagne et Loire. Au sud-ouest, l'attraction de l'agglomération angevine s'affirme pleinement dans la conquête « rurale » de La Meignanne et de Saint-Lambert-la-Potherie. ■

Importance des liaisons routières de bourg à bourg avec les clochers en points d'appel

Bocage équilibré et de qualité soulignant les larges ondulations

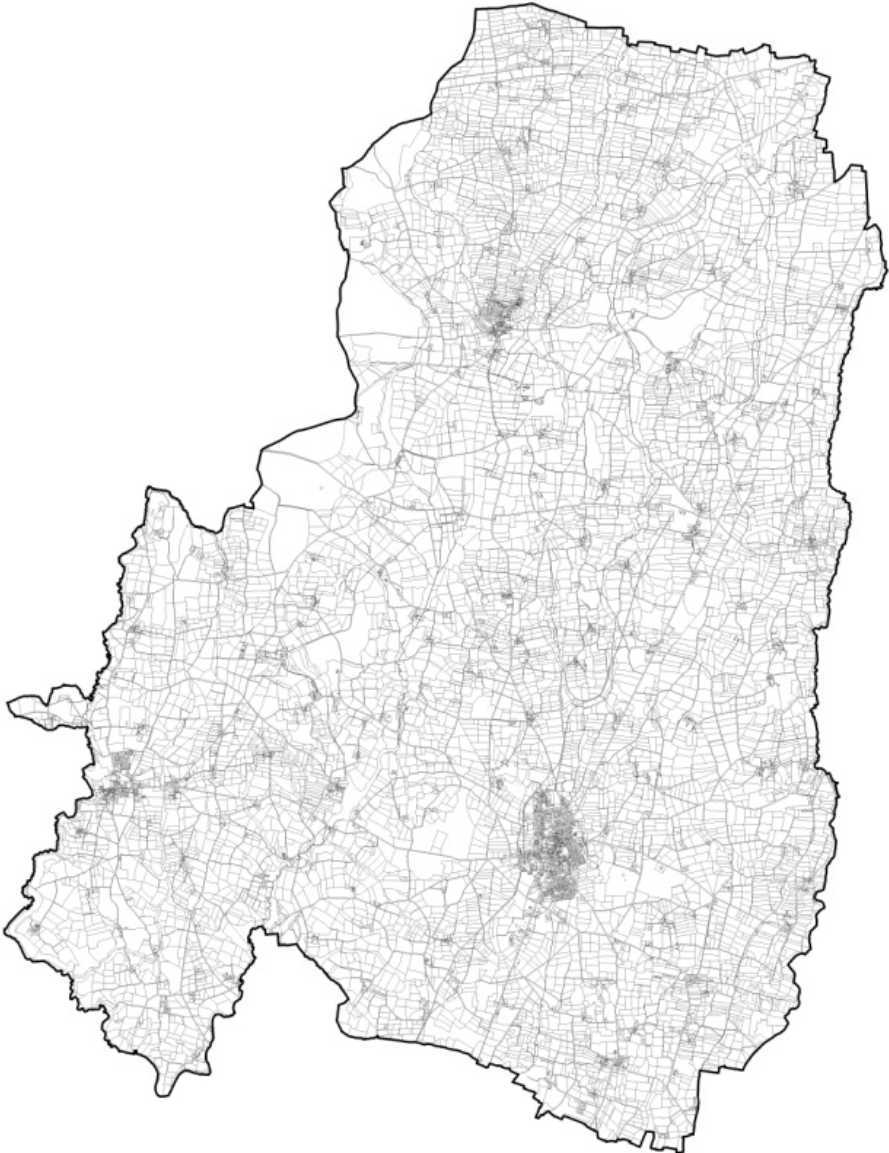


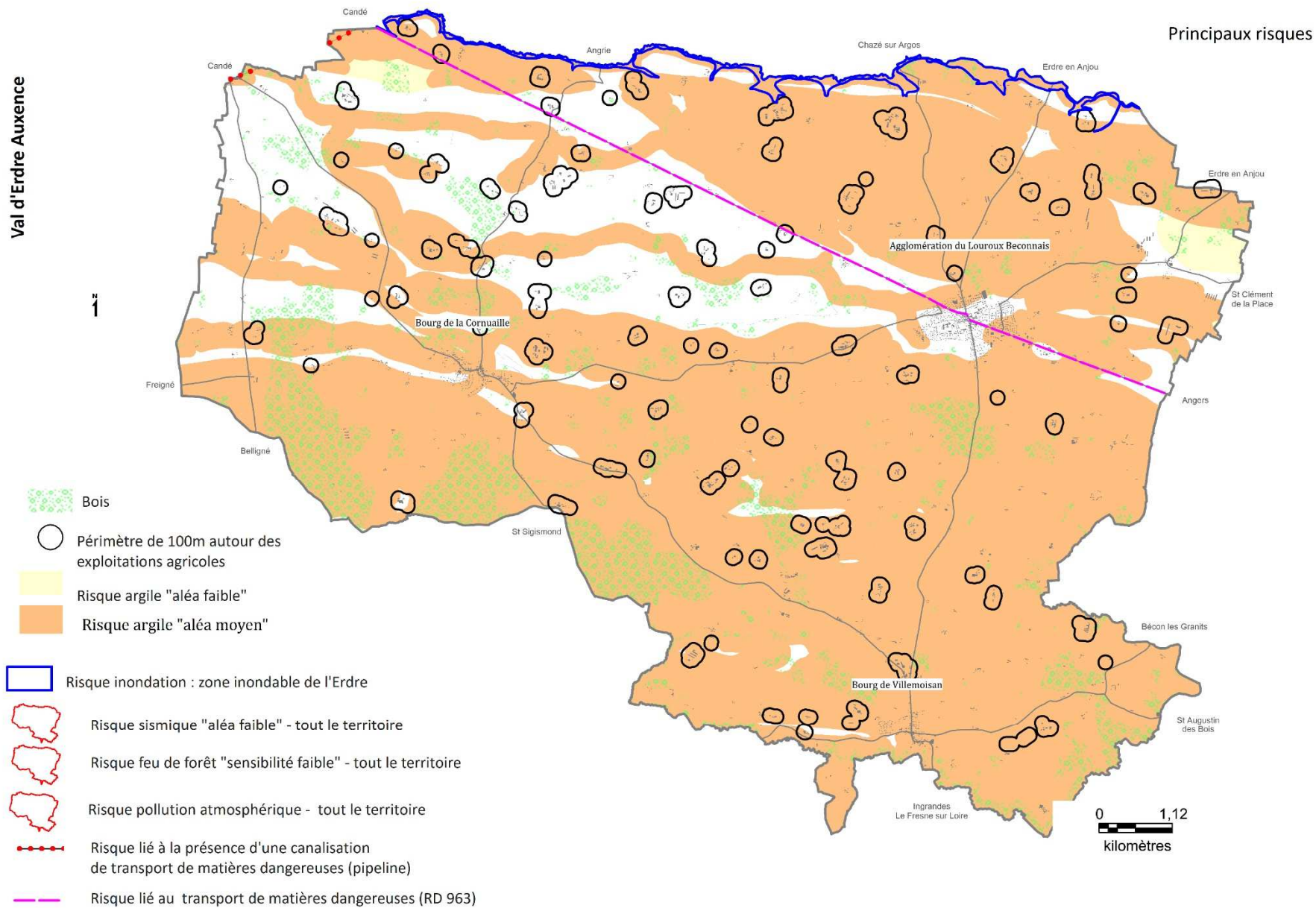
Fond plat entre deux ondulations

52

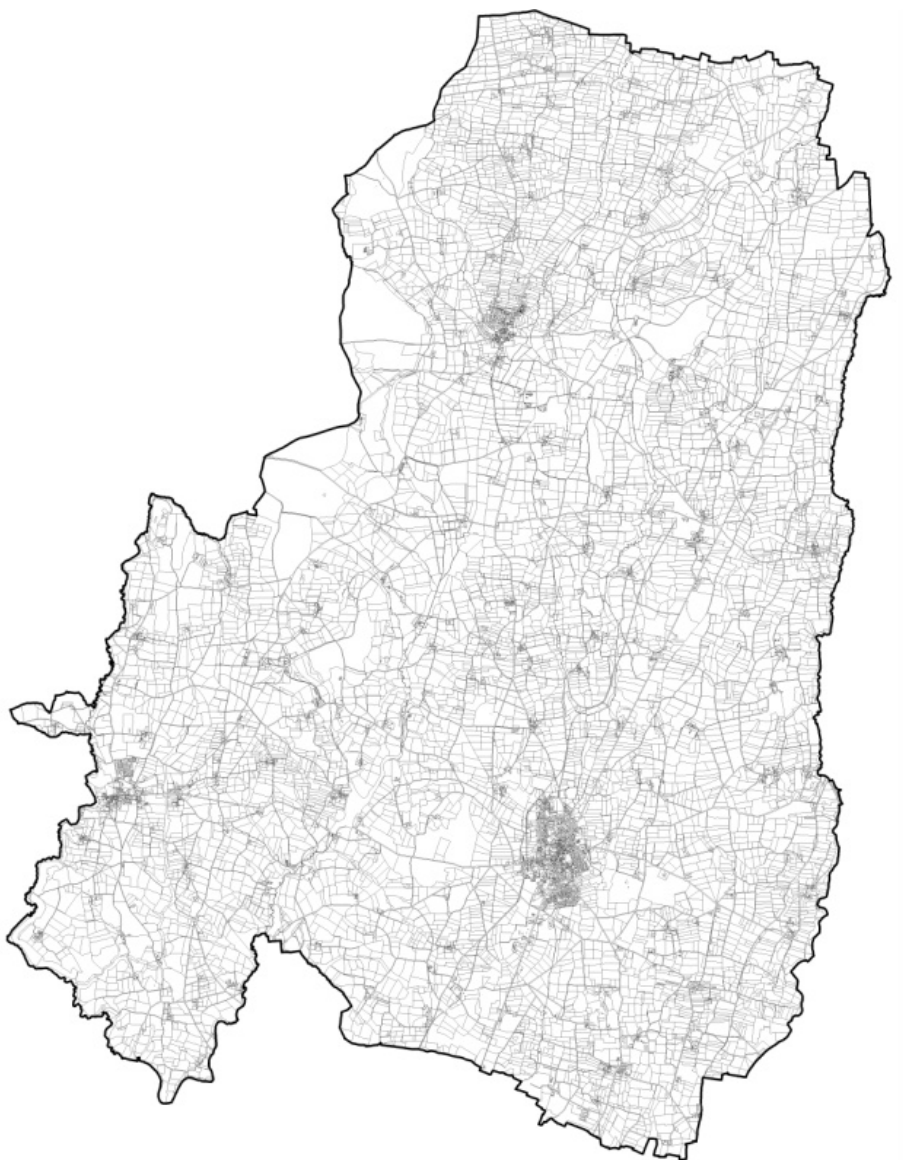
Bourgs imposants, étagés sur les reliefs

7 Risques





**8 Energie - communication**



- Pas de réseau de chaleur ni de projet en ce sens,
- Un projet éolien bloqué au Louroux Beconnais,
- Une couverture en téléphonie mobile non satisfaisante à Villemoisan,
- La fibre optique est déployée