

# Commune de Brissac Loire Aubance

Département du Maine-et-Loire



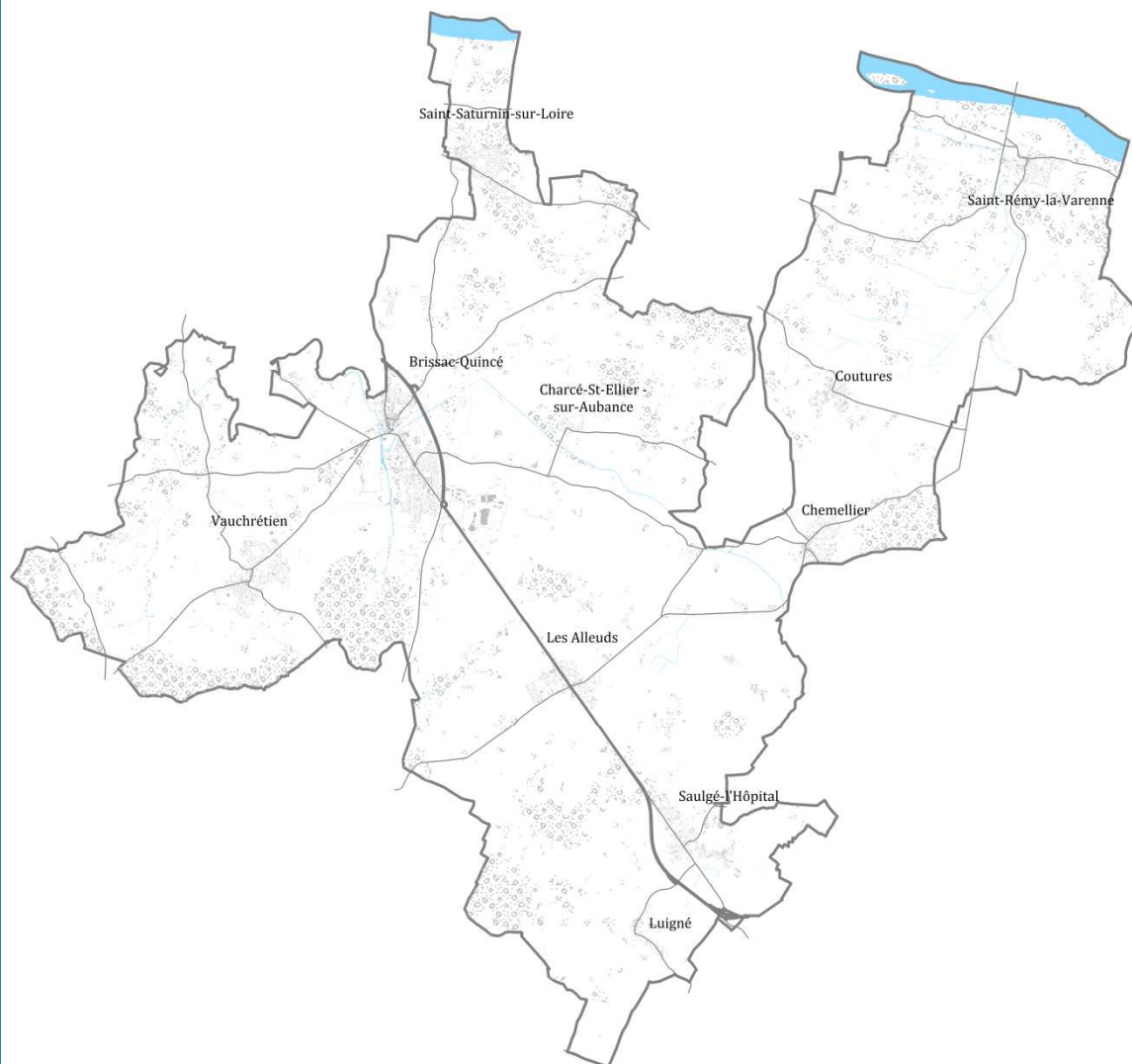
## Diagnostic territorial



## Sommaire

1 – Les contextes administratif, géographique et territoriaux	p 3
2 – Evolutions démographiques récentes	p 7
3 – Evolutions récentes du parc de logements	p 13
4 – La consommation d'espace : limiter la consommation d'espace et les phénomènes d'étalement urbain	p 19
5 – Dynamique économique	p 41
6 – L'offre en équipements	p 57
7 – Bilan des documents d'urbanisme en vigueur	p 61
8 – Mobilité et déplacements	p 66
9 – Richesse paysagère et patrimoniale	p 72
10 – Energie et communications	p 89
<i>La concertation : quelques rappels</i>	<i>p 91</i>

# 1- Les contextes administratif, géographique et territoriaux



## Quelques documents « cadre » pour le PLU de Brissac Loire Aubance

### Des documents existants et des documents en cours d'élaboration ou de révision

#### Des documents établis à l'échelle régionale ....

- SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique (approuvé),
- SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (approuvé),
- SRADET ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (en cours),

#### Des documents à l'échelle départementale ....

- Le PDH ou Programme Départemental de l'Habitat approuvé en 2008 et en cours de révision,

#### Aux échelles intercommunales : Communauté de communes Loire Layon Aubance ou Pôle Métropolitain Loire Angers

- Le **Projet de territoire** en cours d'élaboration,
- Le **PLH** ou Plan Local de l'Habitat qui doit être lancé prochainement,
- Le **SCOT** ou **Schéma de Cohérence Territoriale** en cours de révision,
- Le **PCAET** ou Plan Climat Air Energie du Territoire en cours d'élaboration.

#### Les documents établis à l'échelle des bassins versants ....

- Le **SDAGE** ou Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne,
- Le **SAGE** Layon Aubance Louets,
- Le **PGRi** ou Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Loire Bretagne

#### Les documents de Prévention des risques ....

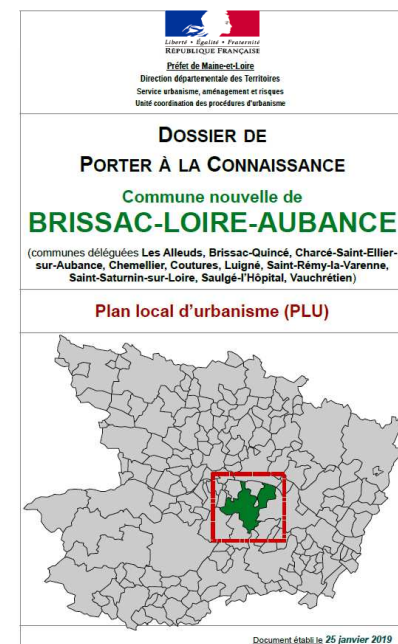
- Le **PPRi** (communes déléguées de Saint-Remy-la-Varenne et de Saint-Saturnin-sur-Loire)  
L'Atlas des cavités, L'atlas des zones inondables de l'Aubance ...

#### Parc Naturel Régional Loire-Anjou Touraine

- La Charte

**Un document de synthèse : le « Porter à connaissance »**

**Ce dernier redéfinit également le cadre réglementaire de l'élaboration de votre PLU.**



## Un contexte géographique porteur

Brissac Loire Aubance, commune du Sud du territoire d'Angers Loire Métropole  
Sur l'axe Angers / Poitiers (RD 748/761), à un peu moins d'une vingtaine de minutes d'Angers

Avec une commune déléguée de Brissac-Quincé : « Polarité » à l'échelle du SCOT

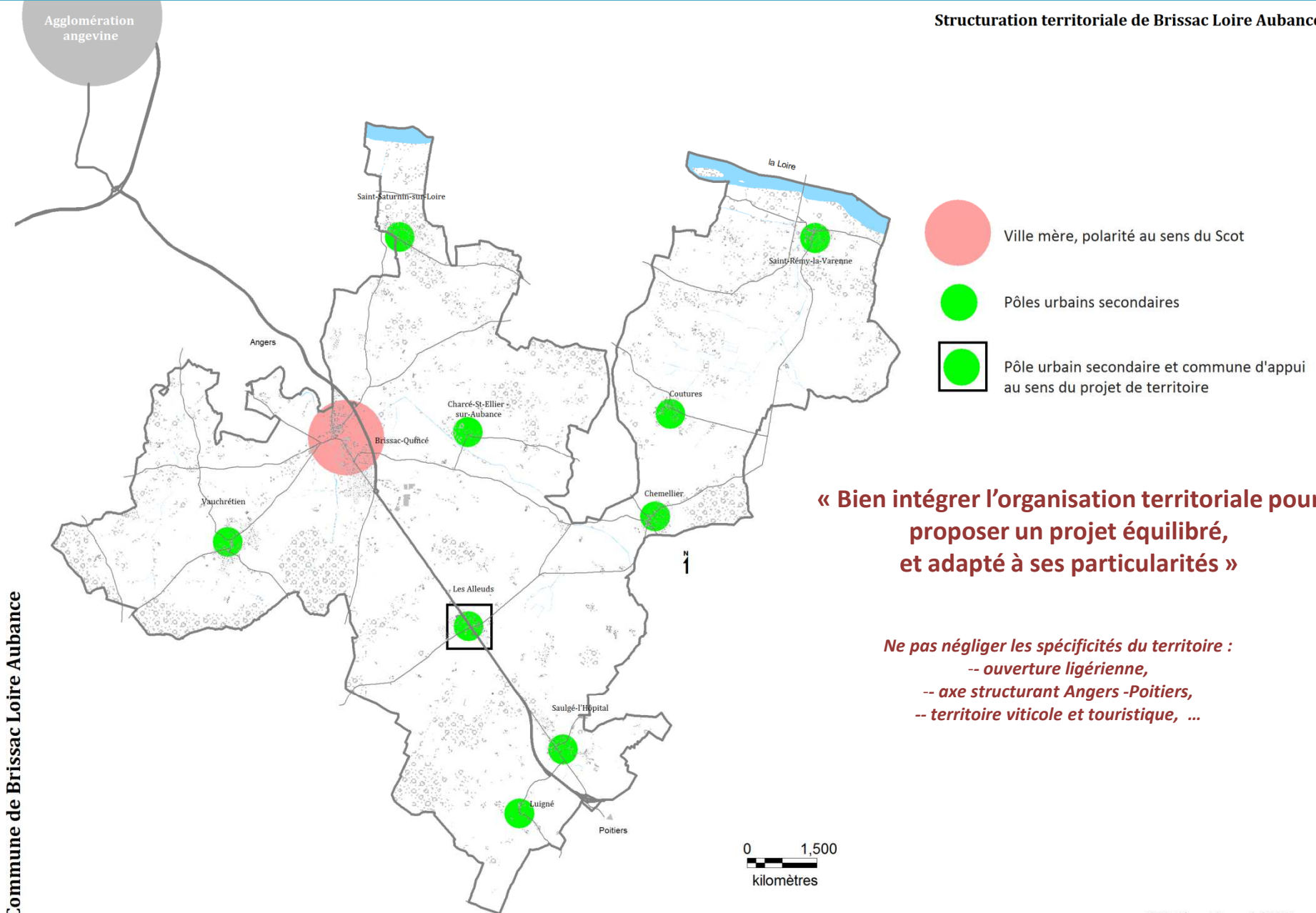
Une commune nouvelle étendue : 12 089 ha

Des atouts non négligeables : dynamique et diversité économique, un cadre de vie remarquable,  
un niveau d'équipements important, ...



# Une organisation du territoire à intégrer à la réflexion

## Structuration territoriale de Brissac Loire Aubance

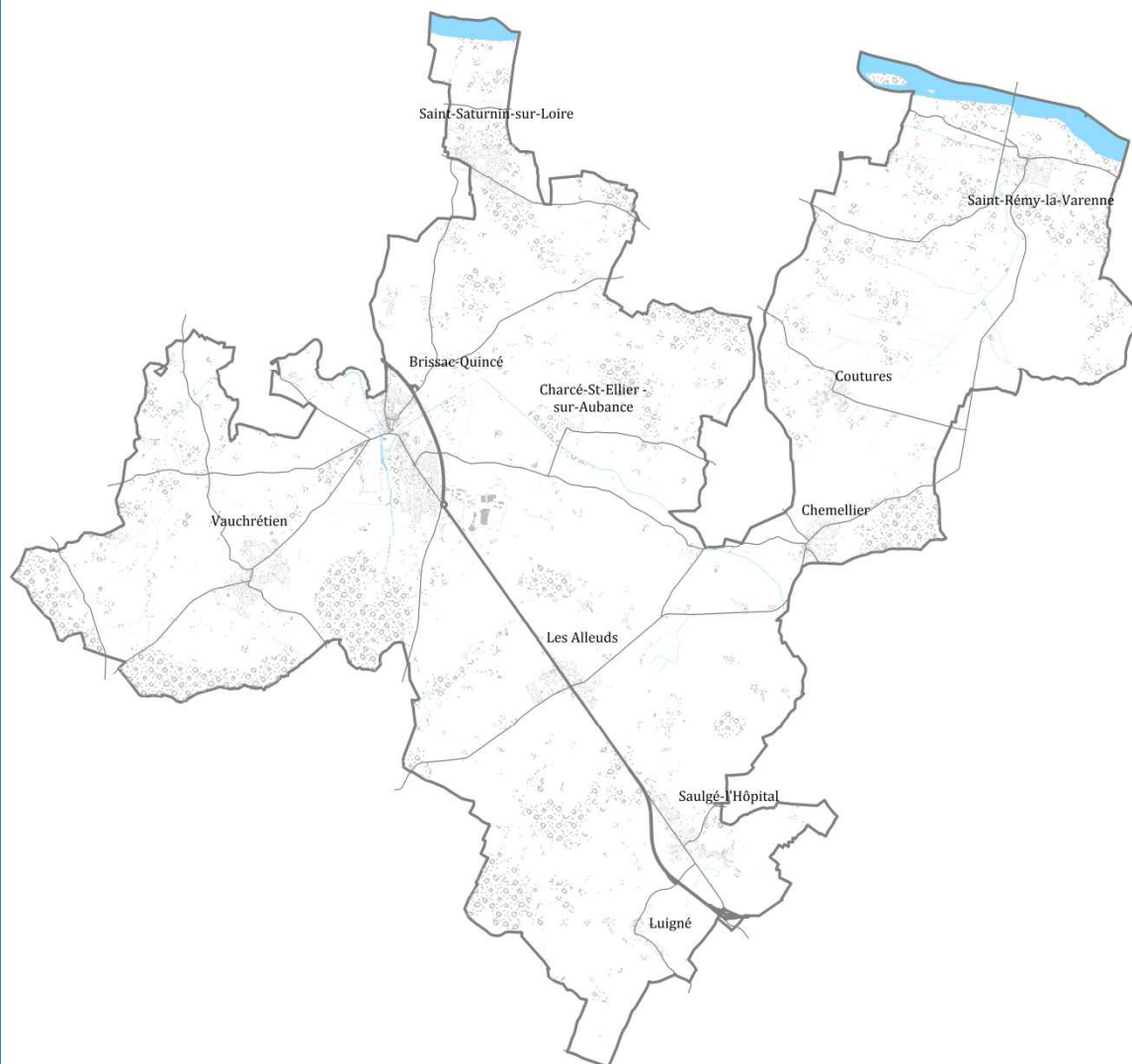


Commune de Brissac Loire Aubance

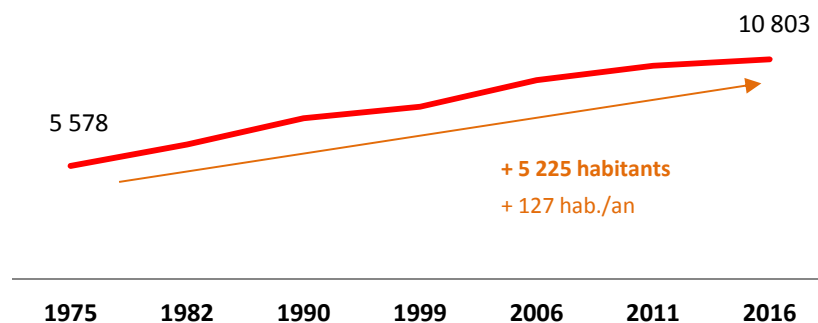
**« Bien intégrer l'organisation territoriale pour proposer un projet équilibré, et adapté à ses particularités »**

*Ne pas négliger les spécificités du territoire :  
-- ouverture ligérienne,  
-- axe structurant Angers -Poitiers,  
-- territoire viticole et touristique, ...*

## 2 - Evolutions démographiques récentes ...



## Evolution démographique de la commune de Brissac Loire Aubance depuis le milieu des années 70



## Comparaison avec les évolutions récentes enregistrées sur le territoire de la communauté de communes Loire Layon Aubance

	2006	2011	Evolution population 2006 / 2011	2016	Evolution population 2011 / 2016
<b>Brissac Loire Aubance</b>	9 787	10 495	+ 708 hab. + 142 hab./an + 1,4 % /an	10 803	+ 308 hab. + 62 hab./an + 0,6 %/an
<b>Communauté de communes Loire Layon Aubance</b>	51 193	54 607	+ 1,3%/an	56 223	+ 0,6 %/an
<b>Maine-et-Loire</b>	766 419	790 181	+ 0,6 % /an	810 934	+ 0,5 % /an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2016.

**Brissac Loire Aubance** : une croissance démographique relativement régulière depuis le milieu des années 70

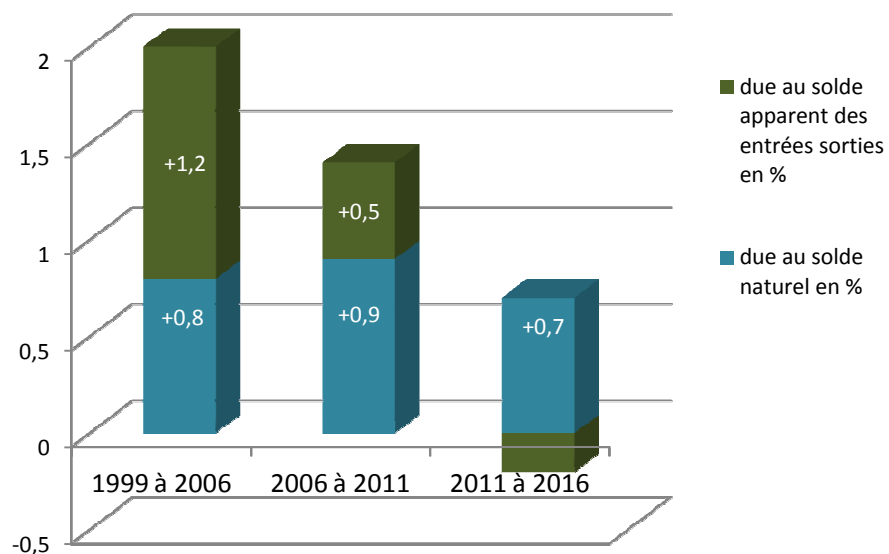
10 803 habitants en 2016 (11 156 en 2019)  
Brissac Loire Aubance : 19,2% de la population communautaire / 19,9% de la surface.

Depuis 1975, la population accueillie a quasiment doublée : + 5200 habitants, Croissance de l'ordre de + 130 habitants en moyenne par an.

Sur les dernières années, un net ralentissement de la croissance communale que l'on observe également à l'échelle communautaire.



## Evolutions démographique : les soldes naturel et migratoire



Le ralentissement de la croissance observé sur les dernières années est lié à une très forte régression du solde migratoire. Entre 2011 et 2016, cet indice a même été négatif (- 0,2%/an).

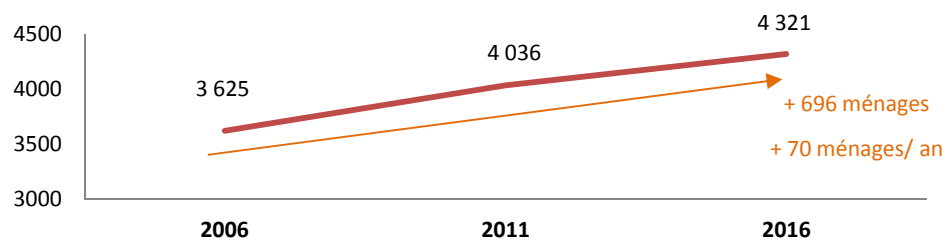
Le mouvement naturel pour sa part reste positif et assez soutenu. Il permet un maintien de la croissance malgré les pertes liées au mouvement migratoire.

Même si la dynamique d'accueil de nouveaux habitants a été réduite, le nombre des ménages, pour sa part, ne cesse de croître.

La taille moyenne des ménages a tendance à diminuer, contrairement à la taille moyenne des logements qui reste stable.

Même si on enregistre une régression du mouvement migratoire, le territoire reste néanmoins attractif et dynamique.

## Brissac Loire Aubance : Evolution du nombre de ménages



## Brissac Loire Aubance : Evolution de la taille moyenne des ménages

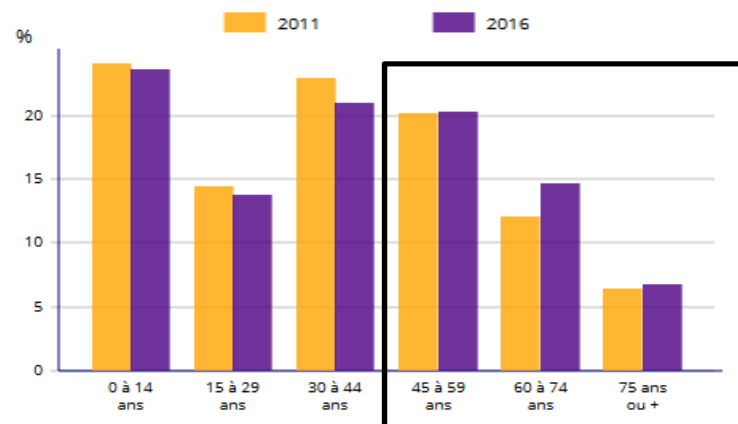
	Taille moyenne des ménages			Nombre moyen de pièces par logement	
	2009	2011	2016	2011	2016
Brissac Loire Aubance	2,7	2,6	2,5	4,9	4,9
Communauté de communes Loire Layon Aubance	2,6	2,5	2,5	4,9	4,9

## Brissac Loire Aubance : Un territoire dynamique du point de vue démographique Quelques signes d'un léger phénomène de « vieillissement » ...

### Indice de jeunesse

	2011	2016
Brissac Loire Aubance	-	1,37
Communauté de communes Loire Layon Aubance	-	1,13
Maine-et-Loire		

### Evolution de la répartition de la population par grandes catégories d'âges



	2011	2016	2011 Part %	2016 Part %	Evolution de la part
0-14 ans	2 522	2 533	24%	23,5%	- 0,5
15-29 ans	1 511	1 486	14,4%	13,8%	- 0,6
30-44 ans	2 408	2 263	22,9%	21%	- 1,9
45-59 ans	2 119	2 191	20,2%	20,3%	+0,1
60-74 ans	1 268	1 589	12,1%	14,7%	+ 2,6
75 ans et +	668	739	6,4%	6,8%	+ 0,4
<b>Total</b>	<b>10 495</b>	<b>10 803</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>/</b>

Même si on observe un accroissement entre les 2 dernières périodes de recensement de la population âgée de plus de 60 ans, l'indice de jeunesse de Brissac Loire Aubance reste élevé.

29,5% de la population est âgée de moins de 20 ans.

21,5% de la population est âgée de plus de 60 ans.

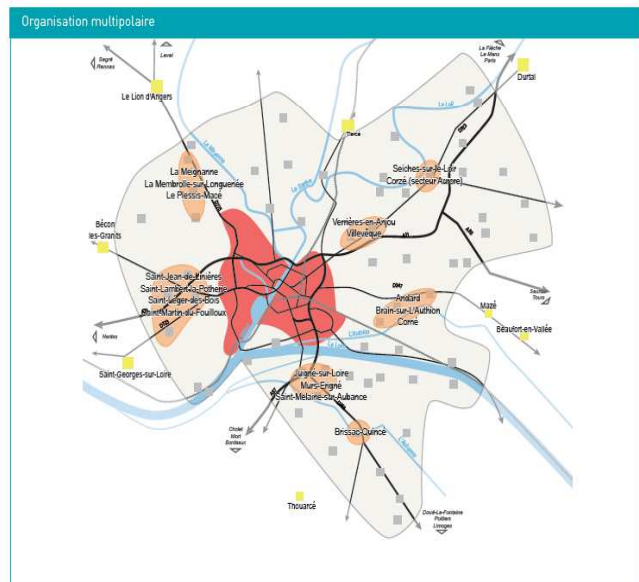
Ces évolutions doivent plus nous inviter à réfléchir à d'éventuels besoins d'équipements, ..., de logements adaptés aux besoins ...

## SCOT Loire-Angers : des objectifs en matière d'accueil de population

**Prévision de croissance** : entre + 27 000 à 39 000 habitants par rapport à 2012 (pour atteindre environ 343 000 / 353 000 habitants).

**Production de logements nécessaire** (en renouvellement ou en extension) estimée entre 2 300 et 2 600 logements par an.

Territoire	Objectifs annuels
Communauté urbaine Angers Loire Métropole (30 communes)	entre 2 000 et 2 250 logements
<b>Communauté de communes Loire-Aubance (13 communes)</b>	<b>entre 120 et 145 logements</b>
Communauté de communes du Loir (10 communes)	entre 80 et 95 logements
Commune nouvelle Loire-Authion (7 communes déléguées)	entre 115 et 130 logements



Source : © aura - novembre 2015

- Pôle centre
- Polarité
- Pôle extérieur
- Autre commune, commune déléguée

**Réseau routier structurant**

- == Autoroute / voie rapide / voie principale / secondaire
- Voie ferrée

**Polarités constituées à conforter :**

- Brissac-Quincé
- Seiches-sur-le-Loir - Secteur de l'Aurore (Corzé)

**Polarités à constituer :**

- Andard, Brain-sur-Authion, Corné
- La Meignanne, La Membrolle-sur-Longuenée, Le Plessis-Macé
- Verrières-en-Anjou, Villavéque
- Saint-Jean-de-Linières, Saint-Lambert-la-Potherie, Saint-Léger-des-Bois, Saint-Martin-du-Fouilloux
- Juigné-sur-Loire, Saint-Melaine-sur-Aubance, Mûrs-Erigné

**Le projet territorial vise à préserver l'organisation multipolaire.**

... en renforçant le pôle centre,  
 ... en développant le réseau de polarités intermédiaires,  
 ... en confortant les autres communes pour assurer un maintien de leurs services de proximité.

**La production neuve** doit être renforcée dans le pôle centre, dans les polarités, pour leur donner les moyens d'atteindre une taille suffisante.

Elle doit permettre un développement maîtrisé des autres communes ou communes déléguées.

**Le projet vise la répartition suivante de la nouvelle offre d'habitat :**

2/3 environ dans le pôle centre, 1/4 environ dans les 7 polarités, 1/10<sup>e</sup> environ dans les autres communes et communes déléguées.

**Au sein de chaque territoire, la proportion de l'offre nouvelle de logements respectera à terme les équilibres suivants :**

- 75 % sur le pôle centre et 17 % sur les polarités d'Angers Loire Métropole,
- 60 % sur les polarités de la Communauté de communes Loire-Aubance,
- 45 % sur la polarité de la Communauté de communes du Loir,
- 80 % sur la polarité de la Commune nouvelle Loire Authion.

### Les enjeux

-- **Une position géographique et une accessibilité intéressantes** qui confèrent au territoire de Brissac Loire Aubance une réelle attractivité.

Néanmoins, on note sur les dernières années un net ralentissement du mouvement migratoire encore compensé par la dynamique démographique du territoire.

Il semblerait néanmoins intéressant que le territoire puisse retrouver un solde migratoire positif.

-- **Un objectif démographique devra être déterminé dans le cadre du futur projet de PLU.**

Il devra être néanmoins compatible ...

*... avec les objectifs du SCOT, et du PLH en cours de constitution (révision ou élaboration) ...*

*... avec les évolutions récentes enregistrées ,*

*... avec les réelles capacités d'accueil du territoire.*

-- **L'accueil projeté pourra être décliné suivant les enjeux propres au territoire communal, mais devra permettre d'assurer le maintien d'un équilibre général.**

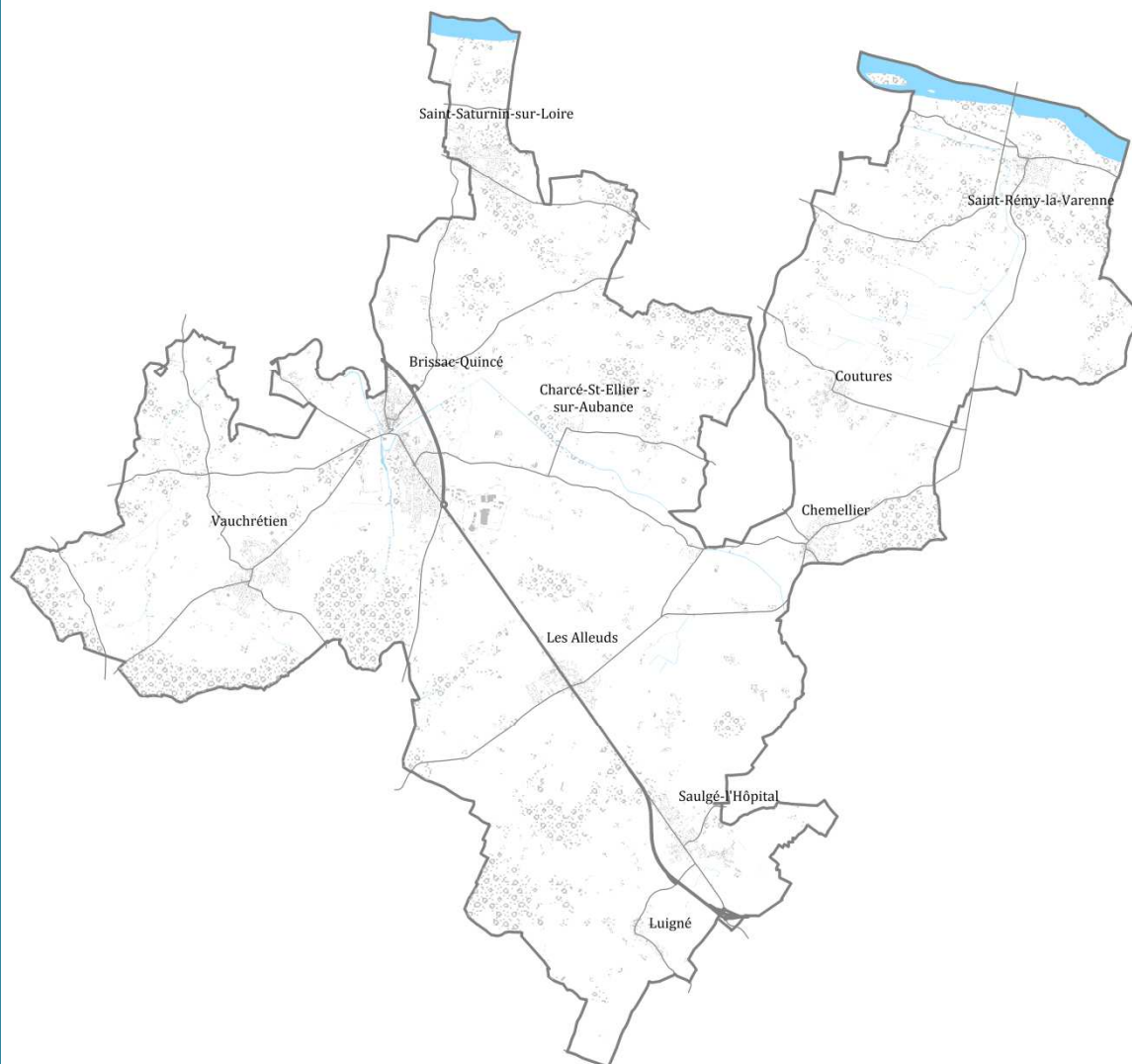
-- **La commune devra préciser si elle a des besoins spécifiques / des souhaits d'accueil** (*séniors, jeunes actifs, gens du voyage, ...*).

-- **L'évolution de la population et les projets d'accueil devront également s'accompagner d'une réflexion sur les besoins induits en équipements, services de proximité, offre commerciale, de transports ...**

*... répondre notamment aux besoins liés à une population jeune, active ...*

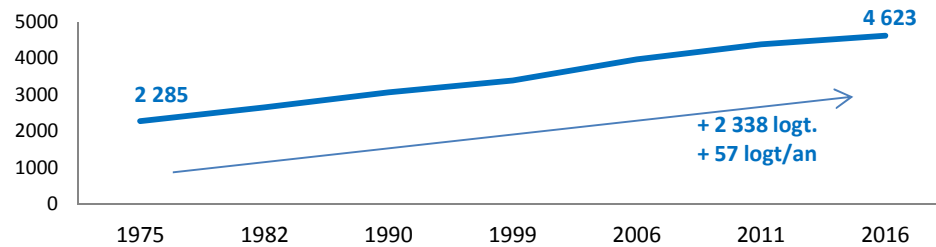
*... répondre aux besoins d'une population âgée croissante ...*

### 3- Evolutions récentes du parc de logements ...

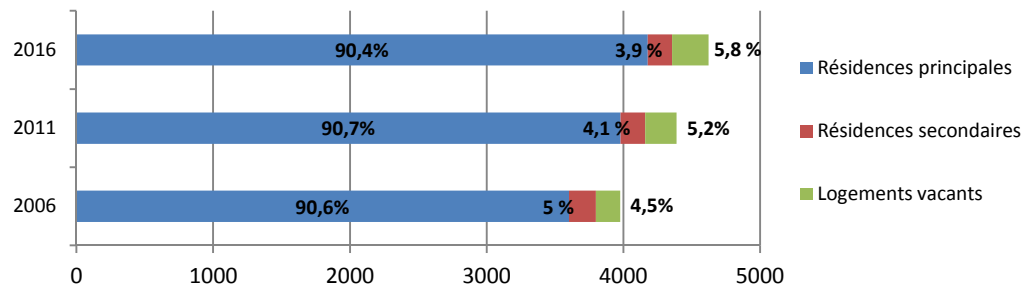


# L'Offre de logements

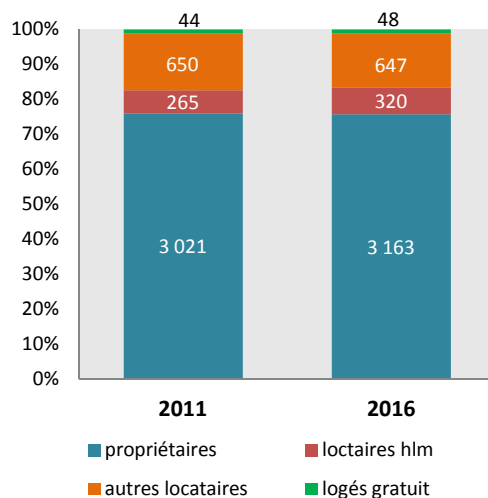
## Brissac Loire Aubance : Evolution du nombre total de logements



## Evolution de la répartition des logements selon leur type



## Evolution de la répartition des logements selon leur statut d'occupation



	2011	2016
Propriétaires	75,9 %	75,7 %
Ensemble des locataires	23 %	23,1 %
Locataires HLM	6,7 %	7,7 %
Autres locataires	16,3 %	15,5 %
Logés gratuits	1,1 %	1,1 %

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

**Evolutions quantitatives** : le nombre de logements a doublé depuis le milieu des années 70

**Un parc où les résidences principales dominent très largement** : 90 % des logements.

-- Recul des résidences secondaires : moins de 180 et moins de 4 % du parc de logements en 2016.

-- Une vacance limitée mais en progression sur les 10 dernières années : 267 logements en 2016.

**La propriété reste le statut d'occupation principal des résidences principales**

-- un peu plus de 75 % des logements sont occupés par leurs propriétaires,

-- l'offre locative reste stable : 23 % environ.

-- L'offre locative sociale tend à se développer légèrement : 1 point entre 2011 et 2016.

**En 2016** : 320 logements locatifs sociaux / 7,7% des résidences principales

**En 2019** : Brissac : 200, Vauchrézien : 36 (+10 projetés) Saint-Rémy : 28, Charcé : 17.

Pas d'offre à Luigné.

**Des objectifs de diversité sociale fixée dans le SCOT ...**

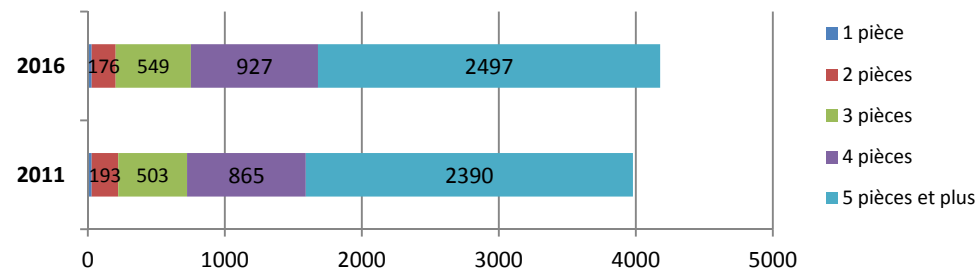
Sur Brissac Loire Aubance, l'offre locative sociale est inférieure à 10%.

Logements locatifs aidés <sup>1</sup>	Part dans la production
Pôle centre	entre 25 et 35 %
Polarités	au moins 20 %
Communes et communes déléguées	au moins 10 %
Moyenne SCoT	environ 25 %

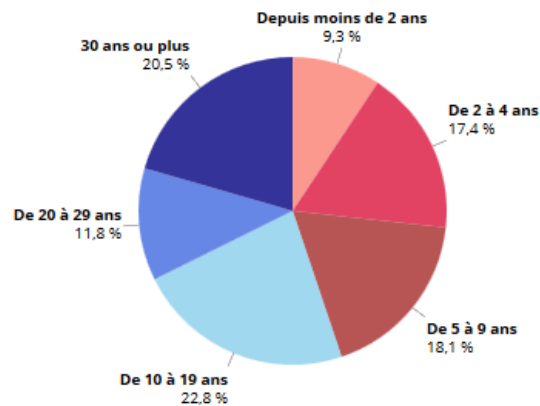
## Brissac Loire Aubance : Répartition par types de logements

	2011	2016	2011-2016
Maisons	4 051 92,3%	4 266 92,3%	+ 215 maisons + 43 maisons/an
Appartements	323 7,4%	348 7,5%	+ 25 appts. + 5 appts./an

## Evolution de la répartition des logements selon leur taille



## Ancienneté d'emménagement des ménages en 2016



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

**Un parc constitué très majoritairement de maisons individuelles.**

**Un parc constitué de grands logements : les logements regroupent une moyenne de 4,9 pièces (maisons : 5,1 / appartements : 2,9)**

-- environ 82 % des logements regroupent 4 pièces et +

-- environ 5% de logements regroupant 1 à 2 pièces.

**Près de 27 % des ménages sont installés dans leur résidence principale depuis moins de 5 ans, et 55 % depuis plus de 10 ans.**

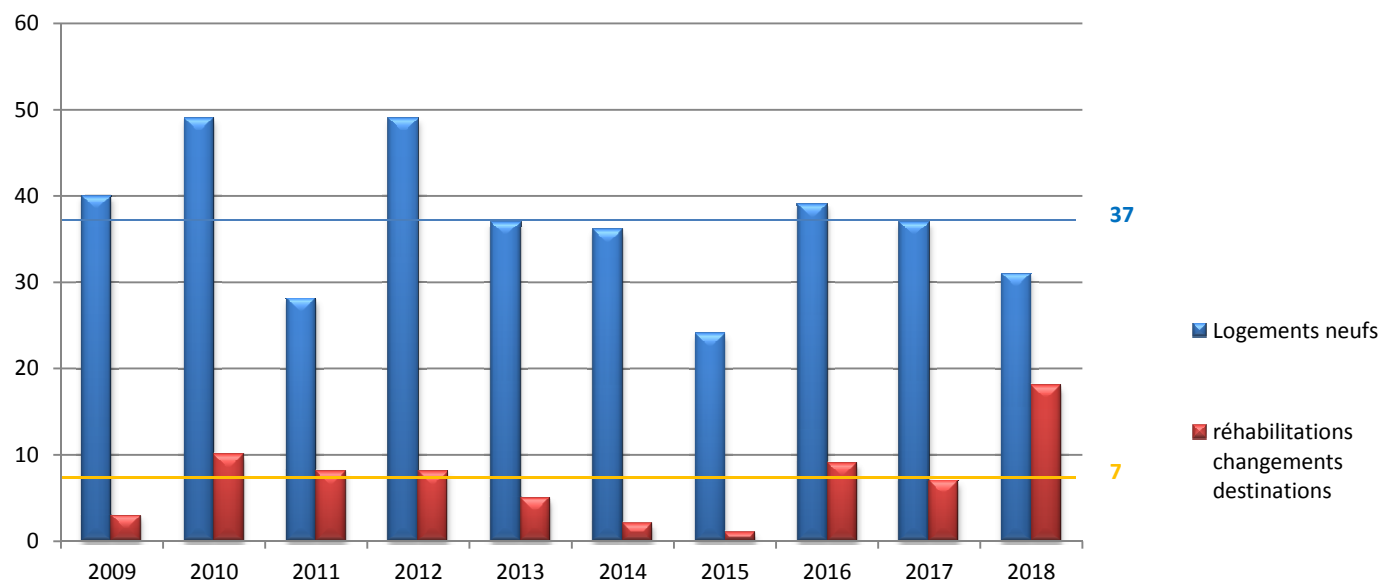
**Un des grands objectifs du PDH : Répondre aux besoins de tous**

Rappelons que Brissac Loire Aubance fait partie de la zone 6 « zone intermédiaire »

***Pour cette zone les objectifs fixés :***

- Organiser et développer l'accèsion à la propriété,
- Accroître, densifier, renouveler le parc social.

## Brissac Loire Aubance : Permis accordés à vocation résidentielle entre 2009 et 2018



Source : service urbanisme de la commune Brissac Loire Aubance – 07/2019 d’après permis accordés.

**441 permis de construire accordés entre 2009 et 2018**, soit une moyenne de 44 par an.

**370 permis accordés, soit 84 % des autorisations l’ont été pour la création de logements neufs.**

**SCOT : Rappels des objectifs sur communauté de communes de Loire-Aubance** : entre 120 et 145 logements /an

**Besoins fonciers estimés si on reste sur ce rythme :**

370 logements à l’horizon + 10 ans : entre 18,5 et 24,6 hectares (densités 20 et 15 logements/ha)

Objectif moyen (nb de logements / ha)	Production globale	Secteurs stratégiques identifiés
Pôle centre	entre 30 et 40	entre 40 et 60
Polarités	au moins 20	au moins 20
Communes et communes déléguées	au moins 15	au moins 20



## Une offre de logements répondant à des besoins spécifiques

### -- Une offre pour les séniors :

Résidence Pannetier commune déléguée de Brissac-Quincé  
(Centre hospitalier Layon-Aubance)  
67 hébergement permanents + 10 hébergements temporaires  
+ 6 places d'accueil de jour pour personnes désorientées  
(Faye-d'Anjou)

### -- Deux structures d'accueil pour personnes en situation de handicap

Un centre d'accueil pour autistes : « Maison Perce-Neige »  
commune déléguée de Brissac-Quincé, et un centre pour  
adultes handicapés « Association du Pont de la Varenne » sur  
la commune déléguée de Saint-Rémy la Varenne.

### -- Pas d'offre ciblée pour les jeunes actifs (type foyer jeunes travailleurs, ...)

### -- Une aire d'accueil pour les gens du voyage temporaire mais pas de site officiel (projet en cours de réflexion)

On a également pu identifier quelques terrains visiblement occupés et construits par des gens du voyage.



Résidence Pannetier (Brissac-Quincé)



Le Pont de La Varenne (Saint-Rémy-la-Varenne)

### Bilan

-- **Un objectif d'accueil de logements à déterminer dans le cadre du futur projet de PLU.**

*Il devra être compatible avec l'objectif démographique que la commune se sera fixée, avec les objectifs du SCOT, et du PLH en cours de constitution, mais aussi avec les réelles capacités d'accueil du territoire.*

-- **Il serait intéressant de diversifier l'offre de logements qui reste assez standardisée :** aujourd'hui le parc est majoritairement constitué de logements en accession / individuels / et de grande taille.

*SCOT / PDH : Répondre aux besoins du plus grand nombre et aux différentes étapes de leur parcours résidentiel.*

*SCOT : Développer notamment l'offre sociale : 20 % de la production sur les polarités / 10% sur les autres communes et communes déléguées.*

-- **Il serait intéressant de développer l'offre à destination des séniors, des jeunes actifs, ... à minima sur la commune déléguée de Brissac-Quincé.**

-- **Répondre aux besoins des gens du voyage**

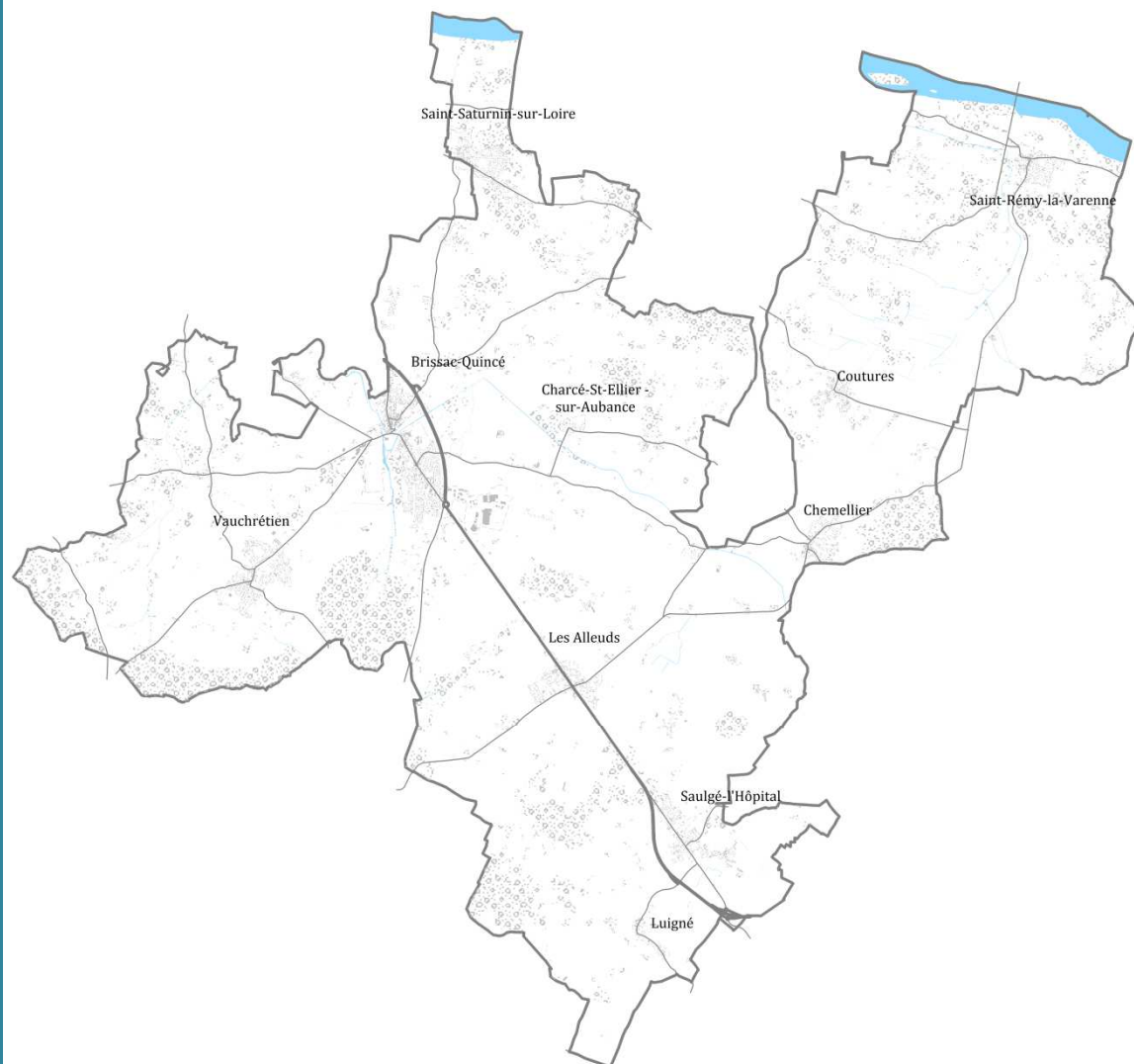
*Pour les communes de + de 5000 habitants : identifier les besoins d'ici 2020 / mettre en œuvre les projets avant 2023*

*SCOT : Proposer une offre pour les courts et moyens séjours (aires d'accueil) / offre de sédentarisation en habitat locatif social notamment adaptée au mode de vie des gens du voyage*

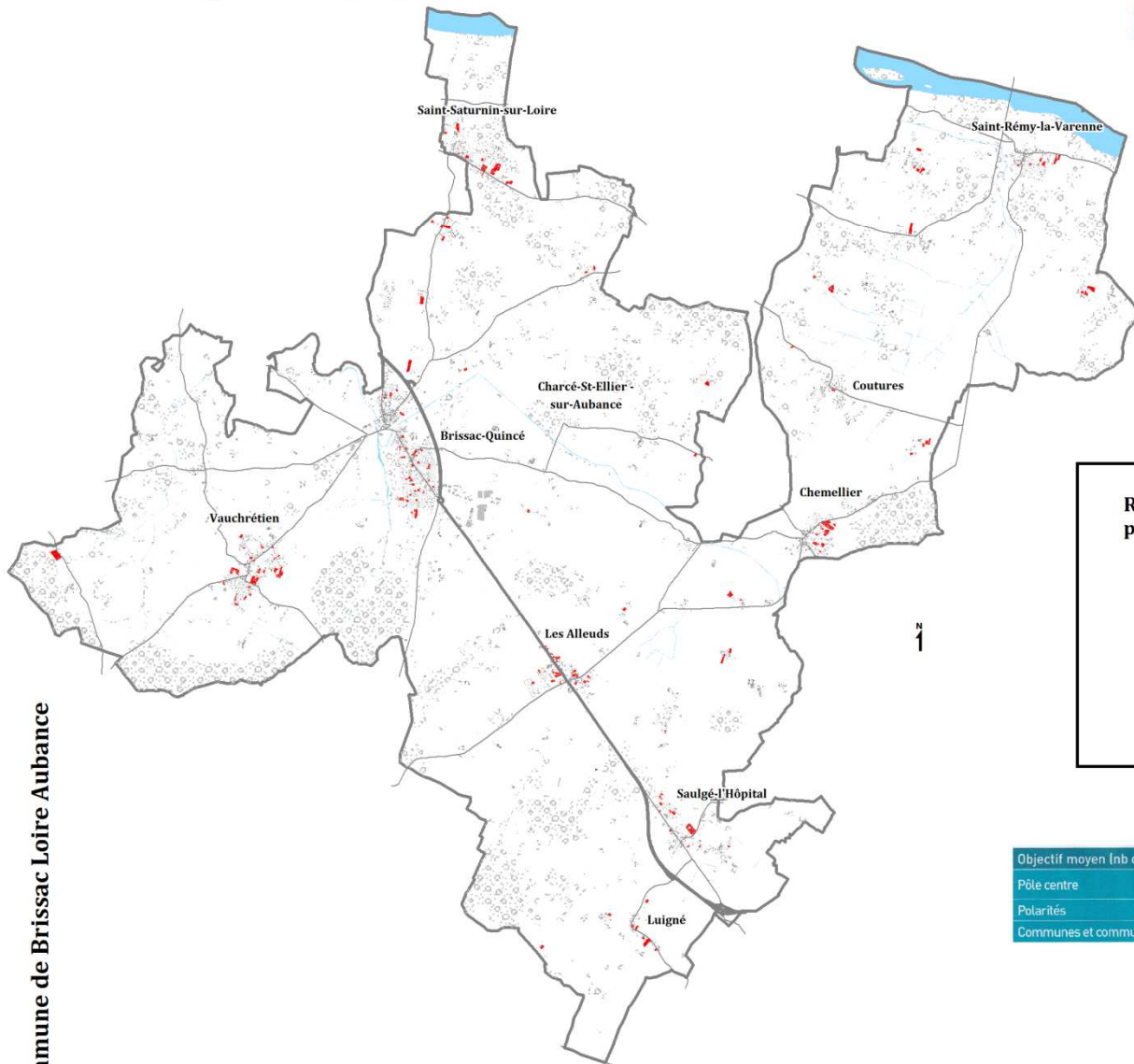
-- **Développer une offre réservée aux habitats mobiles et démontables (« tiny house » ou micro-maison) ?**



## 4 – La consommation d'espace : Limiter la consommation et les phénomènes d'étalement urbain



## Consommation d'espace - habitat (2009/2018)



■ Nouveaux logements neufs réalisés entre 2009 et 2018

**2009/2018 : 347 logements réalisés au total dont  
près de 54 % sur Vauchrézien/  
Saint-Saturnin-sur-Loire/ Brissac-Quincé**

- Les Alleuds : 38 logts (11%)
- Brissac-Quincé : 54 logts (15,5%)
- Charcé- St-Ellier-sur-Aubance : 5 logts (1,5%)
- Chemellier : 40 logts (11,5%)
- Coutures : 6 logts (1,7%)
- Luigné : 11 logts (3,2%)
- Saint-Remy-la-Varenne : 24 logts (6,9%)
- Saint-Saturnin-sur-Loire : 51 logts (14,7%)
- Saugé-l'Hôpital : 37 logts (10,6%)
- Vauchrézien : 81 logts (23,4 %)

**Rappel : production annuelle de logements  
prévus au Scot 120-145 logts/an (pour l'ancienne CDC)**

2009/2018 : 28,33 ha de consommés

*(hors voiries, espaces verts, publics,  
équipements de régulation des eaux pluviales)*

**Densité nette atteinte : environ 12,25 logements par ha**

*Moyenne par logement : 816 m<sup>2</sup>*

**Densités attendues dans le SCOT :**

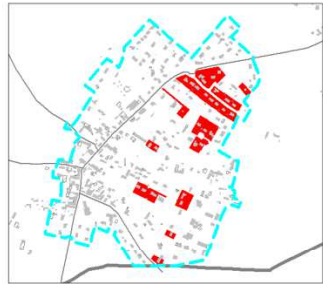
Objectif moyen (nb de logements / ha)	Production globale	Secteurs stratégiques identifiés
Pôle centre	entre 30 et 40	entre 40 et 60
Polarités	au moins 20	au moins 20
Communes et communes déléguées	au moins 15	au moins 20

*Brissac : polarité*

Commune de Brissac Loire Aubance

# Accueil résidentiel et consommation d'espace à vocation résidentielle sur les 10 dernières années

## Consommation d'espace - habitat (2009/2018)



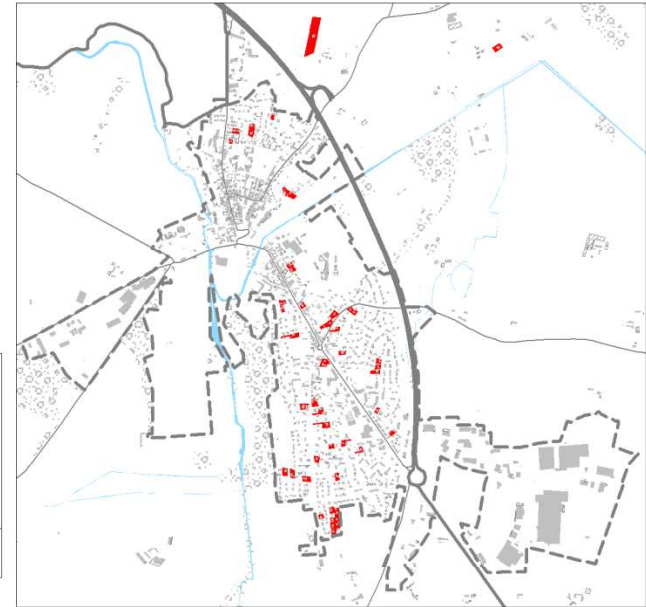
Chemellier



Saint-Rémy-la-Varenne



Les Alleuds



Brissac-Quincé



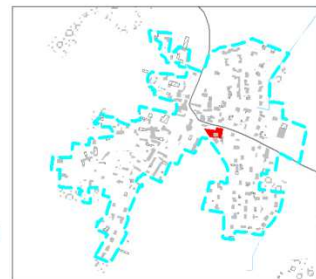
Saulgé-l'Hôpital



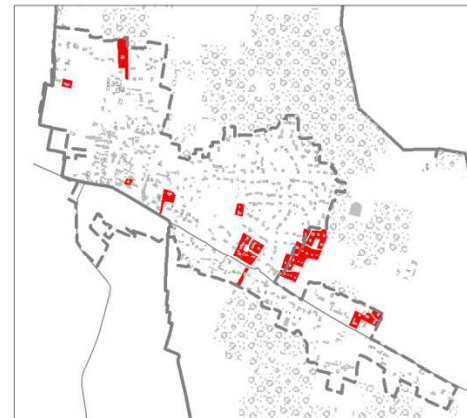
Luigné



Charcé-Saint-Ellier






Coutures



Saint-Saturnin-sur-Loire



Vauchrézien

-  Enveloppes urbaines du Scot PMLA
-  Enveloppes urbaines URBA Ouest Conseil
-  Nouveaux logements neufs réalisés entre 2009 et 2018

**2009/2018 : 270 logements réalisés au total dans les enveloppes urbaines (78 % de la production de logements sur la période)**

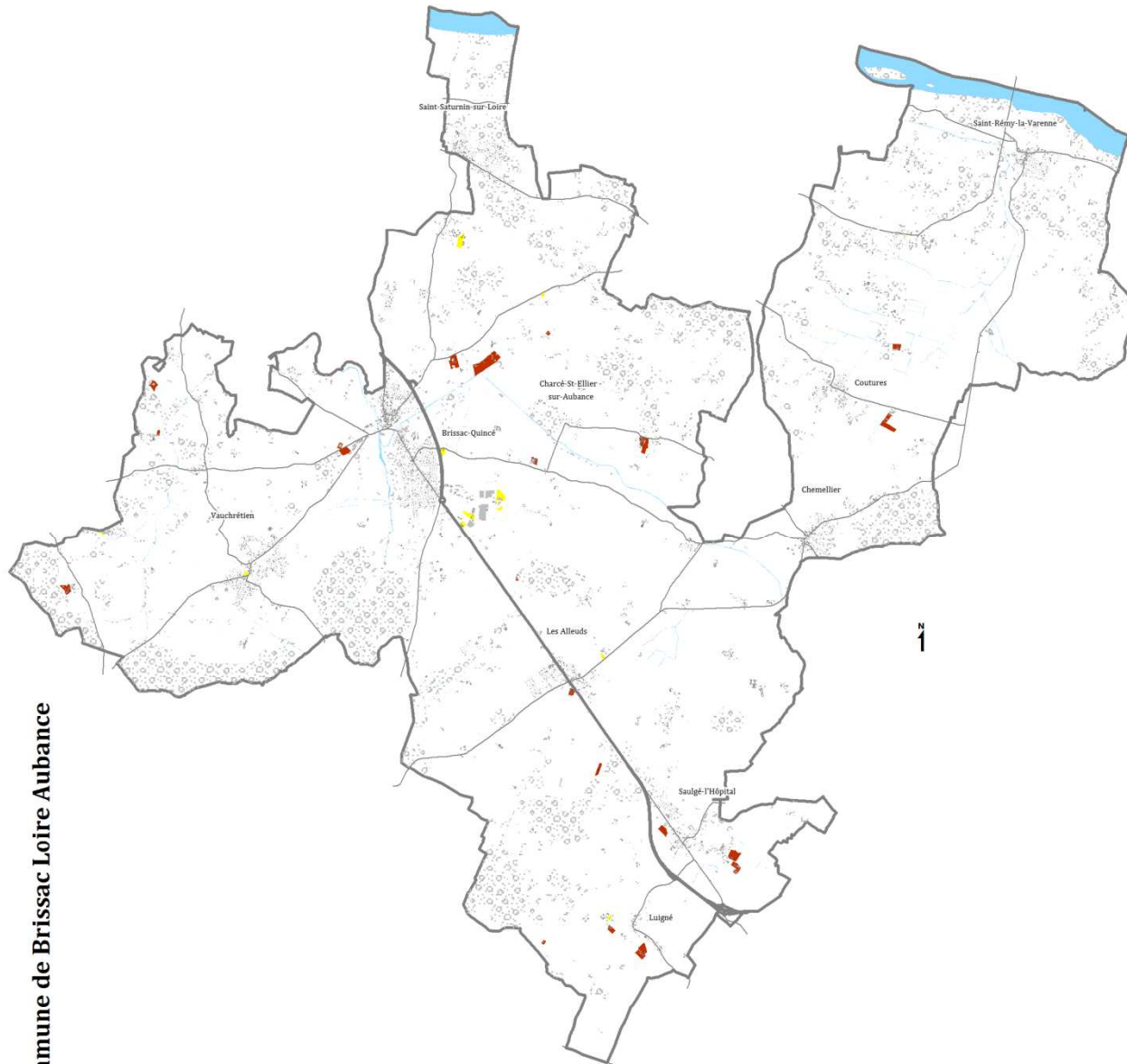
**Production de logements attendue dans les enveloppes urbaines du SCOT :**

20 % dans les polarités et 10 % pour les autres communes  
(Brissac-Quincé : la seule polarité)

Commune de Brissac Loire Aubance

# Activités économiques : Bilan de la consommation d'espace de 2009 à 2018

## Consommation d'espace - Activités (2009/2018)



 Nouvelles activités réalisés entre 2009 et 2018

 Nouvelles activités agricoles réalisés entre 2009 et 2018

**2009/2018 : 18 constructions à usage d'activités (artisanales, industrielles, commerciales...)**

2009/2018 : 9,22 ha de consommés  
(5122 m<sup>2</sup>/activité en moyenne)

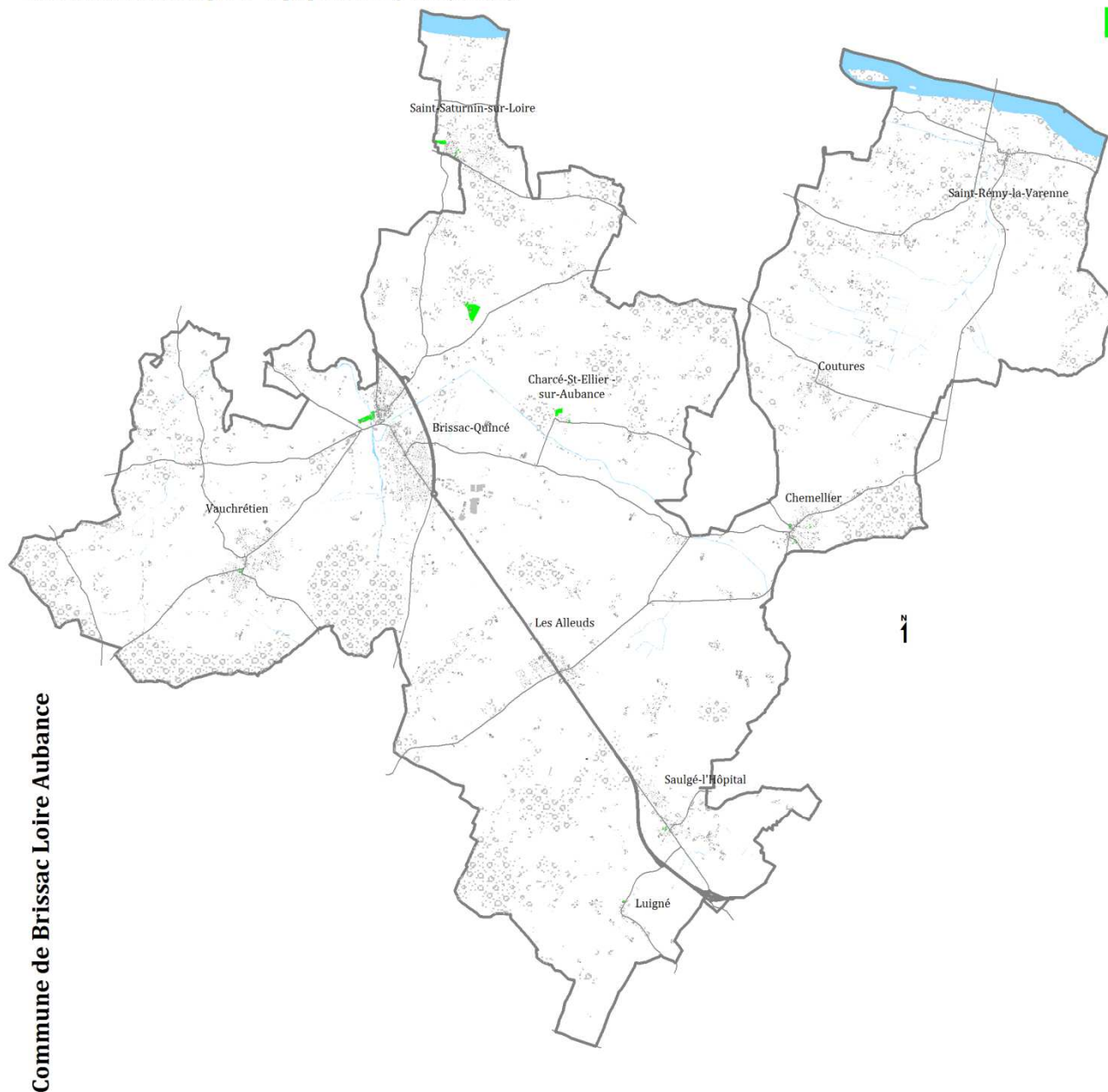
**2009/2018 : 22 constructions à usage d'activités agricoles**

2009/2018 : 33,87 ha de consommés  
(1,54 ha/activité en moyenne)

Commune de Brissac Loire Aubance

# Equipements : Bilan de la Consommation d'espace de 2009 à 2018

## Consommation d'espace - équipements (2009/2018)



 Nouveaux équipements réalisés entre 2009 et 2018

**2009/2018 : une petite quinzaine d'équipements**

2009/2018 : 10,2 ha de consommés

Commune de Brissac Loire Aubance

### L'habitat :



↳ 347 logements neufs créés sur 28,33 ha (hors voiries, espaces verts, publics, équipements de régulation des eaux pluviales)



**Une densité moyenne nette de 12,25 logts/ha**

*(Attente du SCOT : 20 logts minimum en polarité et 15 pour les autres communes)*

**Peu de mitage : 78 % de la production dans les enveloppes urbaines**



### Les équipements :

↳ 10,2 ha de consommés par les équipements d'intérêt collectif



**6800 m<sup>2</sup> de terrain en moyenne par équipement**



### Les activités économiques :

↳ 9,22 ha de consommés pour des activités artisanales et industrielles



**5000 m<sup>2</sup> de terrain en moyenne par activité**

↳ 22 constructions à caractère agricole

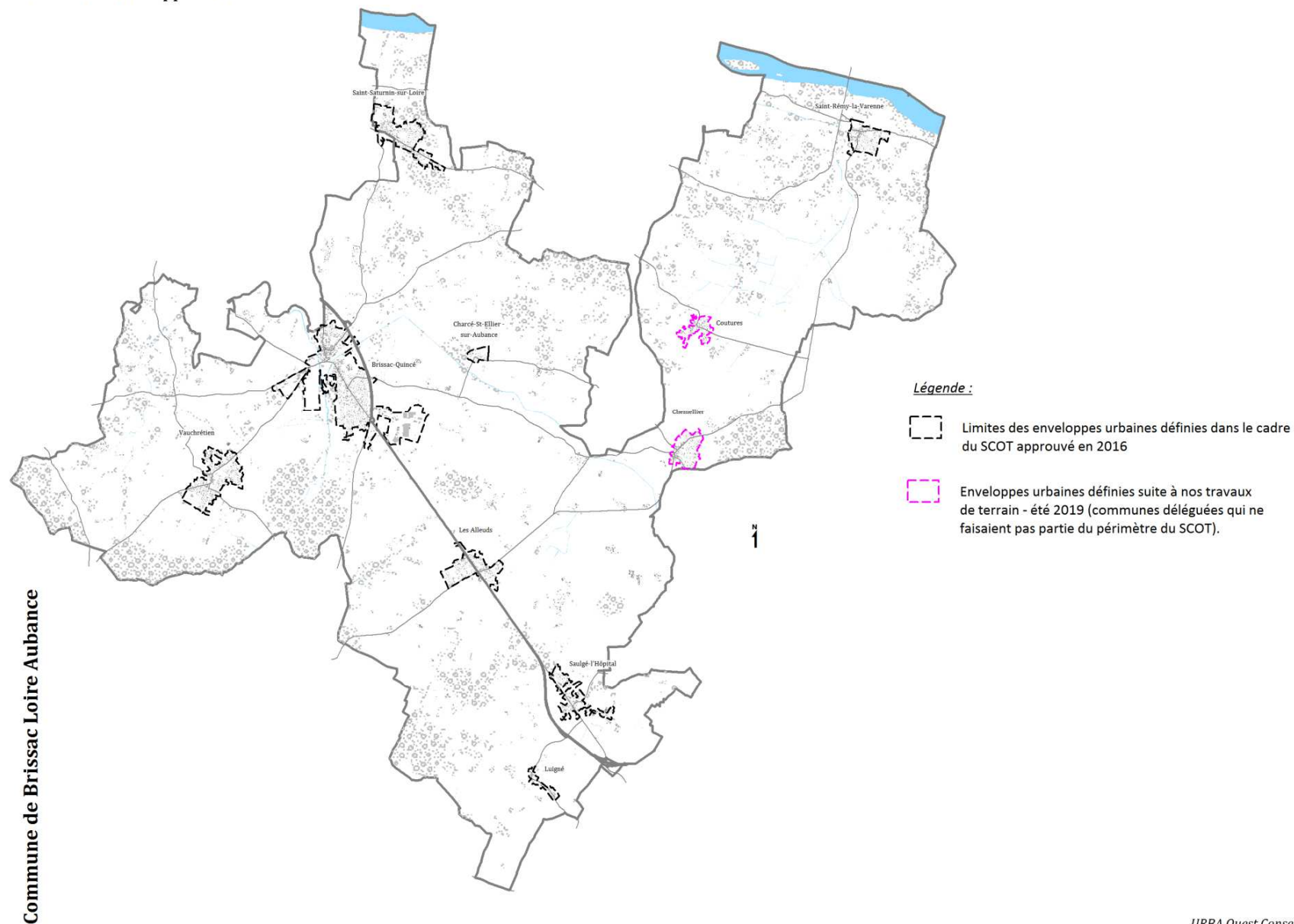
**Au total 34 ha de consommés environ (difficile à estimer...)**



# La notion d'enveloppe urbaine :

Des ensembles définis dans le cadre du SCOT pour toutes les communes déléguées à l'exception de Coutures et de Chemellier

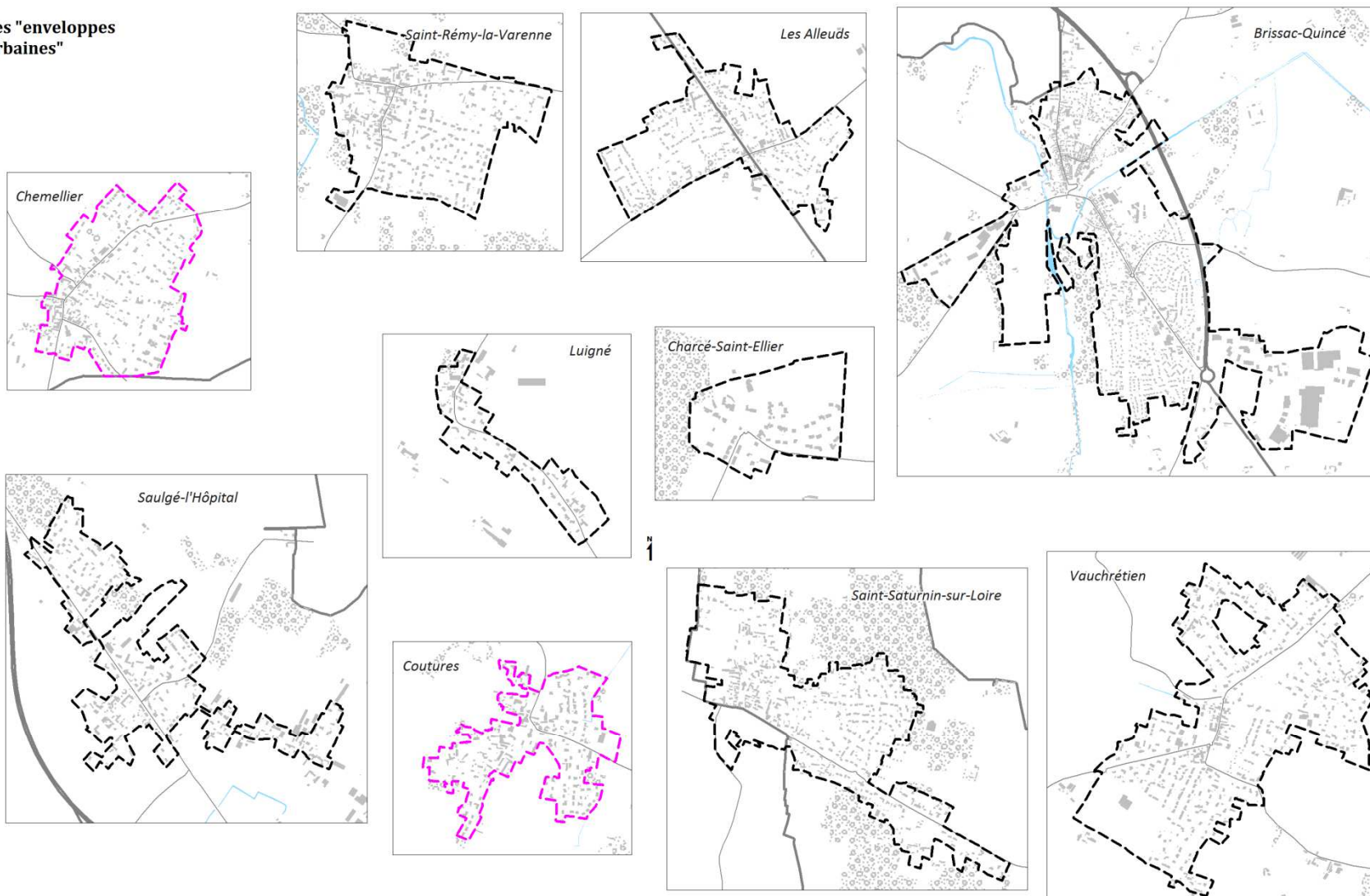
## La notion d'"enveloppe urbaine"



# La notion d'enveloppe urbaine :

Des ensembles définis dans le cadre du SCOT pour toutes les communes déléguées à l'exception de Coutures et de Chemellier


Les "enveloppes urbaines"



Commune de Brissac Loire Aubance

Légende :

 Limites des enveloppes urbaines définies dans le cadre du SCOT approuvé en 2016

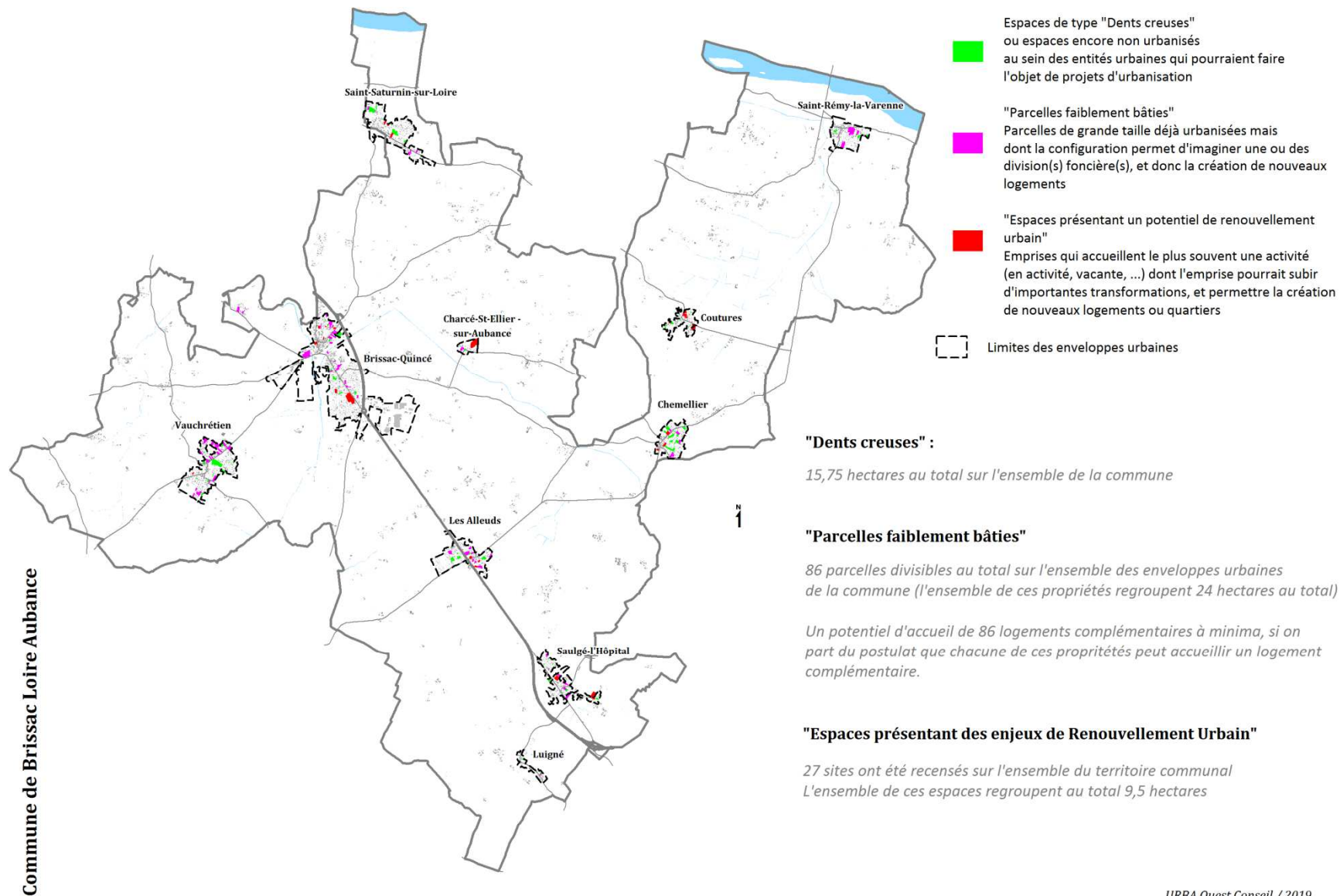
 Enveloppes urbaines définies suite à nos travaux de terrain - été 2019 (communes déléguées qui ne faisaient pas partie du périmètre du SCOT).

# Un potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines

Le Gisement Foncier :

« Les dents creuses », les « parcelles faiblement bâties », les « sites pouvant potentiellement faire l'objet de renouvellement urbain »

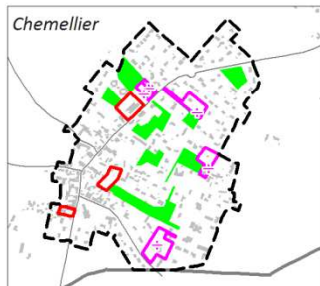
## Gisement foncier potentiellement valorisable au sein des enveloppes urbaines



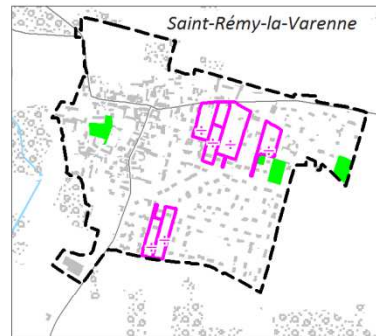
# Un potentiel variable suivant les entités urbaines ...

**Gisement foncier potentiellement valorisable au sein des enveloppes urbaines**

**Commune de Brissac Loire Aubance**



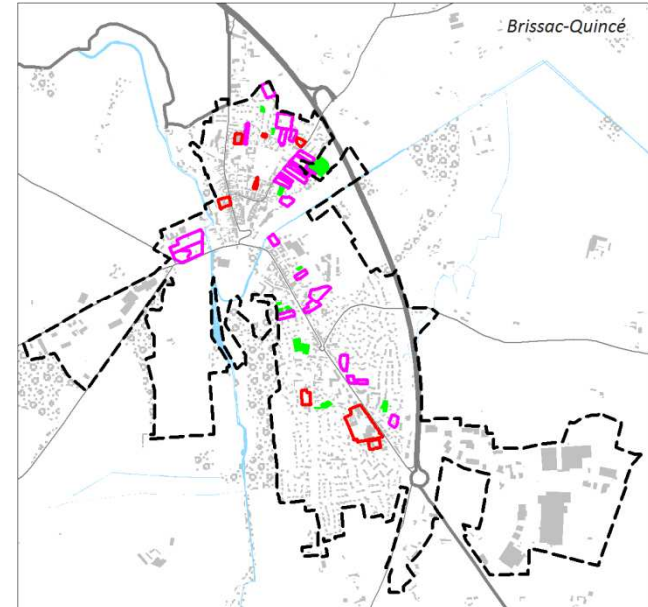
5 parcelles divisibles  
Dents creuses : 3,2 ha  
Renouvellement : 3 sites / 0,75 ha



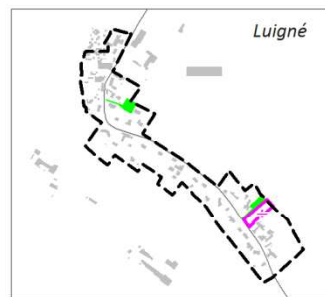
6 parcelles divisibles  
Dents creuses : 0,78 ha  
Renouvellement : /



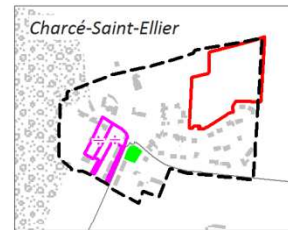
9 parcelles divisibles  
Dents creuses : 1,5 ha  
Renouvellement : 3 sites / 0,4 ha



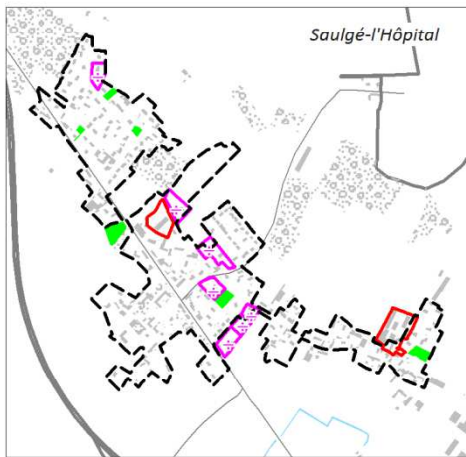
24 parcelles divisibles  
Dents creuses : 2,1 ha  
Renouvellement : 7 sites / 2,9 ha



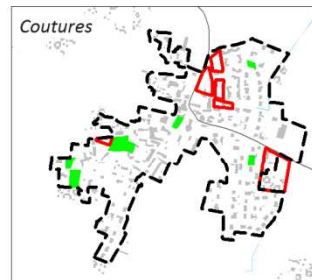
Dents creuses : 0,2 ha  
Renouvellement : /  
2 parcelles divisibles



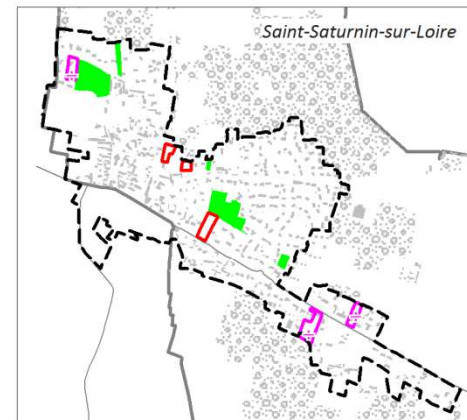
2 parcelles divisibles  
Dents creuses : 800 m<sup>2</sup>  
Renouvellement : 1 site / 1,7ha (espace vert)



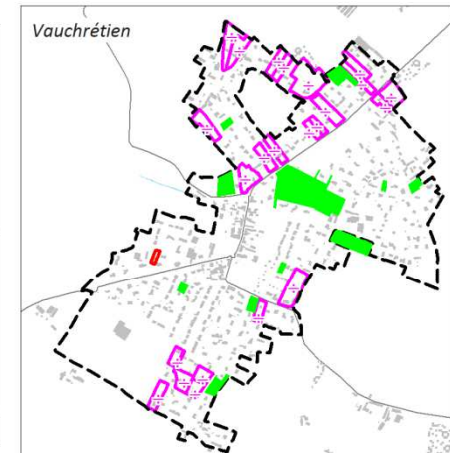
7 parcelles divisibles  
Dents creuses : 0,9 ha  
Renouvellement : 2 sites / 1,5 ha



Dents creuses : 0,6 ha  
Renouvellement : 1,4 ha (anciennes activités, espaces verts, espaces publiques ...)  
Pas de parcelle divisible



3 parcelles divisibles  
Dents creuses : 2,4 ha  
Renouvellement : 3 sites / 0,5 ha



22 parcelles divisibles  
Dents creuses : 3,8 ha  
Renouvellement : 1 site / 500 m<sup>2</sup>

Légende :

- Enveloppes urbaines
- "Dents creuses"
- "Parcelles divisibles"
- surfaces présentant un "Potentiel renouvellement urbain"

## Gisement foncier : quelques exemples ...

### Les Alleuds



*Dent creuse en partie Ouest de la mairie / emprises d'anciennes activités*

### Charcé-Saint-Ellier-sur-Aubance



*Un espace vert qui pourrait être partiellement valorisé par un projet urbain*

## Gisement foncier : quelques exemples ...

### Coutures



Des espaces publics à optimiser

### Chemellier



L'emprise d'une ancienne activité / Bourg

« Dent creuse » - Rue du Presbytère

### Saint-Rémy la Varenne



Espaces de « Dents creuses » Rue du Val de Loire

## Gisement foncier : quelques exemples ...

### Saint-Saturnin-sur-Loire



« Dent creuse » face à la mairie



« Dent creuse » à l'arrière de la rue des jardins



Un parc qui pourrait éventuellement changer de destination

## Gisement foncier : quelques exemples ...

### Brissac-Quincé



Des emprises économiques qui pourraient changer de destination : Rue Raphaël Lecuit / îlot de la coopérative (Rue Louis Moron – Rue du château d'eau, Chemin de Saint-Blaise)

### Vauchrétien



Des espaces de « dents creuses » au cœur et en limite de l'enveloppe urbaine



## Gisement foncier : quelques exemples ...

### Luigné



Un espace de « dent creuse » rue du Petit Bout

### Saulgé-L'Hôpital



Un espace de « dent creuse » au Nord de l'église de l'église et à l'arrière du dernier lotissement

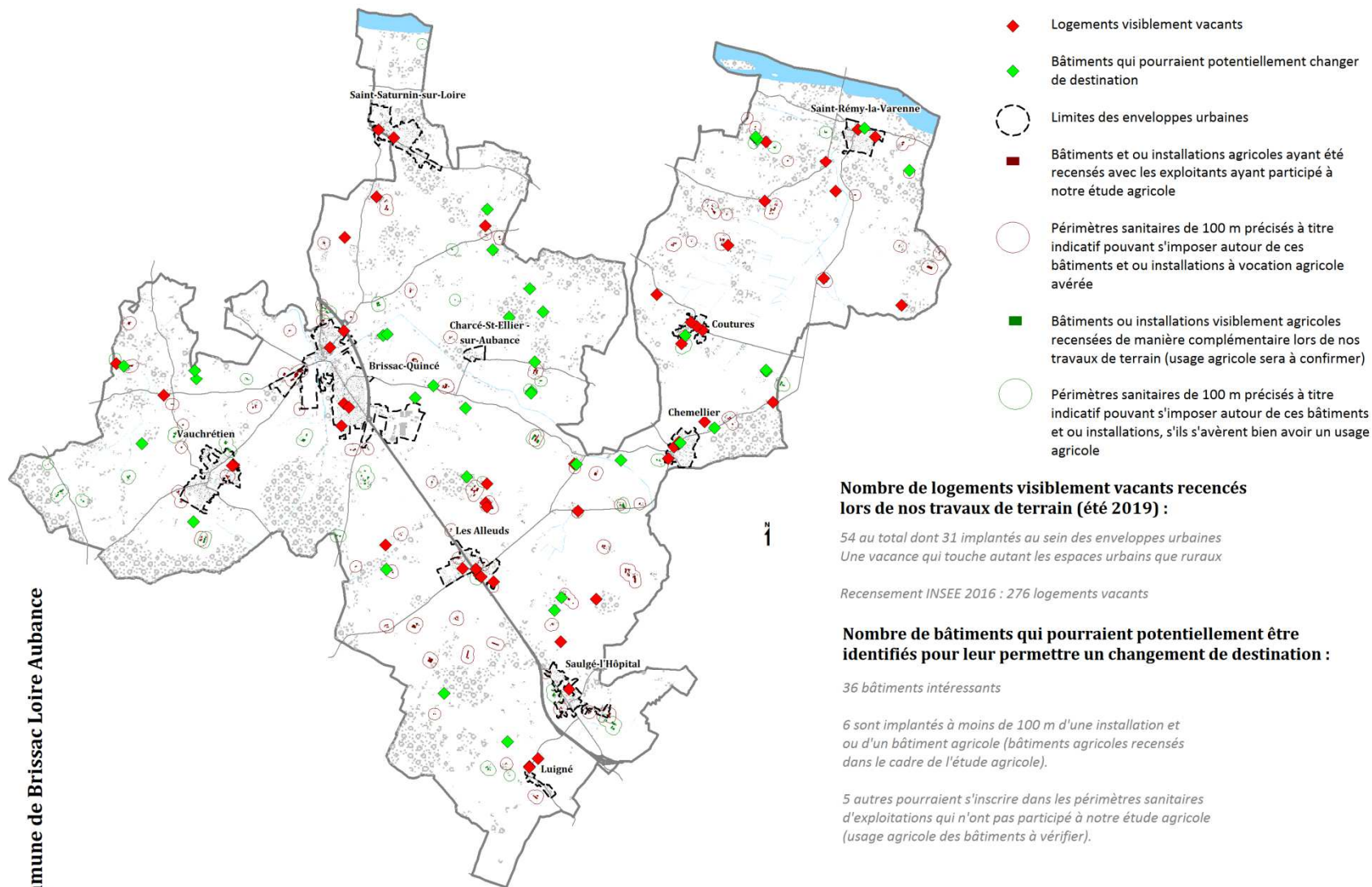
# Un potentiel à valoriser au niveau du bâti déjà existant

## Le Gisement Immobilier :

« la reprise des logements vacants », les « bâtiments qui pourraient changer de destination et être transformés en logements »

### Gisement immobilier

### Légende :



# Un potentiel à valoriser au niveau du bâti déjà existant

Le Gisement Immobilier : « la reprise des logements vacants », les « bâtiments qui pourraient changer de destination et être transformés en logements »

## Gisement immobilier



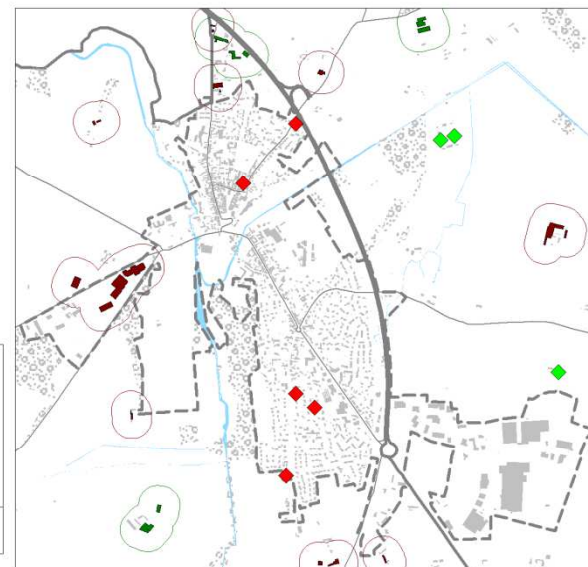
Chemellier



Saint-Rémy-la-Varenne



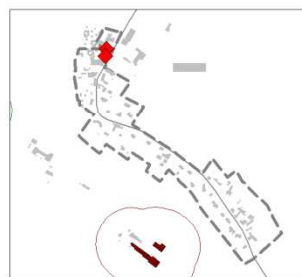
Les Alleuds



Brissac-Quincé



Saugé-l'Hôpital



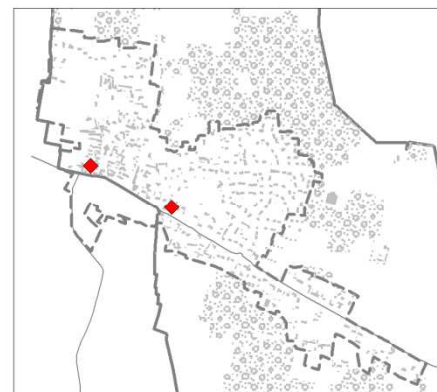
Luigné



Charcé-Saint-Ellier



Coutures



Saint-Saturnin-sur-Loire



Vauchrézien

### Légende :

Enveloppes urbaines

Logements visiblement vacants

Bâtiments qui pourraient potentiellement changer de destination

« Des logements visiblement vacants qui pourraient être réoccupés » : quelques exemples ...



**Les Charbotières** (Vauchrétien)



**Le Bourg** (Coutures)



**L'Aubinière** (Vauchrétien)



**Le Bourg** (Chemellier)



**Le Murier** (Chemellier)



**Chemin des Forges - Bourg** (Vauchrétien)



**Landevert** (Saint-Rémy la Varenne)



**La Gonorderie / Rue de l'Yser** (Brissac-Quincé)



« Des logements visiblement vacants qui pourraient être réoccupés » : quelques exemples ...



**L'Aunée** (Saulgé-L'Hôpital)



**Le Caquin** (Luigné)



**Le Bourg** (Luigné)



**Bourg** (Saint-Saturnin-sur-Loire)



**La Gauterie** (Les Alleuds)

« Les changements de destination potentiels » : quelques exemples sur le territoire ...



**Montaigu** (Chemellier)



**Chauvigné** (Saint-Rémy La Varenne)



**Chauvigné** (Saint-Rémy La Varenne)



**Les Grands Prés** (Vauchrézien)



**L'Aubinière** (Vauchrézien)



**Les Tesnières** (Vauchrézien)



**Bourg** (Saint-Saturnin)



**La Blanchetière** (Luigné)

« Les changements de destination potentiels » : quelques exemples sur le territoire ...



**Les Brosses** (Chemellier)



**Le Doudard** (Brissac-Quincé)



**La Taffardière** (Brissac-Quincé)



**Le Coudray** (Charcé-Saint-Ellier)



**La Moinerie** (Charcé-Saint-Ellier)



**Le Bourg** (Coutures)



**Bourg** (Chemellier)



**Ancien collège** (Brissac-Quincé)



**Bourg** (Saint-Rémy La Varenne)



### Au sein des espaces agglomérés : un potentiel d'accueil pour 500 nouveaux logements

- *une trentaine de logements visiblement vacants* identifiés qui pourraient être valorisés,
- *environ 25 hectares de foncier à valoriser* (« dents creuses » + « sites présentant des enjeux de renouvellement urbain ») soit un potentiel d'accueil de 375 à 500 (densités 15 et 20 logements par hectares),
- *86 parcelles faiblement urbanisées* qui pourraient faire l'objet de divisions foncières.

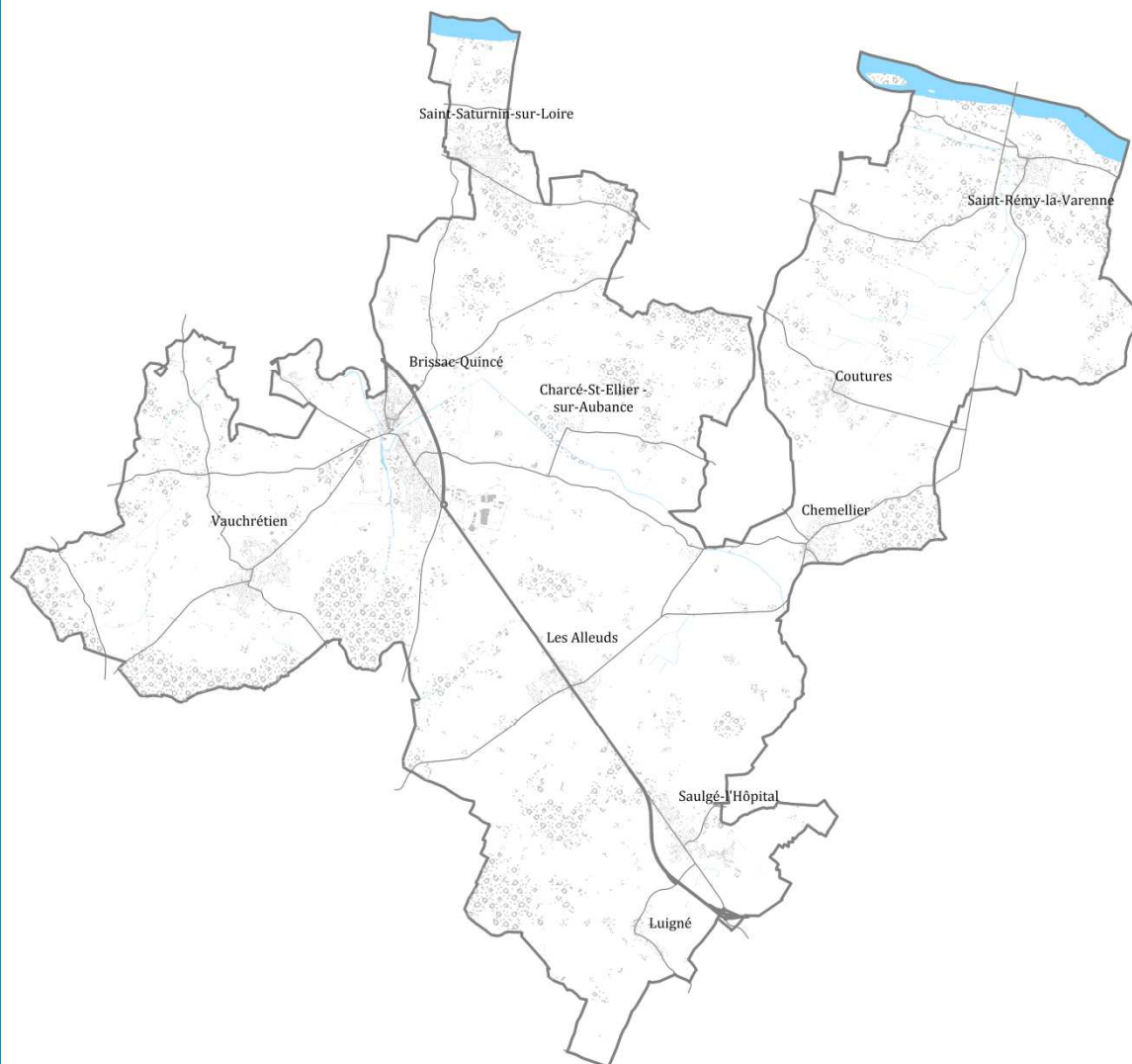


### Au sein de l'espace rural : un patrimoine immobilier existant qui pourrait permettre la création d'une cinquantaine de nouveaux logements

- *une vingtaine de logements visiblement vacants* identifiés pourraient être valorisés,
- *une trentaine de bâtiments* pourraient changer de destination et être transformés en logements.



## 5 - Dynamique économique



1

**Un secteur primaire fortement représenté** avec environ 135 exploitations intervenant sur le territoire recensées en 2019 (*source : listing communal*)

Environ 8 000 ha de SAU (66 % environ du territoire)

Une grande diversité d'activités : polyculture/élevage, viticulture, maraîchage, cultures fruitières, semences, ...

Des activités d'extraction : sablière des Alleuds.

Des activités de sylviculture

2

**Un secteur secondaire intéressant appuyé sur des activités artisanales et industrielles en nombre**

**Un Anjou Actiparc et 5 ZA avec un potentiel encore intéressant de développement.**

**Un axe économique plus marqué (Angers/Poitiers)**

**Des activités isolées en nombre, à ne pas négliger** : ISDI, parc de loisirs de l'Étang, campings du Domaine de l'étang et du Parc de Montsabert, entreprises de travaux agricoles, artisans, guinguette, centres pour autistes et handicapés, garages, ...

3

**Des activités tertiaires en nombre, dispersées sur le territoire**

**Une véritable polarité commerciale et de services à Brissac-Quincé**

Quelques statistiques (*Recensement 2016*) :

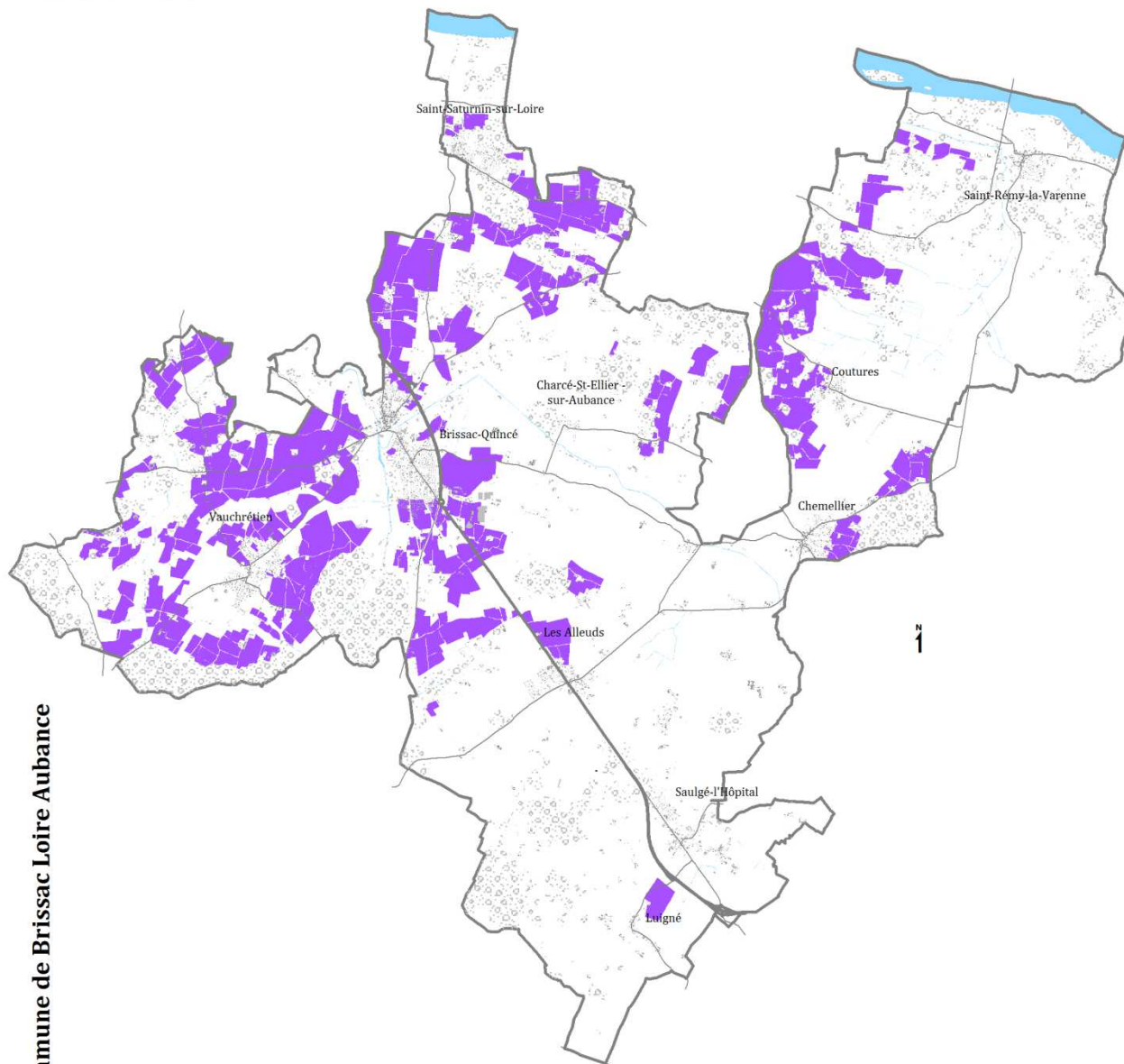
5 162 actifs environ sur le territoire

Un taux de chômage de 8,4 % (6,8 % en 2011)

49 % d'ouvriers et employés / 13,8 % de cadres et professions supérieures / 6,6 % d'artisans commerçants et chefs d'entreprises

Près de 3 000 emplois dans la zone / Un indicateur de concentration d'emplois de 59 (59 emplois pour 100 actifs dans la zone)

## Aires d'AOC - 2019



Commune de Brissac Loire Aubance

Aires AOC /2019

AOC :

- Anjou,
- Anjou Village Brissac
- Coteaux de l'Aubance,
- Crémant de Loire,
- Rosé d'Anjou,
- Rosé de Loire,
- Cabernet d'Anjou,
- Anjou Village

**Territoires fortement concernés (84 % des AOC) :**

- Brissac-Quincé,
- Vauchrézien,
- Saint-Saturnin-sur-Loire,
- Coutures

**Territoires concernés dans une moindre mesure :**

- Chemellier
- Les Alleuds
- Luigné
- Saint-Remy-la-Varenne,
- Charcé-Saint-Ellier

Aires AOC /2019 : au total 1948,9 ha

## Aires d'AOC - 2019



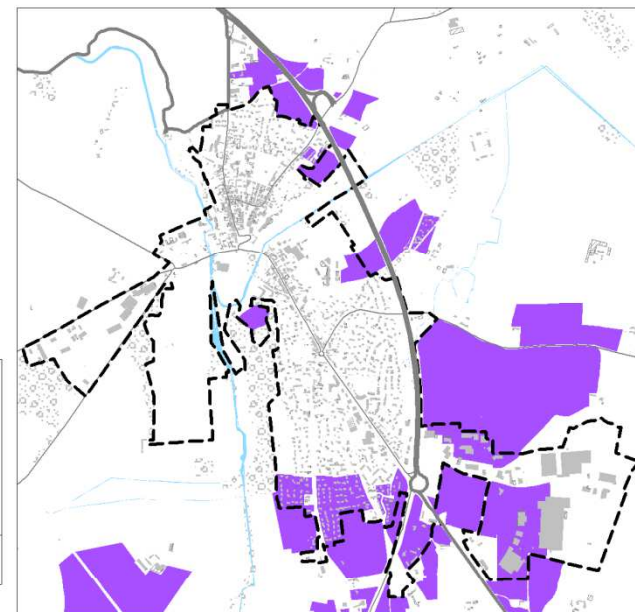
Chemellier



Saint-Rémy-la-Varenne



Les Alleuds



Brissac-Quincé



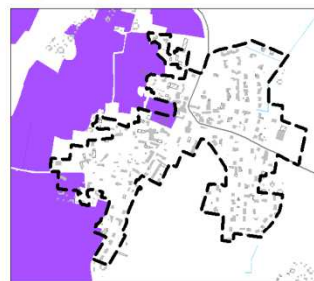
Saulgé-l'Hôpital



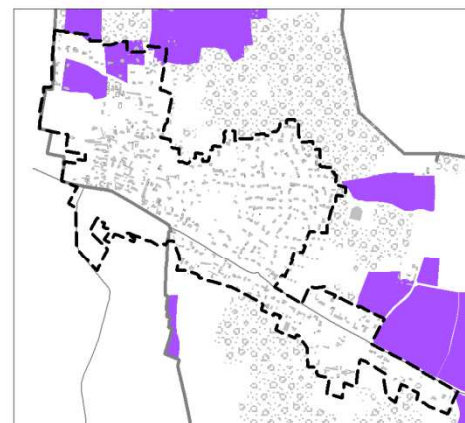
Luigné



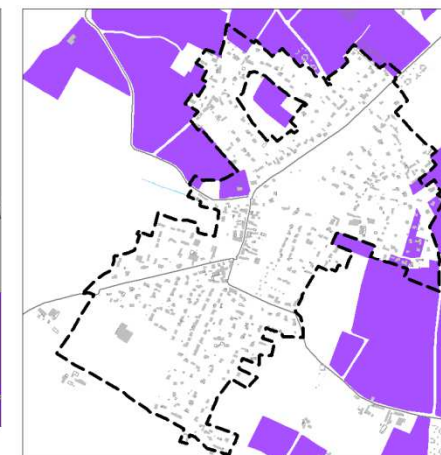
Charcé-Saint-Ellier



Coutures



Saint-Saturnin-sur-Loire

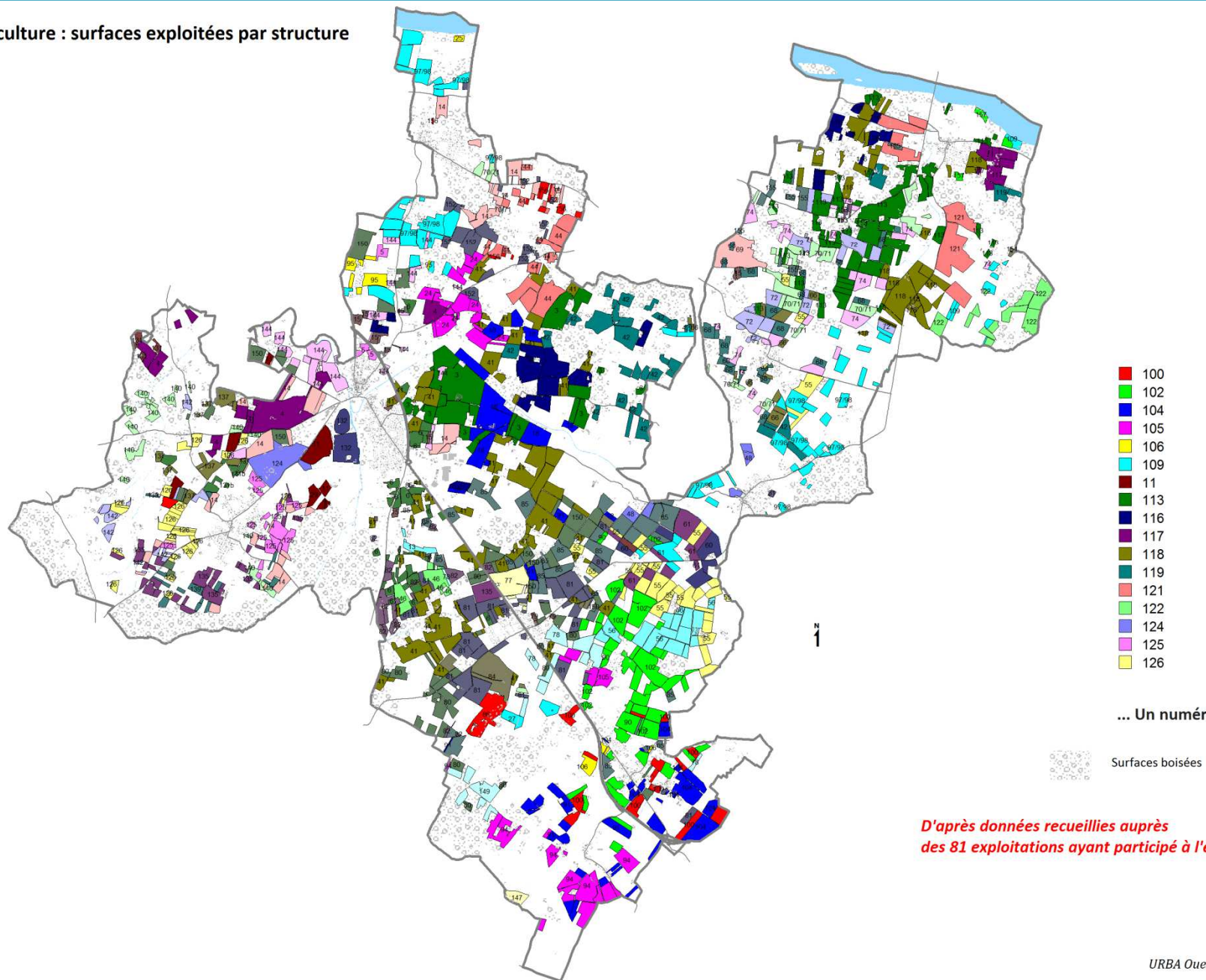


Vauchrétien

 Aires AOC /2019

## Agriculture : surfaces exploitées par structure

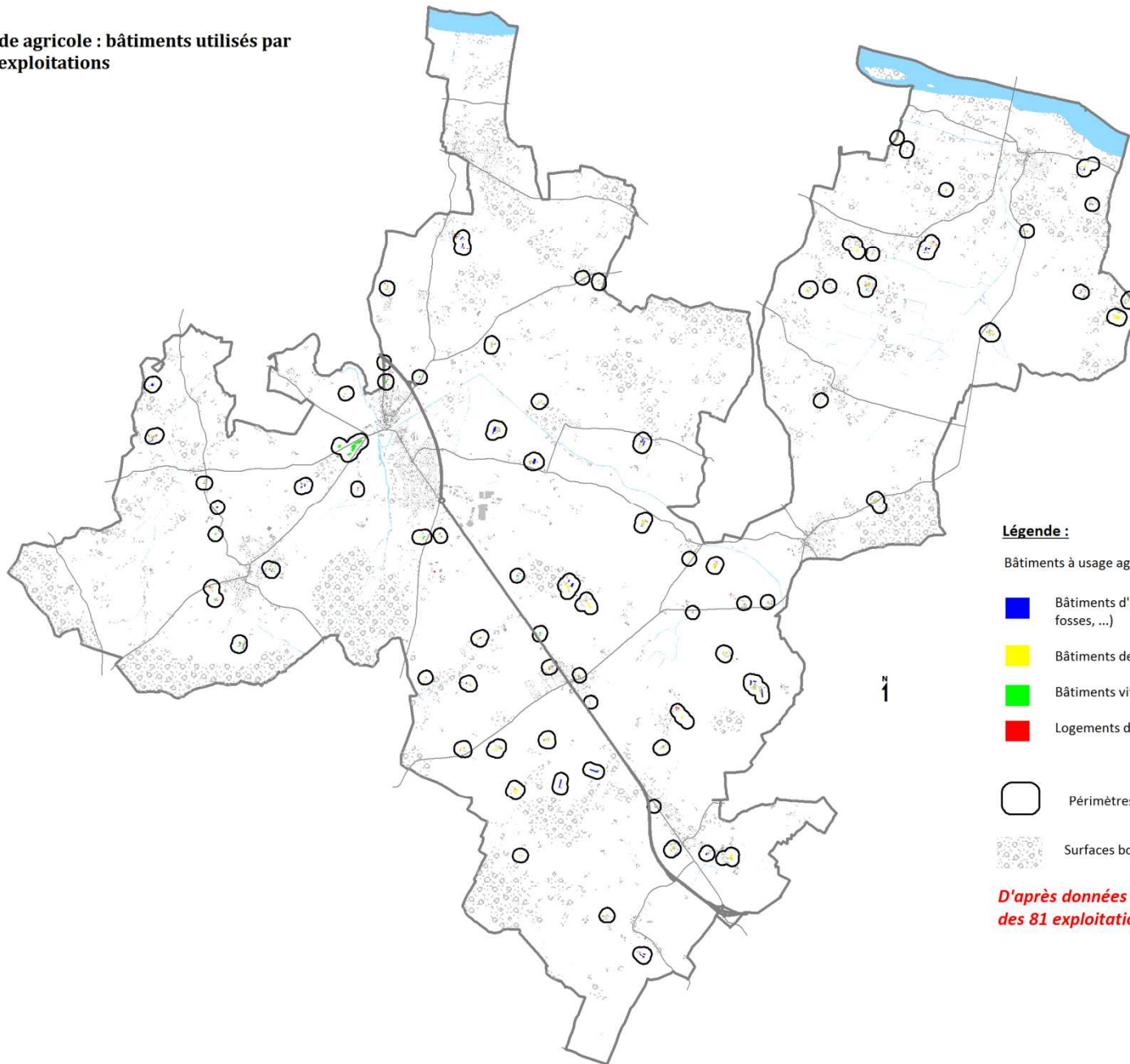
Commune de Brissac Loire Aubance



*D'après données recueillies auprès  
des 81 exploitations ayant participé à l'étude agricole*

## Etude agricole : bâtiments utilisés par les exploitations

Commune de Brissac Loire Aubance



### Légende :

Bâtiments à usage agricole ou liés à l'agriculture

- Bâtiments d'élevage ou liés à l'élevage (stabulations, fosses, ...)
- Bâtiments de stockage (matériel, paille, foin, ...)
- Bâtiments viticoles
- Logements des exploitants

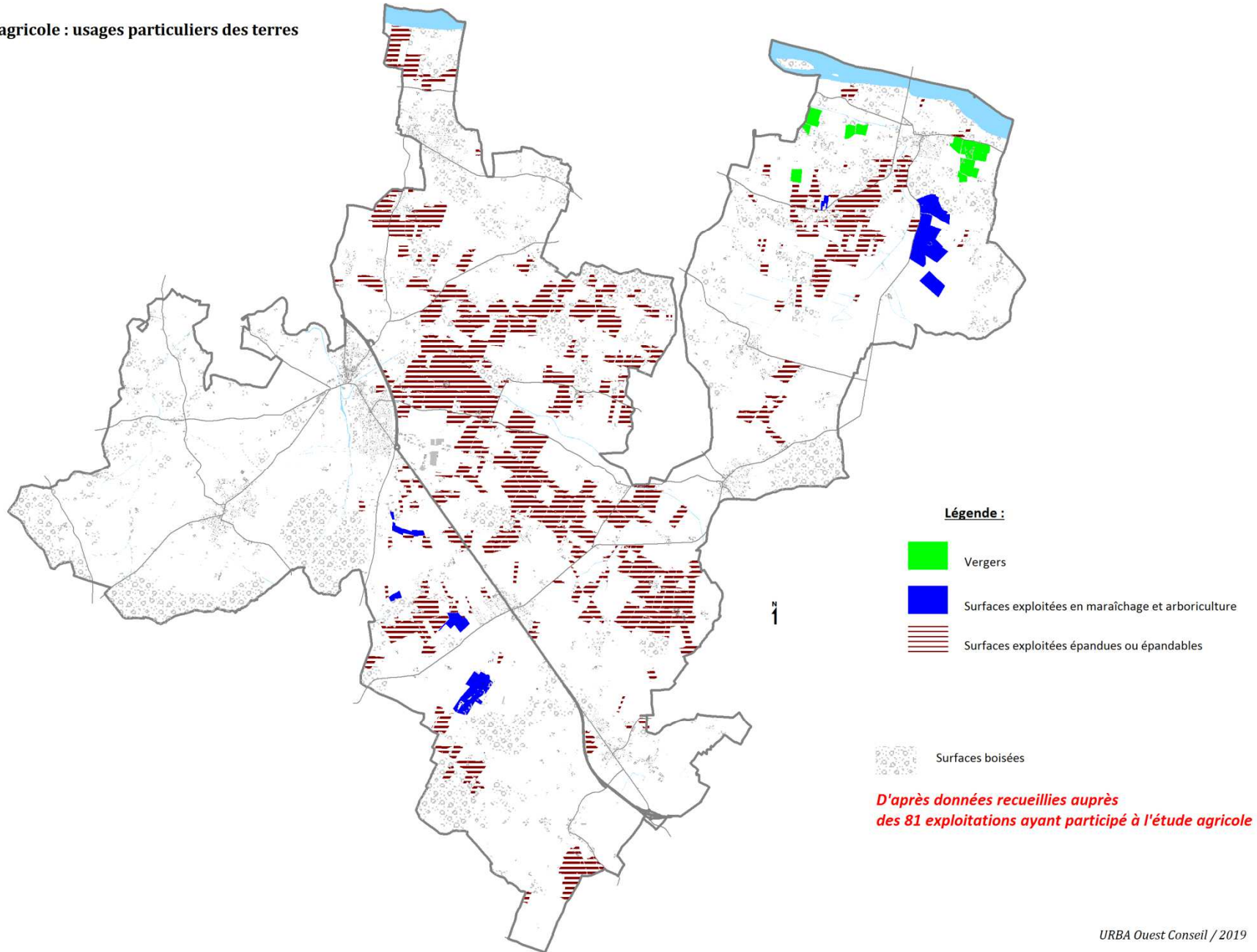
 Périmètres sanitaires (100 m) précisés à titre indicatif

 Surfaces boisées

*D'après données recueillies auprès des 81 exploitations ayant participé à l'étude agricole*

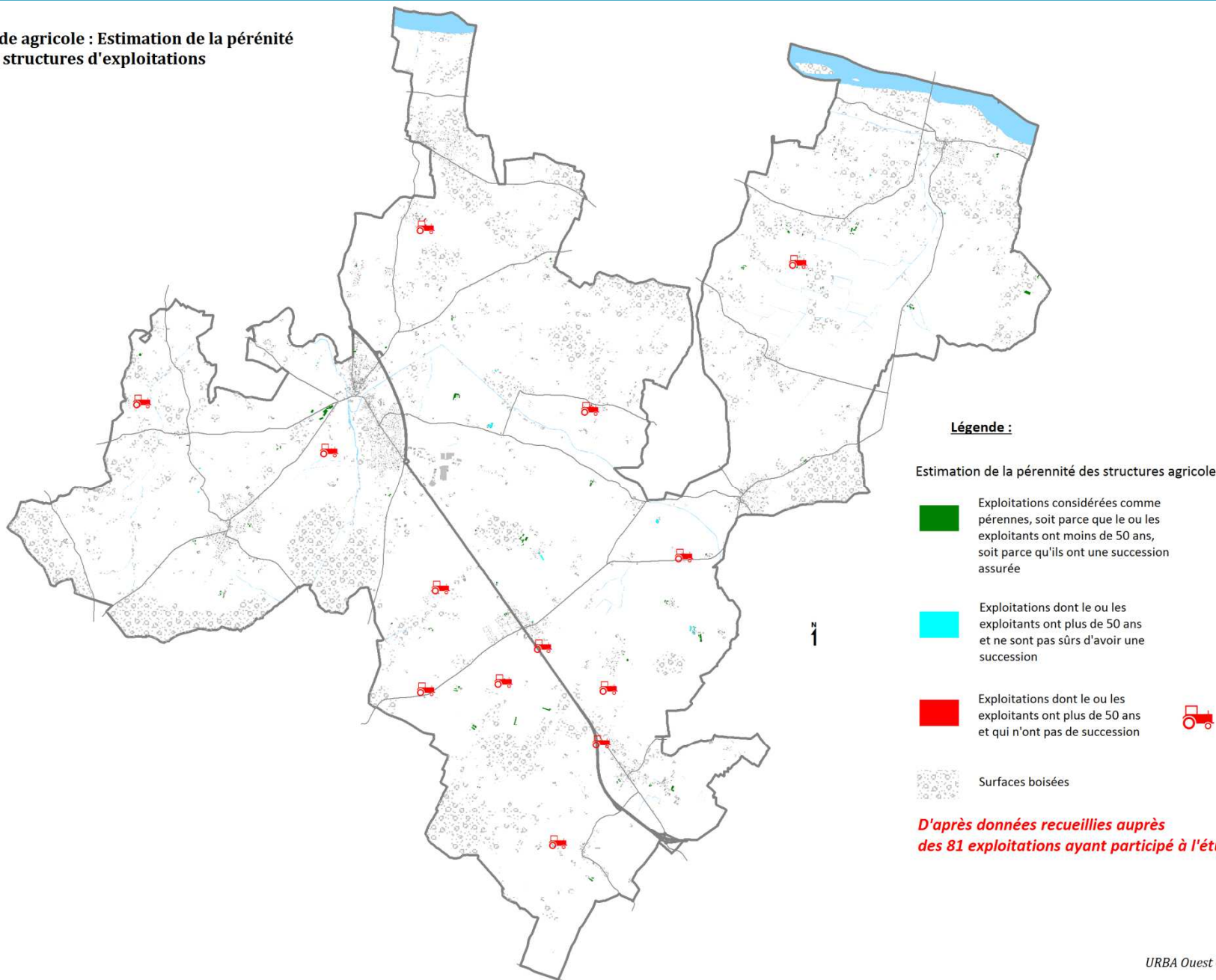
## Etude agricole : usages particuliers des terres

Commune de Brissac Loire Aubance



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

Commune de Brissac Loire Aubance





### Portrait de l'agriculture locale en synthèse au 09/2019

(issu des exploitants reçus lors de l'enquête agricole : 81 exploitations, et de données communales)

Rappel : BLA / 8 034 ha de SAU en 2010 (66 % de la surface communale)

81 exploitations exerçant sur la commune (dont 70 au total ayant leur siège d'exploitation sur le territoire)

18 % des exploitations en ICPE et 4 408 ha de SAU pour ces dernières

1968,4 ha d'AOC (25 % de la SAU dont 70 % sur *Brissac Quincé/Saint Saturnin-sur-Loire/Vauchrétien*).

Une agriculture aux multiples facettes (viticulture, polyculture/élevage, maraîchage, production fruitière, production de semences, ... etc.).

Une surface exploitée moyenne de 54,4 ha par exploitation (*pour les exploitations ayant été enquêtées*).

Une taille variant de 2 ha à 345 ha (19 % d'exploitations de + de 150 ha).

9 exploitations bio,

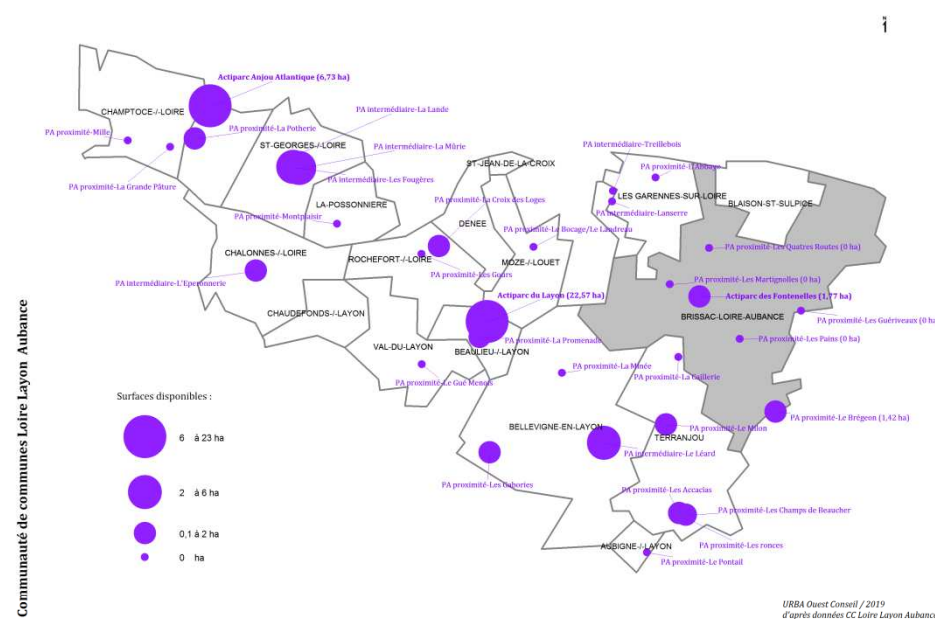
Parmi les 81 exploitations, 13 sont sans succession actuellement, et 13 ne savent pas si elles seront reprises (*agriculteurs de plus de 50 ans*)

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

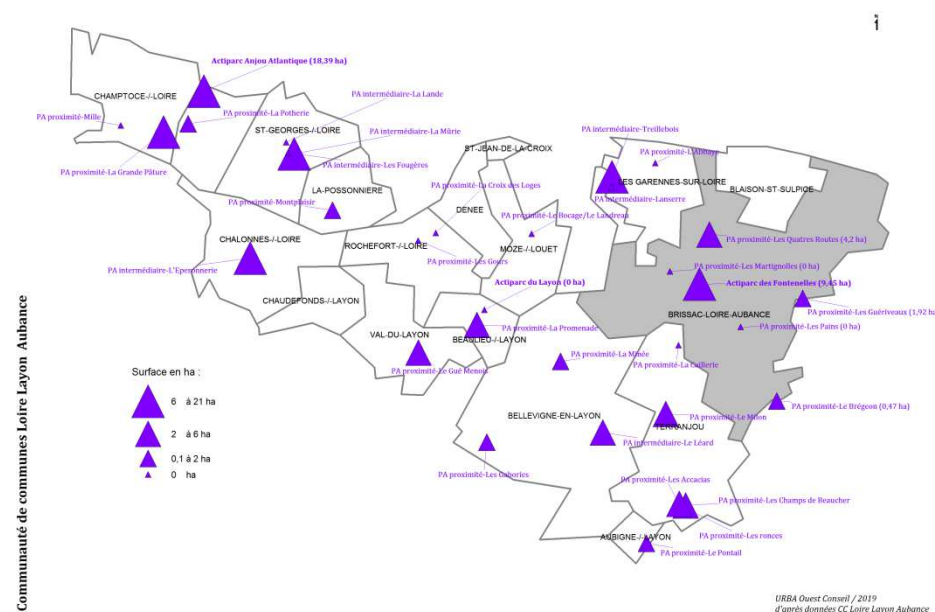
- Limiter la consommation d'espace de production,
- Optimiser les espaces urbains, et favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même
- Avoir une réelle politique foncière,
- Préserver les structures d'exploitations pérennes,
- Limiter le mitage ou la multiplication de l'habitat dans l'espace rural (*via les changements de destination notamment, ou la multiplication des logements d'exploitants*)
- Concilier nécessité de production et enjeux environnementaux (*Trame Verte et Bleue, continuités écologiques, réservoirs de biodiversité...*)
- Intégrer les AOC

# Le tissu artisanal et industriel : Contexte communautaire

Surfaces disponibles (aménagées) dans les zones d'activités communautaires (septembre 2019)



Réserves foncières acquises et non acquises à vocation économique (septembre 2019)



## Etat des lieux

-- 3 Anjou Actiparcs sur le territoire (Beaulieu-sur-Layon, Champtocé-sur-Loire, et **Brissac Loire Aubance** « BLA »)

-- 7 Parcs d'activités intermédiaires sur le territoire (dont 3 à Saint-Georges-sur-Loire / Aucun à Brissac-Loire-Aubance)

-- 24 zones d'activités de proximité (5 sur Brissac Loire Aubance)

Une réserve foncière aménagée disponible intéressante : 48,12 ha, dont 3,19 ha à BLA, et 65 % dans les Actiparcs.

2 hectares supplémentaires en zone commerciale sur la zone des Fontenelles (BLA).

Une réserve foncière acquise et non acquise importante de 106 ha environ :

- 26 % dans les Anjou Actiparcs,
- 16 ha environ sur BLA.

## Les projets à court terme concernant le territoire de BLA

-- L'aménagement des 9,45 ha de la zone des Fontenelles (*site sur la commune déléguée de Charcé-Saint-Ellier-sur-Aubance*).

-- L'aménagement de l'extension de la zone des Guériveaux (*commune déléguée de Chemellier*).

*Une partie (4ha/11 ha) serait concernée par des zones humides.*

### Le Scot / les enjeux

#### Vie industrielle et artisanale :

- 50 ha de zones économiques possibles (*zones d'activités principales – extensions préférentielles des zones existantes*) pour l'ancienne Communauté de communes Loire Aubance).

- 30 ha pour Brissac-Quincé et Les Alleuds : 10 ha en prolongement de la zone des Fontenelles, et 20 ha aux Alleuds.

- 13 ha de zones économiques (*zones d'activités dites de proximité*) pour l'ancienne Communauté de communes Loire Aubance.

*Rappel : cette surface ne tient pas compte de la surface totale des STECAL qui pourraient être identifiés dans le cadre du projet.*

#### Vie commerciale et de services :

1 - Favoriser le développement des pôles généralistes à vocation supra-communale des polarités (Brissac-Quincé) / Les projets d'évolution du commerce généraliste ne devront pas dépasser le seuil maximum de 3 500 m<sup>2</sup> de surface de vente / L'offre commerciale des polarités complète l'offre des centralités communales pour des achats occasionnels.

2 - Consolider le développement commercial dans les centralités communales et de quartiers.

### La tendance actuelle :

-- Optimiser et densifier les espaces déjà aménagés,

-- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,

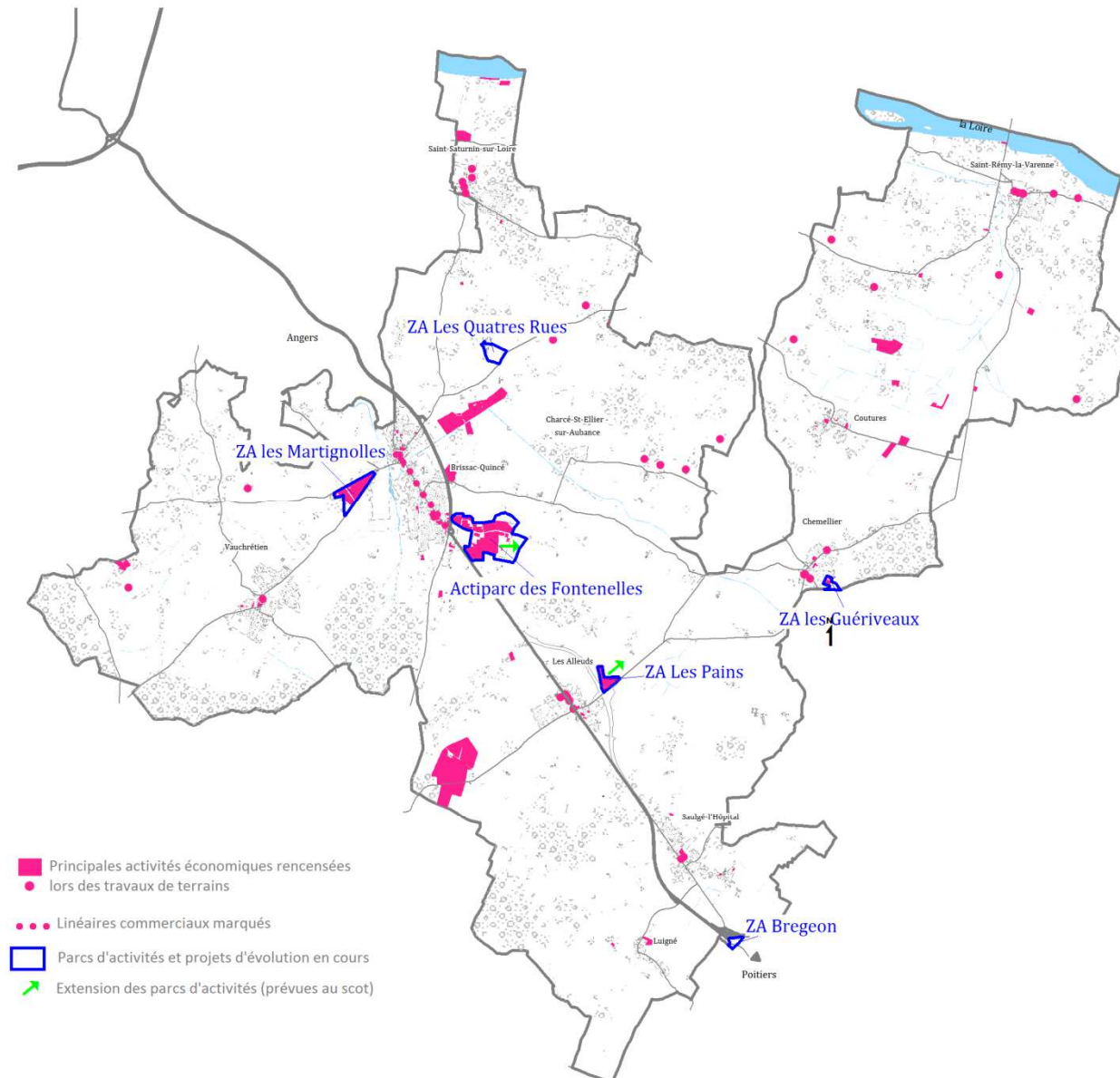
-- Intégrer les nouveaux modes de consommation, le e-commerce,

-- Soutenir les appareillages commerciaux de proximité.

## Vue d'ensemble : un territoire riche d'activités tous secteurs confondus

### Vie économique : Un tissu riche et disséminé

Commune de Brissac Loire Aubance



### Constats :

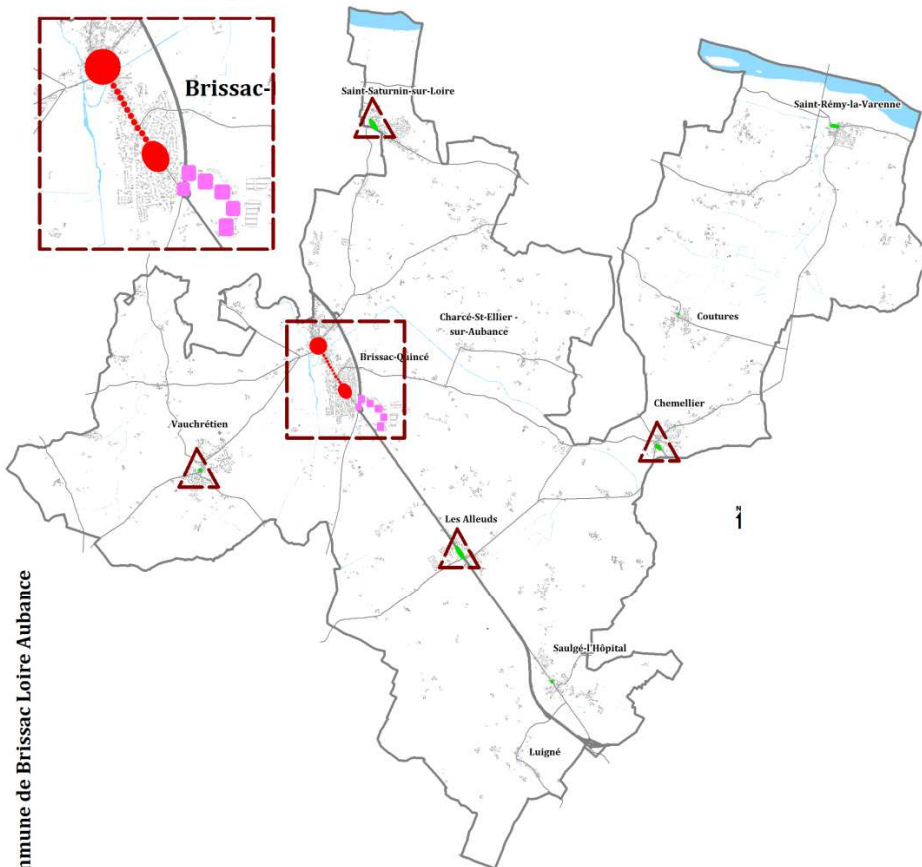
- Un axe économique marqué (Angers/Poitiers), et porteur pour le développement des zones économiques.
- Des réserves foncières aménagées et non aménagées limitées dans les parc d'activités du territoire : 3,19 ha aménagées et 16 ha non aménagées.
- De multiples activités éparses tous secteurs confondus (activités d'extraction, artisanales, touristiques et ou de loisirs, services à la personne, travaux agricoles ...).








### Quelques enjeux au regard de l'économie locale

- Ne pas multiplier les zones économiques.
- Garder une organisation hiérarchisée et stratégiquement positionnée.
- Planifier une réserve foncière en cohérence avec les disponibilités existantes au niveau de l'espace communautaire, avec les besoins locaux et soucieuse d'une moindre consommation d'espace, sans négliger l'offre existante au niveau du pôle Métropolitain Loire Angers.
- S'interroger sur le devenir et l'évolution des multiples activités éparses (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ou « STECAL »), et sur la mise en place de projets touristiques au sein de l'espace rural.
- Intégrer l'organisation des modes de transports à la politique de développement économique afin de limiter les impacts.
- Articuler les lieux de travail aux secteurs résidentiels afin de favoriser plus de déplacements mutualisés.

## Armature commerciale et enjeux



Commune de Brissac Loire Aubance

-  Bipôle commercial de Brissac-Quincé (commerces et services de proximité)
-  Zone commerciale
-  Noyaux commerciaux et de services secondaires
-  Polarité commerciale et de services principale à renforcer
-  Noeuds commerçants secondaires récemment recentrés, en cours de recentrage, ou récemment réaménagés

## Etat des lieux / Constats

- Brissac-Quincé : une polarité commerciale forte alliant commerces/services de proximité et zone commerciale avec moyennes et grandes surfaces (*supermarché, magasin bricolage, ...*)
- Des noyaux commerciaux secondaires dans les bourgs ruraux à l'exception de Luigné et Charcé-Saint-Ellier-sur-Aubance qui ne disposent pas de commerce de proximité.
- 4 centres-bourgs qui ont fait ou font l'objet de projets récents de recentrage ou de redéploiement de l'appareillage commercial et de services de proximité (*Vauchréétien, Saint-Saturnin-sur-Loire, Les Alleuds, Chemellier*).
- Des dimensionnements communaux ou positionnements géographiques favorables au maintien et au développement du tissu commercial et de services de proximité (*Chemellier, Saint-Remy-la-Varenne*).

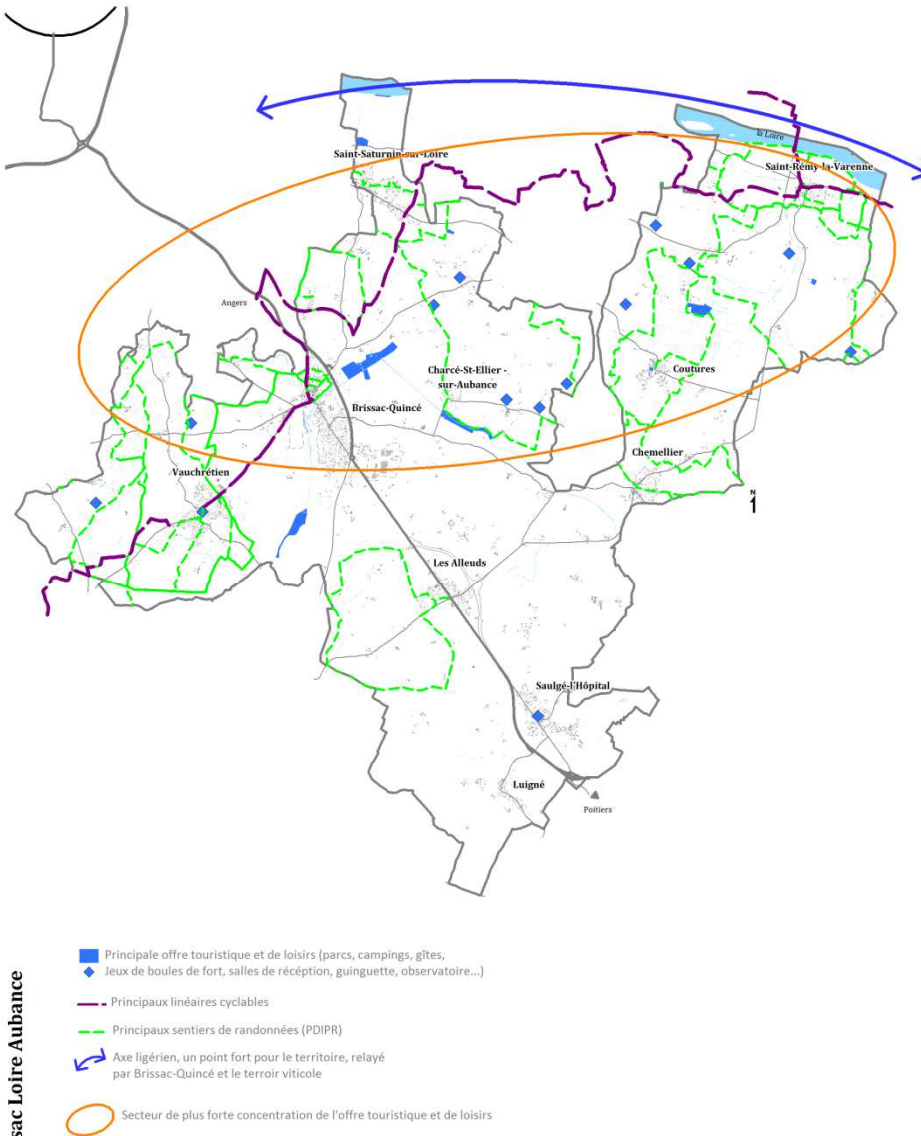


### Quelques enjeux au niveau des commerces et services de proximité

- Intégrer l'organisation commerciale et de services existante et projetée dans la politique de développement,
- Ne pas négliger l'existence de 2ha de réserves foncières à vocation commerciale dans la zone des Fontenelles à Brissac-Quincé,
- Dans le cadre d'une opération de renouvellement sur le secteur de Quincé (silos), ne pas négliger le poids de la centralité commerciale et de services sur ce secteur,
- Proposer un développement urbain en cohérence avec l'armature commerciale et les services de proximité : favoriser le recentrage sur les centralités commerciales et pôles d'équipements
- Veiller à une interconnexion douce entre ces derniers, courte et de qualité,
- Jouer autant que faire se peut la complémentarité dans l'offre territoriale.

# Tourisme : entre Loire et terroir

Dynamique touristique : des atouts patrimoniaux valorisés



Commune de Brissac Loire Aubance

## Etat des lieux / Constats

Une pluralité et une complémentarité d'offres.

Une partie Nord du territoire plus captive sur le plan touristique (axe ligérien, Brissac-Quincé et son château, terroir viticole, ...)

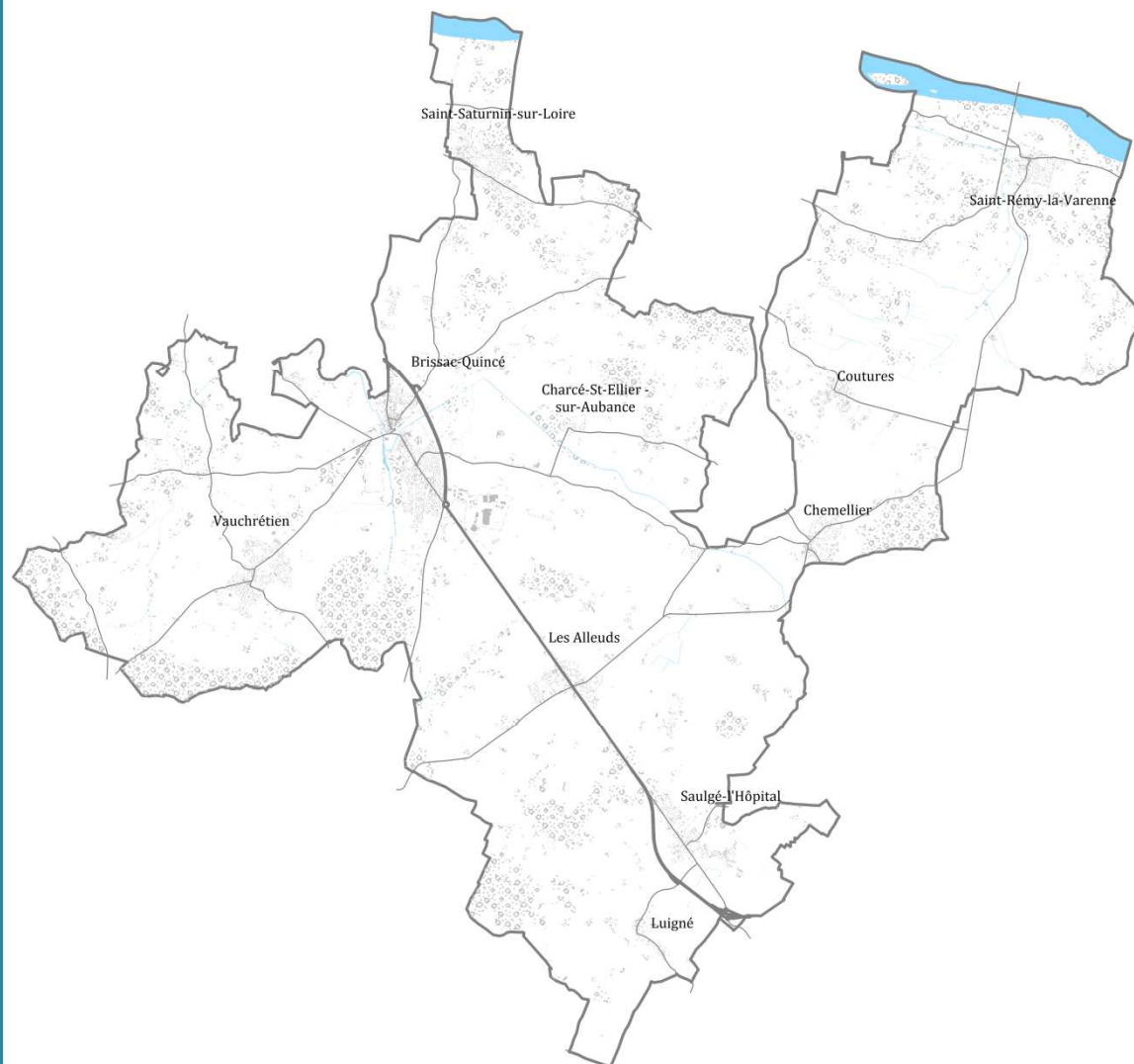
Une partie Nord et Ouest concentrant fortement l'offre touristique, de loisirs et les équipements liés (*structures d'hébergements, parcs de loisirs, réseaux de cheminements piétonniers cyclistes, points de restauration, salles de réceptions, aires de campings cars ...*).

## Quelques enjeux

- Proroger les politiques de mise en valeur touristique du territoire,
- Intégrer les projets de développement des structures existantes,
- Favoriser les nouvelles initiatives locales (*projets de développement locaux , ...*) en les intégrant au futur PLU,
- Mettre l'accent (autant que faire se peut) sur la mise en valeur touristique du Sud du territoire.

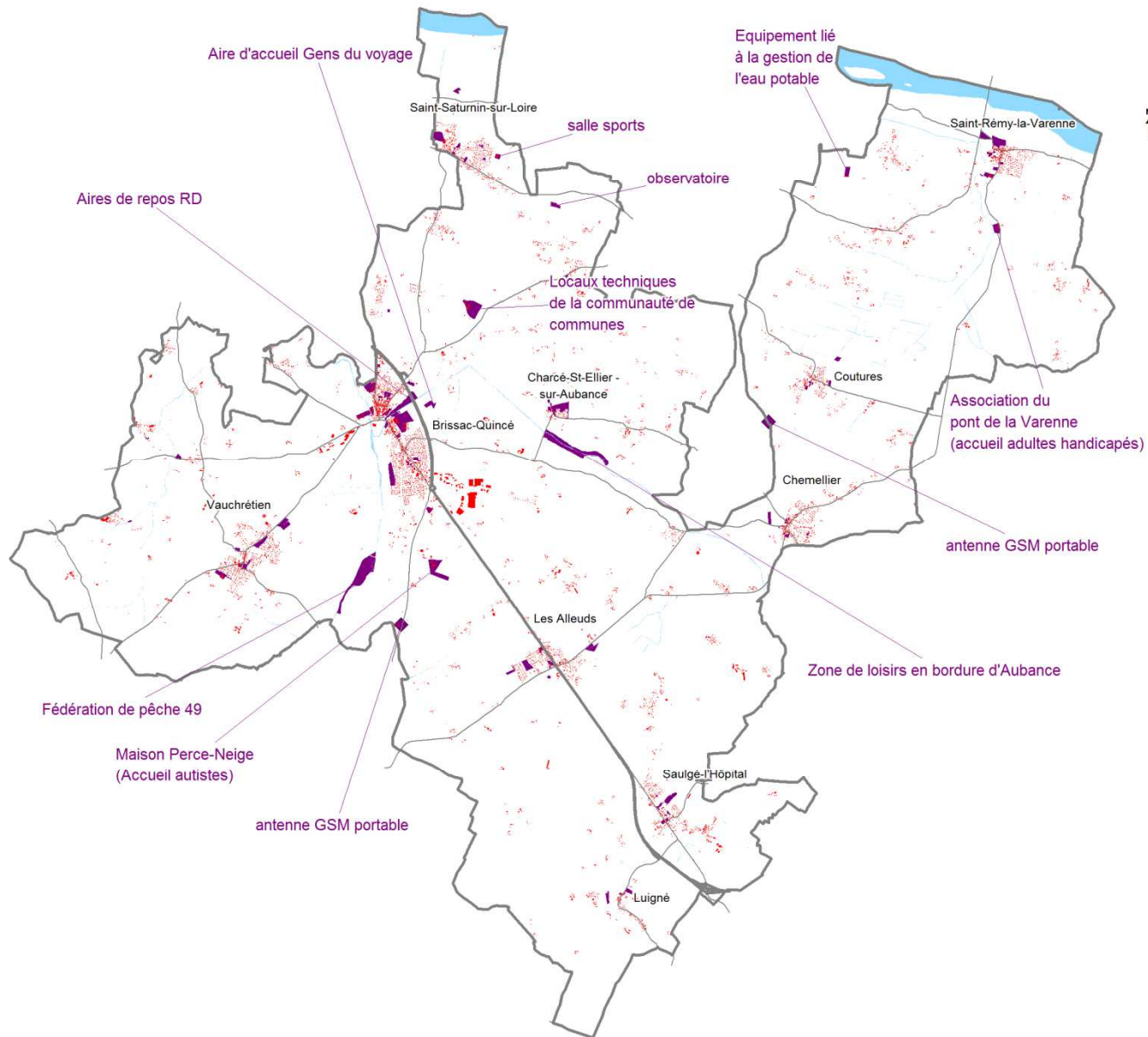


## 6 – L'offre en équipements



# Une offre diversifiée et qui semble répondre aux besoins de la population

Une offre en équipements essentiellement recentrée sur les espaces agglomérés

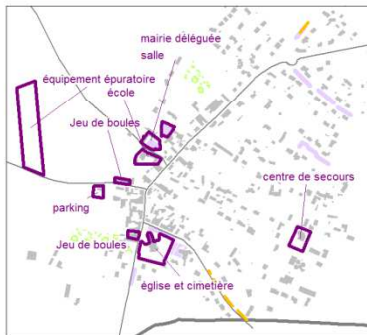


Commune de Brissac Loire Aubance

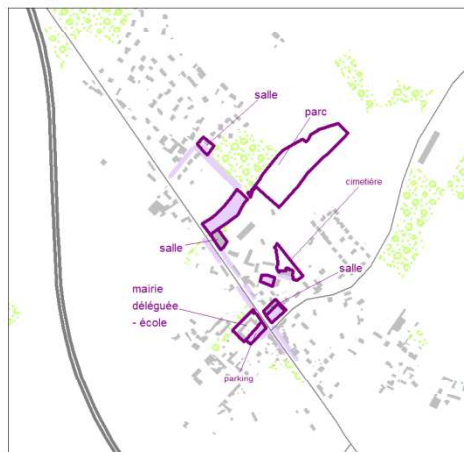
# Une offre diversifiée et qui semble répondre aux besoins de la population

Une offre en équipements essentiellement recentrée sur les espaces agglomérés

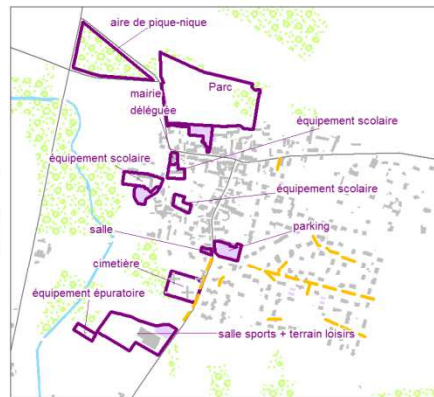
Chemellier



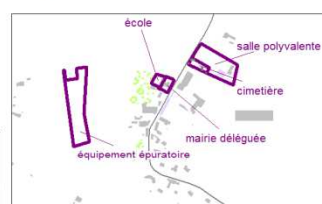
Saulgé-l'Hôpital



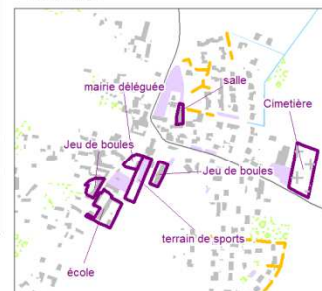
Saint-Rémy-la-Varenne



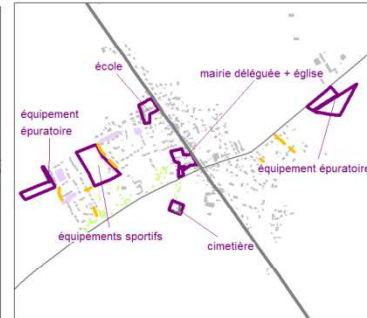
Luigné



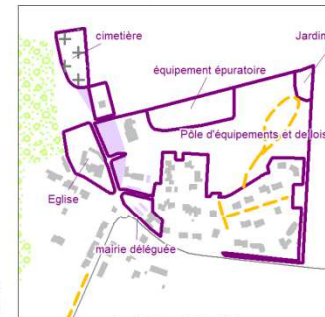
Coutures



Les Alleuds



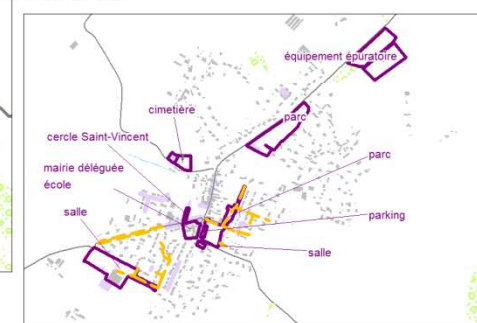
Charcé-Saint-Ellier



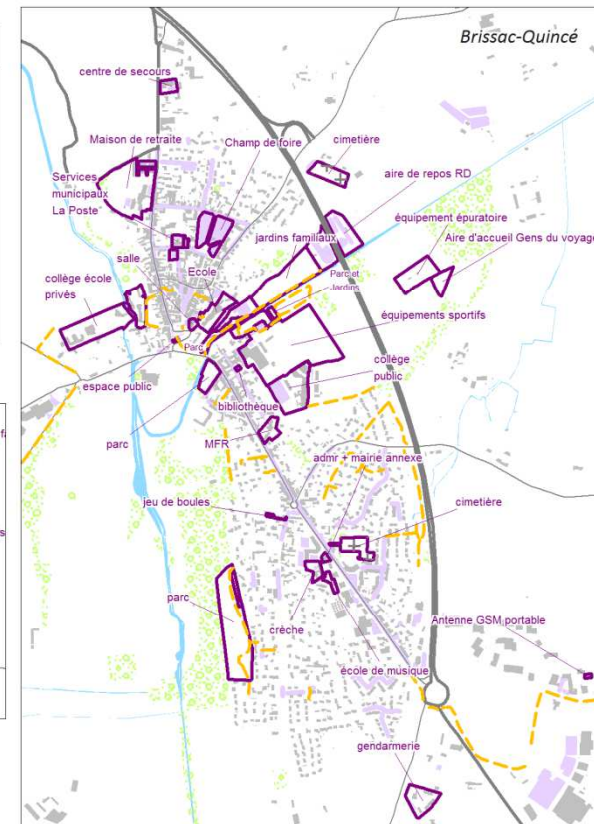
Saint-Saturnin-sur-Loire



Vauchrétien



Brissac-Quincé



Commune de Brissac Loire Aubance

Légende :

Emprises accueillant des équipements publics ou d'intérêt public

Espaces dédiés au stationnement

Cheminements réservés aux déplacements non motorisés

### Etat des lieux / Constats

-- Un niveau d'équipements intéressant, diversifié et en cohérence avec l'organisation territoriale.

-- Une offre qui semble répondre aux besoins de la population actuelle :

-- *Des équipements scolaires présents dans chaque commune déléguée à l'exception de Charcé-Saint-Elhier-sur-Aubance,*

-- *Des équipements culturels et de loisirs : des salles multifonctions, des espaces de loisirs aménagés dans chaque commune déléguée.*

-- *Des équipements sportifs : la plupart des communes déléguées disposent de terrains de sports, plus rarement de salles dédiées.*

-- *Des équipements à destination des séniors, à destination des personnes en situation de handicap : des structures existantes sur Brissac-Quincé, Saint-Rémy-la-Varenne.*

### Quelques enjeux

Disposer d'une offre en équipements correctement dimensionnée et répondant aux besoins du plus grand nombre,

Proposer un développement urbain du territoire évitant les à coups sur les équipements (*scolaires, épuratoires notamment*),

Garder une organisation polarisée des équipements.

Veiller à leur parfaite interconnexion avec les quartiers résidentiels, et les lieux de vie sociale.

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

Terrain de football synthétique sur le stade du Marin à Brissac-Quincé ,

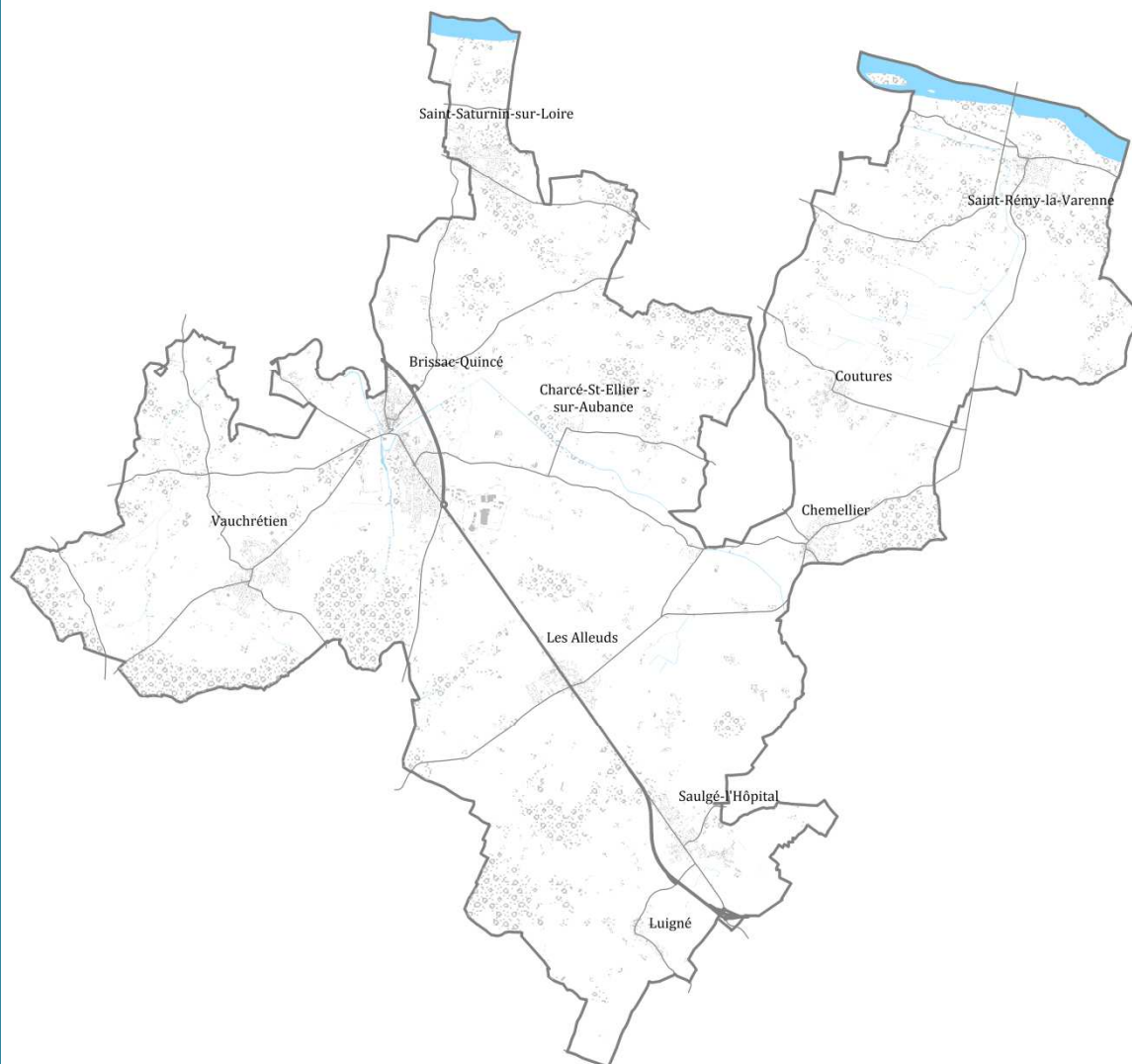
Terrain multisports à Chemellier.

### Scot

En tant que polarité, le développement doit permettre d'apporter une réponse pérenne en termes d'équipements et de services publics.

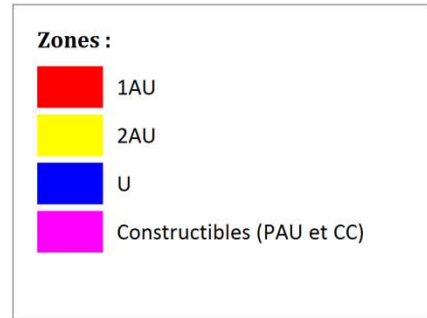
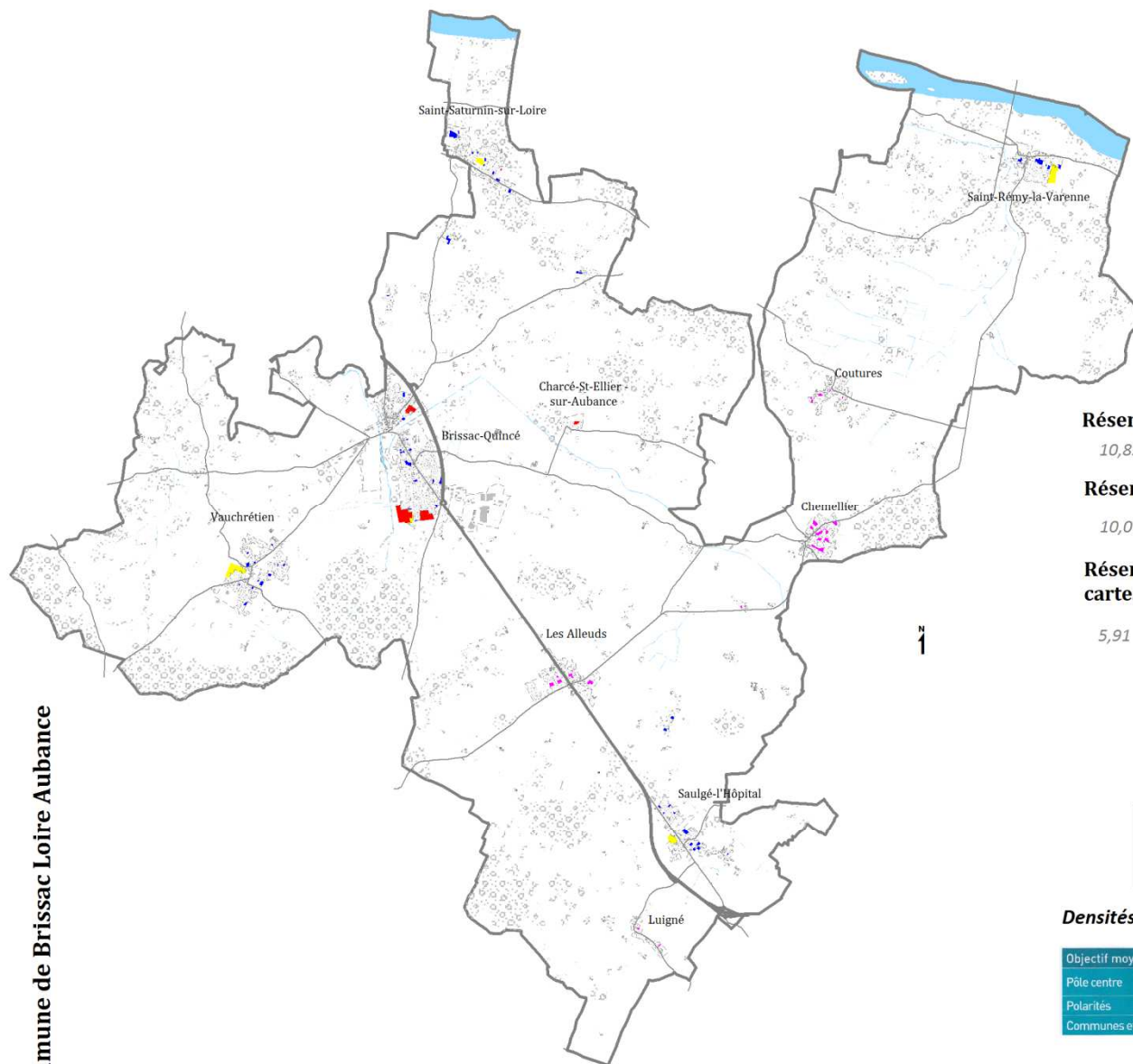


## 7 – Bilan des documents d'urbanisme en vigueur



# Bilan des documents d'urbanisme / zones à vocation résidentielle principale (Habitat /activités /équipements compatibles) : un potentiel non négligeable

Bilan des PLU/CC/PAU - Zones U et AU (2019) - Habitat/Equipements/Activités compatibles



**Réserve foncière 2019 : zones U des PLU :**

10,82 ha de zones U

**Réserve foncière 2019 : zones AU des PLU :**

10,07 ha en 1 AU et 10 ha en 2AU

**Réserve foncière 2019 : zones constructibles des cartes communales et parties actuellement urbanisées (PAU) :**

5,91 ha en zones constructibles

**Au total : 36,8 ha de réserves foncières dans les documents d'urbanisme en vigueur (dont 1,4 ha isolés dans les hameaux, lieux dits : 3,8% de la surface totale)**

**Un potentiel de l'ordre de 550 à 740 logements (densité de 15 ou 20 logts/ha)**

**Densités attendues dans le SCOT :**

Objectif moyen (nb de logements / ha)	Production globale	Secteurs stratégiques identifiés
Pôle centre	entre 30 et 40	entre 40 et 60
Polarités	au moins 20	au moins 20
Communes et communes déléguées	au moins 15	au moins 20

Brissac : polarité

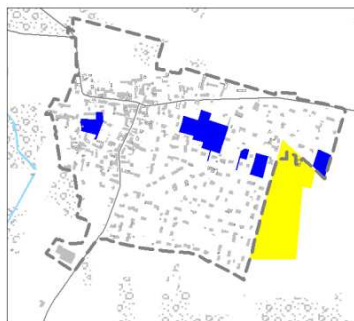
Commune de Brissac Loire Aubance

# Bilan des documents d'urbanisme : zones à vocation résidentielle principale (Habitat /activités /équipements compatibles) : un potentiel non négligeable

Bilan des PLU/CC/PAU - Zones U et AU (2019) - Habitat/Equipements/Activités compatibles



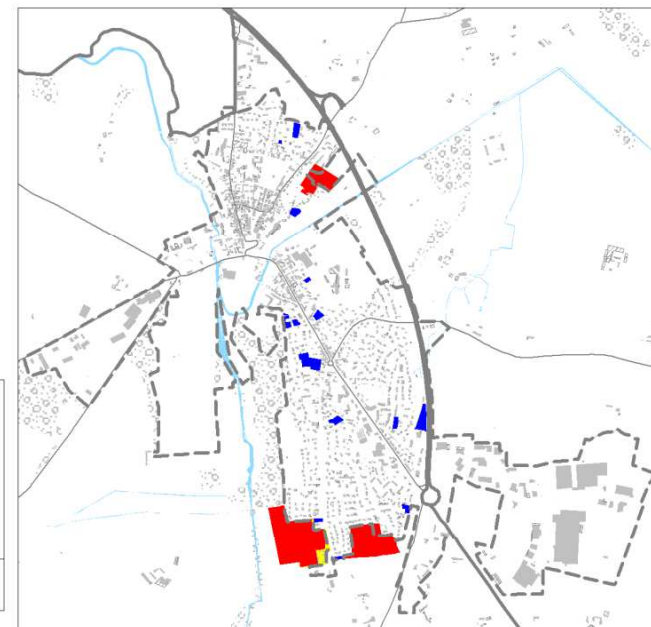
Chemellier



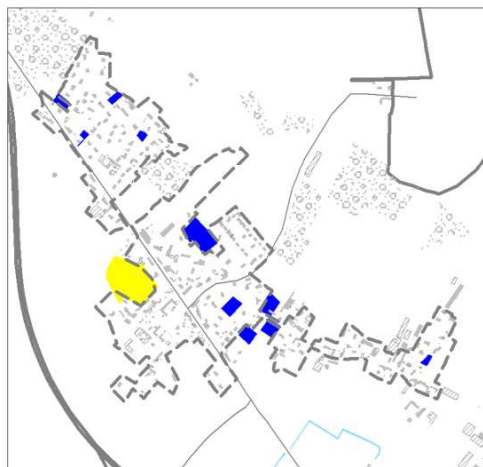
Saint-Rémy-la-Varenne



Les Alleuds



Brissac-Quincé



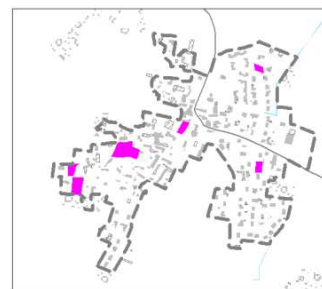
Saulgé-l'Hôpital



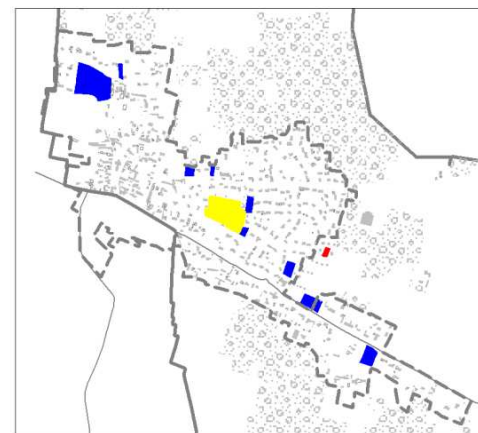
Ligné



Charcé-Saint-Ellier



Coutures



Saint-Saturnin-sur-Loire



Vauchrézien

**Zones :**

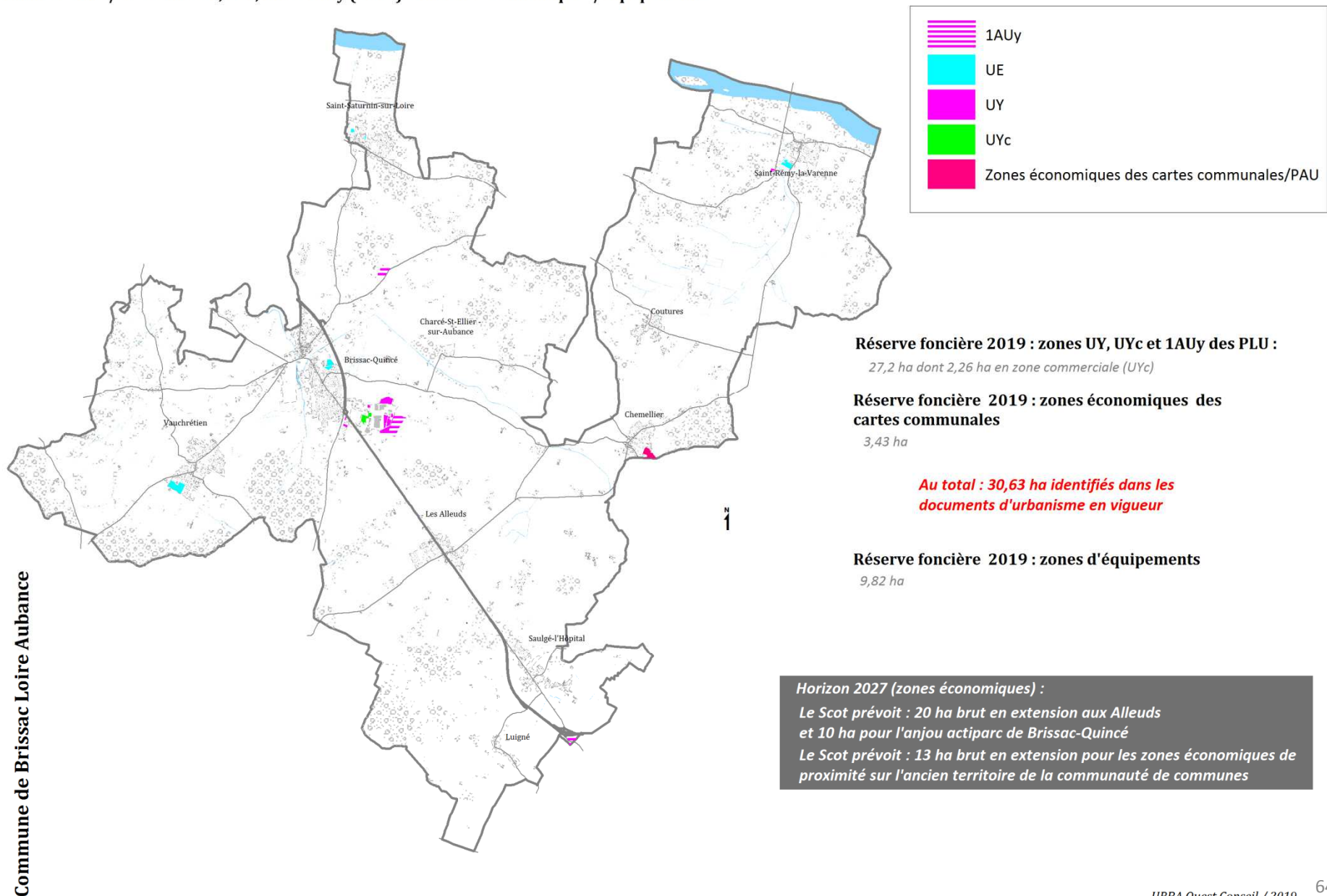
- 1AU
- 2AU
- U
- Constructibles (PAU et CC)

Enveloppes urbaines

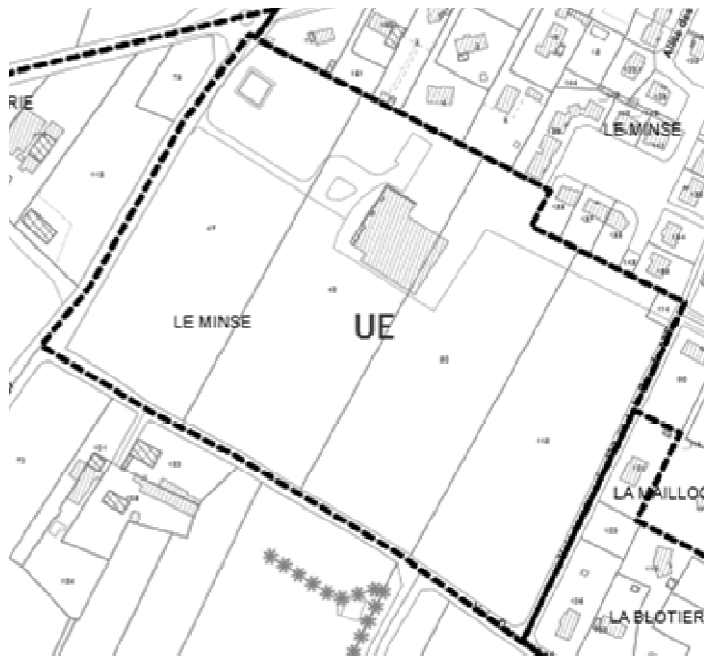
Commune de Brissac Loire Aubance

# Bilan des documents d'urbanisme : Zones dédiées aux activités économiques / équipements un potentiel non négligeable

## Bilan des PLU/CC - Zones UY, UYc, UE et 1AUy (2019) - Activités économiques / Equipements







### Synthèse :

-- Une réserve foncière à vocation résidentielle principale (*habitat/activités/équipements compatibles*) estimée à 36,8 ha dans les documents d'urbanisme

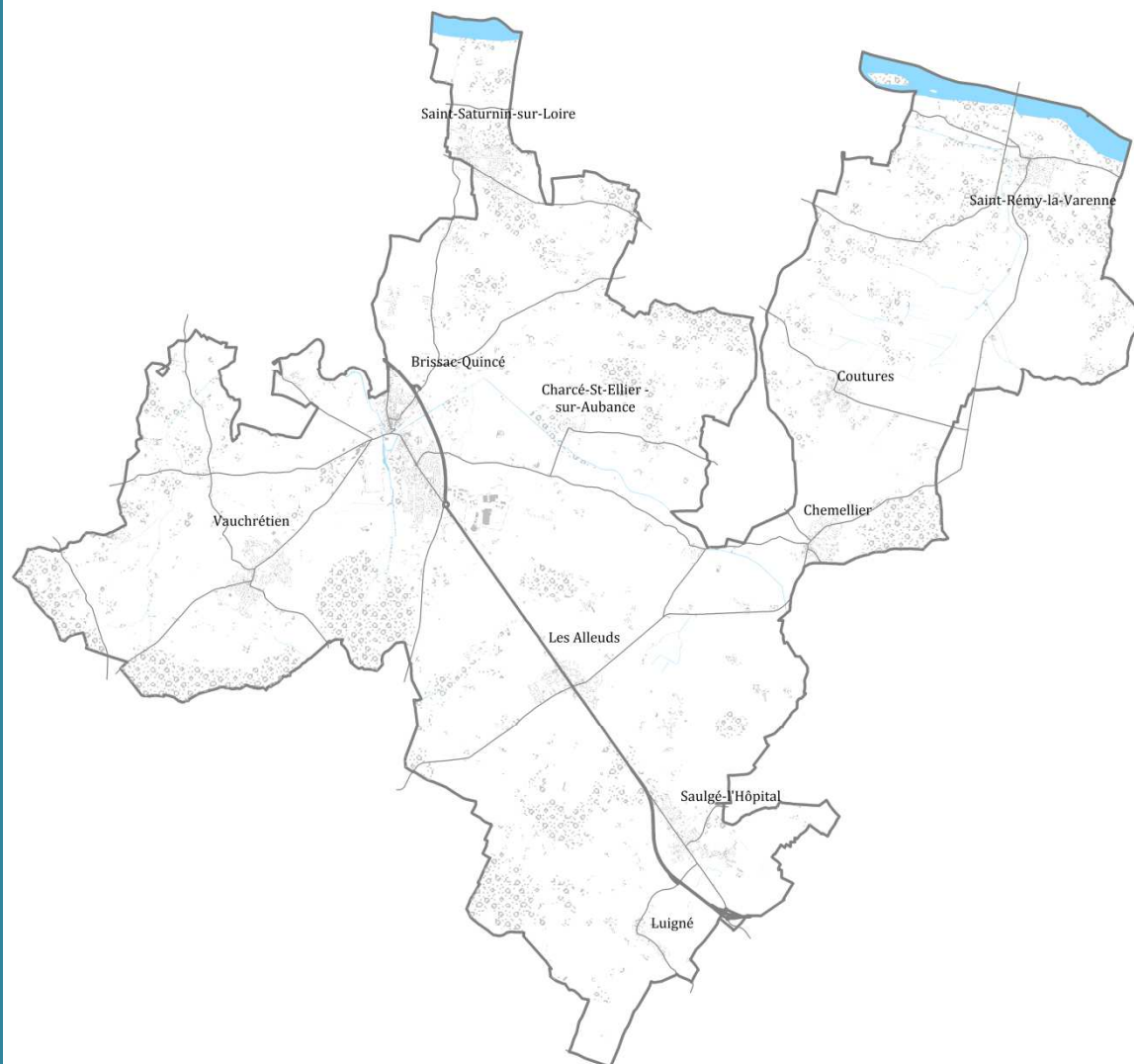
Un potentiel de 550 à 740 logements environ uniformément réparti

-- Des réserves foncières à vocation d'équipements limitées et centrées principalement sur 4 communes : une petite dizaine d'hectares sur Vauchrézien, Brissac-Quincé, Saint-Remy-la-Varenne, et Saint-Saturnin-sur-Loire.

-- Des réserves foncières à vocation économique intéressantes (30 ha environ) : Une offre centrée sur Brissac-Quincé, Chemellier, Saulgé-l'Hôpital et Saint-Saturnin sur Loire.

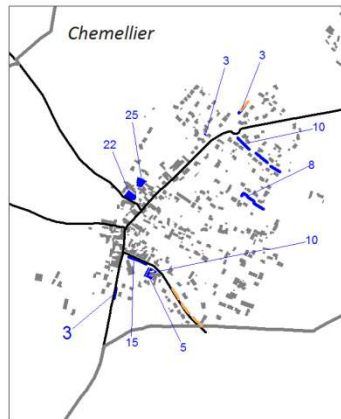
***Dans le futur PLU, la réserve foncière devra être cohérente avec le projet communal et les dispositions du Scot en cours de révision***

## 8 – Mobilités et déplacements

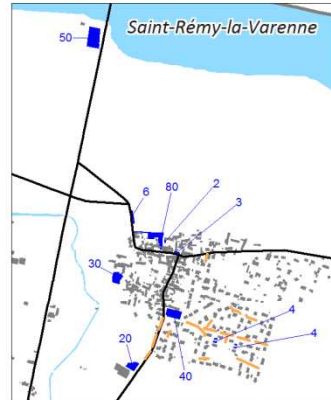




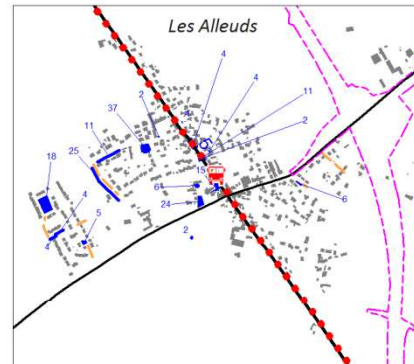
## Déplacements / Mobilités



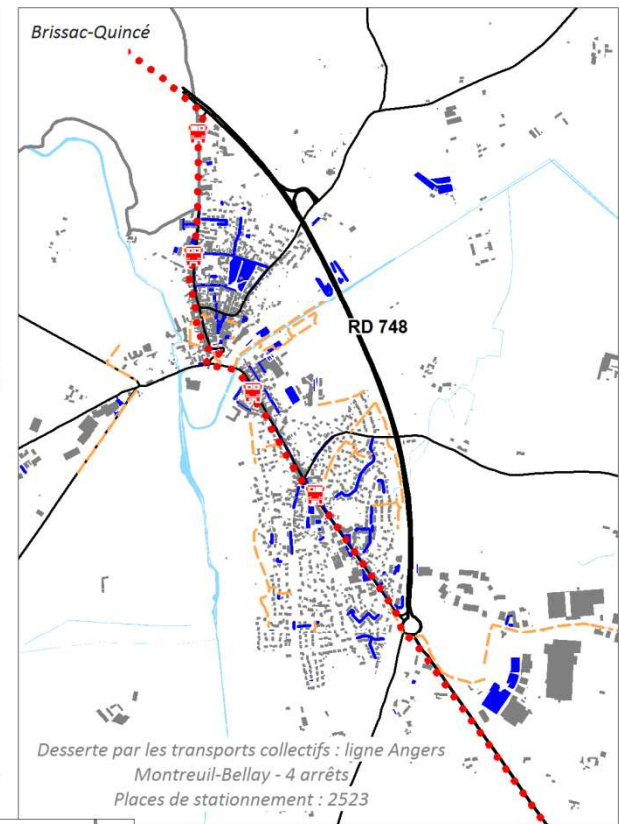
Pas de desserte par les transports collectifs  
Places de stationnement : 104



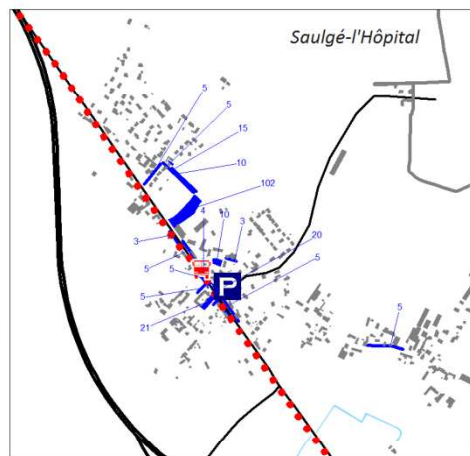
Pas de desserte par les transports collectifs  
Places de stationnement : 239 dont 189 dans le bourg



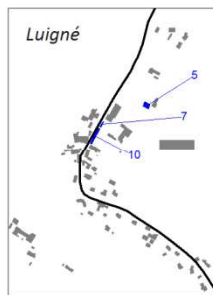
Desserte par les transports collectifs : ligne Angers  
Montreuil-Bellay - 1 arrêt  
Places de stationnement : 189  
Projet de déviation (projet de fuseau)



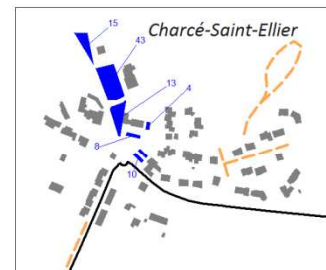
Desserte par les transports collectifs : ligne Angers  
Montreuil-Bellay - 4 arrêts  
Places de stationnement : 2523



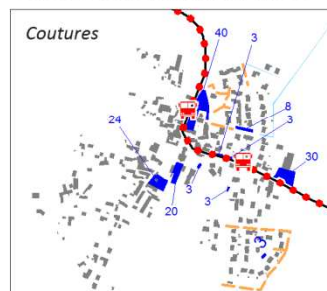
Desserte par les transports collectifs (ligne Angers  
Montreuil-Bellay)  
Places de stationnement : 226



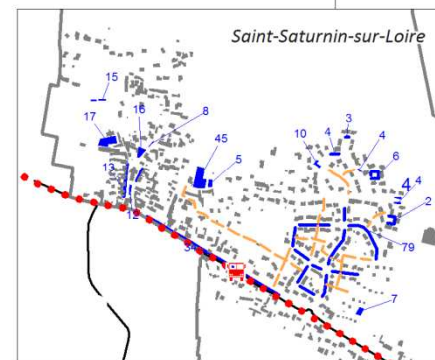
Pas de desserte par les transports collectifs  
Places de stationnement : 22 places



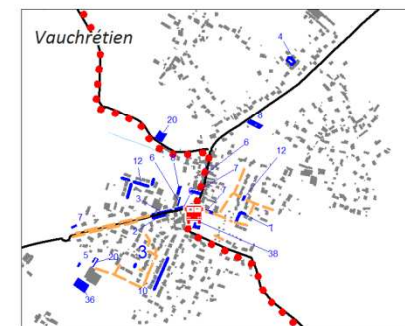
Pas de desserte par les transports collectifs  
Places de stationnement : 103



Desserte par les transports collectifs  
Ligne Angers / Saumur - 2 arrêts  
Places de stationnement : 137




Desserte par les transports collectifs  
Ligne Angers / Saumur  
Places de stationnement : 315 dont  
288 dans le bourg




Desserte par les transports collectifs  
Ligne Angers / Vihiers : 3 arrêts (1 dans bourg)  
Places de stationnement : 227

Commune de Brissac Loire Aubance

Légende :

 Espaces dédiés au stationnement

 Cheminements réservés aux déplacements non motorisés

 Ligne de transports collectifs Arrêts

### Etat des lieux

- Seule une aire de covoiturage recensée sur l'ensemble du territoire alors que 73% des actifs résidant sur la commune travaillent à l'extérieur de celui-ci. Un projet sur la zone des Fontenelles sur la commune déléguée de Brissac-Quincé.
- Le territoire est desservi par 3 lignes de transports collectifs (réseau Aléop / bus) : Angers/Vihiers, Angers/Saumur, et Angers/ Montreuil-Bellay. 4 communes déléguées ne sont pas desservies : Chemellier, Saint-Rémy-la-Varenne, Luigné, et Charcé Saint-Ellier-sur-Aubance. Il faut ajouter à cette desserte assurée par les bus, la proximité de la gare de Saint-Mathurin-sur-Loire (ligne Tours Saumur Angers), notamment pour les habitants de Saint-Rémy-la-Varenne.
- Des réseaux de cheminements piétonniers assez développés dans la plupart des entités urbaines.
- Des traverses d'agglomération déjà aménagées et d'autres en cours d'aménagement (Vauchrézien par exemple).
- RD 761 : axe accidentogène entre Brissac et Les Alleuds (2 accidents mortels et 5 accidents corporels récemment).
- Déplacements agricoles : pas ou peu de problématiques soulevées par les exploitants agricoles (étude agricole).
- Borne de recharge pour véhicules électriques : 1 double borne sur la commune déléguée de Brissac-Quincé.
- Plusieurs aires de services et de stationnement publiques réservées aux campings cars, et parfois aménagées par des privés (souvent exploitants) : Brissac-Quincé, Charcé-Saint-Ellier-sur-Aubance, Saint-Saturnin-sur-Loire, Saint-Rémy-la-Varenne, et Saulgé-l'Hôpital, Coutures.



### Scot / Déplacements et Mobilité

- **Favoriser les déplacements piétons et cyclistes** en développant des réseaux adaptés, en veillant à la sécurité des cyclistes et des piétons dans le franchissement des ouvrages d'art et le long des itinéraires très fréquentés, en développant une offre de stationnement adaptée aux cyclistes, ...
- **Le covoiturage sera favorisé sur l'ensemble du territoire** : des parkings facilement accessibles depuis les réseaux structurants et de transit, seront aménagés. Les documents d'urbanisme réserveront les emprises nécessaires à leur mise en œuvre.
- Intégrer les **déplacements agricoles** dans la réflexion PLU.
- Répondre aux besoins grandissants des véhicules électriques par le déploiement de bornes de recharge.

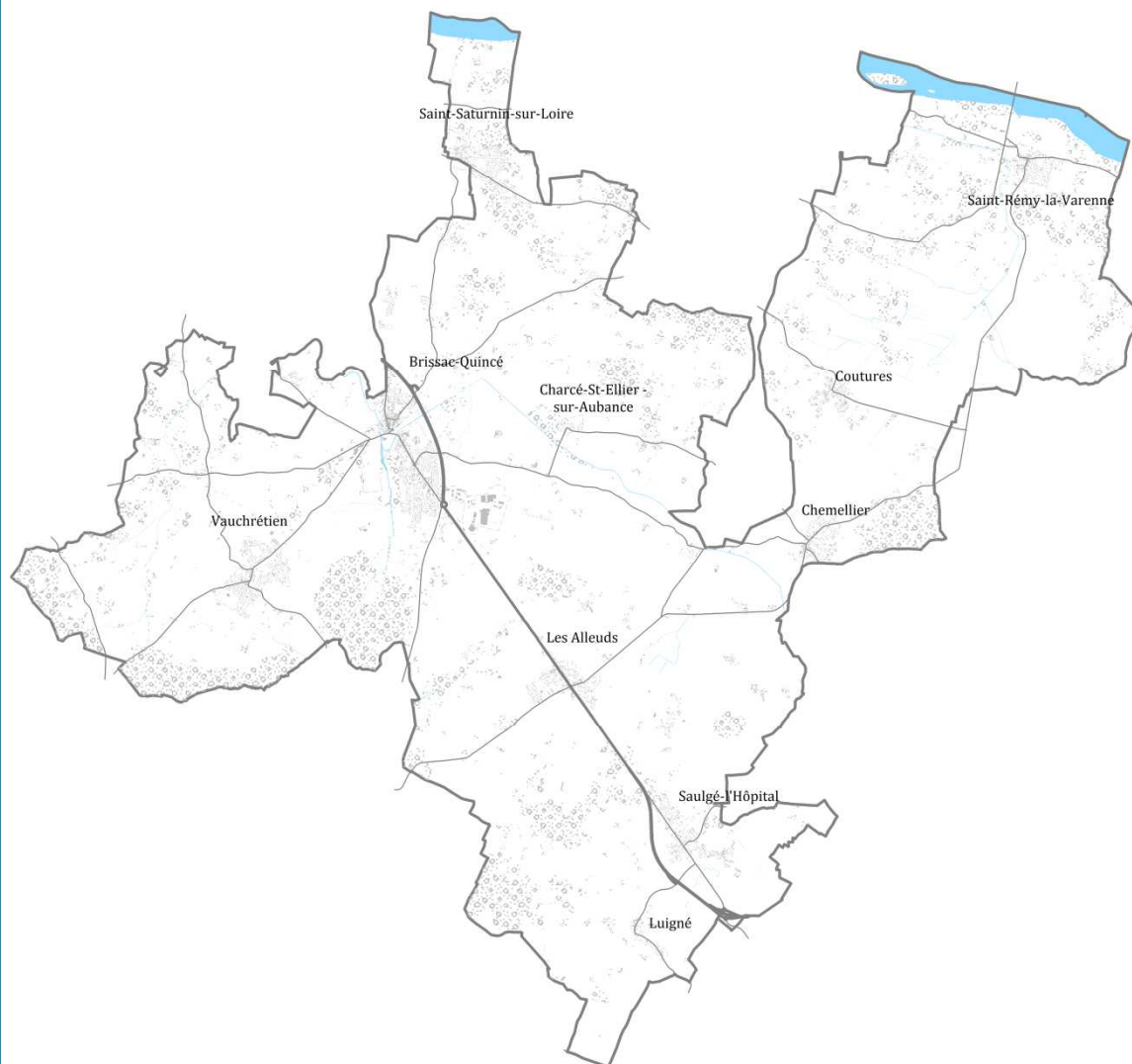
### Rappel SRCAE

- Les PLU doivent définir des objectifs de développement de modes alternatifs au tout routier.

### Quelques enjeux

- Axe Angers / Poitiers : un projet de déviation de l'agglomération des Alleuds. Un fuseau potentiel retenu.
- La desserte par les transports collectifs : un élément important pour le développement urbain. Des navettes pourraient être organisées à destination de la gare de Saint-Mathurin-sur-Loire notamment.
- Renforcer le réseau permettant les mobilités douces dans le cadre du projet. Favoriser une meilleure interconnexion entre les espaces résidentiels et les lieux regroupant les commerces / services et équipements.
- Favoriser la connexion entre cheminements « urbains » et réseau de sentiers de randonnées. Créer des liaisons entre les sentiers de randonnées de manière à favoriser les échanges inter-centralités, se connecter sur l'extérieur de BLA.
- S'interroger sur la nécessité de mettre en place d'autres aires de covoiturage sur le territoire. Un projet sur Brissac-Quincé mais existe-t-il des besoins sur d'autres communes déléguées.
- Le choix des zones de développement et les aménagements envisagés, notamment dans le cadre des OAP, devront intégrer la thématique « sécurité des déplacements ».

## 9 – Richesses paysagère et patrimoniale





## Le Paysage : Les grandes unités paysagères

### LE PLATEAU VITICOLE DE L'AUBANCE

- Un plateau viticole incisé par la vallée de l'Aubance prenant appui au Sud sur les forêts de Beaulieu et de Brissac.
- Association entre bocage et viticulture (vignoble plus important à l'est vers le val de l'Aubance).
- Pression urbaine de l'agglomération angevine aux abords de l'A87 autour de Mozé-sur-Louet mais aussi autour de Brissac.

### LE VAL d'ANJOU Val de Loire de la Daguenière à Montsoreau

### VAL DE LOIRE DE LA DAGUENIERE A MONTSOREAU

- Les bords de Loire sont souvent noyés dans la végétation dense et constitués de prairies bocagères.
- Les perceptions sur la Loire sont limitées. Il n'est pas facile d'accéder aux bords de Loire.
- Contrairement à la rive droite de la Loire, les villages ne sont pas implantés en bords de Loire.

### PLAINE ET COTEAUX DU SAUMUROIS Les contreforts boisés de la Loire

### LES CONTREFORTS BOISES DE LA LOIRE

- Un couvert boisé important présentant une échelle intime.
- Des ondulations boisées animées de clairières agricoles (céréaliculture, vignoble, arboriculture ...) d'échelles très diversifiées parfois urbanisées (villages, hameaux, bâti dispersé).
- Des clairières offrant des paysages agréables, vallonés, d'échelle humaine.
- Des villages présentant des structures de hameaux.

### PLAINE ET COTEAUX DU SAUMUROIS La plaine du Douessin

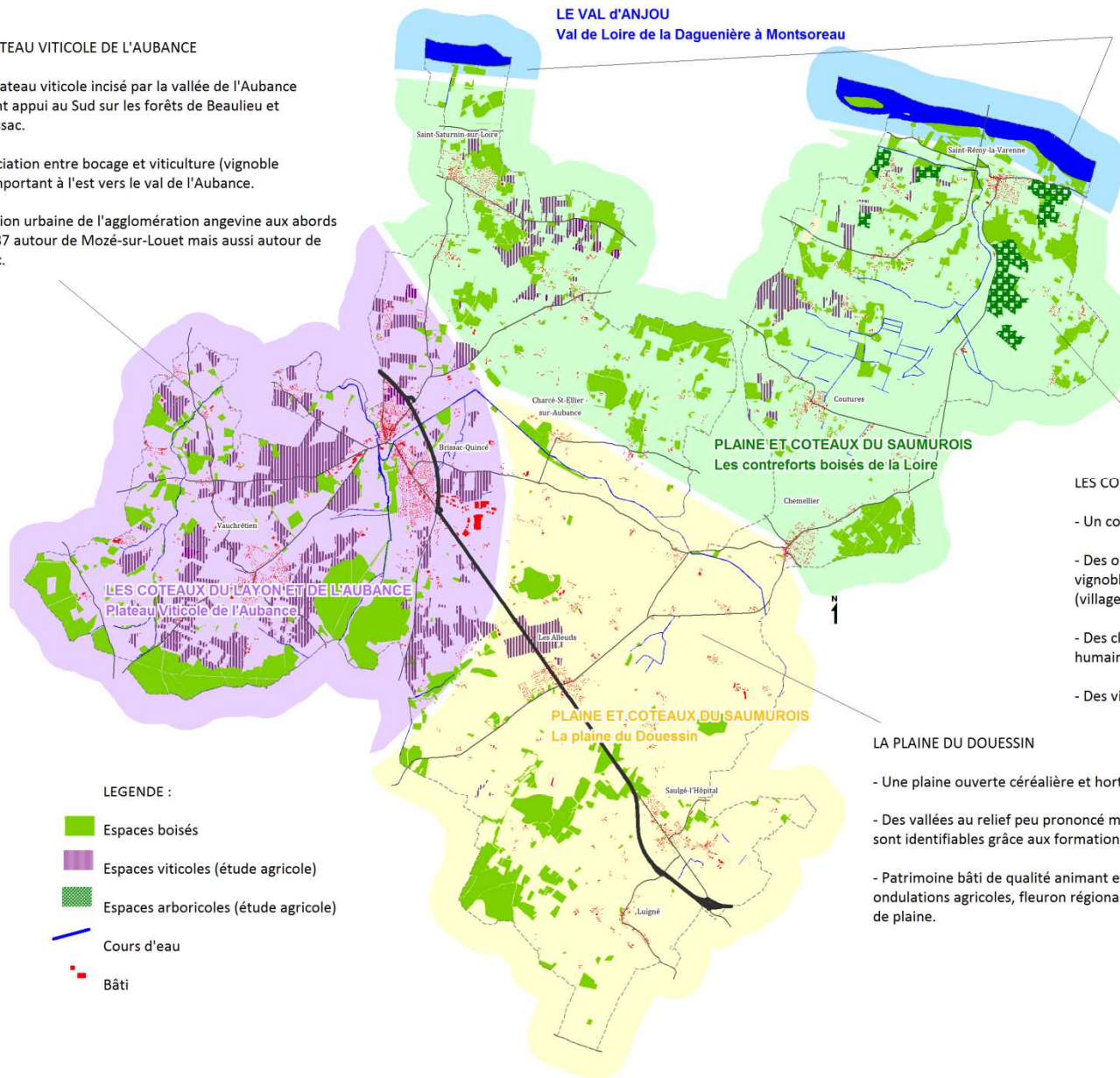
### LA PLAINE DU DOUESSIN

- Une plaine ouverte céréalière et horticole.
- Des vallées au relief peu prononcé mais dont les fonds sont identifiables grâce aux formations boisées.
- Patrimoine bâti de qualité animant et ponctuant les ondulations agricoles, fleuron régional du troglodytisme de plaine.

#### LEGENDE :

- Espaces boisés
- Espaces viticoles (étude agricole)
- Espaces arboricoles (étude agricole)
- Cours d'eau
- Bâti

Commune de Brissac Loire Aubance



## « L'unité du Plateau viticole de l'Aubance »

Plateau viticole incisé par plusieurs vallées dont l'Aubance,

Paysage associant bocage et viticulture

Des secteurs de sensibilité paysagère du fait des co-visibilités / Des secteurs où se dégagent parfois des points de vue lointains



*Brissac-Quincé*



*Vauchrétien*



# Paysage

## « L'unité Val de Loire »

Pas ou peu de visibilité sur la Loire,  
Absence d'urbanisation contrairement à la rive droite



*Saint-Saturnin sur Loire - la vallée*



*Saint-Saturnin sur Loire - bords de Loire*



*Saint-Rémy la Varenne  
La Vallée*



*Saint-Rémy la Varenne  
Bords de Loire*



*Saint-Rémy la Varenne : vue sur le Bourg et sur l'église de Saint-Mathurin  
Pas de vue sur la Loire*

## Paysage

### « L'unité du contrefort boisé de la Loire »

Un paysage caractérisé par ses ondulations qui offre de nombreuses perspectives lointaines.

Un paysage marqué par un couvert boisé important.



*Paysage depuis La Serruère - Charcé-Saint-Ellier sur Aubance*



*Paysage depuis Les Quinze deniers – Charcé-Saint-Ellier sur Aubance*



*Vue sur le château de Montsabert  
Coutures*



*Vue depuis les Fontenelles - Chemellier*

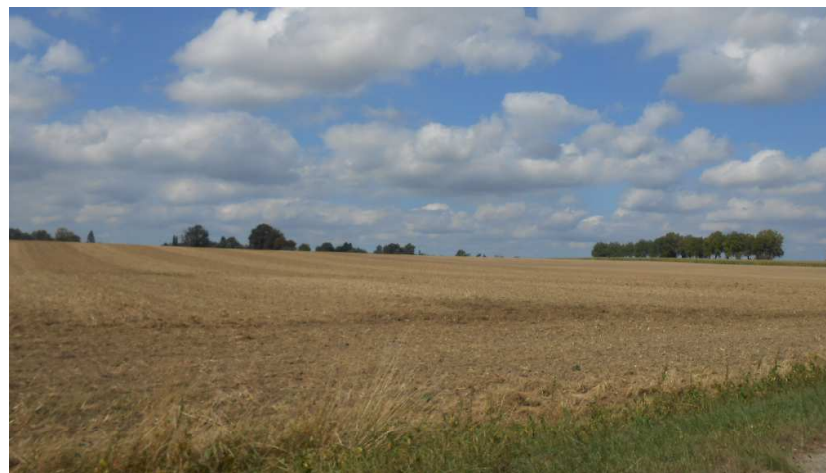
### « L'unité de La Plaine du Douessin »

Un paysage constitué d'une plaine céréalière ouverte.

Les vallées parcourant cette entité sont peu marquées : on les distingue grâce aux espaces boisés qu'elles regroupent.



*Nord des Alleuds (Petit Beauchais) : au loin vallée de l'Aubance*



*Paysage entre Saulgé-L'Hôpital et Les Alleuds (Le Rangeard)*



*Paysage se dégageant depuis RD 176 en partie Nord de Luigné*

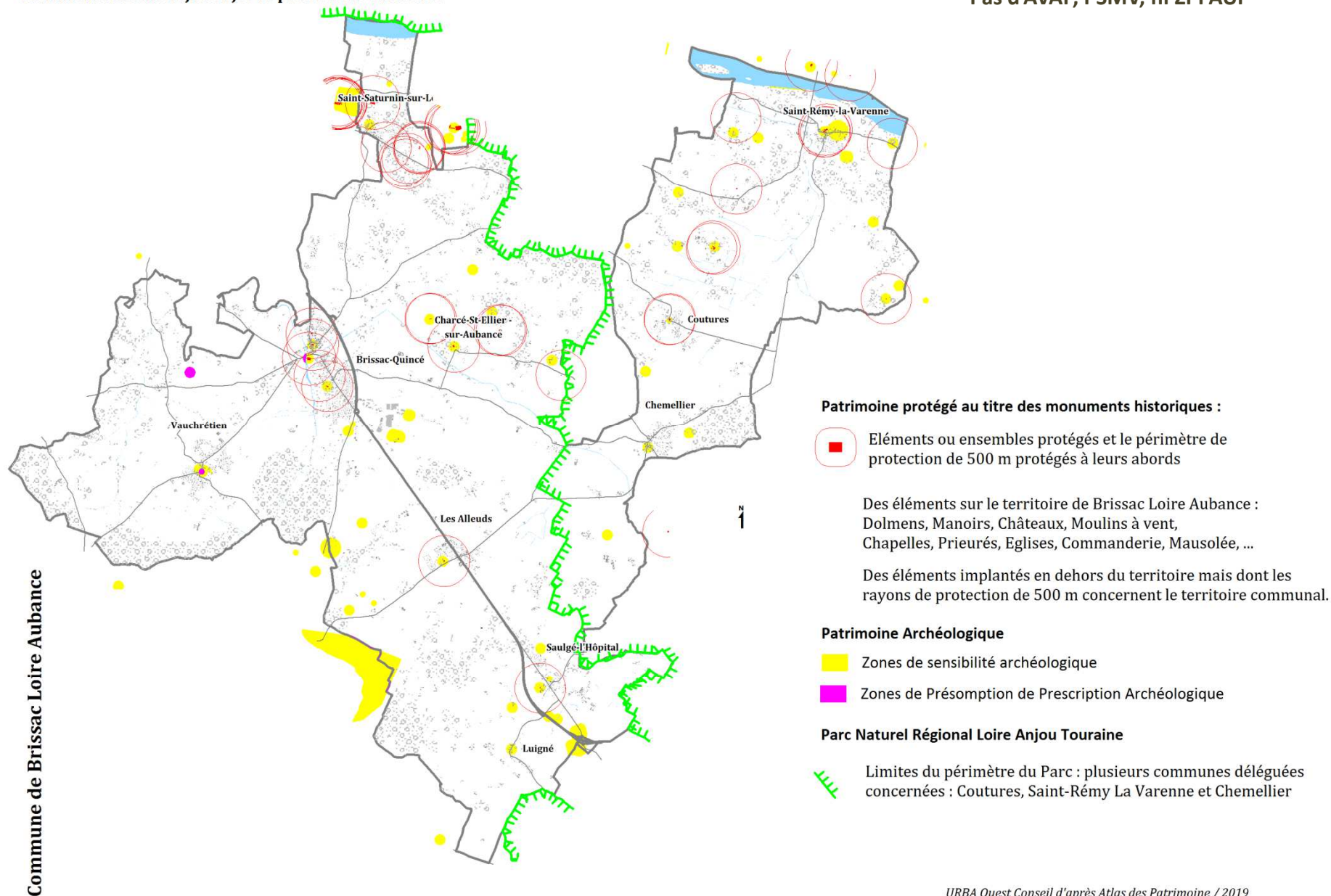


*Vue sur le bourg de Luigné depuis Le Bas de Luigné*

# Patrimoine : des éléments de patrimoine déjà protégés ...

Patrimoine faisant déjà l'objet de protections officielles

Pas d'AVAP, PSMV, ni ZPPAUP



## Quelques exemples ...



**Eglise Sainte-Méline**  
Vauchrézien



**Moulin de Bourg-Dion / Ancien Prieuré**  
Saint-Rémy-la-Varenne



**Château de Brissac / Mausolée des Ducs de Brissac**  
Brissac-Quincé



**Manoir de La Groye / Moulin à vent**  
Saint-Saturnin-sur-Loire



**Château de Montsabert**  
Coutures



**Église de l'ancien Prieuré Saint-Aubin**  
Les Alleuds



**Eglise Saint-Pierre et son prieuré / Logis de la Bluttière**  
Charcé-Saint-Ellier



**Chapelle de l'ancienne commanderie**  
Saulgé l'Hôpital (protection concerne également le territoire de Luigné)

### Des éléments de patrimoine protégés au titre des Monuments historiques

La protection protège l'immeuble inscrit ou classé, mais aussi ses abords (périmètre 500 m).

Le périmètre = servitude d'utilité publique (AC1) = travaux nécessitent autorisation préalable pour construction nouvelle, démolition, déboisement, modification ou transformation d'aspect.

### Pas de sites inscrits ou classés

### Des zones de sensibilité archéologique / zones de présomption et de prescriptions archéologiques

Les demandes d'autorisation d'urbanisme (PC, PD, ITD), autorisation d'aménager, décision de réalisation de ZAC situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévue dans le code du Patrimoine.

En dehors des zones délimitées, les projets de ZAC et de lotissements affectant une superficie supérieure à 3 hectares demeurent régis par l'article R 523-4 du code du Patrimoine et doivent être communiqués au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie).

### Le PNR

La charte du Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine (PNR LAT) 2008-2020 a également fixé des objectifs de mise en valeur de préservation du patrimoine bâti.

*Sont concernées les communes déléguées de Chemellier, Coutures, Saint-Remy-la-Varenne.*

### Le patrimoine de l'UNESCO

Brissac Loire Aubance, et les communes déléguées de *Saint-Rémy-la-Varenne et de Saint-Saturnin-sur-Loire*, a été inscrit le 30 novembre 2000 par l'UNESCO sur la liste du patrimoine mondial, au titre de paysage de nature et de culture évolutif et vivant sur cette section fluviale de 280 kms du val de Loire.



## Des éléments de patrimoine non protégés qui mériteraient une attention particulière dans le cadre du PLU

### Quelques exemples

Des cavités utilisées à des fins variables : viticoles, anciens stockages agricoles, et même habitat ...



Chemellier



Coutures

## Des éléments de patrimoine non protégés qui mériteraient une attention particulière dans le cadre du PLU

Des bourgs historiques présentant une architecture traditionnelle souvent de qualité ...



Chemellier



Saint-Rémy La Varenne



Les Alleuds



Saint-Saturnin-sur-Loire



Vauchrézien



Brissac-Quincé

Des éléments de patrimoine non protégés qui mériteraient une attention particulière dans le cadre du PLU



Les Alleuds



Luigné



Coutures



Saulgé-L'Hôpital

Des éléments de patrimoine non protégés qui mériteraient une attention particulière dans le cadre du PLU

Un patrimoine de qualité : des manoirs, châteaux, demeures bourgeoises ...



Bourg



Les Forges



Etiau Coutures



La Seigneurerie – Chemellier



Bourg - Saulgé L'Hôpital



Saulgé aux Moines - Charcé-Saint-Ellier sur Aubance



Charcé-Saint-Ellier sur Aubance - La Sublerie, Prieuré, La Varenne

## Des éléments de patrimoine non protégés qui mériteraient une attention particulière dans le cadre du PLU

Un patrimoine de qualité : des manoirs, châteaux, demeures bourgeoises ...



**La Gélousière** Chemellier



**Le Hillier** Luigné



**Les Brosses** Saulgé L'Hôpital



**Perchard - Les Clôteaux - La Petite Varenne - La Grande Varenne - Saint-Rémy La Varenne**



**Clabeau** Vauchrétien



**La Briderie** Vauchrétien

Patrimoine viticole et rural



Vauchrétien



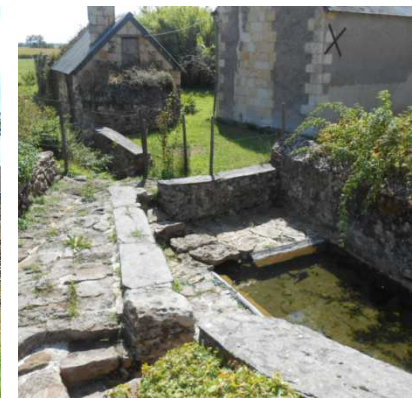
Saint-Remy-la-Varenne



Brissac-Quincé



Saint-Saturnin-sur-Loire



Charcé-Saint-Ellier  
sur Aubance



Charcé-Saint-Ellier sur Aubance: **Bel Air, La Quéchonnière**



**Marigné –Saint-Rémy-la-Varenne**

Petit patrimoine religieux



Saulgé-L'Hôpital



Charcé-Saint-Ellier  
sur Aubance



Charcé-Saint-Ellier  
Sur Aubance



Saint-Rémy-la-Varenne

### Etat des lieux

- Un paysage présentant une sensibilité non négligeable : le Nord du territoire au paysage ondulé présente de nombreux secteurs de covisibilité, et le Sud constitué de plaines ouvertes offre de nombreux points de vue lointains.
- Déjà de nombreux monuments et éléments protégés au titre des monuments historiques.
- Malgré ces nombreuses protections, il reste de nombreux éléments intéressants qui ne sont pas protégés ou qui ne sont pas intégrés dans les périmètres de protection de 500 mètres aux abords de ces monuments ou éléments.
- 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.

### Quelques enjeux

Protéger de manière stricte les secteurs les plus sensibles du point de vue paysager.

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 écrins naturels et environnementaux.

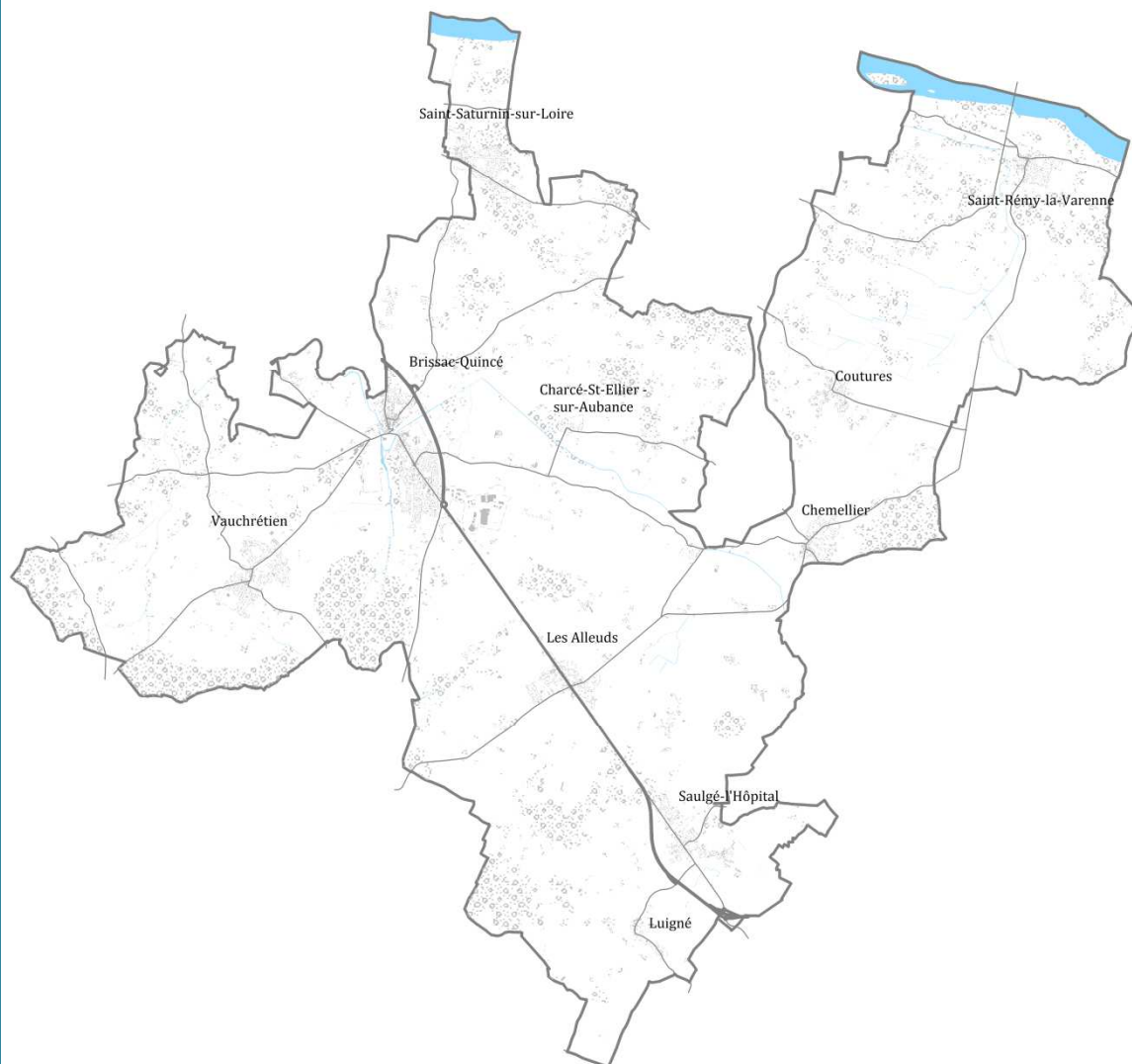
S'interroger sur l'identification de certains bâtiments, notamment au sein de l'espace rural pour leur permettre une transformation en logements, en structure de loisirs ou touristiques, ...

Faire de ce patrimoine l'un des supports de la politique touristique locale : en favoriser sa découverte.

Un réseau de découverte du territoire qui pourrait être abordé par thématique (moulins, châteaux, patrimoine troglodytique ...).



## 10 – Energie et communications



- Pas de réseau de chaleur ni de projet en ce sens,

- Pas de projet éolien connu,

- **Une couverture en téléphonie mobile : dans l'ensemble plutôt bonne**

Antennes existantes : Les Alleuds, Brissac, Coutures

Des projets de nouvelles implantations : sur les communes déléguées de Vauchrétien, Saint-Saturnin-sur-Loire, Saulgé-L'Hôpital et Les Alleuds .

- **Installation de la fibre en cours sur Brissac Loire Aubance (2019-2022) :** Premiers raccordements en 2019 sur Brissac-Quincé et Vauchrétien, Le reste du territoire jusqu'en 2022

**Elle doit être organisée depuis le début des études jusqu'à l'arrêt du projet.  
Elle devra faire l'objet d'un bilan avant l'arrêt du projet.**

**Des modalités retenues dans la délibération de prescription :**

- 2 réunions publiques minimum aux étapes importantes,
- Mise à disposition du public d'éléments de présentation du projet de PADD,
- 3 articles minimum dans le bulletin municipal (C'Pages) notamment pour expliquer la démarche d'un PLU mais aussi pour communiquer sur certaines étapes importantes de l'élaboration du PLU.

**Elles doivent être mises en place à minima.**