



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU

REUNION DU 13 JUIN 2017

OBJET : LANCEMENT DE L'ETUDE

Participants :

Comité de pilotage
Fontaine-Guérin
Sandro GENDRON Maire délégué Philippe RICHER Dominique VINCENT Frédéric FORET
Brion
Florence BAHUON Maire déléguée Jean-Marc METAYER
Saint Georges du Bois
Laurent CUREAU Maire délégué Samuel MAUPETIT
Julien BONNIER DGS Nadège REVEAU responsable urbanisme
Bureau d'études
<u>Agence ECCE TERRA :</u> Céline CHEVRÉ Yann GRIT

La réunion de lancement de l'étude du Plan local d'urbanisme se déroule de la façon suivante :

- . Présentation de l'équipe d'étude
- . La procédure d'élaboration du PLU
- . Le Planning d'étude
- . La mise en place de la concertation publique avec les habitants
- . Les documents à fournir au bureau d'études

1) PLANNING

Récapitulatif des dates retenues pour la phase 1 – Diagnostic

a. Diagnostics en marchant (1/2 journée par commune) : fin août

Le RDV est fixé à la mairie de chaque commune.

Mercredi 30 août 2017	14h00	Saint Georges du Bois
Jeudi 31 août 2017	9h00	Fontaine Guérin
	14h00	Brion

b. Réunion de restitution du diagnostic (en deux parties)

Jeudi 14 septembre 2017	16h00	Réunion à la mairie de Fontaine Guérin
Lundi 2 octobre 2017	16h00	Invitations à la charge de la commune

c. Rencontres citoyennes (réunions publiques « tables rondes »)

Mardi 17 octobre 2017	19h00	Brion
Mercredi 18 octobre 2017	19h00	Fontaine Guérin
Jeudi 19 octobre 2017	19h00	Saint Georges du Bois

Une salle est à réserver dans chaque commune pour le soir de la réunion.

d. Réunion de présentation du diagnostic aux Personnes publiques associées

Jeudi 26 octobre 2017	14h30	Invitations à la charge de la commune
------------------------------	-------	---------------------------------------

Une salle est à réserver à Fontaine-Guérin pour la tenue de la réunion.

2) DOCUMENTS LAISSES AU BUREAU D'ETUDES

- . Porter à connaissance de l'Etat
- . Document d'association du Département
- . Délibération de prescription de l'élaboration du PLU

3) DOCUMENTS JOINTS AU COMPTE-RENDU :

- . Document présenté en réunion (diaporama au format PDF)
- . Tableaux Excel pour l'enregistrement des demandes dans le cadre de la concertation publique et pour le recensement des permis de construire délivrés sur les 10 dernières années.

4) DIFFUSION

Le présent compte-rendu ainsi que le document présenté en réunion est transmis par courriel :

- A la commune des Bois d'Anjou (M. BONNIER) qui en assurera la diffusion à l'ensemble des membres du comité de pilotage,
- A la Chambre d'agriculture (M. GARREAU) en tant que chargé de la réalisation du diagnostic agricole

A Tiercé,
Le 13 juin 2017
Agence ECCE TERRA



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU

REUNION N°2 – LE 14 SEPTEMBRE 2017

OBJET : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC / 1ERE PARTIE

Participants :

Comité de pilotage
Arnaud MONCHICOURT Maire des Bois d'Anjou
Fontaine-Guérin
Sandro GENDRON Maire délégué Philippe RICHER
Brion
Florence BAHUON Maire déléguée Jean-Marc METAYER Martine BRIOT
Saint Georges du Bois
Laurent CUREAU Maire délégué Samuel MAUPETIT
Julien BONNIER DGS Nadège REVEAU responsable urbanisme
Bureau d'études
<u>Agence ECCE TERRA :</u> Céline CHEVRÉ Yann GRIT

1) THEMATIQUES ABORDEES :

1. Population et logement
2. Consommation d'espaces et bilan des documents d'urbanisme
3. Analyse urbaine / Architecture et patrimoine

2) DISCUSSIONS ENGAGEES :

La présentation des différentes thématiques permet d'engager des échanges et discussions entre les élus et le bureau d'études. Les élus apportent facilement des éléments d'informations complémentaires permettant d'étayer le diagnostic produit par le bureau

d'études. Ces compléments d'informations sont inclus directement dans le diaporama de la réunion, sous forme d'encadrés. **Ce diaporama est joint au présent compte-rendu.**

3) TRAVAUX A REALISER PAR LA COMMISSION COMMUNALE

- Recensement des logements vacants : les 3 communes déléguées doivent réaliser un **recensement des logements vacants** sur leur territoire, avec la localisation et le(s) motif(s) de vacance, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou (DOO, p.23)
- Gens du voyage : la commune doit recenser les parcelles occupées par de **l'habitat non ordinaire (caravanes, yourtes, mobil-homes)** pour tenir compte des besoins éventuels des familles en voie de sédentarisation. Toutefois, un diagnostic sur les besoins d'habitat adapté est en cours sur la communauté de communes. Les conclusions de ce diagnostic seront suffisantes le cas échéant.

4) RAPPEL DU PLANNING

a. Réunion de restitution du diagnostic (2de partie)

Lundi 2 octobre 2017	16h00	Réunion à la mairie de Fontaine Guérin Invitations à la charge de la commune
-----------------------------	-------	---

b. Rencontres citoyennes (réunions publiques « tables rondes »)

Mardi 17 octobre 2017	19h00	Brion
Mercredi 18 octobre 2017	19h00	Fontaine Guérin
Jeudi 19 octobre 2017	19h00	Saint Georges du Bois

Une salle est à réserver dans chaque commune pour le soir de la réunion.

c. Réunion de présentation du diagnostic aux Personnes publiques associées

Jeudi 26 octobre 2017	14h30	Invitations à la charge de la commune
------------------------------	-------	---------------------------------------

Une salle est à réserver à Fontaine-Guérin pour la tenue de la réunion.

5) DIFFUSION

Le présent compte-rendu ainsi que le document présenté en réunion est transmis par courriel :

- A la commune des Bois d'Anjou (M. BONNIER) qui en assurera la diffusion à l'ensemble des membres du comité de pilotage,
- A la Chambre d'agriculture (M. GARREAU) en tant que chargé de la réalisation du diagnostic agricole



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU

REUNION N°3 – LE 2 OCTOBRE 2017

**OBJET : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC / 2EME PARTIE
DONT RENDU DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC AGRICOLE**

Participants :

Comité de pilotage
Arnaud MONCHICOURT Maire des Bois d'Anjou
Fontaine-Guérin
Philippe RICHER Dominique VINCENT
Brion
Florence BAHUON Maire déléguée Jean-Marc METAYER
Saint Georges du Bois
Laurent CUREAU Maire délégué Samuel MAUPETIT
Julien BONNIER DGS Nadège REVEAU responsable urbanisme
Bureau d'études
Agence ECCE TERRA : Céline CHEVRÉ Chambre d'agriculture : Emmanuel GARREAU

1) DEROULEMENT DE LA REUNION

En première partie, M. GARREAU présente les conclusions du diagnostic agricole. Après avoir exposé quelques données chiffrées générales sur la situation agricole de la commune, des cartes d'enjeux sont présentées à l'échelle des 3 bourgs. Seuls quelques ajustements/correctifs sont à faire. M. GARREAU se charge de transmettre un diaporama finalisé à la commune.

En seconde partie, Mme CHEVRE présente les suites du diagnostic communal. Les parties suivantes sont exposées :

1. Analyse paysagère
2. Environnement et biodiversité
3. Pollutions et risques

Le diaporama complet du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement est transmis en mairie, aux formats papier et PDF.

Après relecture et validation par les élus communaux, ce document pourra être mis à disposition de la population (en mairies et sur site internet) dans le cadre de la concertation publique.

Il en est de même du diagnostic agricole.

2) RAPPEL DU PLANNING

Rencontres citoyennes (réunions publiques « tables rondes »)		
Mardi 17 octobre 2017	19h00	Brion
Mercredi 18 octobre 2017	19h00	Fontaine Guérin
Jeudi 19 octobre 2017	19h00	Saint Georges du Bois

Une salle est à réserver dans chaque commune pour le soir de la réunion.

Réunion de présentation du diagnostic aux Personnes publiques associées		
Jeudi 26 octobre 2017	14h30	Invitations à la charge de la commune

Une salle est à réserver à Fontaine-Guérin pour la tenue de la réunion.

Réunions de travail sur les orientations du PADD		
Jeudi 16 novembre 2016	16h00 – 18h00	A la mairie de Fontaine-Guérin
Jeudi 14 décembre 2016	16h00 – 18h00	A la mairie de Fontaine-Guérin

3) DIFFUSION

Le présent compte-rendu ainsi que le document présenté en réunion est transmis par courriel :

- A la commune des Bois d'Anjou (M. BONNIER/ Mme REVEAU) qui en assurera la diffusion à l'ensemble des membres du comité de pilotage,
- A la Chambre d'agriculture (M. GARREAU) en tant que chargé de la réalisation du diagnostic agricole

Le 5 octobre 2017, Agence ECCE TERRA



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU

REUNION N°4 – LE 26 OCTOBRE 2017

OBJET : REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Participants :

Comité de pilotage
Arnaud MONCHICOURT Maire des Bois d'Anjou
Fontaine-Guérin
Philippe RICHER Sandro GENDRON
Brion
Jean-Marc METAYER
Saint Georges du Bois
Laurent CUREAU Maire délégué Samuel MAUPETIT
Julien BONNIER DGS Nadège REVEAU responsable urbanisme
Personnes publiques
Emmanuel GARREAU - Chambre d'agriculture Éric BOYET – UDAP 49 Elisa GUERIN – CC Baugeois Vallée Frédéric GONDAT – Chambre de métiers et de l'artisanat
<u>Excusés :</u> CCI DDT (Pascale PINEAU) – envoi d'un courriel de remarques
Bureaux d'études
<u>Agence ECCE TERRA :</u> Céline CHEVRÉ

1) DEROULEMENT DE LA REUNION ET REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES

Le bureau d'études présente quelques éléments du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement. Toutes les personnes publiques invitées ont été destinataires du document complet de diagnostic (également téléchargeable sur le site internet de la commune) en amont de

la réunion. D'une manière générale, le diagnostic apparaît complet et intéressant. Les remarques des PPA au cours de la réunion sont les suivantes :

CC Baugeois Vallée / SCoT du Pays des Vallées d'Anjou :

- Déplacements : Rappel d'un des enjeux prioritaire du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) : le rabattement vers les gares, pour répondre au défi d'une région accessible et où l'on doit pouvoir facilement se déplacer.
- Logements vacants : les élus précisent que de nombreux bâtiments anciens sont actuellement repris en vue de leur réhabilitation. Des actions comme les OPAH permettent de redynamiser les centres-bourgs. Mme GUERIN rappelle que l'OPAH sur la commune est programmée jusqu'en avril 2020.
- Gens du voyage : le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours de révision. Sur Fontaine-Guérin, une famille est déjà sédentarisée sur un terrain privé. Mme GUERIN indique que ce terrain sera à identifier dans le PLU par la mise en place d'un secteur particulier (type « STECAL » - secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Un terrain pour la halte de courte durée devra également être identifié au PLU.
- ZA du Clos de Villiers : forts enjeux de restructuration, d'insertion paysagère et de qualité de l'entrée de bourg. En terme d'extension, Mme GUERIN indique que si le PLU maintient la zone 1AUy autour de 1,5 hectare, cela sera compatible avec l'objectif maximum de 3 hectares d'extension prévu par le SCoT à l'échelle de la communauté de communes pour les zones artisanales de proximité (cf. DOO p.44).
- Trame verte et bleue : information du lancement d'un Plan Climat Energie territorial (PCAET) en 2018 sur la communauté de communes Baugeois Vallée.

Chambre de métiers et de l'artisanat :

- Déplacements doux : les voies de circulation douce sont un enjeu majeur en termes d'accessibilité pour le maintien des commerces et services dans les centres bourgs.
- Artisanat : la commune des Bois d'Anjou est un territoire attractif pour l'artisanat ; la densité d'activités artisanales y est importante, du fait notamment des infrastructures routières. M. GONDAT propose au bureau d'études de lui transmettre une liste à jour des activités artisanales présentes sur la commune. Leur prise en compte dans le règlement graphique sera essentielle (création de STECAL le cas échéant) afin de permettre aux artisans de pérenniser leur activité.
- ZA Clos de Villiers : rappel des enjeux paysagers et d'entrée de bourg.
- Patrimoine bâti : mettre en lien les enjeux de réhabilitations avec les enjeux de présentation/valorisation du patrimoine.

Unité départementale d'Architecture et de Patrimoine :

- Monuments historiques : M. BOYET rappelle à la commune la possibilité de mettre en œuvre un « périmètre délimité des abords » se substituant au périmètre arbitraire des 500 mètres de protection autour des monuments historiques.
- Patrimoine bâti et paysager : M. BOYET rappelle les enjeux liés aux entrées de bourg et aux covisibilités (attention à l'impact des constructions dans le paysage (par exemple la teinte des bâtiments agricoles (pas de blanc pur).
Le projet devra aussi porter une attention particulière au bâti ancien, notamment sur l'aspect extérieur (matériaux des menuiseries (pas de PVC en centre-bourg),...)).
Un zonage protecteur de type N pourra être mis en place sur les abords des grands domaines.

Chambre d'agriculture :

M. GARREAU constate que les enjeux agricoles sur la commune laissent une marge relativement importante de développement. Le projet devra toutefois porter une attention particulière à la consommation foncière, notamment vis-à-vis du foncier disposant d'une valeur particulière (maraichage, irrigation, ...°)

Egalement, il semble nécessaire de rester vigilants sur les éventuelles protections paysagères mises en place dans le PLU qui ne doivent pas compromettre le développement des activités agricoles : par exemple sur les secteurs sensibles, plutôt privilégier des constructions agricoles de qualité, sans les interdire.

2) PROCHAINES REUNIONS DE TRAVAIL

Réunions de travail sur les orientations du PADD		
Jeudi 16 novembre 2016	16h00 – 18h00	A la mairie de Fontaine-Guérin
Jeudi 14 décembre 2016	16h00 – 18h00	A la mairie de Fontaine-Guérin

3) DIFFUSION

Le présent compte-rendu est transmis par courriel à la commune des Bois d'Anjou (M. BONNIER/ Mme REVEAU) qui en assurera la diffusion à l'ensemble des membres du comité de pilotage et des personnes publiques.

Le 6 novembre 2017, Agence ECCE TERRA



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU

REUNION N°5 – LE 16 NOVEMBRE 2017

OBJET : PHASE 2 – PADD
REUNION DE TRAVAIL SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET
EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

Participants :

Comité de pilotage
Fontaine-Guérin
Philippe RICHER Dominique VINCENT
Brion
Jean-Marc METAYER
Saint Georges du Bois
Laurent CUREAU Maire délégué Samuel MAUPETIT
Julien BONNIER DGS Nadège REVEAU responsable urbanisme
Bureaux d'études
Agence ECCE TERRA : Céline CHEVRÉ

1) DEROULEMENT DE LA REUNION

L'objet de la réunion est de définir les orientations du futur PLU en termes de perspectives démographiques pour la période 2019-2029, et les besoins en logements futurs qui en découlent. En seconde partie, la question de la localisation des logements futurs est posée, notamment à travers l'étude des capacités de densification des espaces bâtis existants.

Le diaporama corrigé de la réunion est transmis avec le présent compte-rendu.

2) LA DEFINITION DU POINT D'EQUILIBRE PROSPECTIF A L'HORIZON 2029

Le point d'équilibre prospectif correspond au nombre de logements nécessaires sur les 10 prochaines années pour maintenir le nombre d'habitants actuel (référence INSEE 2014). C'est le point de départ pour connaître les besoins futurs de la commune en termes de logements et de surfaces à urbaniser.

Deux postulats de départ sont pris dans le calcul du point d'équilibre :

- Expression du projet pour la période 2019/2029 (à partir de la date d'ARRET DE PROJET)
→ perspective à 10 ans
- Calcul sur la période 2014/2029 (base de calcul du dernier recensement INSEE 2014)

Après calculs prospectifs (voir détail dans le diaporama joint), et sous réserve d'affiner les chiffres sur les logements vacants (**recensement à réaliser dans chaque commune par les élus**), **le point d'équilibre prospectif à l'horizon 2029 serait de 16 logements.**

3) OBJECTIF DE CROISSANCE DE POPULATION ET BESOINS EN LOGEMENTS

Le bureau d'étude propose deux hypothèses de croissance démographique :

- Une hypothèse « au fil de l'eau » de +1,2% en moyenne par an
- Une hypothèse de croissance « atténuée » de +1% en moyenne par an

(Voir détails dans le diaporama joint).

Les élus présents en réunion sont d'accord pour retenir l'hypothèse d'une croissance de population atténuée par rapport à la période passée, de l'ordre de +1% d'augmentation en moyenne par an à l'échelle de la commune nouvelle des Bois d'Anjou, soit :

- +417 habitants par rapport à la population INSEE 2014,

En termes de besoin en logements, cela se traduit par :

- Un besoin total de **139 logements**.

Ce chiffre prend en compte le point d'équilibre prospectif vu précédemment.

Les projets réalisés depuis le recensement de 2014 ont également été déduits (permis accordés + 1^{ère} tranche de la ZAC Clos de Villiers).

4) REPARTITION ET LOCALISATION DES LOGEMENTS FUTURS

Le bureau d'études propose une répartition du volume global de logements futurs, par communes, au prorata de la répartition affichée dans le SCoT du Pays des Vallées d'Anjou :

Répartition selon l'hypothèse de croissance atténuée +1% par an en moyenne

Commune	Nombre de logements <u>maximum</u>	Répartition en pourcentage
Brion	63	45,4%
Fontaine-Guérin	53	38,3%
St Georges-du-Bois	23	16,3%
TOTAL CN Les Bois d'Anjou	139	100%

Le bureau d'études rappelle l'obligation de rechercher en priorité une densification du tissu urbain existant, avant toute extension urbaine. Les élus sont conscients de cette nécessité afin de préserver les espaces agricoles périphériques.

Sur les possibilités de mutation du bâti existant :

- ✓ **Changements de destination** : Le potentiel des changements de destination a déjà été calculé à travers l'étude du point d'équilibre (renouvellement des logements). Il a déjà été déduit des besoins globaux en logements futurs. Toutefois, afin d'autoriser le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles dans les zones A ou N du futur PLU, il sera nécessaire d'identifier précisément les bâtiments répondant aux critères du changement de destination sur les documents graphiques. Le bureau d'études présente ces critères aux élus, sur la base de la Charte agriculture et urbanisme de Maine-et-Loire de janvier 2016. (cf. détails dans le diaporama joint). Le travail d'identification sera à réaliser ultérieurement.

Précision importante : comme indiqué ci-avant, le potentiel des changements de destination a bien été déduit des besoins en logements futurs, à travers le calcul du point d'équilibre. Ainsi, l'identification au plan, des potentialités de changements de destination, sera faite de manière exhaustive, afin de ne léser aucun propriétaire, mais on ne s'appuiera pas sur ce chiffre pour quantifier le potentiel des changements de destination dans les besoins globaux en logements.

- ✓ **Reprise des logements vacants** : calculé dans le point d'équilibre, à affiner par recensement à réaliser sur chaque commune.
- ✓ Requalification de friches : néant.

Sur les possibilités de densification de l'enveloppe bâtie existante :

Le bureau d'études propose des cartes de pré-analyse du potentiel de densification sur les trois bourgs ainsi que sur les secteurs bâtis des Guinebaud et du Bois de Brou à Fontaine-Guérin. Les périmètres d'aléa liés au risque d'effondrement des cavités sont présents sur les cartes.

Les élus de chaque commune doivent se réunir afin d'affiner l'analyse du bureau d'études, notamment en mettant à jour les cartes par rapport aux CUB délivrés, aux permis accordés ou aux constructions en cours ou réalisées. Les élus devront également se prononcer sur la limite de l'enveloppe urbaine proposée par le bureau d'études et sur les potentiels de densification identifiés. Ce travail sera remis au bureau d'études avant la prochaine réunion du 14 décembre.

Le premier bilan du potentiel de densification montre que les terrains en dents creuses et les vides urbains présents dans les enveloppes urbaines des 3 bourgs pourraient assurer à eux seuls une réponse aux besoins en logements à l'horizon 2029. Aucune zone d'extension ne serait alors nécessaire au futur PLU. Dans ce cadre, il est toutefois rappelé que la ZAC du Clos de Villiers a été autorisée pour une surface totale de 4,9 hectares et une production de 76 logements (NB : tranche 1 déjà déduite (16 logements), travaux en cours depuis septembre 2017). (cf. détails dans le diaporama joint).

5) PROCHAINE REUNION DE TRAVAIL SUR LE PADD

Jeudi 14 décembre 2016	16h00 – 18h00	A la mairie de Fontaine-Guérin
------------------------	---------------	--------------------------------

6) DIFFUSION

Le présent compte-rendu est transmis par courriel à la commune des Bois d'Anjou (M. BONNIER/ Mme REVEAU) qui en assurera la diffusion à l'ensemble des membres du comité de pilotage ainsi qu'à la DDT et au Pays des Vallées d'Anjou.



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE NOUVELLE DES BOIS D'ANJOU

REUNION N°6 – LE 14 DECEMBRE 2017

OBJET : PHASE 2 – PADD
REUNION DE TRAVAIL : RETOUR DES ELUS SUR L'ANALYSE DES LOGEMENTS
VACANTS ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Participants :

Comité de pilotage
Arnaud MONCHICOURT Maire des Bois d'Anjou
Fontaine-Guérin
Philippe RICHER
Brion
Florence BAHUON Maire déléguée Jean-Marc METAYER Martine BRIOT
Saint Georges du Bois
Laurent CUREAU Maire délégué Samuel MAUPETIT
Nadège REVEAU responsable urbanisme
Bureaux d'études
Agence ECCE TERRA : Céline CHEVRÉ

1) RECENSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS : COMPTAGES MAIRIES

Chaque commission communale a réalisé un recensement des logements vacants existants sur son territoire. Après comptage, les chiffres sont les suivants :

	Nombre de logements vacants (comptages décembre 2017) :
Brion	19 LV
Fontaine-Guérin	21 LV
Saint Georges-du-Bois	5 LV
TOTAL	45 LV

Au lieu de 95 logements vacants au recensement INSEE 2013.

Par rapport au parc total de logements (1125 logement au recensement INSEE 2013), le taux réel de logements vacants est de 4%, soit au niveau d'équilibre.

2) NOUVEAU CALCUL DU POINT D'ÉQUILIBRE ET BESOINS EN LOGEMENTS FUTURS

Suite à la mise à jour du nombre de logements vacants :

	Point d'équilibre prospectif à l'horizon 2029
Desserrement des ménages	<p>= (population 2014/ nombre de personnes par ménages en 2029*) – nombre de résidences principales en 2014 = (2591/ 2,5) - 970 = + 66 logements seront nécessaires à l'horizon 2029 pour faire face au desserrement des ménages.</p>
Variation des logements vacants	Après comptage par la commune, le taux de logements vacants est à l'équilibre. Cela confirme l'absence de problématique structurelle de vacance sur le territoire = 0
Variation des résidences secondaires	<p>Perte de 2 résidences secondaires par an entre 2008 et 2013. Taux à 5,4% en 2013. Perspective pour 2019: ralentissement de la diminution du nombre de résidences secondaires (=baisse atténuée): soit -1RS par an, sur 10 ans = -10 résidences secondaires</p>
Renouvellement des logements	<p>Rappel situation 2009-2014: -10 (par division ou changement de destination des constructions), soit 0,9% du parc total 2009 (1070 logements) Perspective 2029 = 0,9% du parc 2014 = - 10 logements par renouvellement <i>Remarque importante: le potentiel de changement de destination est ainsi pris en compte dans ce calcul. L'identification (sur les documents graphiques) des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sera donc pas déduit des besoins globaux en logements.</i></p>
POINT D'ÉQUILIBRE	<p>+66 -10 -10 = 46 logements</p>
EFFET DEMOGRAPHIQUE	<p>+417 habitants / 2,5 personnes par ménages (prospective) = 167 logements</p>
DEDUCTION DES PROJETS EN COURS	<p>PC 2014-2016= 28 accordés pour habitations nouvelles ZAC habitat du Clos de Villiers/1^{ère} tranche (travaux sept.2017) = 16 logements = - 44 logements</p>
BESOINS TOTAUX EN LOGEMENTS FUTURS	169 logements

Hypothèse de répartition des logements par communes

Commune	Nombre de logements <u>maximum</u>	Répartition en pourcentage
Brion	77	45,4%
Fontaine-Guérin	65	38,3%
St Georges-du-Bois	27	16,3%
TOTAL CN Les Bois d'Anjou	169	100%

3) ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Sur la base des cartes de pré-analyse proposées par le bureau d'études, chaque commission communale a fait le point sur les potentiels de densification des bourgs.

D'une manière générale, l'enveloppe urbaine réelle (pointillés bleus sur les cartes) a été fortement réduite par rapport aux zones constructibles des documents d'urbanisme existants, ceci afin de limiter le développement de l'urbanisation linéaire le long des voies.

L'objectif est de favoriser les habitations nouvelles au plus près des cœurs de bourgs. C'est pourquoi plusieurs secteurs d'urbanisation linéaire ont été supprimés de l'enveloppe urbaine, par exemple :

- RD 144, RD 211, rue de la Planchette sur Fontaine-Guérin,
- Route de Bise, rue du Tertre sur Brion,
- RD 59, chemin des Hamelières et des Grands Pères à Saint Georges du Bois.
- Ainsi que les secteurs d'habitat diffus en campagne : Bois de Brou, Les Guinebaud/Les Arches à Fontaine-Guérin (politique d'inconstructibilité des hameaux).

Selon les cartes d'analyse jointes, les potentialités de densification des trois bourgs sont les suivantes :

Commune	Potentiel ponctuel	Potentiel surfacique (avec densité de 15 logements/ha)	TOTAL
Brion	21 logements	1,3 ha Soit 19 logements	40
Fontaine-Guérin	13 logements	1,4 ha Soit 21 logements	34
St Georges-du-Bois	0	0	0
TOTAL			74

NB : sur Saint Georges-du-Bois, l'enveloppe urbaine a été resserrée afin de favoriser un développement de l'habitat futur au plus près du cœur de bourg, sur les arrières de la rue de la mairie (zone NA « du Château » au POS, surface environ 1,4 hectare). Bien que ce secteur soit considéré « en extension », il apparaît plus stratégique qu'un développement urbain le long des voies existantes.

4) BESOINS EN ZONES D'EXTENSION POUR L'HABITAT FUTUR

- . Besoins en logements futurs : 169 logements
- . Potentiel de densification : 74 logements
- . Besoins restants à prévoir en zones d'extension : 95 logements

Zones d'extensions pressenties :

- . Sur Fontaine-Guérin : tranche 2 de la ZAC Clos de Villiers : 3,9 hectares : **60 logements**
- . Sur Saint Georges-du-Bois : zone du Château : 1,4 ha → x D : 15 = **21 logements**
- . Sur Brion : zone du Presbytère (AUb au PLU existant) : 1,8 ha → x D : 15 = **27 logements**

Soit un total de 108 logements en extension

5) PROCHAINE REUNION DE TRAVAIL SUR LE PADD

Jeudi 18 janvier 2018	16h00 – 18h00	A la mairie de Fontaine-Guérin
Jeudi 15 février 2018	16h00 – 18h00	A la mairie de Fontaine-Guérin

6) DIFFUSION

Le présent compte-rendu est transmis par courriel à la commune des Bois d'Anjou (M. BONNIER/ Mme REVEAU) qui en assurera la diffusion à l'ensemble des membres du comité de pilotage ainsi qu'à la DDT et au Pays des Vallées d'Anjou.

Le 27 décembre 2017, Agence ECCE TERRA