

Pays Fléchois

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU PAYS FLECHOIS

SEANCE ORDINAIRE DU 6 MARS 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE JEUDI 6 MARS à 18 heures 00 minutes, les membres du Conseil de la Communauté de communes du Pays fléchois, dûment convoqués, se sont réunis à la salle Robert Tribondeau à LA CHAPELLE D'ALIGNÉ, sous la présidence de Madame Nadine GRELET-CERTENAIS, Présidente.

Etaient convoqués : Nadine GRELET-CERTENAIS, Laurent HUBERT, Gwenaël de SAGAZAN, Carine MENAGE, Jean-Claude BOIZIAU, Nicolas CHAUVIN, Christophe LIBERT, Claude JAUNAY, Philippe BIAUD, Michel CHALIGNE, Jean-Pierre GUICHON, Françoise FARCY, Michel LANGLOIS, Virginie de LA FRESNAYE, Sylvain POIRRIER, Thierry RICOT, Christian JARIES, Jérôme PREMARTIN, Joël LELARGE, Véronique HERVE, Philippe GOUIN, Hervé BOIS, Fabienne PEAN, Laurence GAUTIER, Philippe DESLANDES, Magali PREZELIN, Patricia METERREAU, Michèle JUGUIN-LALOYER, Amadou KOUYATE, Françoise RACHET, Stéphanie DUBOIS-GASNOT, Sandrine BOIGNE, Hernani TEIXEIRA, Géraldine LECOMTE-DENIZET, Abdelhadi MASLOH, Isabelle LOISON, Olivier BESNARD, Myriam PLARD, Pascal RIBOT, Sylviane DELHOMMEAU, Jean MUNSCH, Christine FRESNEAU, Fabienne PAUMARD, Patrick JAUNAY, Christelle PHILIPPE.

Date de convocation : 28/02/2024	Absents excusés : - M. CHAUVIN (pouvoir à M. C. JAUNAY) - M. CHALIGNE (pouvoir à M. BIAUD) - M. KOUYATE (pouvoir à Mme GRELET-CERTENAIS) - M. MASLOH (pouvoir à M. GUICHON) - Mme LOISON (pouvoir à M. BESNARD) - Mme FRESNEAU (pouvoir à Mme DELHOMMEAU) - Mme PAUMARD (pouvoir à M. BOIZIAU) - M. POIRRIER - Mme PEAN - Mme BOIGNE - M. TEIXEIRA - Mme LECOMTE-DENIZET
Nbre de membres en exercice : 45	
Nbre de membres présents : 33	
Nbre d'absents : 12	
Nbre de pouvoirs : 7	
Nbre de votants : 40	
Madame Myriam PLARD, Conseillère communautaire, est désignée secrétaire de séance	

DELIBERATION N° DAG250306D020

OBJET : AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ANJOU LOIR SARTHE

La Communauté de communes du Pays fléchois reconnaît la pertinence des orientations stratégiques portées par le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Anjou Loir et Sarthe. La priorité accordée à la **transition écologique** (objectif Zéro Artificialisation Nette, protection des espaces naturels), à la **revitalisation des centralités**, à un **développement économique maîtrisé** et à un **urbanisme résilient** s'inscrit dans une vision équilibrée du territoire, conciliant attractivité, justice sociale et préservation des ressources.

Toutefois, des **limites méthodologiques et opérationnelles** appellent à des remarques et ajustements pour garantir la cohérence du document avec les ambitions affichées.

Artificialisation des sols et consommation d'espaces

Le PLUi adopte une méthodologie contestable pour évaluer la consommation d'espaces, en contradiction avec la définition légale qui exige une consommation effective. La nomenclature regroupe abusivement des espaces végétalisés ou naturels (friches, dents creuses) dans les « zones en transition », considérées à tort comme consommés.

Cette surévaluation permet de justifier des extensions urbaines sur des sols non imperméabilisés, contournant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Par exemple, le PLUi identifie 180 ha d'"espace en transition", dont 160 ha sont en réalité des espaces naturels ou agricoles non artificialisés au sens de la nomenclature de l'OCS GE et qui peuvent être considéré comme non consommé au vu de leurs couvertures et de leurs usages. En intégrant notamment ces espaces au sein des surfaces « artificialisées », la méthode minore potentiellement la consommation réelle et pourrait favoriser l'étalement urbain.

Le choix d'utiliser une nomenclature propre au territoire non cohérente avec la nomenclature OCS GE (article R. 101-1 du code de l'urbanisme) interroge, et l'absence de cartographie claire des zones imperméabilisées entrave la transparence. Sans cohérence avec les standards nationaux, ces choix méthodologiques risquent de valider une artificialisation masquée, incompatible avec les objectifs écologiques et légaux. Une clarification urgente s'impose pour garantir un aménagement véritablement sobre.

Projections démographiques et besoins en logements : une ambition à étayer

Le PLUi retient un scénario d'accueil de **+150 habitants/an** (+50 % vs 2014-2020), nécessitant **130 logements/an** (+53 % vs la période 2014-2020). Cette projection, bien qu'alignée sur le SCoT, contraste avec :

- Une **tendance démographique structurellement décroissante** (de +383 à +95 habitants/an entre 1999 et 2020) ;
- L'absence de leviers identifiés pour inverser cette tendance (projets structurants, attractivité renouvelée).

Il existe un risque de **surdimensionnement** de l'offre de logements, contradictoire avec les objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD.

Concentration territoriale et risque d'urbanisation diffuse

Le PLUi prévoit de concentrer 45 % des logements nouveaux (soit 720 logements sur un total de 1 600) sur trois communes-pôles : Seiches-Aurore de Corzé, Tiercé, et Durtal. Ces communes regroupent déjà 39 % du parc de logements existants. Cette stratégie est cohérente sur le plan de l'urbanisation, mais sa mise en œuvre demeure incertaine en raison de certains éléments clés non précisés :

- **Absence de hiérarchisation claire dans l'échéancier de réalisation** : Sans une priorisation claire des étapes de construction, il demeure difficile de garantir une progression structurée des projets. Cette absence d'organisation dans le calendrier pourrait remettre en question l'efficacité de la stratégie à long terme.
- **Manque de garanties sur la synchronisation entre la construction de logements et le développement des équipements et des mobilités** : L'absence de garanties concernant la mise en place parallèle des infrastructures nécessaires (transports, équipements publics, services) accroît le risque d'une urbanisation diffuse, particulièrement si les extensions se réalisent avant que les infrastructures adéquates ne soient développées.

Ainsi, bien que la stratégie de concentration soit pertinente, sa mise en œuvre nécessiterait des mesures de coordination plus strictes pour éviter une urbanisation dispersée et non maîtrisée

Renouvellement urbain vs extensions : un équilibre à conforter

Le PLUi met en avant une priorité au renouvellement urbain, avec un objectif de 500 à 550 logements, mais les extensions (1 050 à 1 100 logements) représentent la grande majorité de la production totale, créant ainsi un déséquilibre entre ces deux modes de développement. Cette contradiction est accentuée par :

- Un échéancier qui permet la construction de 800 logements en extension dès l'approbation du PLUi, soit près de 50 % de l'objectif total ;
- L'absence d'outils contraignants pour prioriser le renouvellement urbain.

Développement économique : opacité méthodologique sur la définition des besoins et risques fonciers

Le PLUi prévoit une consommation foncière limitée pour les zones d'activités, mais ces chiffres soulèvent des doutes en raison notamment des éléments suivants :

- Le classement en zone UY de plus de 60 ha de terrains agricoles et naturels (Durtal, Marcé) ;
- Une méthodologie de calcul non conforme à l'OCS GE de l'IGN, qui surestime les réserves foncières :
 - 180 ha sont classés « en transition » par le PLUi, contre seulement 20 ha selon l'IGN ;

Cette approche conduit à une artificialisation masquée de sols naturels ou agricoles, en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière.

Énergies renouvelables : un zonage prématuré

Le PLUi identifie 160 ha pour l'accueil de centrales photovoltaïques, en anticipant sur le document-cadre régional en cours d'élaboration. Ce document doit encore préciser plusieurs éléments essentiels :

- Les **zones d'exclusion**, notamment celles à vocation environnementale ou agricole ;
- Les **conditions techniques d'intégration** des projets photovoltaïques dans le paysage et les infrastructures ;
- Les **modalités de suivi des impacts**, afin d'évaluer les effets sur l'environnement, les terres agricoles et les habitats naturels.

Limites méthodologiques : manque de lisibilité

Le PLUi présente des limites méthodologiques qui affectent sa lisibilité et sa compréhension, notamment :

- L'**absence d'atlas cartographié** des réserves foncières, des projets ou de la consommation d'espaces ;
- Des **justifications insuffisantes** concernant les besoins en logements et en zones d'activités, notamment en termes de données prospectives et de projets structurants.

En l'absence de documents clairs, les arbitrages entre développement et préservation restent opaques, ce qui nuit à la transparence des décisions prises. Il est essentiel de mettre en place des outils visuels et prospectifs pour renforcer la cohérence et la compréhension des choix d'aménagement

Conclusion

Le PLUi Anjou Loir et Sarthe porte des **ambitions louables** en matière de transition écologique et de sobriété foncière. Toutefois, des **incohérences méthodologiques** (artificialisation sous-évaluée, projections démographiques non étayées) et un **manque de transparence** (absence de cartographie, zonages prématurés) fragilisent sa compréhension.

Afin d'assurer une cohérence avec les principes de sobriété foncière et de développement durable, plusieurs ajustements s'imposent :

- **Révision de la méthodologie de calcul de l'artificialisation** pour exclure les espaces naturels et agricoles des surfaces artificialisées et aligner les données sur la nomenclature OCS GE.
- **Renforcement des outils de cartographie** pour assurer une transparence totale des zones imperméabilisées et justifier les choix d'urbanisation.
- **Encadrement strict des extensions urbaines** en priorisant le renouvellement urbain et la densification des zones déjà artificialisées.

Après en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'émettre, sur la base de ce qui précède, un avis favorable sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) de la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe.

Adopté à l'unanimité

Pour Extrait Conforme,

La secrétaire de séance,

La Présidente,

Myriam PLARD

Nadine GRELET-CERTENAIS