

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1.d. – Justifications des choix

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/06/2019	07/11/2024	

Le Président,
Jean-Jacques GIRARD



Table des matières

INTRODUCTION	3
RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME	3
ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » POUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES	7
PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	8
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD	17
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR ET ELABORER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	35
Identification des secteurs de développement par commune :	37
JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS L'OAP	54
DELIMITATION DES ZONES ET NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT	55
TABLEAU D'EVOLUTION DES ZONES	132
COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DES OAP AVEC CELLES DU PADD ET DU REGLEMENT	133
JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	141
INDICATEURS DE SUIVI	151

INTRODUCTION

Au regard des obligations résultant du L.151-4 du code de l'urbanisme, et de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi-H doit présenter dans sa partie justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 (ancien article L.121-1) du Code de l'Urbanisme :

- Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, etc. ; tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains ;

- Qualité

La qualité du projet est recherchée tant d'un point de vue urbain, architectural et paysager, notamment des entrées de ville ;

- Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des

performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- Sécurité et salubrité publiques ;

- Prévention

Le projet intègre la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

- Protection

Le projet participe à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- Lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

- Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

- Promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'élaboration du projet de de PLUi de la Communauté de communes d'Anjou Loir et Sarthe a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Mais également par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » POUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat d'Anjou Loir et Sarthe décline les objectifs des « lois-cadre » adoptées par le législateur ces trente dernières années.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

Depuis cette loi, les objectifs du développement durable s'imposent aux plans locaux d'urbanisme.

La charte de l'Environnement, promue principe constitutionnel en 2005, oblige d'ailleurs à les traduire dans les politiques publiques, et notamment dans les documents d'urbanisme.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité. Elle encadre la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles. En outre, la loi de transition énergétique comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

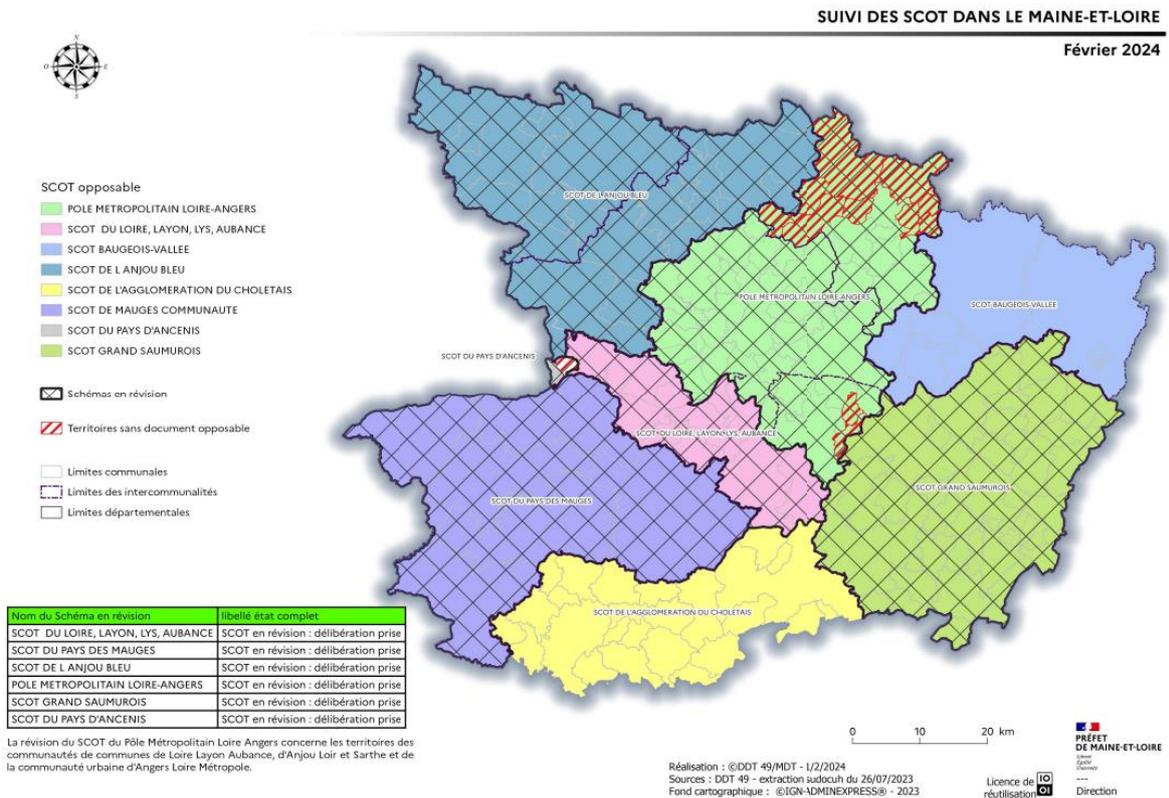
L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a recodifié le livre Ier de la partie législative du Code de l'Urbanisme. Elle est entrée en vigueur au 1er janvier 2016, les références aux articles ont donc été actualisées. Par ailleurs, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre a recodifié le livre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets promulguée le 24 août 2021 est issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat. Elle opère un renforcement de la lutte contre l'artificialisation des sols, en remplaçant l'objectif de limitation de la consommation foncière issue de la loi SRU par un objectif de division par deux de

l'artificialisation des sols par rapport à la précédente décennie, pour « atteindre » en 2050 le zéro artificialisation nette. Il s'agit de freiner l'artificialisation des espaces naturels et agricoles et in fine de mobiliser tous les espaces disponibles dans les enveloppe urbaines, bâtiments en friche, division de parcelles et de bâtiments, ...

ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

Le territoire d'Anjou Loir et Sarthe est couvert partiellement par un Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur, le PLU doit assurer la prise en compte et la compatibilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur.

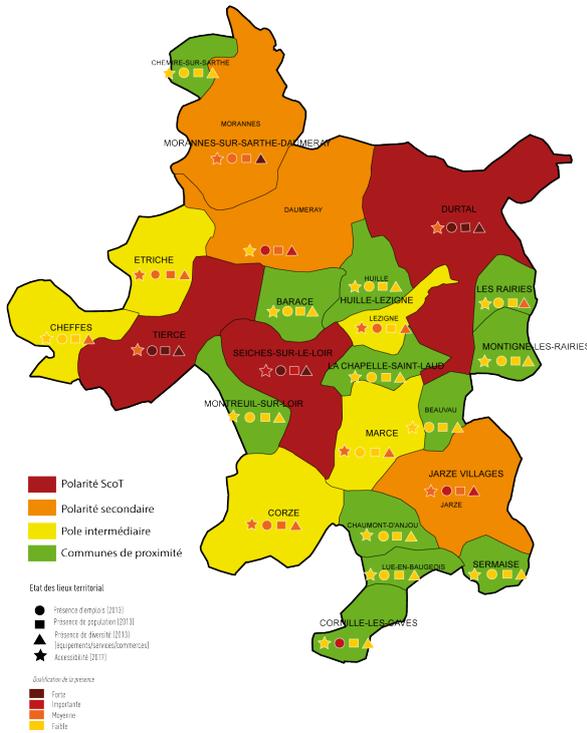


L'articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes est exposée dans le document évaluation environnementale.

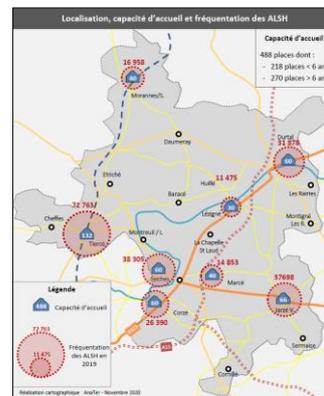
PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ANJOU LOIR ET SARTHE, UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE

Armature territoriale



source : INSEE 2019, BPE, 2018



Synthèse

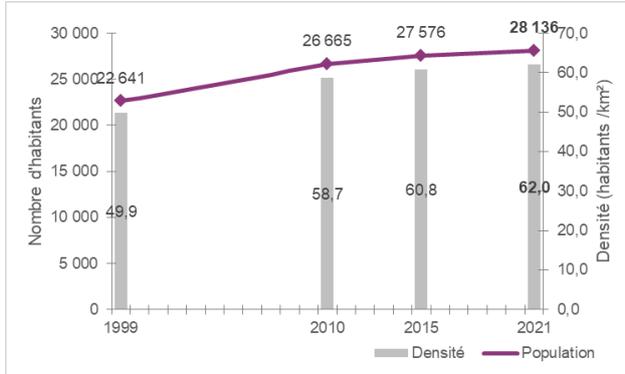
- Le territoire de projet sous forte influence de l'agglomération angevine notamment pour la partie sud-ouest ; des liens avec La Flèche et Châteauneuf-sur-Sarthe pour le nord du territoire
- Un maillage d'équipements intéressant faisant ressortir l'importance de pôles tels que Tiercé, Seiches sur le Loir et Durtal
- Les communes déléguées de Jarzé, Daumeray et Morannes jouent un rôle de pôles secondaires au sein de la communauté de commune
- Par leur niveau d'équipement, des pôles intermédiaires qui rendent service aux communes à proximité. Il s'agit de Corzé, Marcé, Lézigné, Etriché et Cheffes

Enjeux

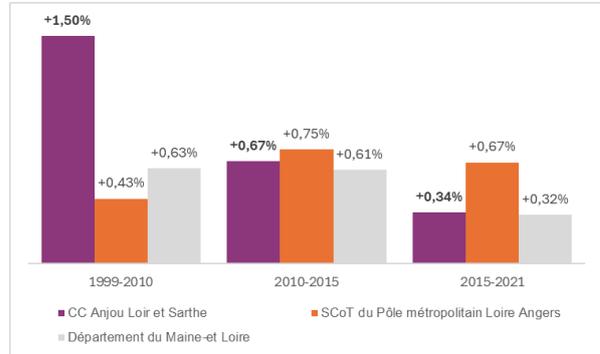
- La prise en compte des liens et des synergies avec les territoires voisins
- Maintenir voire conforter le maillage multipolaire du territoire pour conserver l'offre de services et d'équipements dans la Communauté de Communes

LA DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENT

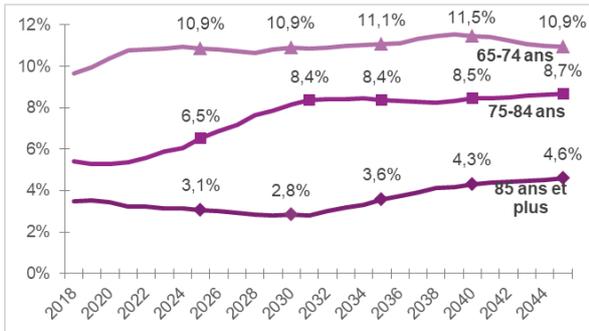
Evolution de la population et de la densité dans la CC Anjou Loir-et-Sarthe



Evolution 2014-2020 de la population par commune



Projection de la population d'Anjou Loir-et-Sarthe âgée de 65 ans et plus



Répartition des ménages d'ALS selon leur revenu par déciles en 2021 et les plafonds de ressources dans le parc locatif social

Composition du ménage	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Mediane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile	% de ménages éligibles	Total ménages NSE(1)
	Classe modeste			Classe moyenne		Classe aisée					
1 personne	798 €				1 630 €				2 681 €	11%	3 303 (28%)
2 personnes	1 174 €				1 985 €				3 291 €	11%	4 108 (35%)
3 personnes	1 104 €				1 993 €				3 173 €	22%	1 587 (14%)
4 personnes	1 184 €				1 850 €				2 932 €	50%	1 814 (16%)
5 personnes et plus	728 €				1 539 €				2 584 €	78%	779 (7%)

Synthèse

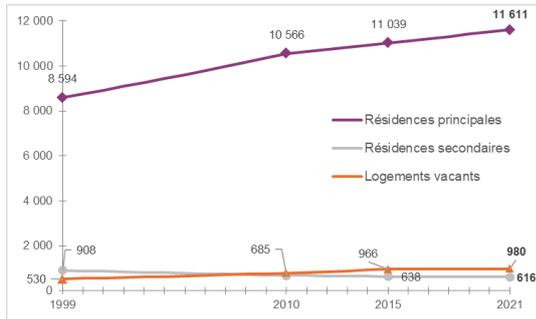
- Un territoire attractif malgré un ralentissement démographique
- Un territoire avec un population jeune composée notamment de primo accédants
- Une majorité de familles avec enfants
- Un vieillissement de la population constaté
- Des écarts de revenus importants entre les territoires
- En 2021, la moitié des ménages pouvant prétendre à un logement social

Enjeux

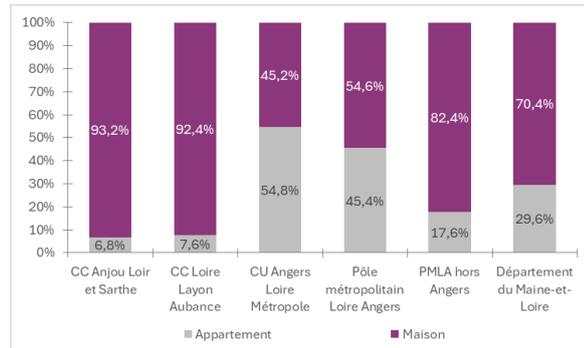
- Prendre en compte l'attractivité du territoire dans la stratégie d'accueil du territoire
- Adapter l'offre de logement au profil des ménages
- Prendre en compte le vieillissement de la population et adapter l'offre à celui-ci

L'OFFRE ET LA REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS

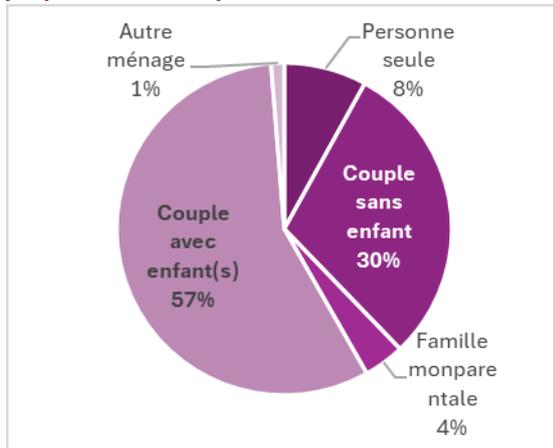
Evolution du parc de logements



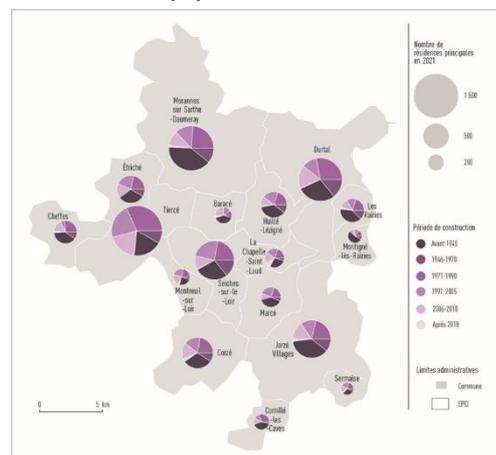
Répartition des logements selon le type en 2021



Répartition du type de ménage parmi les propriétaires occupants



Répartition des résidences principales selon la période de construction (%)



Synthèse

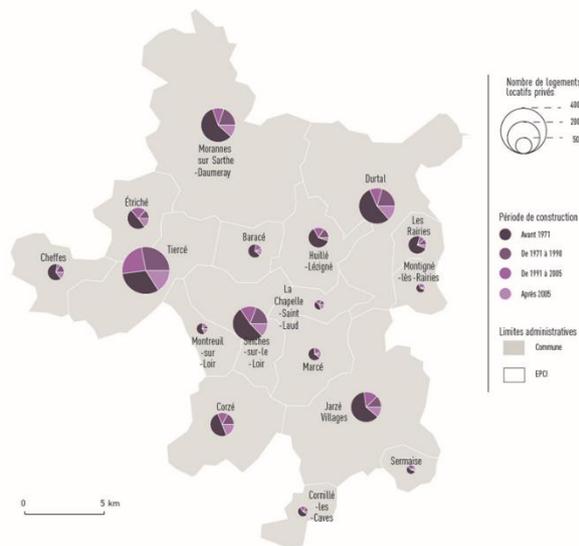
- Une croissance soutenue en logement qui tend à s'infléchir sur les 10 dernières années
- Un parc principalement composé de grandes maisons
- Un parc ancien (datant d'avant 1970) conséquent
- Un territoire concerné par un parc de logements énergivores
- Un nombre de logements concernés par des aides de l'ANAH en forte hausse
- Un taux de vacance supérieur à celui de la moyenne départementale. Quelques communes concernées par un taux plus important

Enjeux

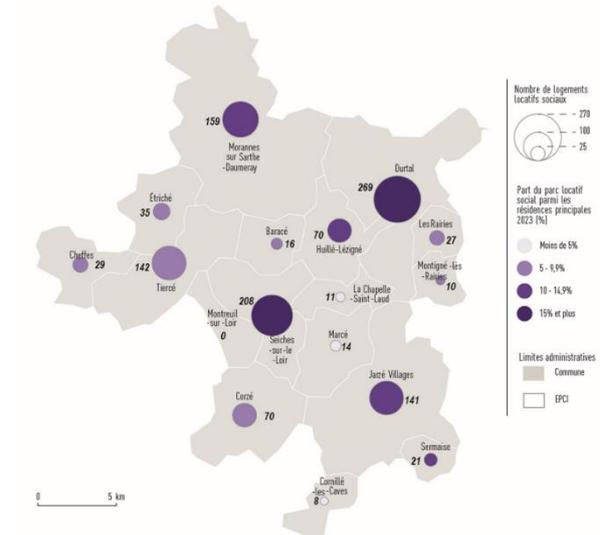
- Prendre en compte l'attractivité du territoire dans la dynamique d'offre nouvelle de logements
- Adapter l'offre de logement et la diversifier
- Encourager la rénovation du parc de logements notamment d'un point de vue énergétique
- Favoriser la résorption de la vacance notamment sur Durtal, commune la plus concernée par cette dernière

LES FONCTIONS ET DYNAMIQUES DANS LE PARC LOCATIF

Répartition du parc locatif privé selon la période de construction dans la CC ALS en 2020



Répartition du parc locatif social au 1^{er} janvier 2023



Synthèse

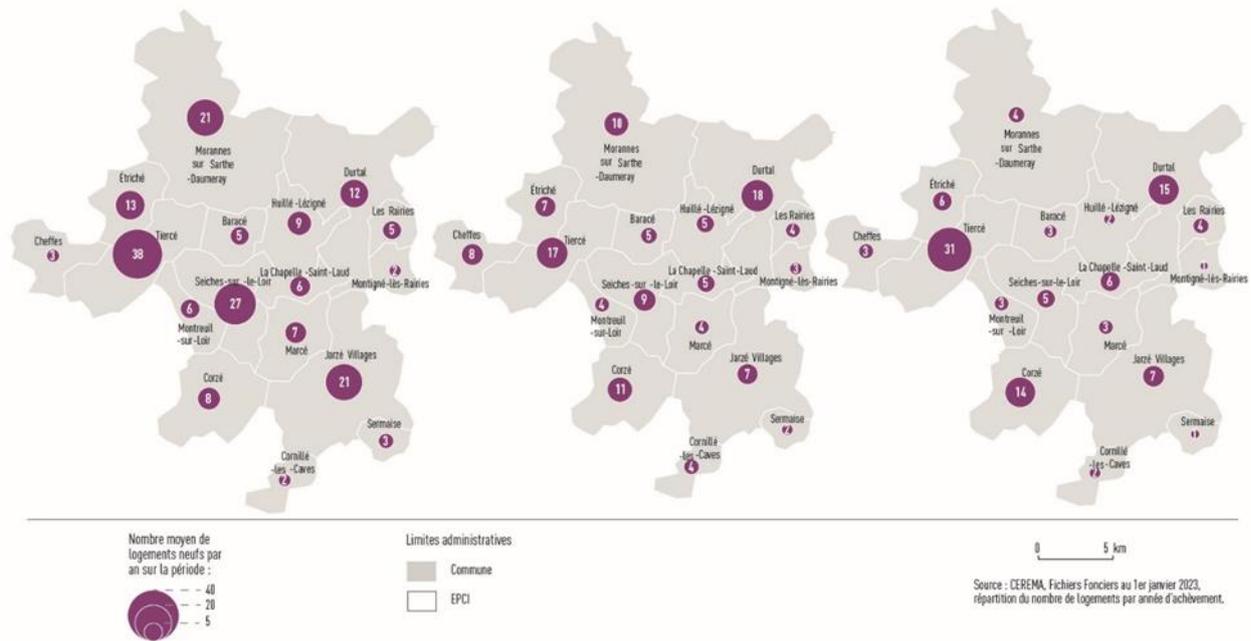
- 28% des habitants de la Communauté de communes résident dans le parc locatif
- Un parc locatif qui joue un rôle important dans l'accueil des ménages nouvellement arrivés sur le territoire
- Un parc locatif privé composé essentiellement de maisons occupées pour moitié par des couples avec enfants
- Un parc locatif social présent sur de nombreuses communes mais relativement ancien
- Une production de logements locatifs sociaux faible sur le territoire

Enjeux

- Diversifier le parc en accentuant la part de logements locatifs sur le territoire
- Diversifier l'offre en termes de typologie pour répondre à l'ensemble des besoins de la population

LES DYNAMIQUES DES MARCHES DU LOGEMENT

Répartition de la production de logements neufs par commune et par période (moyenne par an)



Synthèse

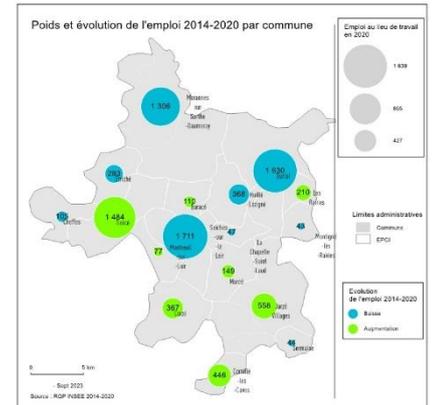
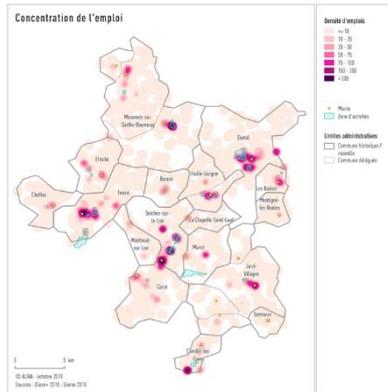
- Un ralentissement de la production de logements depuis 2008
- Une production neuve essentiellement tournée vers la maison individuelle y compris pour les primo accédants
- Baisse de la surface des terrains à bâtir et hausse du prix moyen
- Le marché de seconde main très actif sur le territoire
- Ralentissement de l'activité immobilière de seconde main et baisse des prix
- Les ménages d'ALS peuvent avoir des difficultés pour acheter une maison neuve

Enjeux

- Diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins
- Accompagner la production neuve de logements dans sa localisation et sa typologie

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE L'EMPLOI



Synthèse

- Une légère diminution du nombre d'emplois entre 2013 et 2019
- Une part d'emplois dans l'industrie importante au regard des proportions constatée à l'échelle du département ou du Pôle Métropolitain Loire Angers
- Les 3 communes polarité de Tiercé, Seiches sur le Loir et Durtal concentrent près de 5000 emplois
- Un taux de chômage baissant légèrement ces dernières années
- Des disponibilités foncières encore présentes dans les zones d'activités du territoire
- Des potentiels en renouvellement urbain présents dans les zones d'activités du territoire

Enjeux

- La dynamique de l'emploi sur le territoire
- Les spécificités industrielles locales
- La dépendance à quelques grandes entreprises industrielles qui appelle une vigilance particulière en cas de mutations économiques ou dégradation conjoncturelle
- Une qualité d'aménagement des zones d'activités pas toujours soignée, facteur nécessaire mais pas suffisant à l'attractivité économique
- L'accès au numérique pour les entreprises et les populations
- La reprise et le développement des sites agricoles : vigilance sur les terres agricoles, les possibilités de constructions à vocation agricole, les conditions de circulation des engins agricoles...
- L'attractivité et l'animation des centralités communales en matière commerciale
- L'offre supra-communale commerciale qui doit veiller à préserver la complémentarité de l'offre à celle de proximité



Synthèse

- L'inscription du territoire intercommunal dans deux unités paysagères (buttes boisées du Jarzéen et vallée du Loir) constitue un socle identitaire
- Un paysage agro-naturel de qualité, peu dénaturé, une lisibilité marquée par des jeux de buttes boisées, d'arbres isolés, de manoirs, de co-visibilités entre clochers...
- Des dynamiques paysagères à l'œuvre, pouvant à terme remettre en cause les spécificités du paysage, qui en font toute la qualité : la disparition du maillage bocager, l'implantation de bâtiments agricoles volumineux impactant les paysages ouverts, ...
- L'architecture et la morphologie des centres anciens et du bâti rural traditionnel (formes, implantations) est à redécouvrir et à respecter.
- Des extensions récentes dominées par l'habitat pavillonnaire, consommateur d'espaces agrinaturels, coûteux en réseaux, favorisant le ruissellement des eaux, et conduisant à une certaine banalisation architecturale et paysagère du territoire
- Des entrées de bourg de qualité inégale, encore préservées et affirmées (« bucoliques »), ou diluées dans les implantations pavillonnaires ou d'activités linéaires
- Un patrimoine local riche et chargé d'histoire, connu et protégé : mais aussi un petit patrimoine « ordinaire » (lavoirs, calvaires, maisons de bourg...) qui participe aussi à l'identité du territoire et qui peut être facteur d'animation
- Des potentiels de renouvellement urbain mobilisables au sein des communes

Enjeux

- Protéger les paysages identitaires
- Trouver les bons outils d'entretien et de protection des composantes paysagères
- Conserver les ouvertures visuelles de qualité
- Favoriser le renouvellement urbain dans les communes

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré en parallèle du projet de territoire de la Communauté de communes. Ce PADD s'articule avec le projet de territoire mais aussi l'ensemble des documents réalisés par la Communauté de communes pour conduire ses objectifs de politique publique comme le schéma de développement économique réalisé lui aussi en parallèle du PLUi.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Anjou Loir et Sarthe a donc été le moment de construire, en concertation avec les acteurs locaux, un projet répondant de manière transversale à chacun des enjeux soulevés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Chaque axe du PADD est ici repris et justifié au regard des débats et des choix politiques ayant eu lieu.

S'ORGANISER ET MAILLER LE TERRITOIRE POUR FAVORISER L'ACCES AUX DROITS ET SERVICES

Cet axe pose les fondations d'un projet basé sur l'affirmation d'une organisation territoriale à l'échelle de la communauté de communes répondant aux besoins de l'ensemble des habitants du territoire.

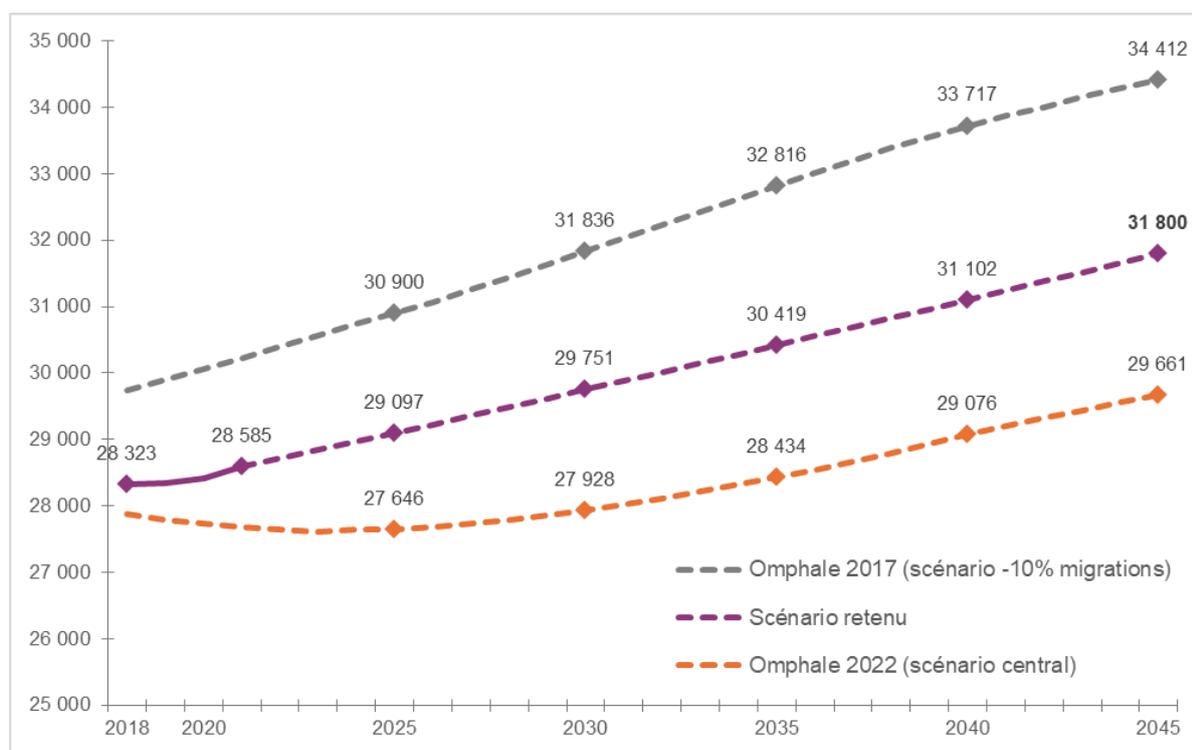
Le territoire s'appuie sur développement multipolaire, répondant aux enjeux du développement durable avec un confortement des pôles principaux que sont Seiches-sur-le-Loir, Tiercé et Durtal dans leur rôle structurant pour le territoire en termes d'offre de services, d'emplois, de logements et de mobilités. Les pôles de Jarzé, Daumeray et Morannes sont eux aussi confortés pour assurer un maillage à l'échelle des bassins de vie de la communauté de communes. Cette organisation poursuit plusieurs objectifs majeurs notamment un développement autour d'une organisation urbaine conciliant vie de proximité et qualité de vie ainsi qu'une recherche d'une meilleure articulation entre urbanisme et déplacement.

Objectif 1 : Accompagner et organiser le développement démographique du territoire

Un scénario démographique travaillé à l'échelle du Pôle Métropolitain Loire Angers et décliné sur Anjou Loir et Sarthe

La démarche d'élaboration du PLUi-H d'Anjou Loir et Sarthe s'est articulée étroitement avec la démarche de révision du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers. A l'échelle du SCoT, plusieurs projections démographiques ont été diffusées par l'INSEE sur la base des projections OMPHALE (Outil méthodologique de projections d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) au cours des travaux de révision du SCoT.

Ainsi, l'INSEE a diffusé deux projections OMPHALE 2017 et OMPHALE 2022 (chacune avec 11 scénarios) différentes l'une de l'autre. Tandis que le scénario central OMPHALE 2017 se traduisait par une croissance démographique élevée pour le PMLA (plus de 2 900 habitants supplémentaires par an du fait de la reconduction chaque année jusqu'en 2050 de l'excédent migratoire élevé, observé entre 2012 et 2013), celui de 2022 s'est traduit par un net ralentissement de la croissance (à peine plus de 1 200 habitants supplémentaires par an du fait de la reconduction entre 2018 et 2070 de l'excédent migratoire observé entre 2017 et 2018 qui a été moins élevé).



Les résultats de ces scénarios ont été comparés à la tendance observée sur la période 1999-2015 à l'échelle du PMLA (une croissance démographique moyenne de +0,53%/an ; un solde naturel moyen de +0,54%/an ; un solde migratoire apparent moyen de -0,01%/an). Les résultats de cette période étaient très proches d'un des scénarios OMPHALE, aussi il a été présenté aux élus avec deux autres scénarios, afin qu'ils en retiennent un à l'horizon 2045 :

- Scénario 1 : croissance raisonnable et équilibrée avec une croissance de 2 000 habitants supplémentaires par an
- Scénario 2 : croissance soutenue et polarisée : +2 300 hab par an
- Scénario 3 : croissance très ambitieuse portée par le pôle centre : +2 750 habitants / an

Le 1^{er} scénario a été retenu par les élus avec la volonté de poursuivre un développement démographique maîtrisé afin d'accompagner l'arrivée de nouveaux ménages de manière plus qualitative, en cohérence avec les enjeux d'aménagement, économiques et de mixité sociale.

Dans ce scénario, la population du PMLA atteindrait environ 440 000 habitants en 2045, soit un rythme de croissance de +0,50% par an.

Afin de maintenir les équilibres entre les 3 EPCI, le choix d'un taux de croissance similaire pour chacun d'entre eux a été retenu. Pour autant cela se traduit par des augmentations de population en volume différentes selon les EPCI, traduisant la volonté de rééquilibrage du développement entre les EPCI :

Sur Anjou Loir et Sarthe, le scénario acté par les élus dans le cadre de la révision du SCoT en cours se traduit par l'accueil de 150 habitants supplémentaires par an. Au regard des tendances passées en termes d'accueil annuel de population (+ 383 habitants entre 1999 et 2009, + 189 entre 2009 et 2014 et +95 entre 2014 et 2020), cet objectif correspond à ce qui a pu être observé sur la période de 11 ans, 2009-2020, comparable à celle du PLUiH 2025-2037 (12 ans).

Cette ambition démographique pour le territoire sera analysée lors des bilans à 6 ans du PLUi-H que la collectivité est amenée à réaliser.

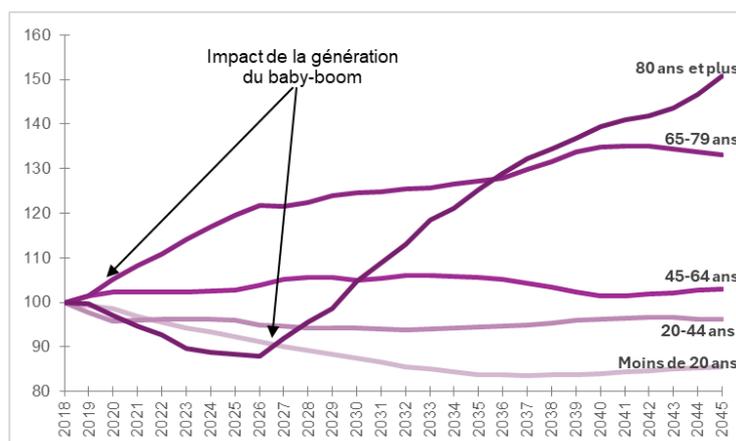
Le scénario démographique est un des éléments servant à définir un objectif logements, ce dernier prenant également en compte les spécificités du parc de logements des territoires.

L'accueil d'environ 150 nouveaux habitants par an sur le territoire se traduirait par la construction annuelle d'un peu plus de 130 logements annuels.

Ces besoins en logements sont estimés à partir de plusieurs hypothèses, détaillées de la façon suivante :

- Près de 60 logements par an liés à la **réduction de la taille moyenne des ménages**, sur la base de 2,21 personnes par ménage en 2037 contre 2,4 en 2020, soit une accélération de la baisse du rythme de desserrement observé entre 2009 et 2020, liée au vieillissement de la population ;

Scénario Omphale 2022 : estimation de l'évolution de la population par tranche d'âge (base 100 en 2018)



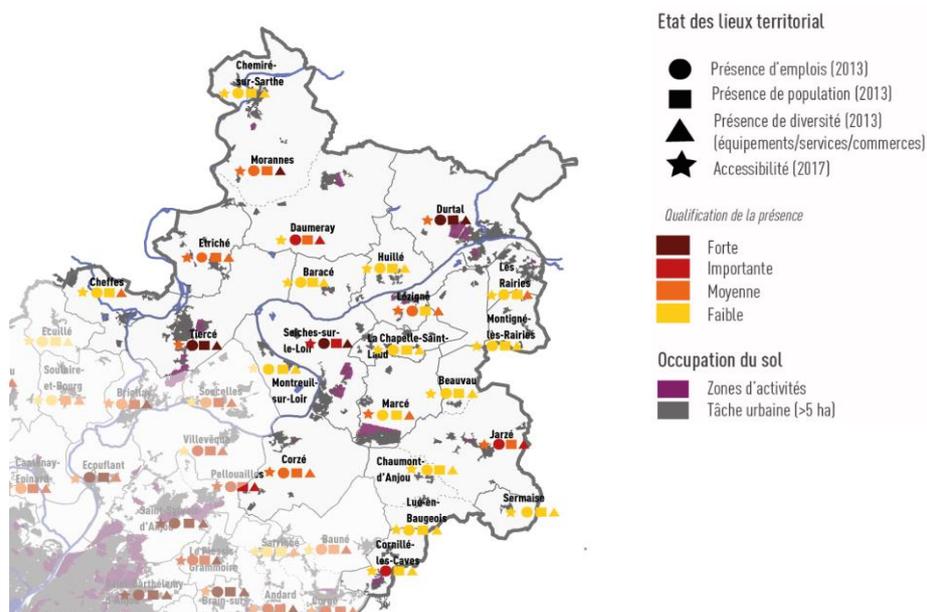
- Moins d'une dizaine de logements par an pour **absorber le renouvellement du parc existant** (un tiers des résidences principales a été construite avant 1919), soit un faible taux de renouvellement du parc, partant d'une tendance en cours de transformation du bâti ancien dans le tissu existant (par exemple, grands logements vacants divisés en plusieurs logements) ;
- La part actuelle de logements vacants dans l'ensemble du parc de la CC n'apparaît pas préoccupante (7.4% en 2020). La vacance est nécessaire à la bonne fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements, cependant, l'objectif de ramener le taux de vacance à 7% est retenu.
- Une soixantaine de logements /an pour permettre l'accroissement de la population.

	Taille moyenne des ménages	Renouvellement du parc de logements	Résidences secondaires et logements vacants	Rythme de construction
	Desserrement	Construction - var parc de logements	Part	
2020	2,58 personnes par ménage en 2009 2,40 personnes par ménages en 2020	2009-2014 = 9 logements/an 2014-2020 = 9	4,8% RS en 2020 7,5% LV en 2020	2009-2014 : 107 logements / an 2014-2020 : 85 / an
2037	2,21 personnes par ménage en 2037	2020-2037 = 3 logements / an	3,7% RS en 2037 7% LV en 2037	2025-2037 : 135 logements / an

Le point mort correspond à la part de logements nécessaires au maintien du nombre d'habitants (prise en compte du renouvellement du parc existant et des parcours de vie : décohabitation, divorce, etc).

Ainsi, sur les 135 logements annuels prévus à l'échelle intercommunale, près de 70 serviront à maintenir le nombre d'habitants du territoire à son niveau de 2020. L'accueil d'une population nouvelle (+150 habitants par an) sera quant à elle garantie par la production d'une soixantaine autres logements.

Cet objectif de production de logements est décliné par commune en prenant en compte l'organisation multipolaire du territoire. Cette organisation repose sur une analyse fine et croisée de l'offre en équipements et services de chaque commune, de leur poids démographique ainsi que de leur accessibilité.



Trois polarités principales disposent d'une offre variée de logements, d'équipements, de services et de commerces qui leur permet de rayonner sur un bassin de vie élargi. Ces trois polarités que sont Seiches-sur-le-Loir-Aurore de Corzé, Tiercé et Durtal sont de niveau SCoT et inscrites comme tel dans ce document. Une offre en logements plus conséquente est prévue sur ces trois communes en lien avec le nombre d'emplois plus élevé également et avec l'offre en mobilité alternative à la voiture présente ou propice à s'y développer. A ce titre, la gare de Tiercé ou encore le futur parc relais de la polarité de Seiches-Aurore de Corzé constituent des opportunités importantes pour les ménages de ces communes.. Les communes environnantes trouvent dans ces 3 communes polarités de niveau SCoT une offre en commerces et autres services qu'elles n'ont pas elles-mêmes sur leur territoire. A l'horizon du PLUI, la commune de Seiches-Aurore de Corzé dispose d'un objectif de 252 logements à construire

sur son territoire, 252 logements pour la commune de Tiercé et 216 logements sur la commune de Durtal. Ces trois communes polarité concentreront 45% de la production nouvelle de logements sur la période 2025-2037. A titre de comparaison, le poids des logements des 3 polarités en 2020 pèse 39% des logements de l'ensemble des EPCI.

Cette concentration de l'offre de logements sur ces trois communes est souhaitée pour :

- Renforcer le poids de ses communes dans le but de conforter, voire développer à terme une offre de services et d'équipements complémentaires
- Favoriser le rapprochement des lieux de vie avec les grandes zones pourvoyeuses d'emplois
- Accroître le nombre d'habitants susceptibles d'utiliser les offres alternatives à la voiture présentes et à venir dans ces trois communes
- Réduire la consommation foncière de la Communauté de Communes, les attentes en termes de densité étant plus fortes au sein de ces trois communes

Trois polarités secondaires (nommées polarités intermédiaires dans le SCoT en cours de révision) sont identifiées sur le territoire. Il s'agit des communes déléguées de Jarzé, Daumeray et Morannes. Celles-ci disposent d'un niveau d'équipements et de services intéressant relayant une offre absente dans beaucoup de communes voisines. Le rayonnement de ces communes déléguées sera conforté par une offre en logements, équipements et services diversifiée. A l'horizon du PLUi ce seront un peu plus de 300 logements qui seront construits dans ces communes soit 19% de la production nouvelle avec 123 logements sur Jarzé et 92 logements sur les communes déléguées de Daumeray et Morannes-sur-Sarthe.

La taille démographique des six communes de Cheffes, Corzé, Etriché, Lézigné, Les Rairies et Marcé permet d'accueillir des équipements et services de proximité spécifiques (accueil petite enfance, offre médicale, commerces de proximité) qui bénéficient à une population provenant des communes voisines. Ces communes disposent ainsi d'une offre spécifique d'équipements et/ou de services assez rares qui est utilisée par les communes limitrophes. A titre d'exemple Cheffes et Lézigné disposent chacune d'une micro-crèche, Corzé ou encore Marcé disposent d'un accueil de loisirs, Etriché d'une gare.

Sur ces six polarités de niveau intermédiaire à l'échelle du PLUi, cette offre de proximité sera maintenue et développée dans le projet de territoire. A ce titre, une offre complémentaire de près de 400 logements répartis entre ces 6 communes permettra de conforter et de développer cette offre de proximité essentielle. La répartition de cette offre nouvelle de logements tient compte des opérations déjà lancées dans les communes. On peut à ce titre identifier les ZAC du Moulin à Vent de Corzé ou encore la ZAC du Clos de la Roulière à Etriché. Ces deux zones d'aménagement sont, en grande partie, incluses dans l'échéancier du PLUi.

Les communes de proximité (Baracé, Cornillé-les-Caves, la commune déléguée de Huillé, les communes déléguées de Jarzé Villages (Chaumont d'Anjou, Lué-en-Baugeois, Beauvau), La Chapelle-Saint-Laud, Montigné-les-Rairies, Montreuil-sur-Loir, la commune déléguée de Chemiré-sur-Sarthe et Sermaise)) disposent pour certaines d'une petite offre de proximité. Afin de garantir le maintien cette offre, un développement raisonné sera opéré dans chaque commune. A ce titre une offre nouvelle de logements leur est attribuée à l'horizon du PLUi équivalent à près de 180 logements, soit 11% de l'offre globale en logements du territoire d'Anjou Loir et Sarthe. A titre de comparaison, le poids des logements dans ces communes de proximité équivalant à 17% du poids total de l'EPCI (RP 2020). Cette réduction du poids de l'offre nouvelle en logements pour ces communes correspond à :

- La volonté de renforcer le rôle majeur des communes polarités en y développant une offre de logements plus conséquente,

- la nécessité de réduire la consommation foncière sur le territoire. Les élus ont souhaité en effet maintenir une densité acceptable au sein des communes de proximité. A ce titre le poids de l'offre nouvelle en logements a été baissée au profit des communes polarités qui ont un objectif de densité plus fort.

- Les niveaux de densification attendus

La Communauté de communes souhaite prendre en compte le contexte de sobriété foncière et l'intégrer dans le PLUi en renforçant le niveau de densité présent sur le territoire.

Ainsi à l'échelle des communes, la densité moyenne des nouvelles opérations est modulé en fonction de l'organisation multipolaire, les communes polarités renforçant leur densité en lien avec l'offre en équipements, services et transports collectifs présents et à venir.

La densité dans les zones d'habitat se voit renforcée dans les communes polarités. En effet dans l'ensemble des polarités de Seiches-Aurore de Corzé, Durtal et Tiercé la densité minimale des opérations atteindra 28 logements par hectare. Cet objectif très ambitieux est une vraie volonté politique puisque le SCoT donne des objectifs plus mesurés en fonction de la desserte notamment de ces trois communes, intensifiant la densité à Tiercé (28 logements par hectare dans le SCoT) et diminuant les objectifs sur les deux autres polarités.

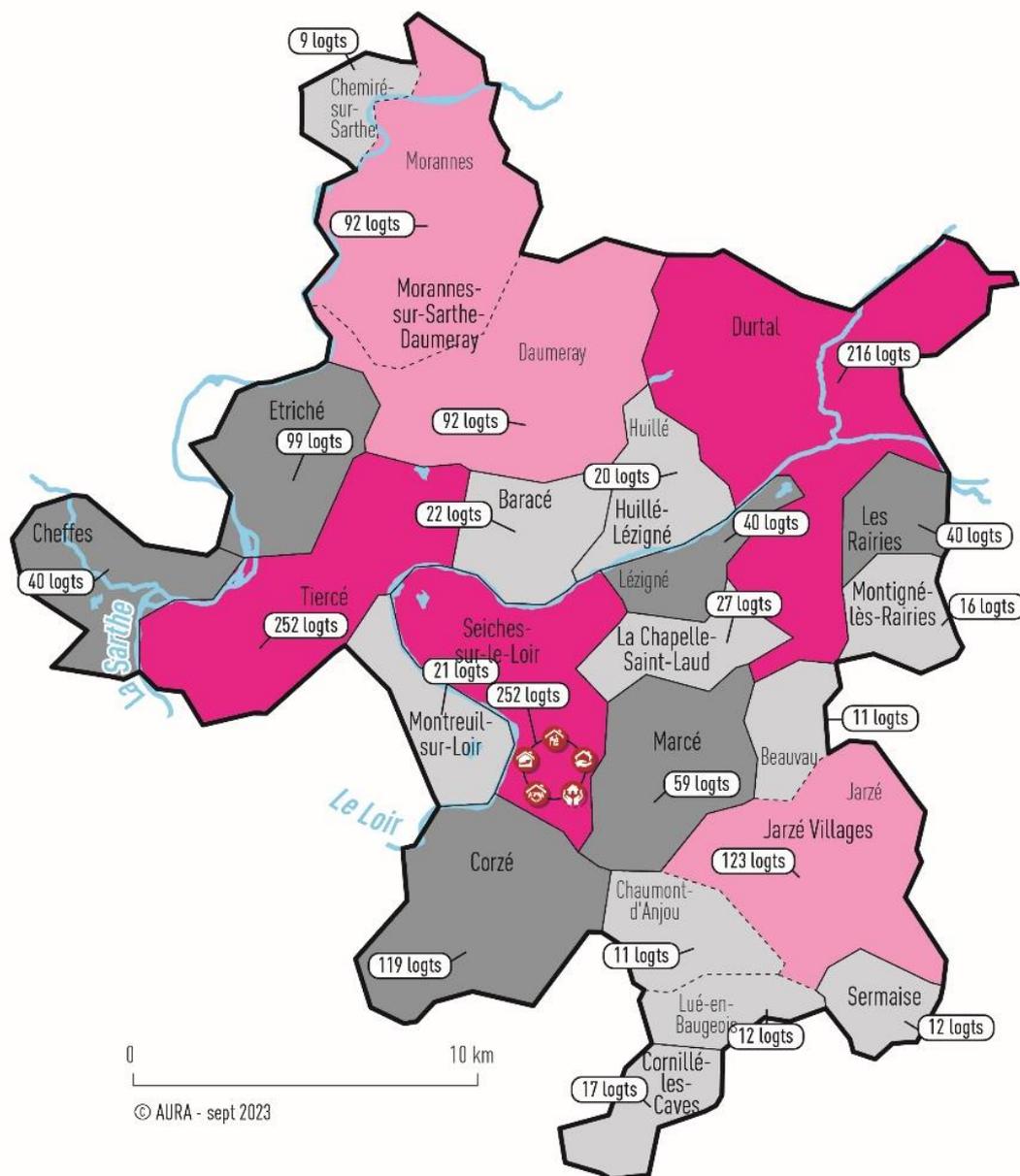
Sur l'ensemble des polarités secondaires la densité moyenne des opérations s'élèvera à 22 logements par hectare ; dans les polarités intermédiaires, la densité atteindra 18 logements par hectares.

La densité dans les communes de proximité atteindra 16 logements par hectare. Ces communes voient la proportion de logements construits sur le territoire faiblir en proportion par rapport aux dix dernières années. Il a donc été convenu qu'une minoration de leur objectif logement impliquait une modulation de la densité.

Au regard de la production de logements attendue, et de sa répartition territoriale la densité moyenne de l'ensemble des opérations de logements sur le territoire atteindra en moyenne 23lgs/ha.

La carte du PADD ci-dessous décline par commune déléguée les objectifs de logements à l'horizon du PLUi-H (2037).

Organisation territoriale au sein des communes d'Anjou Loir et Sarthe



Polarités

- Polarité niveau SCoT
- Polarité secondaire
- Polarité intermédiaire
- Commune de proximité

	Développer une offre adaptée à l'évolution des besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain	Promouvoir et accompagner le développement stratégique et équilibré de logements sociaux sur le territoire	Accompagner le développement d'une offre diversifiée de logements appropriés au vieillissement	Construire des réponses adaptées aux besoins des personnes sans logement propre ou ayant besoin de logements d'urgences	Accompagner le développement de l'offre de logements appropriés à l'accueil de personnes en stage, en formation ou en emploi saisonnier
Polarité niveau SCoT	****	****	****	****	****
Polarité secondaire	+++	+++	+++	+++	+++
Polarité intermédiaire	++	++	++	++	++
Commune de proximité	+	+	+	+	+

— Réseau hydrographique

— Limites administratives

- EPCI
- Commune simple/nouvelle
- Commune déléguée

Objectif 2 : Accompagner le développement d'offres de mobilité de proximité

Au regard des perspectives démographiques envisagées, les communes doivent répondre aux besoins en services et en équipements actuels et à venir de la population. La mutualisation et la rationalisation des équipements représentent une alternative intéressante pour le territoire permettant aux communes non seulement de réaliser des économies d'échelle mais aussi de limiter fortement l'impact sur la consommation foncière de demain.

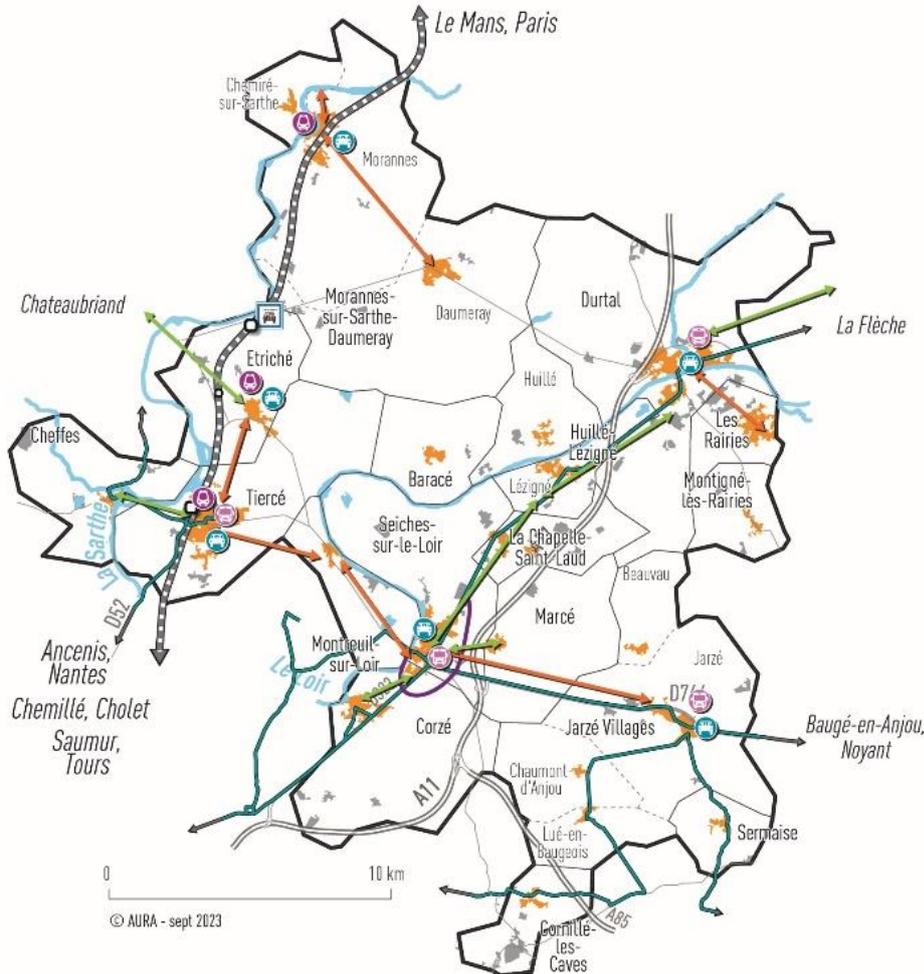
L'offre en équipements supracommunaux sera développée au niveau des polarités de Seiches-Aurore de Corzé, de Tiercé et de Durtal afin de répondre aux besoins de la population, d'accroître l'attractivité de la polarité en se basant sur l'accessibilité facilitée des autres communes vers ces polarités.

La communauté de commune a réalisé un Plan de mobilité simplifié afin d'organiser au mieux l'offre de mobilité sur son territoire. Le PLUi prend en compte les principaux objectifs de ce plan au travers notamment des outils réglementaires à sa disposition (Emplacements réservés, voies et cheminements à créer,...).

Objectif 3 : Favoriser l'accès aux services et équipements du quotidien

Le projet vise à développer les offres de mobilité alternatives à la voiture et à encourager la population à les utiliser :

Accompagner le développement d'offre de mobilités de proximité



Assumer le bon fonctionnement du réseau routier

Renforcer les grands axes dans leur rôle d'accueil des principaux flux

Accompagner le développement de l'offre de mobilité de proximité

Renforcer les pôles gares dans leur accessibilité et leur rayonnement

Développer les pôles d'échanges multimodaux

Encourager l'usage des mobilités partagées (covoiturage, autopartage)

Développer des itinéraires cyclables pour les trajets du quotidien

A court terme (5 ans)

A moyen terme (6-10 ans)

Encourager les mobilités douces dans les centres-bourgs

Voiture autrement

Aire de covoiturage structurante

Gares / haltes ferroviaires

Gare d'Angers Saint-Laud

Halte ferroviaire

- en développant l'habitat principalement dans les polarités de Seiches-Aurore de Corzé, de Durtal et de Tiercé qui bénéficient de lignes en transport en commun performantes (bus/train);
- en favorisant l'implantation d'offres de rabattement dans les pôles desservis par cette offre ;
- le projet contribue à limiter l'empreinte carbone liée aux déplacements automobile en encourageant les alternatives.

L'accessibilité en modes doux (vélo, marche à pied) entre les centralités des communes, et les principales zones d'activités est encouragée afin de limiter la part modale de la voiture individuelle. Le

projet intègre certains projets inscrits au plan de mobilité simplifié notamment des liaisons cyclables prévues entre les communes.

L'objectif est d'encourager la poursuite d'aménagements afin de favoriser la pratique de la marche et du vélo tant dans les déplacements quotidiens que dans les déplacements récréatifs.

PROPOSER DES OFFRES RESIDENTIELLES ADAPTEES A TOUS LES BESOINS

Objectif 1 : développer une offre résidentielle diversifiée et appropriée aux besoins des habitants

L'offre en logements individuels constitue aujourd'hui l'offre majoritaire proposée aux ménages de la communauté de communes.

La proportion de maisons individuelles sur le territoire représente 93% de l'ensemble de l'offre de logements. A titre de comparaison, cette proportion est de 70% à l'échelle du département et pratiquement identique à celui constaté sur les Communautés de communes Loire Layon Aubance (92%), Vallée du Haut Anjou (91%) ou de Baugeois Vallée (92%).

Cette offre bien que répondant en partie aux besoins des nouveaux arrivants ne correspond pas nécessairement aux besoins des personnes déjà ancrées sur le territoire et notamment aux besoins des personnes âgées recherchant par exemple un bien plus petit ou encore des jeunes en début de parcours professionnel.

Ainsi l'offre nouvelle de logements sera diversifiée dans l'ensemble des communes et plus particulièrement dans les polarités principales et secondaires (principalement sur Seiches-Aurore de Corzé, Durtal et Tiercé). La volonté des élus est d'accentuer la mixité sociale.

L'offre en logements locatifs sociaux sera renforcée avec à l'horizon du PLUi une production de 240 logements sociaux supplémentaire. Cette nouvelle offre sera principalement concentrée dans les communes polarités du PLUi avec un objectif de :

- 20% de la production neuve des communes polarités de niveau SCoT
- 16% dans les polarités secondaires
- 10% polarités intermédiaires
- 5% dans les communes de proximité

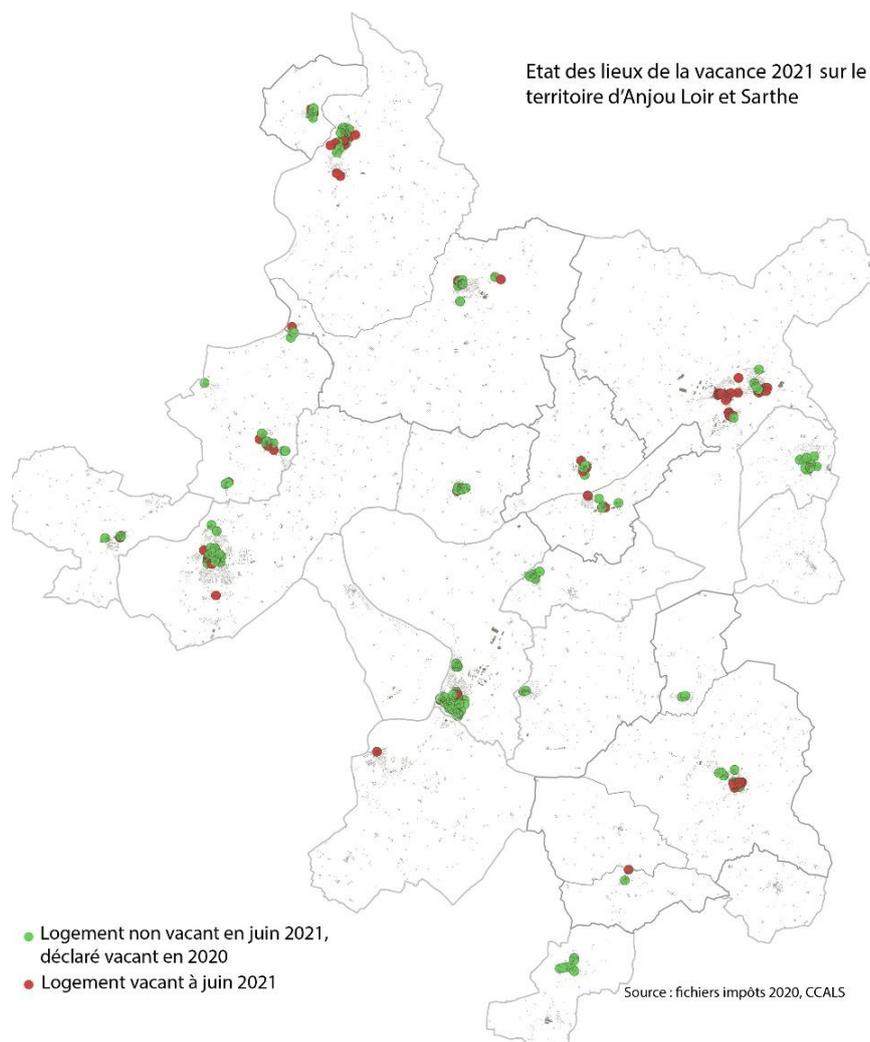
Les OAP sectorielles déclinent ces objectifs logements.

Afin de faciliter les parcours résidentiels au sein du parc de logements, l'adaptation du parc de logements, sa remise en état sera favorisée.

Le territoire s'engage aussi vers une meilleure adaptabilité de l'offre face à des besoins changeants et fluctuants. A ce titre les élus ont souhaité définir un secteur sur lequel de l'habitat réversible pourrait être installé. Il s'agit d'un terrain localisé sur la commune de Corzé, à l'entrée de Seiches-sur-le-Loir où pourraient s'installer des logements modulaires susceptibles d'accueillir divers publics.

Objectif 2 : Promouvoir et accompagner la rénovation des logements, en particulier dans les cœurs de bourgs

La vacance des logements sur le territoire est supérieure à celle constatée à l'échelle du département et après avoir progressé, elle est orientée à la baisse depuis la crise sanitaire de 2020.



Un diagnostic fin de la vacance a été opéré sur 2019 et 2020 à partir des fichiers Lovac (fichiers des impôts) actualisé par une enquête terrain des élus notamment. Ce diagnostic a permis de noter une forte diminution du nombre de logements vacants, remobilisés pour certains sur la période post-Covid. Ainsi, la vacance structurelle du territoire s'élève à seulement 3,5% du parc.

Pour autant certaines communes présentent encore une vacance élevée, comme Durtal notamment. Celle-ci a inscrit la résorption de la vacance dans ses actions intégrées au programme national Petites Villes de demain.

Dans une moindre mesure, la commune de Morannes/Sarthe est également concernée.

Bien que n'en constituant pas un axe majeur, l'objectif de réduction de la vacance est bien pris en compte par le POA et s'inscrit notamment dans l'accompagnement des ménages en matière de rénovation énergétique (en lien avec la PTRE) et l'accompagnement des communes dans leurs projets de revitalisation des centres-bourgs.

PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET FAVORISER DES OPERATIONS DE QUALITE

Le renouvellement urbain priorisé dans les communes

L'attractivité du territoire passe par la qualité des espaces bâtis existants et à venir tout comme par la reconnaissance et la préservation des paysages identitaires.

Afin de garantir ces principes fondamentaux, le territoire s'engage dans une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels par rapport aux dix dernières années. Cette limitation garantira la préservation des espaces naturels et agricoles sources d'identité du territoire.

Cette limitation de la consommation foncière passe par des objectifs de renouvellement urbain ambitieux, calés sur un inventaire exhaustif des potentiels au sein de l'enveloppe urbaine de chaque commune. Ces opérations de renouvellement urbain participent par ailleurs à la redynamisation des centres-bourgs par la reconquête de friches urbaines, le réinvestissement de logements anciens, vacants ou encore par des divisions parcellaires en centre-bourg.

L'inventaire des potentiels de renouvellement urbain dans les communes a permis de mettre en évidence des possibilités de construction de nouveaux logements importants au sein de l'enveloppe urbaine loin d'être négligeable.

Sur l'ensemble des communes, ce sont plus de 500 logements potentiels décomptés en renouvellement urbain soit près d'1/3 du développement futur réalisable au sein des espaces déjà urbanisés des communes.

La méthodologie employée pour identifier les potentiels en renouvellement urbain est détaillée dans le diagnostic.

De nombreux secteurs en renouvellement urbain font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'encadrer la densité minimale tout en donnant des principes d'aménagement cohérents et liés au contexte urbain environnant.

Des extensions urbaines complémentaires aux besoins déjà identifiés en renouvellement

Les capacités de développement en extension urbaine ont pris en compte cet inventaire ainsi que l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination. Les zones d'extension urbaine sont ainsi dimensionnées au plus juste et encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui déterminent les formes urbaines ou encore la densité renforcée souhaitée sur ces espaces.

Certains sites en extension urbaine précédemment classés en zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme actuels ont été remis en question quitte à les reclasser en zone agricole ou naturelle au regard des potentiels de renouvellement urbain et des objectifs démographiques de chaque commune.

Les extensions urbaines sont mobilisées en complément des espaces de renouvellement urbain afin de répondre aux objectifs globaux de logements fixés pour chaque commune. Ces extensions sont limitées en nombre et en taille. Leur localisation est étudiée afin de privilégier la continuité avec le centre bourg et de limiter l'urbanisation linéaire. Seule une extension sur la commune de Cheffes déroge à ce principe, conformément aux dispositions prévues par le SCoT : un site d'extension en accroche d'un hameau déjà constitué pourra être prévu lorsque l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines existantes n'est pas possible en raison de risques naturels ou de protections agricoles et environnementales et si aucune zone d'extension n'est disponible autour du bourg.

Certaines communes engagées dans de grandes opérations d'aménagement ont choisi de décaler l'échéancier d'urbanisation prévu. C'est notamment le cas de nombreuses ZAC qui affichent à présent un calendrier dépassant le terme du PLUi-H (2037).

Tous les sites d'extension urbaine font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de garantir leur qualité urbaine et paysagère. Chaque site fait l'objet d'un objectif de densité en logements afin d'encourager le recours à des formes urbaines plus denses, innovantes et de qualité en lien avec les objectifs de densité déclinés dans le SCoT.

et en surface afin de pérenniser les exploitations agricoles, de protéger les outils de production et de préserver les terres agricoles.

Pour l'ensemble des espaces agricoles, le projet favorise le maintien d'une agriculture traditionnelle (polyculture/élevage) sur le territoire, indispensable dans la gestion des espaces agricoles de grande qualité environnementale, en prenant en compte le schéma de déplacements des engins agricoles et en proscrivant le mitage de ces espaces. Le développement de l'urbanisation est limité à la continuité des bourgs existants.

INVITER A L'ITINERANCE TOURISTIQUE ET A LA DECOUVERTE DE NOS PATRIMOINES

Développer et valoriser l'itinérance touristique sur le territoire

La mise en réseau des richesses paysagères, patrimoniales, des cheminements doux et des hébergements représente un enjeu touristique majeur pour le territoire. Les communes disposent en effet d'un environnement propice au développement des activités de nature pour les habitants mais aussi pour des touristes de passage. Des sites touristiques d'exception tels que le château de Durtalou encore la chapelle de Montplacé maillent le territoire et des sites d'hébergements sont tout autant présents avec par exemple les campings de Morannes ont encore de Cheffes.

Les équipements tels que la base nautique de Malagué, le musée de l'Air de Marcé, les sites de nature ouvrant sur des paysages multiples sont autant de leviers pour renforcer l'attractivité du territoire. Le projet se base aussi sur le réseau existant de cheminements doux qu'il s'agit de mettre en réseau et de développer.

Valoriser les patrimoines du territoire par des démarches de découverte, d'interprétation.

Le territoire est riche en termes de diversité paysagère. Le relief, le Loir et la Sarthe, les boisements et le bocage présents sur une partie du territoire, les espaces plantés de vigne, les espaces agricoles riches dans leur occupation sont autant d'éléments et de marqueurs importants à conserver.

Les cônes de vue (depuis les axes mais aussi le long de certains circuits de randonnées, le long du Loir et de la Sarthe,...) sont autant de portes d'entrées sur ces paysages qui sont pris en compte dans le projet et protégés.

Le petit patrimoine a fait l'objet lui aussi d'une identification fine sur l'ensemble des communes du PLUi au travers d'un diagnostic terrain engagé sur l'ensemble de l'année 2021. Le petit patrimoine fait partie de l'identité des communes et fait l'objet d'une protection adaptée au sein du document.

Développer une énergie volontariste

Le projet a pour ambition de favoriser le développement des énergies renouvelables. A cette fin, certains secteurs ont été identifiés afin de permettre le développement des énergies renouvelables. A ce titre le PLUi s'articule fortement avec les Zones d'Accélération des Energies renouvelables mises en place sur le territoire.

Concernant, le développement de la filière photovoltaïque, les élus ont souhaité établir une stratégie territoriale compte tenu des capacités du territoire en la matière

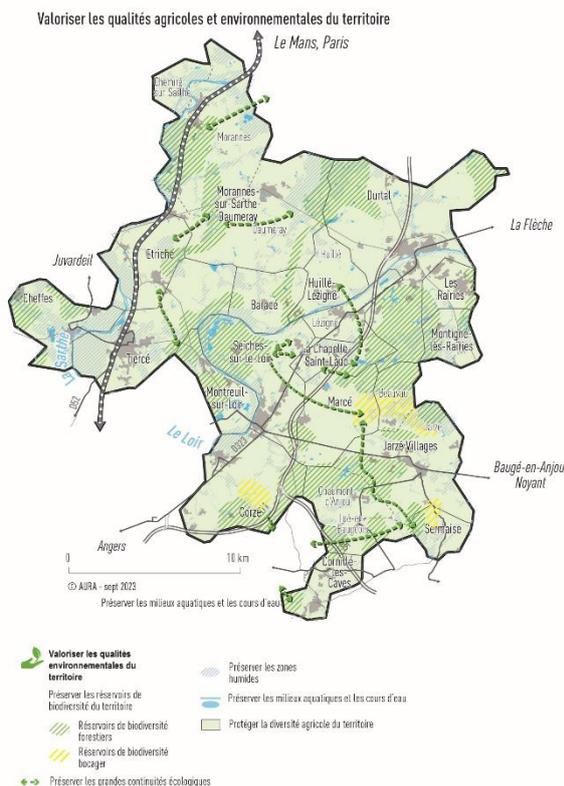
- Parc photovoltaïques : Les zones d'accélération fléchées "photovoltaïques" privilégient les sites délaissés, dégradés, présentant globalement des enjeux environnementaux faibles à modérés (cf. trame verte et bleue).. A l'exception de celles situées dans des espaces économiques, les zones d'accélération fléchées "photovoltaïques" sont associées à un secteur Ner. Aucun projet de parc photovoltaïque ne devra induire de la consommation foncière (cf. décret du 29 décembre 2023). Cette traduction réglementaire rend ainsi visible la vision portée par les élus :
 - privilégier les zones validées, après concertation, par les communes via l'identification des zaenr
 - privilégier les sites délaissés, dégradés, présentant globalement des enjeux environnementaux faibles à modérés.
- Projets agrivoltaïques : Le classement en zone Naturelle du PLUi repose sur une analyse fine de l'occupation du sol et à partir de l'étude Trame Verte et Bleue réalisée. L'ensemble des boisements sauf ceux situés en zone urbaine font l'objet d'un classement en zone N ainsi que les indices de fonctionnalité modérés à fort inscrits dans l'étude Trame Verte et Bleue. Au regard de ces enjeux, compte tenu de leur nature et de leur ampleur, les projets agrivoltaïques ne sont pas autorisés en zone N. Ces projets sont également interdits en zone Ap, qui protège des secteurs de tailles limités pour des motifs d'ordre paysager (reprendre justification zone Ap)

La politique énergétique ambitieuse du territoire s'accompagne de mesures complémentaires qui participent à diminuer fortement l'empreinte écologique du territoire : les élus conscients des enjeux liés aux émissions de gaz à effet de serre souhaitent poursuivre les politiques publiques encourageant les modes doux. A ce titre, le PLUi poursuit cet objectif en :

- affirmant le développement multipolaire du territoire ;
- en encourageant notamment dans les OAP le développement des modes doux au sein des nouvelles opérations ;
- en développant les liens en modes doux entre les communes du territoire ;
- en encourageant le développement des transports en commun ;
- en positionnant un futur parking relais, plateforme multimodale dans les polarités de Seiches, de Tiercé et de Durtal.

Une moindre consommation énergétique des ménages à l'échelle du territoire est encouragée au travers d'actions de la collectivité. On peut citer par exemple la poursuite de l'activité d'information et de conseil auprès des ménages réalisée par la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique.

Reconnaitre, préserver et valoriser le patrimoine naturel du territoire



Le territoire comprend de nombreux espaces remarquables inscrits dans le réseau Natura 2000 ou compris dans des ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles.

Le caractère naturel et rural du territoire constitue un socle unique sur lequel de nombreux espaces naturels plus communs jouent un rôle important en termes de biodiversité : forêts, bocage, mares, zones humides, cours d'eau.

Afin de définir les espaces principalement concernés par la Trame Verte et Bleue, une démarche innovante a été réalisée se basant sur la fonctionnalité des espaces en lien avec les milieux forestiers, bocagers, humides et ouverts. Ce travail réalisé par le bureau d'études Terroïko a fait l'objet d'un travail itératif avec les élus.

Structurer et promouvoir une approche intégrée des problématiques liées à l'eau

La gestion durable de l'eau a été prise en compte dans le projet au travers d'une mise en perspective des besoins en eau avec la population future. Les zones d'urbanisation ont été dimensionnées au regard des capacités d'assainissement relevées dans chaque commune.

Le projet encourage une meilleure gestion des eaux sur le territoire et anticipe les aléas provoqués par le changement climatique (fortes pluies,...) en limitant l'imperméabilisation des sols des opérations afin de garantir des possibilités d'infiltration des eaux suffisantes et une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau ; en gérant quantitativement les eaux en surface sur l'assiette des opérations, par le biais de règles et d'aménagements adaptés ; en favorisant la présence du végétal dans les zones urbanisées afin de ralentir les eaux de ruissellement et de faciliter leur infiltration et leur épuration et en préservant des linéaires de haies et des boisements :

Les zones humides qui participent de la diversité écologique et à l'équilibre du cycle de l'eau sont identifiées dans le PLUi et protégées par une règle adaptée.

Protéger les populations des risques et nuisances et préserver la santé humaine

Le projet intègre les enjeux de santé publique face aux nuisances, aux risques naturels et technologiques dans sa déclinaison territoriale. L'organisation multipolaire, la répartition des zones résidentielles et d'activités permettent de répondre aux besoins de développement du territoire tout en réduisant la part des personnes et biens exposés à des risques et nuisances.

Tendre vers une meilleure gestion des ressources et un cycle urbain durable

Le projet des communes s'inscrit aujourd'hui dans une réelle volonté de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles.

Le territoire s'engage dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette. Au regard d'une consommation foncière passée calculée finement, le territoire vise une réduction de -50% de la consommation agricole et naturelle. Ainsi le territoire ne consommera pas plus de 124ha d'espaces agricoles et naturels sur la période 2022-2037. Les calculs de la consommation foncière passée et des objectifs chiffrés de consommation / artificialisation future sont détaillés dans le chapitre « Justification des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace ».

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR ET ELABORER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AFIN DE MIEUX ORIENTER LES PROJETS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondent à des secteurs qui ont vocation à évoluer ou muter dans le temps au sein du territoire intercommunal.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLU en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En effet, en complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

De tailles et d'enjeux variables, ces secteurs sont destinés à accueillir le développement futur du territoire en matière d'habitat et d'activités économiques.

L'ensemble des communes du territoire sont concernées par des OAP sectorielles.

55 secteurs font l'objet d'une telle OAP. Ils correspondent :

- aux principaux sites de renouvellement urbain inscrits en zone U (UA, UB, UY) au plan de zonage dont l'évolution nécessite un encadrement. Les OAP sectorielles sur ces espaces de renouvellement urbain concernent des secteurs aux caractéristiques différentes : espaces résiduels au sein du tissu urbain à encadrer, secteurs de centralité à restructurer et à renforcer, espaces dont la vocation principale est à modifier, secteurs d'entrée de ville à valoriser, etc.
- à l'ensemble des sites inscrits en 1AU au plan de zonage. Ces sites concernent des espaces de développement en extension ou en renouvellement urbain, localisés quant à eux au sein des tissus urbains des communes
- Les capacités d'assainissement des communes ont été prises en compte afin phaser les projets d'urbanisation dans le temps.

Chaque OAP sectorielle est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier.

Pour faciliter leur lecture, les OAP locales sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Des principes communs inscrits en préambule des OAP sectorielles. Ces principes concernent notamment des objectifs liés au niveau de densité, à la proportion de logements sociaux par exemple que l'on retrouvera associé à l'organisation multipolaire.
- Une notice commune à toutes les OAP sectorielles expliquant l'ensemble des éléments de légende pouvant être inscrits dans certaines OAP. Ces éléments de légende expliquent les principes d'aménagement souhaités. Ils sont composés :
 - des éléments de contexte existants à proximité ou dans le site (commerces, équipements, espaces récréatifs, voiries, lignes de transport en commune, voies douces, poches de stationnement, patrimoine recensé). Ces éléments de contexte sont notés et pris en compte dans l'aménagement proposé.
 - des éléments de projet à savoir :
 - Le périmètre de l'OAP ;
 - Les accès et desserte privilégiés ;

Ces accès concernent des voies existantes mais aussi à créer afin de desservir la zone de projet.

- Les éléments de patrimoine, naturels ou paysager à intégrer dans le site ;
Certains éléments naturels ou paysagers correspondent à des éléments présentant un intérêt à intégrer dans l'opération
 - La vocation préférentielle de certains espaces : certaines OAP précisent les vocations préférentielles à implanter en fonction du contexte urbain observé et de la cohérence du projet souhaité.
- Un volet programmation composé de :
 - La superficie du site ;
 - La densité attendue ;
 - Le nombre de logements attendus sur le site. Il s'agit ici d'un objectif de logements indiqué et calculé à partir de la densité de logements souhaitée ;
 - La typologie de logements à encourager ;
Les formes urbaines à privilégier dans les OAP prennent en compte la morphologie urbaine des communes mais aussi les objectifs indiqués dans le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers. Les OAP pour autant ne définissent pas précisément la proportion des différents types d'habitats afin de laisser aux projets émergents une certaine marge de manœuvre.
 - L'objectif de production en Logements Locatifs Sociaux. Cet objectif décline les objectifs identifiés dans le POA Habitat.
 - Le phasage : le PLUi est à une échéance de 12 ans. Il a été fait le choix en effet de phaser le PLUi en deux périodes de 6 ans chacune liées au volet Habitat et à la déclinaison du POA Habitat. Les OAP sont donc phasées en prenant en compte ces périodes. En fonction des projets connus et de leur avancement, les OAP montrent donc des échéanciers différents : 2025-2031 / 2032-2037 ou 2025-2037 pour des projets s'échelonnant sur le temps long.

Cet encart est identique à chaque OAP et est renseigné sur chacune. Il permet ainsi de donner une véritable lisibilité des projets communaux, du nombre de logements envisagés répondant à l'objectif donné sur chaque commune dans le PADD.

IDENTIFICATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT PAR COMMUNE :

L'ensemble des zones potentielles de développement en renouvellement urbain (pour les espaces recensés d'une emprise foncière de plus de 1000m² et qui du fait de leur localisation constituaient un



enjeu stratégique) ainsi qu'en extension a fait l'objet d'une priorisation. Cette dernière a été réalisée afin de sélectionner au mieux les zones futures de développement tout en répondant aux exigences de la loi Climat et Résilience sur la trajectoire ZAN.

Chaque zone de projet a ainsi fait l'objet d'une analyse fine reposant sur les critères suivants :

- La proximité aux transports en commun
- La proximité aux commerces, services et équipements
- L'indice de topographique de la zone
- L'indice de fonctionnalité écologique de la zone en lien avec la trame verte et bleue
- L'indice de contraintes environnementales
- Un regard sur le fonctionnement agricole de l'espace projeté était aussi porté.

Ce travail couplé à une analyse fonctionnelle et urbaine des sites a permis aux collectivités de prioriser les secteurs les plus propices à une urbanisation.

Certaines communes sont déjà engagées dans de grandes opérations d'aménagement. On peut citer par exemple la commune de Corzé et sa Zac du Moulin à Vent. Un travail fin a été réalisé afin de phaser au mieux l'aménagement de ces zones dans le temps du PLUi quitte à décaler l'urbanisation d'une partie de ces ZAC sur un temps plus long (en zone 2AU2) afin de répondre aux objectifs chiffrés défini à l'échelle de chaque commune.

COMMUNE DE BARACE :

La commune dispose de quelques potentiels en renouvellement urbain. Ils ont été pour autant assez largement réduits au fil des mises à jour effectuées en 2021, 2022 et 2023. De nombreuses divisions parcellaires ont eu lieu sur des espaces préidentifiés. Les espaces résiduels identifiés concernant principalement des divisions parcellaires privées.

La commune qui était en carte communale souhaitait à l'origine urbaniser une zone assez importante localisée entre la rue Perce Neige et la route de la Bergeotière. Le croisement avec l'inventaire des potentiels en renouvellement urbain, l'exigence souhaitée d'intégrer au mieux la trajectoire ZAN dans le projet a conduit à une forte réduction des emprises foncières projetées.

Les élus de la commune de Baracé ont fait le choix de localiser une zone d'extension en complément des quelques potentiels en renouvellement identifiés à proximité des équipements communaux (du complexe sportif et de la mairie). Ce secteur d'une superficie d'1.2ha accueillera une 20aine de logements venant conforter le cœur urbain de la commune.



COMMUNE DE CHEFFES :

Le centre-bourg de la commune de Cheffes a la spécificité d'être localisé en totalité en zone inondable. Les potentiels en renouvellement urbain dans cette commune sont donc inexistantes. Afin de garantir une dynamique démographique dans la commune, un secteur de développement en continuité du hameau de la Corbellerie a été identifié.

Cette extension limitée de 2ha est la seule exception identifiée sur le territoire d'Anjou Loir et Sarthe qui est autorisée dans le SCoT (règle associée au développement dans des communes dont le centre-bourg est contraint par des contraintes environnementales trop fortes).



COMMUNE DE CORNILLE-LES-CAVES :

Le centre-bourg de la commune repose sur un ensemble de cavités identifiées notamment dans un inventaire réalisé par le BRGM. Très peu de potentiels en renouvellement urbain sont mobilisables dans le bourg au risque de compromettre les nouvelles constructions. Par ailleurs, la commune est inscrite en SPR qui a protégé un nombre de jardins importants.

Dans le précédent PLUi, la commune de Cornillé-les-Caves disposait de deux zones à urbaniser : l'une au nord du centre-bourg en continuité urbaine, l'autre au sud en continuité d'un hameau.

Au regard de la trajectoire Zan et des ambitions démographiques débattues par les élus, il a été acté que seule la zone au nord du bourg serait urbanisable dans le temps du PLUi. Cet engagement fort de la commune préserve 0.5ha d'espaces agricoles et naturels par rapport à l'ancien document d'urbanisme.



COMMUNE DE CORZE :

La commune de Corzé connaît une dynamique démographique importante ces dernières années portée par l'urbanisation de la ZAC du Moulin à vent dont le dossier de réalisation a été approuvé en 2011. Cette opération de près de 250 logements en tout a été phasée pour répondre aux attendus du PLUi. Une partie de l'opération (115 logements) se fera dans le temps du PLUi, une autre a été classée en zone 2AU2 à l'ouest. Cette opération se réalise en extension mais aussi pour partie en renouvellement urbain sur presque 1ha correspondant aux anciens ateliers municipaux.

La commune prévoyait dans le précédent PLUi une extension de la zone d'équipements au sud du complexe sportif l'Intrépide. Au regard de la trajectoire ZAN, cette zone a été reclassée en zone agricole.



COMMUNE DE DURTAL :

La commune de Durtal en tant que commune polarité a un objectif important de 216 logements. La commune de part sa taille dispose de potentiels en renouvellement urbain mis en évidence lors de l'inventaire réalisé en 2020 et régulièrement mis à jour.

La ville de Durtal s'est engagée aussi dans le programme « petites Villes de demain », démarche au cours de laquelle de nombreux enjeux ont été identifiés : la rénovation des logements, la revitalisation des centre-bourgs en redynamisant les commerces, la requalification des espaces publics, la sécurisation des déplacements, le renforcement de l'identité patrimoniale et architecturale ou encore la valorisation des paysages et des espaces naturels. L'équipe municipale avec la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) a signé en juin 2021, une convention d'adhésion au dispositif et l'engageant à élaborer un projet de territoire explicitant une stratégie de revitalisation (Opération de Revitalisation de Territoire – ORT).



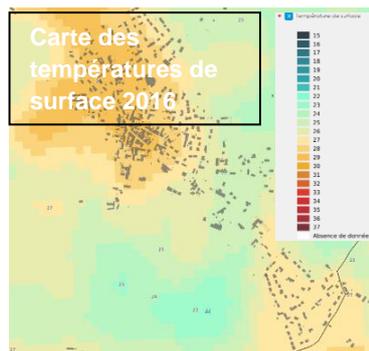
Le PLUi a identifié 4 secteurs en renouvellement urbain majeurs sur lesquels des OAP ont été réalisées. Elles permettent ainsi de maîtriser les formes urbaines mais aussi la densité minimale souhaitée au sein de ces espaces.

En parallèle, la commune de Durtal est engagée dans une grande Zone d'Aménagement Concertée : la ZAC du Val d'Argance. Cette opération, lancée depuis de nombreuses années a déjà vu la commercialisation de près de 80 logements. Sur le temps du PLUi, l'aménagement d'une partie de cette ZAC sera poursuivi sur 5ha et viendra compléter l'offre en logements identifiée en renouvellement. Le

reste de la ZAC est classé en 2AU2 et ne sera pas urbanisé avant 2037. Ce zonage permet de donner de la visibilité aux opérations sans pour autant les rendre urbanisables sur le temps du PLUi.

COMMUNE D'ETRICHE :

La commune d'Etriché possède elle aussi des potentiels en renouvellement urbain importants qu'il s'agissait de mobiliser dans le temps du PLUi. Deux OAP y ont été réalisées afin de garantir une urbanisation qualitative toute en fixant des règles de densité toujours dans un but d'optimisation foncière.



La commune dispose de nombreux cœurs de verdure en son sein qui auraient pu être davantage mobilisés pour autant une attention particulière en lien avec les îlots de chaleur a été portée sur l'ensemble des communes y compris Etriché.

Certains espaces proches dans le cœur de la commune restent non urbanisables au titre de jardins protégés afin de préserver des espaces de fraîcheur dans le centre-bourg.

La commune est par ailleurs engagée dans une ZAC : la ZAC de la Roulière. Afin de répondre aux objectifs de production de logements, cette Zac a été phasée. Seule la moitié sur de la ZAC sera réalisée dans le temps du PLUi en complément des espaces en renouvellement urbain identifiés.

En continuité de la zone d'activités du Perray, dans l'attente d'un projet affiné sur ce secteur, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global a été mis en place.



COMMUNE HUILLE-LEZIGNE :

Commune déléguée de Huillé

La commune de Huillé dispose de peu potentiels en renouvellement urbain. Ils sont principalement mobilisables en division parcellaires et ne font donc pas l'objet d'une OAP sectorielle.

Une zone d'extension est prévue en continuité du centre-bourg, derrière la mairie et l'école de la commune. Ce secteur très propice à l'urbanisation a pour autant été très largement réduit par rapport au précédent PLUi. D'une superficie précédemment équivalente à 2.1ha, le secteur ne couvre plus que 1.3ha (dont 0.2ha correspondant à des espaces publics en prolongement de la place de stationnement située en arrière de la mairie).



Cette réduction de la zone à urbaniser s'est opérée en lien avec la trajectoire ZAN que prend le territoire d'Anjou Loir et Sarthe.

Commune déléguée de Lézigné

La commune de Lézigné possède des potentiels en renouvellement urbain important. La commune dispose en effet d'espaces libres urbains enserrés dans le tissu urbanisé qui représentent en cumulé des potentiels non négligeables. En raison de ces disponibilités foncières importantes sur lesquelles la collectivité a en partie la main, l'ensemble des projets de logements se feront en renouvellement urbain.

Trois secteurs de développement ont été identifiés au sein de l'espace urbanisé de la commune : le secteur du Verdelet en cours d'urbanisation sur un peu plus d'un hectare, le secteur des Potries proche de la mairie aujourd'hui occupé par des espaces de jardins et enfin le secteur de la Robinière proche du centre de la commune qui présente des enjeux forts de liens doux avec la centralité.



COMMUNE DE JARZE VILLAGES :

Commune déléguée de Beauvau

La commune de Beauvau s'est notamment développée ces dernières années sur la première tranche lancée et aménagée de la ZAC du Moulin à vent. Cette première tranche entièrement aménagée est entièrement commercialisée à ce jour.

La commune dispose encore de quelques potentiels en renouvellement urbain qui se sont pour autant réduits au gré des opportunités foncières ces dernières années.

Sur le temps du PLUi, une petite extension complémentaire inscrite dans le périmètre de la ZAC est admise sur une superficie limitée de 0.3ha. Cette extension limitée permettra de répondre aux objectifs résiduels en logements de la commune.



Commune déléguée de Chaumont d'Anjou

La commune de Chaumont d'Anjou est inscrite en Site Patrimonial Remarquable. Un certain nombre de ses jardins sont protégés à ce titre limitant de façon importante les potentiels en renouvellement urbain de la commune.

Pour autant, la commune dispose d'un secteur en extension-renouvellement identifié rue d'Anjou d'une superficie intéressante. L'OAP d'une superficie de 0.6ha encadre ainsi ce secteur afin de garantir une accessibilité adéquate du site tout en garantissant une densité en lien avec le contexte urbain de la commune.



Commune déléguée de Jarzé

La commune de Jarzé dispose de potentiels en renouvellement urbain importants. Pour autant ces derniers ont fortement évolué entre le premier inventaire réalisé en 2020 et les années suivantes : un réinvestissement de ces potentiels par des particuliers sur la période post covid a été observée réduisant progressivement ces potentiels.

Dans le cadre des réflexions que la commune a engagé sur son centre-ville, la commune a pris l'engagement fort de conforter la place Norbert Davignon. Cette volonté politique se traduit notamment par le réinvestissement de certains potentiels en renouvellement urbain dans le but d'y accueillir une offre urbaine lisible et renforcée (transfert de la mairie en projet, maison médicale,...).

Un potentiel important reste à aménager dans le secteur de la rue Blin pour une superficie de 0.36ha ; il est encadré par une OAP. Elle permet de garantir une urbanisation qualitative toute en fixant des règles de densité dans le but d'optimiser un foncier devant rare.



La commune dispose en parallèle d'une ZAC dont la première tranche vient d'être lancée. Cette ZAC dont le dossier d'approbation date de novembre 2013 constitue une offre en logements potentiels importante. Au regard des objectifs chiffrés de logements pour la commune, des impératifs liés à la forte réduction de la consommation foncière et de

l'artificialisation pour la période 2025-2037, cette ZAC a été phasée en deux temps. Seule la partie sud est de la ZAC d'une superficie totale de 4.6ha sera aménagée et commercialisée.

Afin de donner des potentiels de développement pour les activités artisanales non compatibles avec l'habitat, la commune dispose d'une petite réserve foncière d'1ha sur laquelle une OAP est également réalisée.

Commune déléguée de Lué-en-Baugeois

La commune de Lué-en-Baugeois est inscrite en Site Patrimonial Remarquable. Un certain nombre de ses jardins sont protégés à ce titre limitant de façon importante les potentiels en renouvellement

La commune est donc très limitée en développement dans l'enveloppe urbaine.

Afin de garantir le développement de la commune et répondre aux objectifs de logements édictés pour la commune, une petite zone d'extension à l'ouest a été définie dans le secteur de la Gravelle d'un peu plus d'1ha.



COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-LAUD :

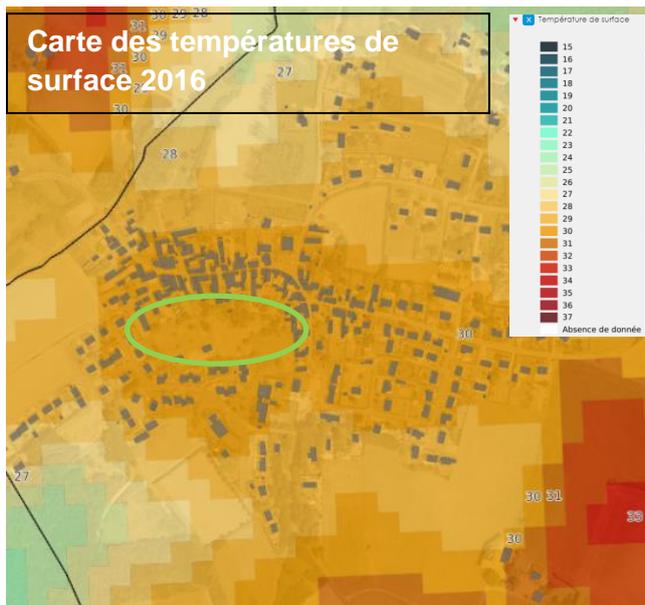
La commune de la Chapelle-Saint-Laud a commercialisé ces dernières années une trentaine de logements sur la zone aménagée du Dérès. Cette zone est en toute fin de commercialisation puisque l'ensemble des lots restants ont été commercialisés et les constructions sont en cours.

Sur le temps du PLUi, dans l'objectif de forte réduction de la consommation d'espace, l'entièreté du développement s'opèrera dans le cœur de la commune, à proximité immédiate de la mairie, sur le site de la Bretonnière. L'urbanisation de ce secteur en partie en renouvellement urbain doit répondre aux enjeux de lien avec le tissu existant, de conforter la centralité en place et de développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population localement.



COMMUNE DE MARCÉ :

Le développement de la commune de Marcé s'est fortement reposé ces dernières années sur la zone de développement du Clos Saint Léonard en cours de finalisation.



Sur le temps du PLUi, la commune peut disposer de potentiels en renouvellement importants notamment à proximité du groupe scolaire.

Au nord de celui-ci en effet est présent un véritable poumon vert enserré par l'urbanisation. Ce secteur a clairement été identifié en potentiel en renouvellement urbain. Pour autant il est important de reconnaître aussi la fonction de ce secteur tant par son apport non négligeable en tant qu'îlot de fraîcheur mais aussi en tant qu'espace propice à constituer un espace à terme de nature pour la population.

Une partie de cet espace est ainsi concerné par une OAP afin de préserver des espaces

de nature à proximité. Cette OAP (0.68ha) présente des enjeux importants en termes d'accessibilité et de mobilité douces.

Un autre espace en renouvellement urbain identifié constitue un enjeu majeur pour la commune : il s'agit du secteur au carrefour de la rue principale et de la rue Saint Léonard. L'OAP d'une superficie de 0.4ha présente des enjeux de conforter la centralité de la commune tout en développant les liaisons douces entre l'opération Saint Léonard tout juste réalisée et les équipements en place de la commune situés à l'ouest.



Afin de répondre aux objectifs de logements sur le temps du PLUi, deux secteurs complémentaires d'urbanisation en extension ont été identifiés avec la commune : le secteur des Cyprès (1.48ha) et le secteur de la Goupillère (0.94ha).

COMMUNE DE MORANNES SUR SARTHE - DAUMERAY :

Commune déléguée de Chemiré

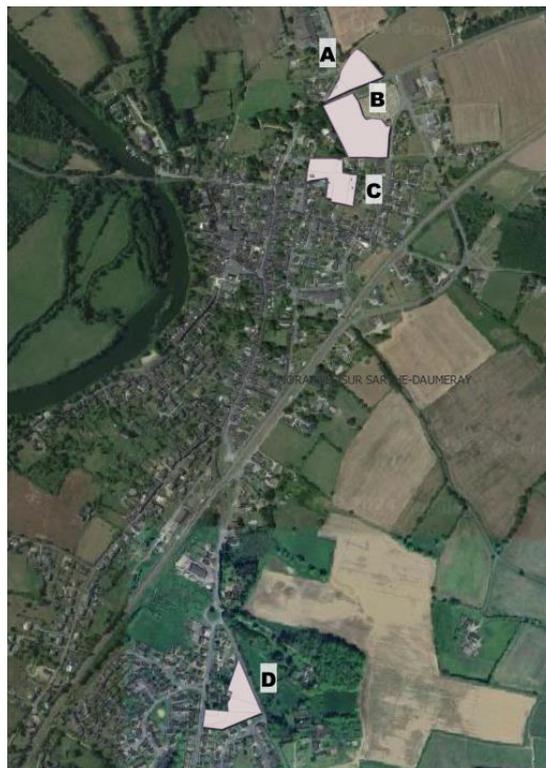
La commune déléguée de Chemiré dispose de quelques potentiels en renouvellement urbain qui restent cependant difficilement mobilisables sur le temps du PLUi (sites en multipropriétés, rétention foncière,...). Un petit secteur proche du cœur de commune a donc été mise en place sur la commune sur 1/2ha. Elle permet de garantir une urbanisation qualitative toute en fixant des règles de densité dans le but d'optimiser un foncier devenant rare.



Commune déléguée de Morannes

La commune de Morannes s'est longtemps développée le long de la voie ferrée et de la D.52. Cette urbanisation historique a conduit à un éloignement assez important entre les secteurs sud sur lequel sont implantés les équipements sportifs de la commune et le nord dans lequel sont localisés les principaux commerces. Cette urbanisation a induit des potentiels en renouvellement urbain importants liés à des grands potentiels fonciers résiduels pour certains.

Les élus de la commune ont choisi de réinvestir en priorité ces espaces résiduels afin de conforter notamment les commerces et services majoritairement localisés au nord de la commune. Seule une zone d'extension de 0.7ha en continuité des zones en renouvellement identifiées est ajoutée. La commune compte donc 4 secteurs d'OAP dont 3 sont en renouvellement urbain pour une superficie totale de 3.3ha.



Commune déléguée de Daumeray

L'inventaire des potentiels en renouvellement urbain de la commune a permis de mettre en exergue des potentiels de développement importants sans compromettre les espaces agricoles et naturels. Ainsi ce sont près d'1ha de zones en renouvellement qui ont été identifiées et sur lesquelles deux OAP ont été réalisées.

Seule une zone d'extension est inscrite dans le PLUi. Elle correspond au lotissement du Clos des vignes lancé avant l'approbation du PLUi pour 2,5 ha lui aussi couvert par une OAP.

D'autres potentiels en renouvellement urbain bien plus modestes ainsi qu'une remobilisation des logements vacants dans la commune viendra compléter l'offre nouvelle de logements dont le besoin pour la commune à l'horizon du PLUi est estimé à 92 logements au total.

En lien avec la trajectoire ZAN, la commune déléguée a remis en question de très nombreuses zones à urbaniser dans son précédent document d'urbanisme. Ainsi l'ensemble des zones 2AU qui y avaient été identifiées ont été reclassées en zones agricoles ou naturelles tout comme la zone 1AU4 « Le Carrier » d'une superficie à elle seule de 4ha.



COMMUNE DE MONTIGNE-LES-RAIRIES :

La commune de Montigné-lès-Rairies dispose de faibles potentiels en renouvellement urbain. Seules les divisions parcellaires sont susceptibles d'apporter de nouvelles constructions dans la commune.

Afin de répondre aux objectifs logements inscrits au PLUi, la commune dispose de deux zones encadrées par une OAP pour un total de 0.7ha. L'objectif de réduction de la consommation d'espace a conduit à une très forte réduction des zones à urbaniser dans la commune. Précédemment en carte communale, la commune a vu en effet sa zone urbaine fortement réduite afin de préserver au maximum les espaces agricoles et naturels de son territoire.



COMMUNE DE MONTREUIL-SUR-LOIR :

La commune de Montreuil-sur-Loir a lancé ces dernières années un lotissement en cours de commercialisation : le lotissement de la Musardière.

En dehors de ce lotissement dont une partie est déjà aménagée et en partie commercialisée, la commune dispose de quelques réserves en renouvellement urbain. La principale zone située à l'angle des rues du Ronceray et du Verger représente un intérêt important pour la commune. L'urbanisation de ce secteur d'une superficie de 0.36ha préservera ainsi les espaces agricoles et naturels de la commune. L'OAP garantira une densité minimale souhaitée au sein de ces espaces.



COMMUNE DES RAIRIES :

La commune des Rairies présente un tissu urbain relativement espacé. Les formes urbaines sont globalement peu denses et la commune dispose de prime abord de nombreux potentiels en renouvellement urbain. La géologie et l'histoire de la commune des Rairies engendre des risques spécifiques sur la commune notamment des risques d'effondrements de cavités souterraines sur de nombreux points de la commune. L'ensemble des potentiels en renouvellement urbain ont donc été croisés avec les connaissances des élus locaux afin d'éliminer ceux présentant un risque important.



Un site majeur en renouvellement urbain fait pour autant l'objet d'une OAP. Il s'agit du secteur au nord de l'ancienne entreprise de production de

terre cuite. Outre sa partie sud concernée elle aussi par un risque cavités, l'ensemble du secteur fait l'objet d'orientations afin de maîtriser sa desserte mais encadrer la densification souhaitée.

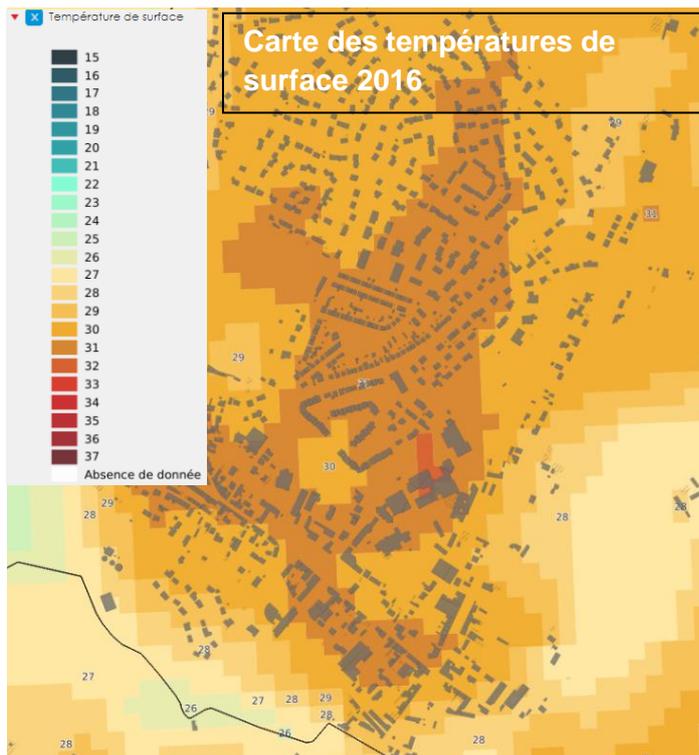
En complément de ce secteur d'1.3ha (dont une partie ne sera pas urbaniser du fait du risque au sud), un secteur complémentaire d'extension pour la commune a été défini. Ce secteur Ouest d'un hectare permettra de venir compléter l'offre en logements de la commune pour répondre à l'objectif fixé dans le PLUi.

Au regard des enjeux liés à la limitation de la consommation et de l'artificialisation des sols, la commune a réalisé un énorme effort en priorisant largement les objectifs de production de logements dans la partie urbanisée. Au regard de son ancien PLU, ce sont près de 10ha d'espaces précédemment classés en AU qui ont été redonnés aux espaces agricoles et naturels.

COMMUNE DE SEICHES-SUR-LE-LOIR – AURORE DE CORZE :

La polarité principale de Seiches-Aurore de Corzé possède un objectif de logements important afin de conforter son rôle de pôle structurant à l'échelle du territoire. Pour atteindre cet objectif, la polarité peut compter sur des potentiels en renouvellement urbain non négligeables.

Comme dans le cas de Jarzé, l'inventaire des potentiels en renouvellement urbain sur la commune a fortement évolué depuis 2020. De nombreux potentiels ont en effet été comblés sur les années 2021 et 2022. Pour autant de nombreux potentiels restent de mise.



Les enjeux de nature en ville et d'îlots de fraîcheur ont aussi été intégrés pour la commune. Certains espaces présentaient en effet des potentiels de densification mais jouaient par ailleurs le rôle d'îlots de fraîcheur et d'espaces récréatifs pour la population.

Les principaux potentiels en renouvellement urbain sont localisés le long de la DR.323 et sont constitués le long de cet axe par des dents creuses mais aussi des parcelles déjà bâties pour certaines mais représentant un potentiel en densification.

Au sein de la déviation sud de l'Aurore de Corzé, un potentiel foncier en extension se dessine. Les collectivités de Seiches et Corzé souhaitent accorder un temps de réflexion supplémentaire sur cet emplacement. Des études qui viendront

affiner le projet de cette zone d'importance. Au total ce sont trois périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) qui ont été institués au titre de l'article L154-41 5° du Code de l'Urbanisme sur la polarité. Cette servitude d'urbanisme permet de « figer » les constructions sur un secteur délimité, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de 5 ans, délai nécessaire pour affiner les études sur ces secteurs de projet stratégiques.

Un autre secteur en renouvellement urbain localisé non loin de la rue nationale dans le secteur Ernest Mottay présente un potentiel intéressant. Ce secteur est aujourd'hui classé en 1AU mais avec un périmètre d'attente de projet d'aménagement global : la difficulté d'accès aux parcelles concernées et le contenu du projet méritent une réflexion supplémentaire.

Un dernier secteur d'habitat en extension vient compléter l'offre de logements sur la commune. Il est localisé dans le secteur du Petit-Pont à l'est de la route nationale de Seiches. Cette extension de près de 6ha s'articule notamment avec la déviation nord de la commune. Ce secteur représente un enjeu majeur pour Seiches. Il viendra en effet tisser du lien de part et d'autre de la D.323 et devra intégrer des enjeux de mobilités et d'offre urbaine à l'échelle de la polarité. Ce secteur n'est pas encadré par une OAP : y est institué en effet un autre périmètre d'attente de projet global instituant des servitudes interdisant les constructions et installations dans ce périmètre **pour une durée au plus de 5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.



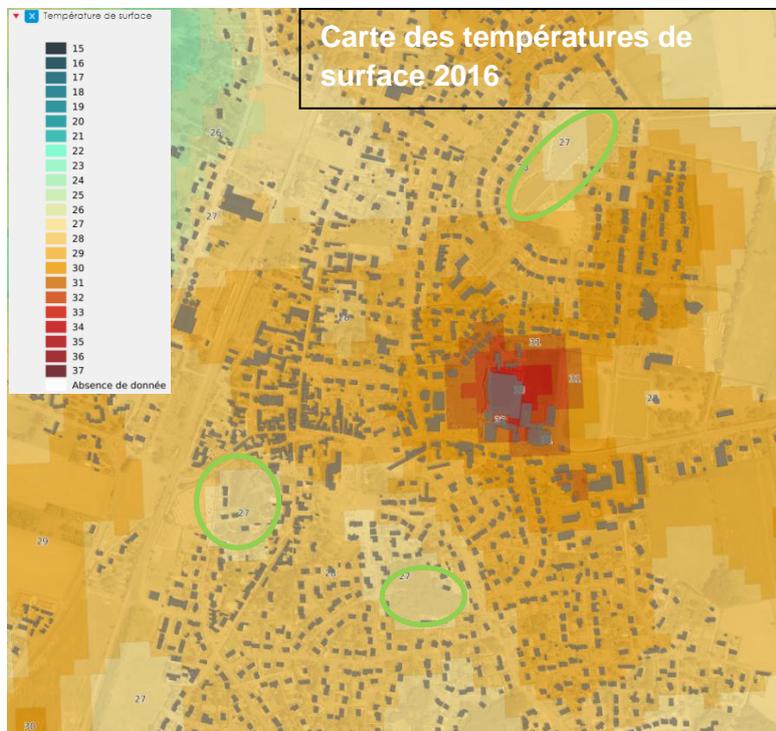
COMMUNE DE SERMAISE :

La commune de Sermaise poursuit actuellement la commercialisation de sa zone située à l'est de la commune. Sur le temps du PLUi, et dans l'objectif de forte réduction de la consommation d'espace, une partie de ce secteur est classée en AU en continuité de la zone urbaine. L'urbanisation de ce secteur doit répondre aux enjeux de lien avec le tissu existant et de développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population localement.



COMMUNE DE TIERCE :

La commune de Tiercé présente des espaces en renouvellement urbain d'importance. Sa principale opération de logements actuellement l'opération Bourg Joly en cours repose sur une vaste opération en renouvellement urbain lancée en 2018. Cette opération va se poursuivre dans le temps du PLUi avec sa finalisation pour la trentaine de logements restants.



D'autres secteurs en renouvellement urbain ont été identifiés et font l'objet d'une OAP. Il s'agit des secteurs Rue Berthelot de Villeneuve et rue d'Anjou sur 1.7ha, du secteur localisé impasse de la Chapelle pour 0.5ha et enfin le secteur mixte situé à l'ouest de la voie ferrée derrière la gare. L'ensemble de ces secteurs constitue des espaces stratégiques sur lesquels des réflexions en lien avec les mobilités, les formes urbaines et leur insertion dans le tissu urbain sont engagées. Les OAP intègrent ces éléments et donnent un cadre global pour leur aménagement.

Seul le secteur à l'ouest de la gare n'est pas encadré par une OAP : comme à Seiches-sur-le-Loir, ce secteur est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global instituant des servitudes interdisant les constructions et installations dans ce périmètre **pour une durée au plus de 5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Un autre PAPAG a été identifié en cœur de bourg en continuité de l'opération Bourg Joly.

Tout comme pour l'ensemble des communes, les potentiels en renouvellement urbain ont été croisés avec les températures de surface constatées sur le territoire pour identifier les îlots de chaleur potentiels. Certains d'entre eux jouant clairement le rôle d'îlots de fraîcheur ou d'espaces de nature à potentiel, il a été décidé de les écarter des potentiels mobilisables dans le cadre du PLUi.

Pour atteindre l'objectif de logements défini pour la commune à l'horizon du PLUi, deux zones en extension ont été identifiées sur la commune. Proches de la centralité, elles représentent un enjeu important.

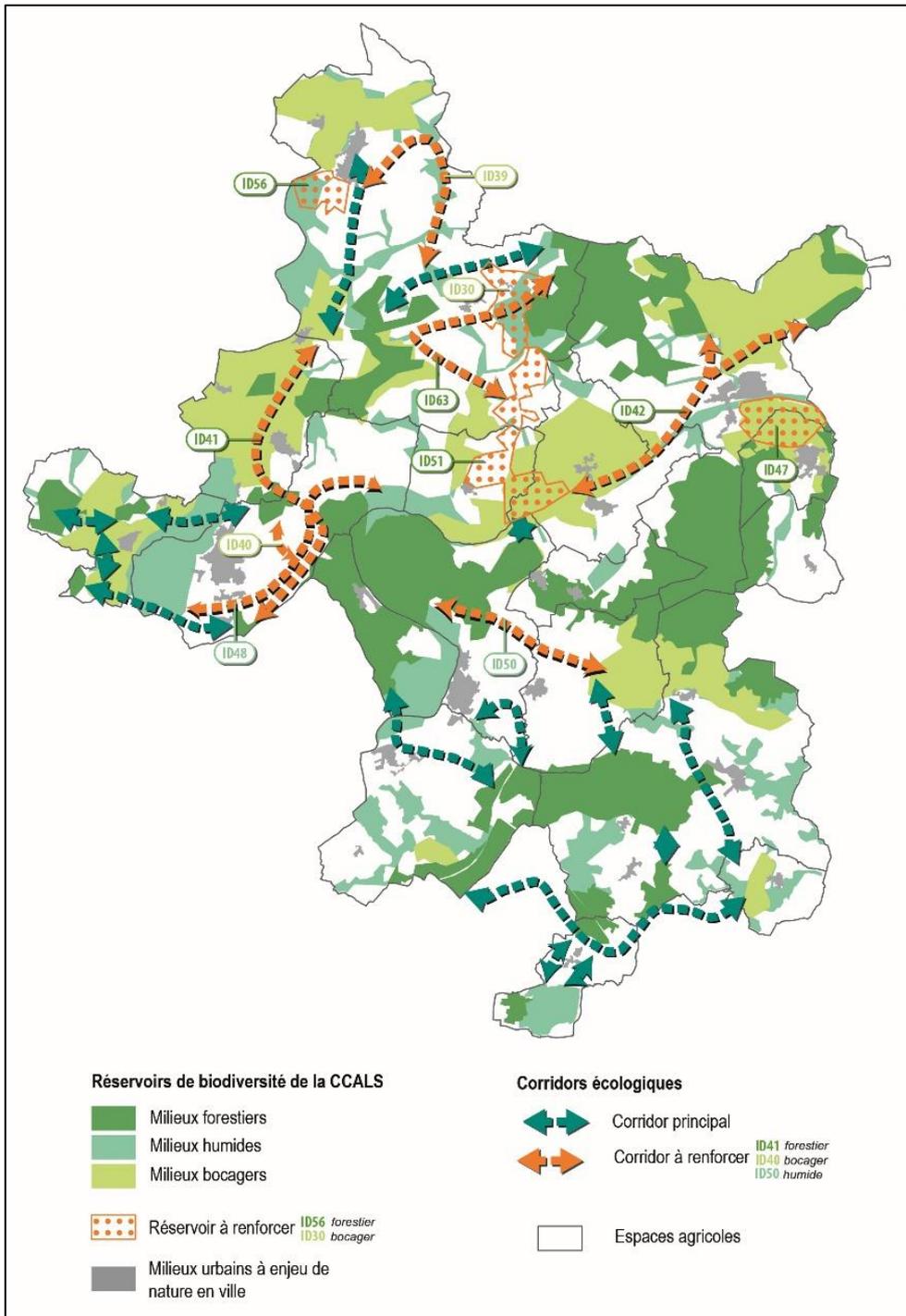
Une zone à l'entrée de la commune représente un enjeu important de qualification de l'entrée de ville de la commune. La mixité des fonctions est de mise aussi au sein de cette zone avec à l'ouest du Chemin des Guigniers un secteur dédié aux activités économiques. Enfin une dernière zone est inscrite en OAP : Val de Sarthe qui représente l'opportunité pour la commune de compléter son offre de logements.

La commune de Tiercé a réalisé un effort très important de priorisation de son offre foncière future. Près de 9ha de terrains classés précédemment en U/AU à vocation d'habitat ont été rebasculées en zone Agricole ou Naturelle.

Commune	Commune déléguée	Nombre de logements en renouvellement urbain		Nombre de logements en extension urbaine encadrés par une OAP	Total général	Part en renouvellement urbain	Objectifs PLH de production 2025-2031	
		Nombre total de logements	Dt encadrés par une OAP				Production neuve prévue	Nb LLS neuf 2025-2031
Durtal	Durtal	56	56	160	216	25,9%	108	19
Seiches	Seiches	62	40	190	252	24,6%	126	23
Tiercé	Tiercé	75	70	177	252	29,8%	126	30
Polarités Principales	Polarités Principales	193	166	527	720	26,8%	360	72
Jarzé-Villages	Jarzé	18	7	105	123	14,6%	62	10
Morannes-sur-Sarthe-Daumeray	Daumeray	54	22	38	92	58,7%	46	7
	Morannes	77	73	15	92	83,7%	46	7
Total Polarité secondaire	Total Polarité secondaire	149	102	158	307	48,5%	154	24
Cheffes	Cheffes	8	0	32	40	20,0%	20	2
Corzé	Corzé	4	0	115	119	3,4%	60	6
Etriché	Etriché	54	12	45	99	54,5%	50	5
Huillé-Lézigné	Lézigné	40	40	0	40	100,0%	20	2
Rairies	Rairies	23	23	18	41	56,1%	21	2
Marcé	Marcé	17	17	44	61	27,9%	31	2
Total Polarité intermédiaire	Total Polarité intermédiaire	146	92	254	400	36,5%	200	19
Baracé	Baracé	2	0	20	22	9,1%	11	0
Cornillé les Caves	Cornillé les Caves	0	0	17	17	0,0%	9	0
Huillé-Lézigné	Huillé	0	0	20	20	0,0%	10	1
Beauvau	Beauvau	6	0	5	11	54,5%	6	1
Jarzé-Villages	Chaumont	2	0	9	11	18,2%	6	1
	Lué	0	0	12	12	0,0%	6	1
La Chapelle-Saint-Laud	La Chapelle-Saint-Laud	14	10	13	27	51,9%	14	2
Montigné	Montigné	4	0	12	16	25,0%	8	1
Montreuil-sur-Loir	Montreuil-sur-Loir	21	6	0	21	100,0%	11	1
Morannes-sur-Sarthe-Daumeray	Chemiré	4	0	5	9	44,4%	5	0
Sermaise	Sermaise	1	0	11	12	8,3%	6	0
Commune de proximité	Commune de proximité	54	16	124	178	30,3%	89	8
Total général	Total général	542	376	1063	1605	33,8%	801	123

JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS L'OAP

L'OAP Continuités écologiques du PLUi a été élaborée en reprenant avec soin l'ensemble ses composantes identifiées par le bureau d'étude Terroïko à savoir les réservoirs et corridors des milieux boisés, bocagers et humides tout en protégeant au sein des espaces ouverts l'ensemble des composantes sources de biodiversité (haies, arbres isolés, ...).



La carte de synthèse de l'OAP met ainsi en lumière l'ensemble de ces milieux associés à des orientations visant à les protéger et les mettre en valeur.

Le bureau d'étude Terroïko a identifié des réservoirs de biodiversité à renforcer. Ces derniers sont repris dans l'OAP. Des actions de plantations et de renforcement de ces corridors pourront être mis en place par le territoire.

De même l'ensemble des corridors à renforcer faisant le lien avec les réservoirs de biodiversité identifiés sont intégralement

repris au sein de cette OAP. Des actions de restauration pourront être engagées par le territoire afin de conforter cette trame verte et bleue.

DELIMITATION DES ZONES ET NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT

1.INTRODUCTION

Le règlement constitue une des cinq pièces listées dans le contenu du Plan Local d'Urbanisme (Chapitre 1^{er} du titre V du code de l'urbanisme).

Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger » (article L. 151-9 du code de l'urbanisme). Par conséquent, il comporte traditionnellement deux pièces :

- le règlement graphique ou plan de zonage qui localise les différentes zones couvrant le territoire et des dispositions graphiques spécifiques,
- le règlement écrit qui précise les règles qui s'appliquent à chaque zone.

Le règlement veille à permettre la traduction du projet urbain, en considérant sa complémentarité avec les OAP et le PADD. Par le passé, des règles trop précises ont conduit à empêcher des projets innovants et à « standardiser » les formes urbaines. L'objectif est d'encadrer à minima et d'édicter des règles qualitatives plutôt que quantitatives. Cette nouvelle approche renforce l'importance de la réflexion au moment du permis d'aménager ou du permis de construire et modifie la manière d'instruire les dossiers.

L'élaboration du règlement répond aux grands principes suivants :

- harmoniser les zones et les règles à l'échelle des 17 communes ;
- simplifier, en réduisant le nombre de zones et de secteurs et donner une définition claire et identique aux zones pour plus de lisibilité et de compréhension sur le territoire ;
- clarifier, en ayant recours à un lexique des principaux termes utilisés ;
- donner plus de place au projet urbain.

Par souci de lisibilité, le règlement écrit est ainsi structuré en quatre grandes parties :

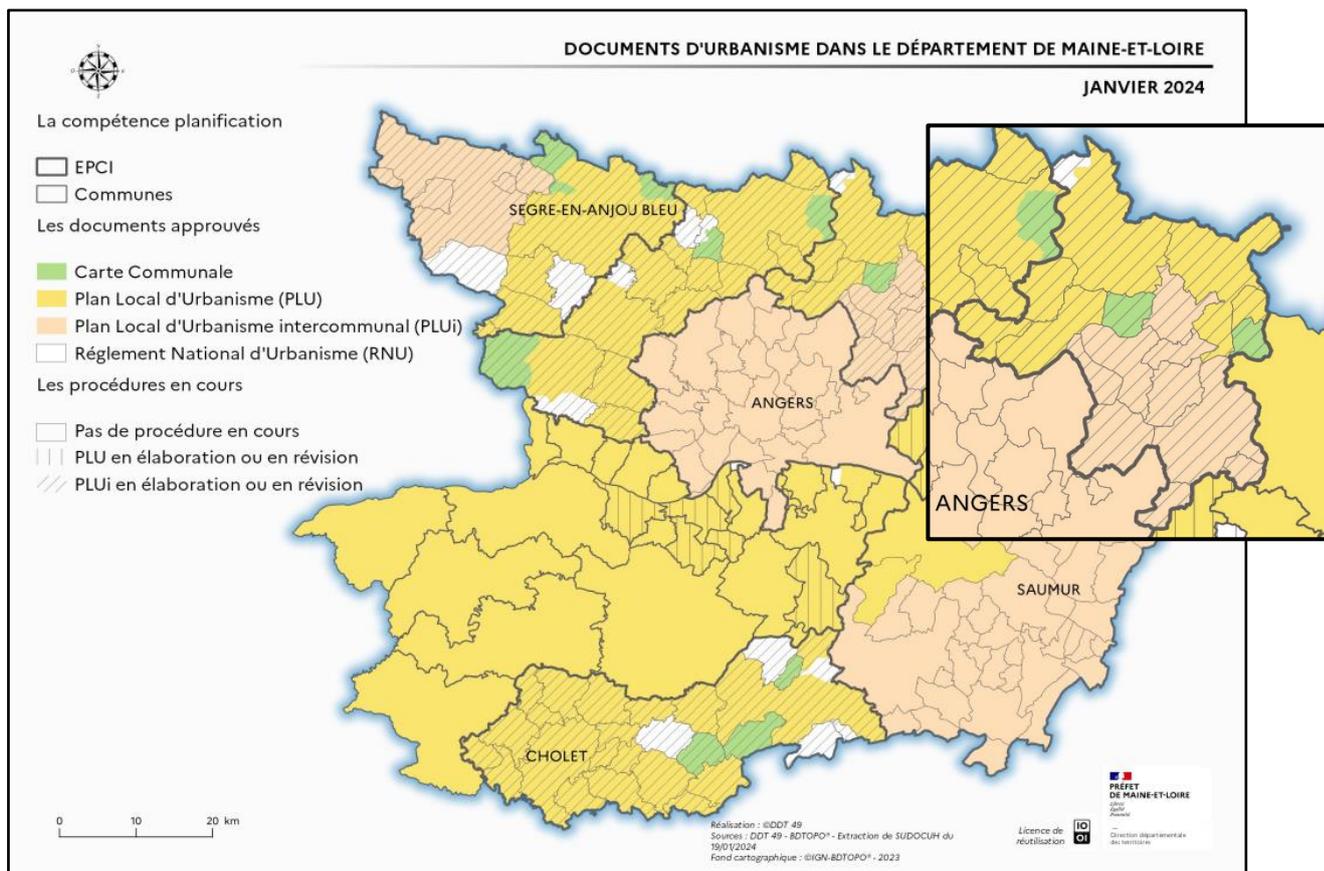
- des dispositions générales : elles rappellent le champ d'application, le contenu des différents documents du règlement (partie graphique et écrite), le tableau des destinations et le lexique ;
- des dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques ;
- des dispositions réglementaires communes applicables à toutes les zones, qui précisent les règles valables sur l'ensemble des zones définies ;
- des dispositions spécifiques à chaque zone ;

Le règlement est structuré de manière thématique :

- les dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions ;
- les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- les dispositions relatives aux équipements et réseaux.

Cette nouvelle structure ne remet pas en cause ce principe de base : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

La situation des documents d'urbanisme opposables sur le territoire au 1^{er} janvier 2024 est la suivante :



Le territoire d'Anjou Loir et Sarthe dispose :

- d'un PLUi approuvé : celui de l'ex-Communauté de communes du Loir recouvrant les communes/communes déléguées Cornillé-les-Caves , Corzé, Huillé-Lézigné, Jarzé-villages, La Chapelle-St-Laud, Marcé,, Montreuil-sur-Loir, Seiches-sur-le-Loir, Sermaise.
- De sept PLU approuvés sur les communes de Cheffes, Tiercé, Etriché, les communes déléguées de Morannes-sur-Sarthe et Daumeray, Durtal et Les Rairies
- De deux cartes communales sur les communes de Montigné-lès-Rairies et Baracé
- D'une commune déléguée en RNU : la commune déléguée de Chemiré-sur-Sarthe

2. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Cette partie a pour objectif une simplification et un allègement de la partie règlementaire en évitant des répétitions systématiques pour des règles qui sont communes à l'ensemble des zones.

2.1. Dispositions règlementaires relatives aux constructions, usages des sols et natures d'activité

2.1.1) Affouillements et exhaussements de sols

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition d'être liés aux usages, affectations des sols et constructions autorisés dans la zone ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public. A moins d'être nécessaires à l'exécution d'un

permis de construire, ces travaux sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire (en fonction de leur taille, hauteur et localisation).

2.1.2) Ouvrages techniques et infrastructures

Dans le même état d'esprit, il s'agit d'autoriser les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public et les travaux d'infrastructure routière dans l'ensemble des zones.

2.1.3) Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

L'objectif de cette règle est de permettre aux bâtiments d'être reconstruits à l'identique, quelles que soient les évolutions qu'aient pu connaître les dispositions du PLU depuis la construction du bâtiment. Ainsi, même si les règles ont été modifiées dans un sens tel qu'elles ne permettraient pas la délivrance d'un permis de construire autorisant la construction nouvelle du même bâtiment, cette disposition permet d'autoriser sa reconstruction.

2.1.4) Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

L'objectif de cette règle est de permettre aux bâtiments d'être reconstruits à l'identique, lorsqu'il en reste l'essentiel des murs porteurs. Cela se justifiera par son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.1.5) Dispositions relatives aux démolitions

L'objectif de cette règle est de permettre la démolition des constructions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le permis de démolir est institué.

2.1.6) Rappel sur les vues sur la propriété de son voisin

L'objectif ici est de rappeler le contenu du code civil explicitant les possibilités d'ouverture en lien avec les vues sur le voisinage.

2.1.7) Dispositions relatives aux divisions foncières

Le PLUi entend déroger à l'application globalisée des règles à l'ensemble du lotissement ou de l'opération groupée.

La dérogation à ce principe a été guidée par deux objectifs principaux :

- garantir une insertion des nouvelles opérations dans le tissu urbain environnant ;
- veiller à ce que les nouvelles opérations concourent à la réalisation des objectifs visés dans les différentes zones urbaines.

2.2. Dispositions réglementaires relatives au stationnement

La gestion du stationnement est un élément important dans l'organisation et l'image des espaces publics du territoire. L'automobile reste en effet très ancrée tant dans son utilisation par les habitants (territoire périurbain et rural peu desservi en transports en commun) que visuellement sur l'espace public, conçu le plus souvent autour de cet usage. Si le recours à l'automobile va vraisemblablement peu diminuer dans les prochaines années, sa place dans l'espace public peut évoluer, notamment par la recherche de mutualisation possible et une évaluation plus juste des besoins.

Le principe général est le stationnement en dehors des voies et emprises publiques : chaque projet doit assurer ses besoins en stationnement en fonction de sa destination, de son importance et de sa localisation, afin d'éviter le report du stationnement sur l'espace public. Le cas particulier des emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite est pris en compte. La réalisation de stationnement doit également poursuivre l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et la mutualisation dans le cas d'opérations mixtes. Cet objectif de mutualisation se traduit aussi par la possibilité de réaliser des places de stationnement à l'extérieur de l'unité foncière (stationnement couvert et privé) et de répondre aux besoins en stationnement visiteurs de l'opération en tout ou partie sur des aires situées à proximité. Une norme chiffrée est fixée pour les habitations, à raison d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour répondre aux besoins en stationnement des habitants et des familles, tout en évitant un report trop important du stationnement sur l'espace public. Les dispositions ne s'appliquent qu'en cas de création de logement supplémentaire ; les autres cas (extension, réhabilitation) ne générant pas de nouveaux besoins en stationnement.

Les documents d'urbanisme en vigueur étaient particulièrement complexes concernant les normes de stationnement avec des dispositions particulières pour chaque destination. Hormis pour l'habitation, les besoins en stationnement s'apprécient au cas par cas au moment de l'instruction, en fonction de la nature, de la fonction, des utilisateurs et de la localisation des projets, afin d'introduire une plus grande souplesse et des échanges lors de l'élaboration des projets.

La mutualisation des aires de stationnement est encouragée tout comme l'infiltration des eaux pluviales au moyen de matériaux filtrants.

Le stationnement vélos est règlementé dans le PLUi et se réfère à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et fixe ainsi des règles adaptées en fonction des constructions.

2.3. Dispositions relatives aux dispositifs techniques et d'énergie renouvelables

Les dispositifs techniques tels les compteurs, coffrets, boîte aux lettres tout comme les dispositifs de production d'énergie renouvelables doivent faire l'objet d'une attention particulière pour aboutir à une insertion soignée et de qualité dans leur environnement urbain. Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la toiture.

2.4. Desserte par les voies publiques ou privées

L'objectif est de garantir un accès au terrain afin qu'il soit constructible, tout en veillant à la sécurité et à ne pas apporter de gêne à la circulation. Concernant les voiries, elles doivent prendre en compte la sécurité, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères, ainsi que les déplacements doux et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit également d'anticiper le déploiement du numérique en prévoyant les installations techniques nécessaires.

2.5. Desserte par les réseaux

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public d'adduction d'eau potable. La déconnexion totale de ce réseau avec les autres usages de l'eau au sein d'un même bâtiment (activités industrielles et artisanales) doit être assurée.

Le règlement précise également que toute construction ou installation doit assurer le traitement des eaux usées soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif, soit par un dispositif d'assainissement non collectif. C'est le schéma d'assainissement des eaux usées qui précise les secteurs desservis ou non et les conditions de l'assainissement non collectif.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire du terrain. Il doit en premier lieu favoriser leur infiltration sur le terrain ou les rejeter dans l'exutoire naturel ou le réseau collecteur. Il doit éviter leur contamination par des agents polluants. La possibilité de récupérer et de réutiliser les eaux pluviales est précisée.

Comme pour les voies, les constructions doivent tenir compte de leur raccordement au réseau numérique. Les réseaux aériens doivent être progressivement remplacés par des câbles souterrains. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

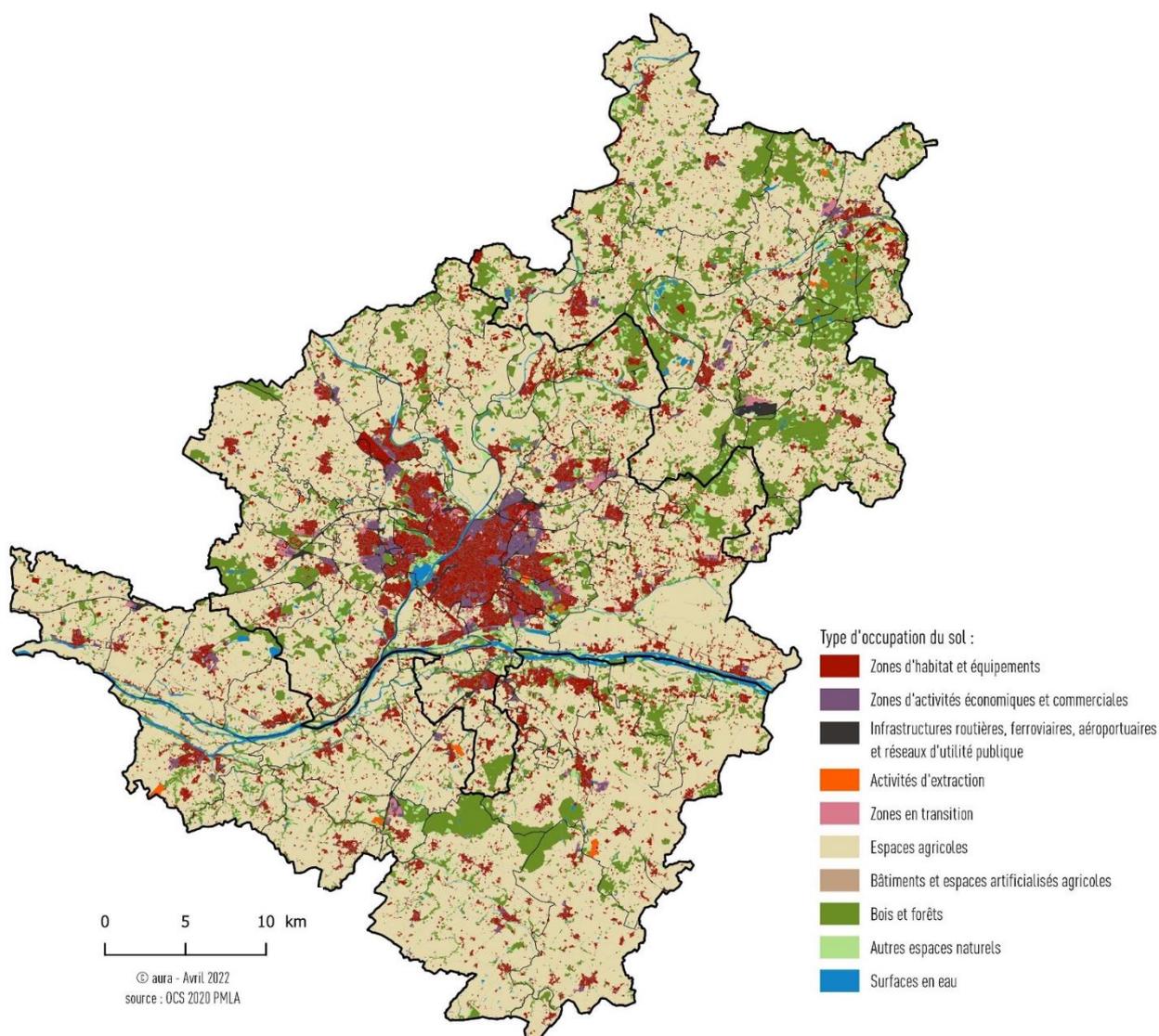
3. ZONES URBAINES (U)

Au regard de l'article R.151-18 :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

3.1. Délimitation de la zone urbaine

La délimitation de la zone urbaine s'est opérée en plusieurs étapes successives. Afin de mettre en place un contour précis des zones concernées, la délimitation s'est basée dans un premier temps sur l'analyse de l'occupation du sol à partir d'un outil utilisé à l'échelle du Pôle Métropolitain Loire Angers : l'OCS GE IGN. Cette couche d'occupation du sol, disponible à l'échelle de l'ensemble du Pôle Métropolitain Loire Angers est disponible pour les années 2008 – 2016 – 2020 et a été actualisé à août 2021 en corrélation avec la loi Climat et résilience pour avoir une image précise de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette.



Les données : « Usage du sol » et « Couverture du sol » de l'OCSGE (Occupation du sol à grande échelle) IGN sont regroupées en 10 classes :

- 1- Habitat et équipements
- 2 - Zones d'activités économiques et commerciales
- 3 - Infrastructures de transport et réseau d'utilité publique
- 4 - Activités d'extraction
- 5 - Zones en transition (chantiers)
- 6 - Espaces agricoles
- 7 - Bâtiments et espaces artificialisés agricoles
- 8 - Bois et forêts
- 9 - Autres espaces naturels
- 10 - Surfaces en eau

Une consolidation de la base de données a eu lieu à août 2021 dans le but de prendre en compte : les espaces libres urbains viabilisés (dans les bourgs, ZAC d'habitat et ZAE) de la catégorie « espaces agricoles ou naturels » à celle de « zone en transition »

La délimitation des zones U s'est faite en prenant en compte plusieurs critères qui ont guidé l'élaboration de ce zonage.

Les limites communales et le parcellaire constituent le référentiel sur lequel est basée la numérisation. Le zonage à cheval sur deux communes a donc été évité.

- Le zonage s'appuie autant que possible sur le parcellaire ou découpes « géométriques » de parcelles autorisées :
 - Certaines zones sont agrandies en fond de parcelle, car le parcellaire passe au ras du bâti et ne permettrait pas d'évolution (extension, véranda, annexe) ;
 - Certains fonds de grande parcelle sont parfois découpés pour éviter des constructions en double/triple rideau, surtout en limite de zones agricole/boisées ;
- Tout changement de zonage en appui de voie se fait au centre de la voie ;
- Les zones U couvertes par un PPRI sont désormais délimitées sur le parcellaire concerné, pour éviter des parcelles sujettes à deux types de zonages (véranda à cheval sur des zones U et N par exemple), sachant que la servitude de PPRI s'impose dans tous les cas ;
- Les habitations diffuses sont désormais classées en zones A ou N, avec des possibilités d'extension de l'habitation/annexes. Elles ne sont plus classées en zones U ;
- Hameaux : seules les entités les plus importantes de plus de 40 habitations identifiées et étudiées au cas par cas en lien avec leur localisation, leur proximité aux centralités des communes, à leur desserte ainsi qu'aux contraintes de développement imposées aux centre-bourgs des communes (risques,...) autorisent des constructions de nouvelles unités foncières (terrain nu) ou divisions d'unités foncières ;
- Les ZAE : le redécoupage des zones, tient compte des aménagements existant : les terrains déjà desservis par des voiries créées au sein des ZAE sont zonés en zones U. Les terrains dont la desserte nécessite de futurs aménagements (voirie, réseaux divers) sont classés en AU.

Les configurations urbaines rencontrées sur le territoire et les orientations du PADD ont nécessité de définir quatre zones urbaines, dont certaines comprennent des secteurs (indices) :

- la zone UA, à vocation mixte, caractéristique des centralités des bourgs ;
 - o UA1 : Secteur urbain central des polarités principales. Elle correspond aux zones urbaines centrales à vocation mixte, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des communes polarités de Seiches-Aurore de Corzé, Durtal, Tiercé. Ces zones centrales ont été détournées en prenant en compte la densité et les formes urbaines présentes dans ces secteurs. Ces secteurs disposent la plupart du temps d'une offre urbaine riche et diversifiée. La zone UA a été étendue dans certains cas à des secteurs d'habitat sur lesquels des enjeux de densité et de diversification urbaine ont été identifiés
 - o UA2 Secteur urbain central des autres communes qui correspond aux zones urbaines centrales à vocation mixte, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs, de toutes les autres communes du PLUi.
 - o UA4 Hameau avec valeur architecturale et/ou patrimoniale correspondant aux hameaux présentant un tissu dense, bien regroupé, avec un bâti de qualité. Des fonctions/activités autres que résidentielles peuvent exister. Les caractéristiques architecturales, urbaines et/ou paysagères de ces hameaux doivent être préservées. Ces hameaux n'ont plus vocation à se densifier de manière significative par de nouvelles constructions en raison des partis pris d'aménagement durables du projet et de la lutte contre l'étalement urbain.
 - o
- la zone UB, à vocation principale d'habitat et à dominante pavillonnaire ;
 - o UB1 : Secteur urbain périphérique de Seiches, Durtal, Tiercé qui correspond aux zones urbaines à vocation dominante d'habitat, principalement de type pavillonnaire des communes de Seiches, Durtal, Tiercé.
 - o UB2 : Secteur urbain périphérique des autres communes correspondant aux zones urbaines à vocation dominante d'habitat, principalement de type pavillonnaire des communes.
 - o UB3 : Hameau sans valeur architecturale et/ou patrimoniale correspondant aux zones urbaines à vocation dominante d'habitat, de type pavillonnaire. De part leur localisation proche des centre-bourg des communes et de leur nombre très limité, ces hameaux peuvent se densifier.
 - o UB4 : Hameau sans valeur architecturale et/ou patrimoniale correspondant aux zones urbaines à vocation dominante d'habitat, de type pavillonnaire. Ces hameaux n'ont plus vocation à se densifier de manière significative par de nouvelles constructions en raison des parties pris d'aménagement durables du projet et de la lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit donc d'accompagner l'évolution des constructions existantes (annexes, extensions, réhabilitation).
-
- la zone UY, correspondant aux zones d'activité économiques ;
- la zone UZ, destinée aux activités économiques ainsi qu'aux infrastructures de l'aéroport d'Angers-Marcé.

3.2. Zone UA

3.2.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

La zone Ua correspond aux zones urbaines centrales à vocation mixte, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des communes.

Une différenciation a été faite entre les zones denses des communes polarité de Seiches, Tiercé et Durtal classées en Ua1 et des autres communes qui sont classées quant à elles en Ua2.

Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

3.2.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

Un des objectifs essentiels de cette zone est de permettre la diversité des fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, autres activités compatibles avec l'habitat...) car cette diversité contribue à l'animation, aux rencontres et aux liens entre les habitants de chaque commune et de l'ensemble du territoire. C'est pourquoi seuls sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités qui ne peuvent s'implanter dans ce tissu urbain par leur importance ou les nuisances qu'elles peuvent générer : exploitation agricole et forestière, carrières, installation classée, camping, dépôt. La possibilité d'implanter de nouveaux commerces dans cette zone contribue à renforcer les centralités des communes. L'extension des industries déjà en place est possible sous conditions afin de permettre leur maintien en centre-bourg, car elles participent à la diversité des fonctions urbaines. Par contre, une nouvelle implantation n'est pas souhaitable. Les entrepôts sont également autorisés en complément d'une activité principale.

Un second objectif majeur est de permettre l'évolution de l'existant et le renouvellement urbain, tout en respectant la configuration urbaine du tissu ancien (densité, front bâti, diversité des implantations et des hauteurs, aspect...). L'implantation à l'alignement dominant permet d'intégrer l'extension ou la nouvelle construction au tissu urbain environnant, le plus souvent à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Des règles alternatives d'implantation sont toutefois indiquées en cas par exemple d'une isolation en saillie d'une façade ou encore dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que le parti d'aménagement le justifie.

L'implantation en limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres permet de veiller à l'ensoleillement des constructions voisines, tout en encourageant le porteur de projet à s'implanter en limites séparatives si la parcelle est trop étroite pour assurer ce recul de 3 mètres. De même, des règles alternatives d'implantation sont toutefois indiquées en fonction de cas précis.

Les hauteurs dans ces zones urbaines denses sont modulées selon les spécificités urbaines du territoire :

- en zone UA1, les hauteurs sont à minima à RDC+1+combles et au maximum à RDC+3+combles afin de promouvoir et de permettre des formes urbaines plus denses ;
- en zone UA2, les hauteurs sont au maximum à RDC+2+combles afin de promouvoir et de permettre des formes urbaines plus denses ;
- en zone UA4, les hauteurs maximales sont celles du bâtiment sur lequel elles s'adosent.

3.2.3. Principaux changements

Les nouveaux objectifs, visant à définir la zone Ua comme la zone à privilégier pour la mixité des fonctions urbaines et l'affirmation des centralités, ont conduit par exemple :

- à étendre la zone Ua de la polarité Seiches-sur-le-Loir / Aurore de Corzé pour y intégrer par exemple le secteur du collège et la RD 323, dont les abords « apaisés » après la réalisation du contournement, seront propices au développement de la mixité urbaine, notamment à proximité d'importants secteurs d'habitat à venir ;
- à étendre la zone UA sur les polarités de Durtal et de Tiercé afin d'intégrer les secteurs proches des centralités sur lesquels des enjeux de densification sont de mise
- à étendre les secteurs UA sur d'autres communes afin d'y intégrer les équipements qui participent à la vie du quotidien des habitants comme l'école et ses abords à Marcé ou encore à Jarzé ou Etriché.
- A l'inverse, certaines zones UA ont été réduites pour ne pas « disperser » les activités dans le tissu urbain du bourg, mais plutôt favoriser un effet de concentration comme à Morannes sur Sarthe ou encore Tiercé dans le secteur Porte-Bise ou encore à Cornillé les Caves pour prendre en compte les spécificités liées au SPR protégeant une grande partie des parcs de la commune.

L'objectif de densification de cette zone a conduit à supprimer toute limitation de l'emprise au sol.

Les règlements en vigueur jusqu'alors préconisaient le plus souvent une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, tout en considérant pour certains des exceptions pour la continuité visuelle sur rue ou des implantations existantes différentes. Le nouveau règlement simplifie et harmonise ces dispositions. Les règles de hauteur étaient très disparates selon les règlements (6, 7, 8 ou 9 mètres, exprimés parfois en RDC+1), alors que les nouvelles règles qualitatives permettent de couvrir les différents cas de figure. Les typologies de clôtures étaient souvent imposées et disparates d'un règlement à l'autre (murs pleins, murs bahuts, haie végétale doublée ou non d'une haie...), alors que le nouveau règlement vise en premier lieu à interdire les clôtures « disgracieuses ». Dans l'ensemble des zones UA, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale d'1.8 mètres à l'alignement des voies et emprises et une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative. Pour faciliter l'intégration paysagère de ces clôtures, des dispositifs minéraux et végétaux sont indiqués.

3.3. Zone UB

3.3.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

La zone Ub correspond aux zones urbaines à vocation dominante d'habitat, caractérisées par des typologies majoritaires de forme individuelle. Cette zone correspond au développement récent des bourgs du territoire (depuis les années 60), principalement sous forme de lotissements pavillonnaires. Ce tissu urbain se caractérise le plus souvent par une forme parcellaire et bâtie assez « standardisée » : implantations le plus souvent en recul de 5m pour permettre le stationnement devant la maison, peu de constructions en mitoyenneté, hauteur RDC+combles ou RDC+1... On peut y rencontrer quelques activités sans nuisance, des équipements ou des commerces.

3.3.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

L'objectif pour cette zone est de permettre l'évolution de ce tissu urbain. En effet, il faut rendre possible une densification « douce » de ce tissu (extension de l'existant, densification par division parcellaire), c'est-à-dire garantissant l'intimité des habitants. Les mêmes objectifs de gestion des co-visibilités et de d'intégration à l'ensemble bâti environnant conduisent à édicter les mêmes règles qualitatives qu'en zone UA concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

La différence entre les deux zones porte sur les destinations. Celles interdites en UB sont plus nombreuses qu'en UA, car il s'agit de ne pas y autoriser les nouvelles installations artisanales, commerciales ou de restauration, pour ne pas « concurrencer » les zones UA et favoriser l'effet de

concentration – les bourgs n'étant pas de taille suffisante pour générer plusieurs centralités dans une même commune –. L'extension des constructions existantes est cependant possible sous conditions afin de permettre leur maintien sur place.

3.3.3. Principaux changements

Plusieurs cas de figure ont conduit à revoir les limites des zones UB par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur :

- la zone Ub intègre des zones AU désormais construites ;
- des zones Ub sont reclassées en zone A ou N lorsque le caractère agricole ou naturel d'un secteur est dominant en périphérie du bourg, ces secteurs laissant de plus des possibilités de développement non maîtrisées, par exemple au nord de la commune de Tiercé le long de la RD.52, au sud du bourg des Rairies le long de la rue des Montouseries.
- le contour des zones Ub a été revu pour que la limite soit celle de la dernière parcelle bâtie du bourg en cohérence avec la photo aérienne, ce qui a conduit à reclasser des parcelles en zone A, notamment en entrées de bourg, par exemple à Daumeray le long de la rue des Eglantines ou encore aux Rairies où de nombreuses parcelles non construites ont été rebasculées en zone N. ;

La zone Ub peut être réduite pour des raisons diverses : cohérence avec l'application du PPRI, caractère naturel et paysager de la Vallée du Loir à Seiches-sur-le-Loir, cavités souterraines ou encore prise en compte des enjeux liés à la Trame Verte et Bleue Dans tous les cas, la construction principale doit être dans la même zone que ses abords par exemple en cas de projet d'extension, d'annexe ou de rénovation d'un assainissement ;

L'objectif de densification de cette zone a conduit à supprimer toute limitation de l'emprise au sol en dehors de la zone UB3 correspondant à des hameaux pouvant se densifier. Dans ces derniers, rares sur le territoire, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions destinées à l'habitation est limitée à 30% maximum de la superficie de l'unité foncière.

Les règlements en vigueur jusqu'alors préconisaient le plus souvent une implantation en recul des voies et emprises publiques (à minima 3 ou 5m le plus souvent), tout en considérant pour certains des exceptions pour assurer une continuité visuelle sur rue ou considérer des implantations existantes différentes. Le nouveau règlement simplifie et harmonise ces dispositions, en inscrivant l'obligation pour les constructions principales de s'implanter à l'alignement dominant de la voie ou de l'emprise publique. Des exceptions liées .

L'implantation par rapport aux limites séparatives était également complexe, en considérant parfois des règles différentes au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur. Au vu du parcellaire existant dans ces quartiers, une implantation en limite séparative ou en recul de 3 mètres est possible en considérant la question de l'intimité et les besoins d'éclairiment. Les règles chiffrées de hauteur, différentes d'un règlement à l'autre, sont supprimées : la référence au bâti environnant (le plus souvent de faible hauteur : RDC ou RDC+1), en considérant l'ensemble des règles sur la volumétrie et l'implantation des constructions, est suffisante. Enfin, les typologies de clôtures étaient souvent imposées et disparates d'un règlement à l'autre (murs pleins, murs bahuts, haie végétale doublée ou non d'une haie...), alors que le nouveau règlement vise en premier lieu à interdire les clôtures « disgracieuses ».

3.4. Zone Uy

3.4.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

La zone Uy correspond aux zones d'activités économiques.

La zone est destinée à accueillir les usages, affectations des sols, constructions et activités à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de bureaux.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Uya Secteur urbain associé à la ZA des Portes de l'Anjou, destinée aux activités économiques de grandes ampleurs
- Uyb Secteur urbain destiné aux activités économiques d'ampleur intermédiaire,
- Uyc Secteur urbain destiné au développement mixte des activités économiques.

3.4.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

L'objectif de cette zone est de permettre l'implantation d'activités économiques potentiellement génératrices de nuisances ou nécessitant des volumes bâtis importants. Ces zones existantes, généralement en entrée de bourgs et le long des axes, sont déjà en grande partie occupées ou disposent de terrains constructibles pour accueillir des activités comparables à celles déjà en place. Il s'agit donc de permettre l'évolution des activités en place (extension, changement de destination) et l'installation de nouvelles activités.

Les destinations autorisées sont limitées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau), sachant que la sous-destination industrie recouvre aussi les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...), aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, notamment pour permettre les showrooms. Les constructions destinées au logement sont autorisées seulement pour des raisons de gardiennage (présence permanente nécessaire) et dans le volume du bâtiment.

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité industrielle peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Les zones d'activités industrielles et logistiques du territoire, qualifiées de « principales » dans le SCoT, sont classées en Uya. A l'échelle d'Anjou Loir et Sarthe, seule la zone d'activités des Portes de l'Anjou de Durtal répond à cette définition avec cependant une vocation tournée vers l'industrie tout en évitant l'implantation de logistique fortement consommatrice de foncier en son sein. En zone Uya, les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux entrepôts à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes sont donc interdites. Le principe général est d'interdire aussi

dans ces zones d'activités les services (avocat, architecte, médecin...) et commerces, y compris la restauration, pour favoriser leur installation dans les zones de centralités des communes (zone Ua) et ne pas créer de concurrence en périphérie.

Les zones Uyb correspondent quant à elles à des zones économiques d'ampleur intermédiaire. Il n'est donc pas possible d'y implanter de nouvelles constructions à vocation de services ou de commerces, pour donner la priorité à l'installation de ces activités dans les centralités des communes.

En Uya et Uyb sont admises sous condition les usages et affectations des sols, constructions* et activités destinées à la restauration, à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'il s'agisse :

- d'une extension ou d'annexe d'une construction existante ;
- d'une construction constituant le prolongement de l'acte de production et qu'elle soit accessoire à l'activité principale.

La zone UYc correspond à une zone de développement économique mixte dans laquelle le commerce est autorisé. Seul un secteur sur Tiercé est délimité au sein de l'Anjou Actiparc des Landes. Ce secteur dans le PLUi vient compléter l'offre économique et urbaine de la commune.

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère de ces zones sont règlementées afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans leur environnement. Ainsi sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles les constructions environnantes et le paysage urbain.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant. Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

3.4.3. Principaux changements

La modification des délimitations des zones Uy tient compte de différents cas de figure :

- la zone UYa intègre des zones AU dont les terrains sont désormais cessibles ou construits, par exemple dans la zone des Portes de l'Anjou (Durtal)
- la zone Uy dans certains cas a été réduite. C'est notamment le cas pour la zone des Mulotières de Seiches sur le Loir dont près de 7ha sont reclassés en zone agricole ou encore de la zone des Muriers de Léznigné-Huilé fortement réduite tout comme la zone des Lévraderies aux Rairies.

Les destinations interdites et autorisées sous conditions étaient assez proches entre les différents documents d'urbanisme. La référence aux nouvelles destinations désormais définies par le Code de l'urbanisme permet de clarifier et préciser la vocation de la zone Uy. A noter que les activités commerciales étaient le plus souvent autorisées dans ces zones, ainsi que le logement de fonction, avec une définition désormais commune.

Les reculs par rapport aux voies et emprises publiques étaient très disparates, incluant aussi des reculs liés à la loi Barnier. Ils pouvaient être importants, allant à l'encontre de la volonté d'optimiser l'espace dans ces zones. Cet objectif conduit également à instaurer en zone UY une emprise au sol minimale des constructions. Cette règle favorise ainsi l'optimisation foncière dans l'ensemble des zones d'activités du territoire.

Pour l'implantation en limites séparatives, l'obligation de réaliser un mur coupe-feu, présente dans certains règlements, a été reprise pour la généraliser. Quant aux hauteurs, elles étaient parfois limitées (10m par exemple dans l'ancien PLU d'Etriché) ou non, en demandant une harmonie avec l'environnement immédiat. Le nouveau règlement ne définit pas de hauteur maximale sauf si l'environnement bâti ou naturel l'exige

3.5. Zone Uz

3.5.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

La zone Uz est destinée à l'aéroport Angers-Marcé et au parc d'activités économiques associé.

Cette zone est destinée à accueillir les usages, affectations des sols, constructions et activités nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et à destination d'activités industrielles.

Les usages, affectations des sols, constructions et activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux sont autorisées sous réserve d'être liées ou complémentaires à l'activité de l'aéroport et de respecter la réglementation phonique.

3.5.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

L'objectif de cette zone est de répondre au caractère particulier de l'ensemble composé par l'aéroport d'Angers-Marcé et le parc d'activité qui le jouxte. Il constitue un espace à vocation mixte qui doit autoriser les activités aéroportuaires, celles liées à l'accueil de voyageurs et les activités industrielles et logistiques recherchant la proximité d'une telle infrastructure. Par conséquent, seules les usages, affectations des sols, constructions et activités destinées à l'exploitation agricole et forestière, aux carrières et à l'habitation (hormis le logement de gardiennage) sont interdites. Les autres destinations peuvent être nécessaires dans le cadre d'un aéroport (hébergement hôtelier, activités de services, commerces, restauration, entrepôt, équipements d'intérêt collectif et de services publics...) ou d'une zone industrielle.

Les règles sont globalement les mêmes que dans la zone Uy, mais certaines formulations sont issues du règlement de la Zone d'Aménagement Concerté du parc d'activités d'Angers-Marcé dont le plan d'ensemble continue de s'appliquer (règles d'implantation).

3.5.3. Principaux changements

Par rapport à l'ancien zonage, la zone UZ ne fait pas l'objet de changements.

3.6. Synthèse des zones U

	Documents antérieurs	PLUi	Différentiel
Zones	Surfaces (en ha)	Surfaces (en ha)	Surfaces (en ha)
UA1	1814,6	168,5	
UA2		230,6	
UA4		45,1	
UB1		278,7	
UB2		453,8	
UB3		38,5	
UB4		89,2	
UYa		65,4	
UYb		350,1	
UYc		5,6	
UZ		247,3	
Totale Zones Urbaines (U)		1814,6	

4. ZONES A URBANISER (AU)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLUi s'est assuré ainsi d'avoir un phasage cohérent des opérations lié notamment aux capacités d'assainissement disponibles à ce jour.

Après vérification, toutes les communes disposent des capacités d'assainissement suffisantes pour accueillir les nouveaux projets de logements classés en 1AU.

Seule la commune de Seiches-sur-le-Loir dispose d'une station d'épuration présentant des capacités d'assainissement restreintes. La commune est en mesure de finaliser ou de réaliser les opérations des Rabières, de l'Aurore de Corzé ainsi que ses opérations en renouvellement urbain. Le périmètre d'attente de projet identifié sur la zone AU à l'est de la D.323 permettra de figer la zone dans l'attente de réaliser les études nécessaires. Dans le même temps les travaux de la nouvelle station d'épuration de la commune sur la zone 1AUe seront réalisés.

Les configurations urbaines rencontrées sur le territoire et les orientations du PADD ont nécessité donc de définir des zones à urbaniser, dont certaines comprennent des secteurs (indices) :

- la zone 1AUa, Zone à urbaniser à vocation mixte, dont tout ou partie est liée à une centralité d'un bourg
- la zone 1AUd, à vocation mixte ;
- la zone 1AUe à vocation d'équipements ;
- la zone 1AUh, à vocation dominante d'habitat ;
- la zone 1AUy, destinée aux d'activité économiques ;
- la zone 2AU2, destinée à être aménagée à long terme.

4.1. Détermination des zones à urbaniser

Les considérations suivantes ont permis de choisir et de délimiter les zones à urbaniser :

- la sensibilité et l'insertion paysagère ;
- l'atteinte aux espaces agricoles et naturels ;
- la sensibilité environnementale des secteurs ;
- la présence de zones humides ;
- la cohérence en terme de fonctionnement urbain.

La localisation des zones à urbaniser et leur dimensionnement a fait l'objet d'une analyse spécifique consultable dans la partie [Identification des secteurs de développement par commune](#) :

4.1.1. La sensibilité et l'insertion paysagère

La limite de zone s'établit préférentiellement sur des éléments végétaux structurants du paysage type haies, boisements, des limites topographiques (ligne de crête, talweg), ou encore anthropique (axe routier). Ces éléments en périphérie ou au sein de l'opération, qui participent à son insertion paysagère sont protégés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone et/ou dans le zonage. En l'absence de limite paysagère, des espaces paysagers peuvent être créés pour garantir la transition avec la zone urbaine et les espaces agricole ou naturel, assurant ainsi la qualité des entrées de bourg et des franges urbaines.

Le Site Patrimonial Remarquable de Cornillé-les-Caves, Chaumont-d'Anjou et Lué-en-Baugeois a été pris en considération pour le choix des zones à urbaniser ainsi que dans les OAP de la façon suivante par commune.

4.1.1.1. Chaumont-d'Anjou

L'ensemble des besoins en nouveaux logements est couvert par le potentiel en renouvellement urbain.

Ces potentiels sont pour autant encadrés par une Orientation d'Aménagement et de programmation afin de prendre en compte les enjeux de densité nécessaires sur ces espaces mais aussi l'intégration des enjeux paysagers notamment présent dans le secteur de la rue d'Anjou.

4.1.1.2. Cornillé-les-Caves

A Cornillé-les-Caves, 17 logements neufs au minimum sont attendus dans le temps du PLUi. L'analyse des capacités de densification et de mutation met en évidence la difficulté de mobiliser du foncier au sein des parties déjà urbanisées. La commune est en effet soumise au risque d'effondrement et de cavités souterraines très largement recensées au sein de l'enveloppe urbaine. Par conséquent, ces 17 logements neufs sont à réaliser en extension du centre-bourg.

Le SPR délimite une zone d'expansion du bourg à l'extérieur de laquelle les constructions neuves autres qu'agricoles sont interdites. Cette limite ne permet qu'une zone d'extension pour le bourg.

Dans le PLUi précédent une seconde zone en extension était prévue à proximité de la zone de la Laiterie. Au regard des nouveaux objectifs de production de logements, cette future zone d'urbanisation de près d'1 hectare a été déclassée en zone naturelle.

4.1.1.3. Lué-en-Baugeois

Le secteur d'extension retenu permet de répondre aux besoins en logements neufs pour Lué-en-Baugeois. Il ne présente pas une sensibilité paysagère particulière : il n'est pas situé dans la zone à préserver au titre des grands paysages remarquables. L'OAP prévoit des dispositions pour assurer la transition avec l'espace agricole limitrophe (« espace paysager à créer »).

4.1.2. L'atteinte aux espaces agricoles et naturels

Dans un contexte de ZAN, de réduction de la consommation foncière par deux sur la période 2021-2031 et de forte réduction de l'artificialisation sur la suite, l'ensemble des zones à urbaniser a fait l'objet d'un regard objectif croisé en prenant en compte les disponibilités foncières restantes dans les zones, les potentiels en renouvellement présents dans certaines d'entre elles, le diagnostic agricole montrant les dynamiques agricoles et les secteurs à enjeux de protection.

La localisation des zones AU vise à limiter l'impact sur les exploitations en place sur le territoire. Ainsi la présence d'un site agricole à proximité du bourg ou l'existence de terroirs AOC de qualité a conduit les collectivités à ne pas inscrire de zones à urbaniser dans certains secteurs, en extension de leur tissu urbain.

Le secteur d'extension urbaine de la commune déléguée de Huillé empiétait dans l'ancien PLUi sur un secteur AOC. La zone d'extension sur la commune a été réduite et n'a aujourd'hui plus d'impact sur ce secteur AOC.

Les élus ont été soucieux de mettre en avant l'exigence de protection des espaces agricoles et naturels dans le projet afin d'approuver un PLUi qui s'inscrit totalement dans les exigences portées par la loi Climat et Résilience.

De nombreuses zones à urbaniser ont été déclassées en zone agricole ou naturelle dans cette optique. De nombreuses zones à urbaniser situées par exemple sur les communes de Daumeray ou encore Morannes-sur-Sarthe ont fait l'objet de ce déclassé.

4.1.3. La sensibilité environnementale des secteurs

Ainsi, l'analyse des sites a pris en considération la présence, effective ou à proximité, des secteurs de biodiversité, qu'ils soient reconnus (Natura 2000, ZNIEFF) ou plus ordinaires (secteurs de la Trame Verte et Bleue). De plus, dans le cadre de l'évaluation environnementale, une analyse écologique de chaque secteur a été menée pour déterminer si les terrains comprenaient des secteurs à enjeu écologique.

L'évaluation environnementale a repris ses investigations y compris sur d'anciennes zones du PLUI du Loir, la précédente évaluation ayant été réalisée depuis plus de 5 ans.

Cette évaluation environnementale a permis de manière itérative de sensibiliser les élus et d'écartier certains secteurs sensibles d'un point de vue environnemental sur le territoire.

4.1.4 La présence de zones humides

L'identification des zones humides par un inventaire spécifique (voir aussi la partie « Eléments de la trame humide » dans les dispositions particulières) a permis d'éviter de prévoir des zones à urbaniser sur les zones humides repérées.

Certaines zones urbaines ou à urbaniser ont été déclassées en zones agricole ou naturelle du fait de la présence constatée de zones humides. C'est notamment le cas de l'extension nord de la zone des Landes de Tiercé qui a l'origine présentait une superficie plus vaste qui a été largement réduite du fait de la présence avérée de zone humide sur la partie ouest. C'est aussi à titre d'exemple une zone à urbaniser de Morannes, rue des Saulais supprimée du fait de la présence de zones humides.

4.1.5. La cohérence en termes de fonctionnement urbain

Le lien et la proximité avec le centre-bourg et les équipements des communes sont aussi pris en compte dans le choix de localisation des zones AU, notamment à destination d'habitat (présence de connexions notamment piétonnes entre le futur secteur et le centre-bourg). L'objectif est de favoriser à la fois la fréquentation des centres-bourgs, de faciliter l'intégration des nouveaux habitants et de limiter les déplacements automobiles en réduisant les distances d'accès aux équipements, commerces et services.

4.1.6. Principaux changements

L'évolution des zones AU entre les documents d'urbanisme communaux et le nouveau PLUi traduit l'effort de réduction de la consommation d'espaces du projet. En effet, de nombreuses zones AU sont supprimées ou réduites pour correspondre aux besoins en logements neufs exprimés dans le PADD. De plus, les zones retenues sont « optimisées » sur le plan foncier par l'adoption de seuils de densité minimums exprimés globalement dans le PADD et par secteurs dans les OAP.

Il est à noter par ailleurs que de nombreuses zones AU inscrites dans le PLUi d'Anjou Loir et Sarthe correspondent à des opérations d'ensemble réalisées en renouvellement urbain et donc n'incluant pas de consommation foncière.

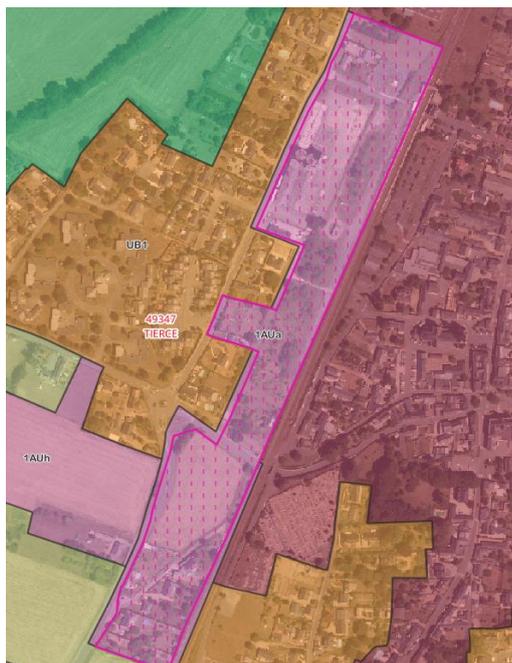
	Documents antérieurs	PLUi	Différentiel
Zones	Surfaces (en ha)	Surfaces (en ha)	Surfaces (en ha)
1AU	268,7	123,6	-145,1
2AU	107,8		-107,8
2AU2		11,3	11,3
Total	376,4	134,8	-241,6

4.1.7. Mise en place sur certaines zones AU d'un Périmètre d'Attente de Projet Global d'Aménagement

Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définissent les servitudes dans les zones Urbaines ou A Urbaniser pouvant être instituées dans les Plans Locaux d'Urbanisme. L'article L151-41 5° du CU précise qu'un PAPAG consiste à «interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés» .

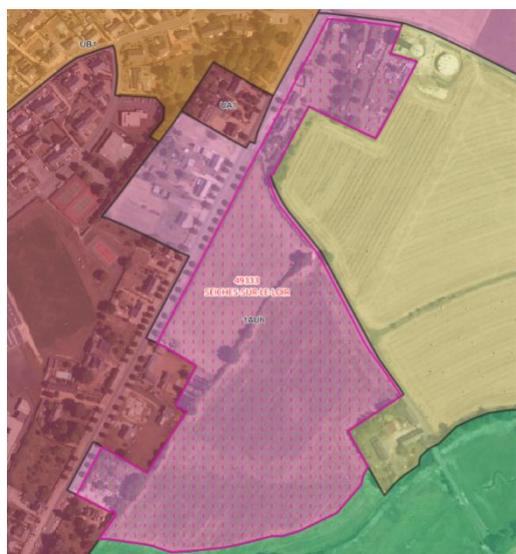
Cinq zones dans le PLUi-H sont concernées par un PAPAG. Ces dernières font l'objet d'études permettant d'affiner le projet. A ce jour, les réflexions ne sont pas assez avancées pour établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation suffisamment précises.

Un PAPAG est présent sur la commune polarité de Tiercé :



- La commune de Tiercé a engagé en 2024 une vaste réflexion sur l'évolution urbaine de son bourg. En effet, l'aménagement du secteur Gare, de l'ancien site Granéo, aujourd'hui en friche, et des différentes zones de développement situées plus au Sud, le long de la RD 52, doit être pensé globalement. Les réflexions ne faisant que commencer, un périmètre d'attente de projet a été mis en place. Une modification du PLUi devra intervenir dans les 5 ans suivant son approbation pour intégrer les principes d'aménagement retenus.

Trois PAPAG sur la polarité de Seiches sur le Loir – Aurore de Corzé :

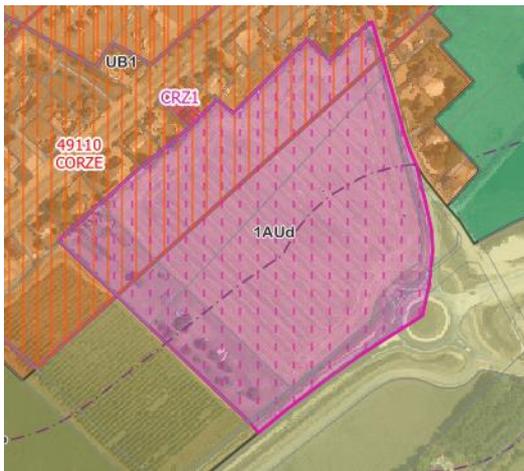


- La commune de Seiches/Loir a engagée en 2024 une réflexion sur l'évolution urbaine des abords de la RD 323. L'enjeu est important puisqu'il s'agit de déterminer les principes d'aménagement et de développement de la plus importante zone 1AU de la polarité de Seiches/Aurore de Corzé. Cette réflexion doit par ailleurs anticiper les conséquences de la mise en service de la déviation Nord de Seiches. Les réflexions ne faisant que commencer, un périmètre d'attente de projet a été mis en place. Une modification du PLUi devra intervenir dans les 5 ans suivant son approbation pour intégrer les principes d'aménagement retenus.

- .



- Le second PAPAG sur la commune correspond à un secteur situé en zone 1AUa. Situé à proximité immédiate de l'école publique des Petits Queniaux, ce secteur est situé en cœur de bourg. Il présente notamment des enjeux forts en matière d'accessibilité (relativement enclavé aujourd'hui) et nécessite donc des études complémentaires à mener.



La CCALS a engagé il y a quelques années une réflexion sur l'aménagement d'une zone de développement mixte de rayonnement intercommunale au niveau de l'Aurore de Corzé. En 2024, les orientations cadres de ce projet sont requestionnées. Dans ce contexte, un périmètre d'attente de projet a été mis en place. Une modification du PLUi devra intervenir dans les 5 ans suivant son approbation pour intégrer les principes d'aménagement retenus.

Un PAGAG sur la commune d'Etriché :



La CCALS envisage le développement économique à Etriché en complémentarité du développement économique de la polarité de Tiercé. Au regard des contraintes de développement sur cette partie du territoire communautaire (gestion de l'eau ; enjeux environnementaux...), de la stratégie ZAN portée par le territoire et de la recherche du bon positionnement économique pour chaque zone, la CCALS va s'engager à mieux qualifier les zones de développement économiques de ces deux communes pour mieux les aménager. Dans ce contexte, un périmètre d'attente de projet a été mis en place. Une modification du PLUi devra intervenir dans les 5 ans suivant son approbation pour intégrer les principes d'aménagement retenus.

4.2. Zones 1AUa, 1AUd, 1AUe et 1AUh

4.2.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

La zone 1AU peut être urbanisée immédiatement à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble*, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 1AUa est une zone à vocation mixte, dont tout ou partie est liée à une centralité d'un bourg

La zone 1AUd est une zone à urbaniser à vocation mixte.

La zone 1AUe est une zone à urbaniser à vocation d'équipements. Elle est localisée à Seiches-sur-le-Loir et a pour vocation d'accueillir notamment la nouvelle station d'épuration de la commune.

La zone 1AUh est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat.

4.2.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

Les zones 1AUa sont des zones localisées dans certaines centralités communales et ont ainsi une vocation mixte. Ces zones sont concernées par une OAP ou un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global et ont pour but de conforter les centralités communales.

Dans cet objectif, sont autorisés les usages, affectations des sols et constructions compatibles avec la présence d'habitations. Y sont autorisées de même les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés à l'artisanat, au commerce de détail et à la restauration et à l'entrepôt. Y sont interdites les activités potentiellement sources de nuisances pour lesquelles un autre zonage est réservé (exploitations agricoles et forestières, industrie, commerces de gros, carrières), les ICPE générant un périmètre de protection et les dépôts et stationnement de caravanes.

Les zones 1AUh sont les zones d'extension à vocation dominante d'habitat. L'objectif est donc d'y autoriser les usages, affectations des sols et constructions compatibles avec la présence d'habitations et d'y interdire notamment les activités potentiellement sources de nuisances pour lesquelles un autre zonage est réservé (exploitations agricoles et forestières, industrie, commerces de gros, carrières), les ICPE générant un périmètre de protection et les dépôts et stationnement de caravanes. Le développement des nouveaux quartiers est également conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble et au respect des OAP. Sont également autorisés les équipements d'intérêt collectif et de service public. Pour ne pas concurrencer l'activité commerciale des centres-bourgs et y favoriser les installations, sont également interdits les usages, affectations des sols et constructions destinés à l'artisanat et au commerce de détail, ainsi qu'à la restauration.

Les zones d'extension de la polarité « Seiches / Aurore de Corzé » sont classées en zone 1AUd afin d'y permettre une plus grande mixité urbaine, incluant des activités commerciales et de services (et des entrepôts nécessaires). En effet, la réalisation du contournement de Seiches-sur-le-Loir et de l'Aurore de Corzé va générer une restructuration commerciale du secteur. Ces destinations sont autorisées sous réserve du respect des OAP qui désignent des secteurs d'implantation préférentielle, notamment le long des axes. En particulier, il est appliqué un seuil minimal de 300 m² de surface de plancher pour les locaux commerciaux dans le secteur d'implantation préférentielle de l'OAP Suette – Aurore de Corzé. Ce seuil a pour objectif, en référence à l'étude commerciale menée par la CCI et en lien avec le DAACL du SCoT du Pôle Métropolitain en cours de révision, de permettre l'attractivité supra-communale de ce secteur, tout en préservant une complémentarité et une diversité avec les commerces de proximité de la centralité de Seiches-sur-le-Loir (en zone Ua). L'objectif des élus est d'assurer une complémentarité entre l'offre en commerces de proximité, moyennes et grandes surfaces : ce ne sont pas les mêmes types de commerces qui sont susceptibles de s'implanter en centre-bourg de Seiches-sur-le-Loir et sur le secteur de la Suette - Aurore de Corzé. La mixité urbaine entre commerces, services, équipements et habitat est possible dans le respect des secteurs d'implantation préférentielle et en prévoyant des

dispositifs veillant à réduire les nuisances et à assurer une bonne cohabitation entre les différents usages. Un périmètre d'attente de projet est institué sur cette zone 1AUd afin d'affiner les orientations à prendre sur ce secteur à forts enjeux.

La zone 1AUe correspond à une zone en vue de réaliser des équipements. Localisée sur la commune de Seiches-sur-le-Loir, cette zone a pour objet d'accueillir la future station d'épuration de la polarité.

Les règles d'urbanisme se distinguent entre les zones :

- les zones 1AUa et 1AUd autorisent les destinations liées à la restauration, au commerce et à l'entrepôt contrairement aux extensions d'habitat 1AUh
- en matière de règles de hauteurs, les zones 1AUa et 1AUd autorisent une hauteur maximale ne pouvant excéder RDC+3+combles contrairement aux 1AUh dans laquelle la hauteur pourra excéder RDC+2+combles. Les zones 1AUd et 1AUa sont aujourd'hui principalement localisées dans ou près des cœurs urbains des communes jouant un rôle d'extension et de complémentarité avec ces derniers notamment dans des fonctions commerciales complémentaires au tissu des centres-urbains. Les OAP identifient les liaisons urbaines à valoriser et faisant lien entre ces zones à urbaniser et les centralités existantes.
- en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et en matière de traitement environnemental et paysager : implantation à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique sauf en cas d'impossibilité si les caractéristiques du terrain ne le permettent ou en cas de division d'une unité foncière ;
- les bassins d'orage doivent être considérés comme des espaces végétalisés et ouverts au public et des haies plantées en limites des zones A ou N afin d'intégrer la limite d'urbanisation et de développer les continuités écologiques.

4.2.3. Principaux changements

Les zones 1AUh/1AUd/1AUa/1AUe sont remaniées par rapport aux documents d'urbanisme pour plusieurs raisons :

- certaines ont été pour tout ou partie aménagées et sont désormais classées en zone UA/UB, par exemple une partie de la ZAC du Moulin à vent de Corzé aménagée et commercialisée; les Rabières de Seiches-sur-le-Loir entièrement aménagée et commercialisée ou le lotissement de la Musardière de Montreuil-sur-Loir totalement aménagé lui aussi ;
- d'autres zones AU inscrites dans les précédents documents d'urbanisme ont été supprimées (c'est le cas par exemple de l'ancienne zone 1AUe de Corzé rebasculée en zone agricole)
- des zones 1AUh/d sont réduites, notamment lorsque leur potentiel en logements dépasse les besoins exprimés dans le PLUi, elles sont alors reclassées en 2AU2. C'est le cas de certaines ZAC importantes en termes de logements qui nécessitaient un échancier prévisionnel différencié.

Les évolutions majeures portent plutôt la suppression de zones AU (voir partie 4.1.6. Principaux changements) et sur la densité de logements/ha désormais attendue dans ces opérations via les OAP. Cet objectif de densification a conduit à supprimer toute limitation de l'emprise au sol dans les zones AU.

Le règlement des zones 1AUh/d permet d'harmoniser les règles pour les secteurs d'extension sur le territoire. En effet, à la manière des zones UB, le règlement des zones 1AUh des documents d'urbanisme était à la fois dans le même esprit (règles adaptées à un tissu pavillonnaire), mais aussi disparate dans le détail (disparité des règles de hauteur, d'aspect et de clôtures en particulier).

4.3. Zone 1AUy

4.3.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

La zone 1AU peut être urbanisée immédiatement à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble*, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 1AUy est une zone à urbaniser destinée aux activités économiques.

4.3.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

La zone 1AUy permet d'identifier les nouvelles zones de développement économique en continuité des zones d'activités existantes. Cinq zones sont prévues sur le territoire :

- la zone 1AUy de la Robinière en continuité sud de la zone d'activités de la Suzerolle ;
- la zone 1AUy de la commune déléguée de Jarzé de Jarzé Villages ;
- la zone 1AUy des Landes de Tiercé
- la zone 1AUy de Pont Ramé de Durtal,
- la zone 1AUy du Grand Clos de Daumeray

Les destinations autorisées sont les mêmes qu'en zone Uy, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone et d'être compatible avec les OAP. Les autres règles sont également les mêmes qu'en zone Uy, pour une cohérence de développement des zones économiques.

4.3.3. Principaux changements

Les zones d'extension à vocation économique étaient assez peu nombreuses dans les documents d'urbanisme actuels. Différents cas de figure se rencontrent :

- des zones initialement en 1AUy sont désormais urbanisées ou en cours d'urbanisation (surfaces cessibles) et sont donc reclassées en Uy, par exemple la partie est de la ZAE de la Suzerolle ou encore l'aéroport d'Angers Marcé (1AUZy à Uz) ;
- enfin, des zones 1AUy sont créées en consommant des terres classées en N (cas des Robinières à Seiches-sur-le-Loir) ou en A (secteur du Cormier 2 à Jarzé).

La zone de la Robinière correspond à l'extension vers le sud de la zone d'activités de la Suzerolle. Le schéma de secteur du SCoT prévoyait un principe d'extension vers l'Est de cette dernière, sans connaissance plus précise du tracé du futur contournement nord de Seiches-sur-le-Loir. Hors cette extension vers l'Est s'avère désormais impossible compte-tenu du tracé désormais connu et de la volonté de ne pas impacter davantage un site agricole situé à l'Est de la zone de la Suzerolle.

4.4. Zone 2AU2

4.4.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

Les zones 2AU2 sont des zones à urbaniser destinés à être aménagées à long terme. Elles sont destinées à accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble et n'ont pas vocation à être urbanisées avant 2037.

Le secteur 2AU2 couvre le cas particulier d'autorisations d'urbanisme accordées mais dont le potentiel en logements dépasse les besoins exprimés à l'échelle du PADD (2037) : Zone d'Aménagement Concerté ou permis d'aménager. Leur existence est donc considérée (acquisitions foncières,

aménagements en cours...), mais une partie de l'opération, classée en 2AU2, ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant 2037.

Sont concernées :

- la ZAC du Moulin à Vent à Beauvau,
- la ZAC du Moulin à Vent à Corzé,
- la ZAC de Bellevue Les Argoults à Jarzé,
- la ZAC de la Roulière d'Etriché,
- la ZAC du Clos des Vignes de Daumeray
- la ZAC de l'Argance à Durtal.

4.4.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

Les zones 2AU2 constituent des réserves d'urbanisation à long terme qui ne peuvent être directement urbanisées. L'objectif des règles est de ne pas compromettre une future urbanisation dans l'attente de celle-ci, tout en permettant, s'il y a lieu, l'évolution des usages, affectations des sols, constructions et activités en place. Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone, les destinations sont donc strictement limitées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à l'extension des habitations existantes et à leurs annexes.

Les autres règles sont simples : elles doivent cependant couvrir les rares cas d'extension d'habitations existantes ou de constructions de locaux techniques. Les règles sont minimales et tiennent compte des faibles possibilités de constructions ou d'évolutions dans ces zones.

4.4.3. Principaux changements

Les zones 2AU2 sont très fortement diminuées entre les documents d'urbanisme communaux et le PLUi:

L'objectif de ne pas bloquer l'urbanisation future de la zone était déjà présent dans les règlements en vigueur, ainsi que la possibilité d'implanter des installations et équipements techniques nécessaires aux services publics. Le nouveau règlement est toutefois plus précis sur les conditions d'extension et d'annexes. Les règlements communaux conservaient parfois des règles complexes issues d'autres zones qui sont désormais simplifiées et harmonisées.

5. ZONE AGRICOLE (A)

5.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

La zone agricole, « zone A », correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des parcelles mêmes bâties ou aménagées peuvent être inscrites en zone A dès lors que, du fait de leurs caractéristiques, elles participent à la cohérence de la zone agricole plus largement définie, y compris, parfois, lorsque leur potentiel agricole propre est faible voire nul.

Elle comprend des zones :

- A Zone agricole générale : elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. Ce secteur comprend également les habitations isolées (dites habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolées ;
- AP Zone agricole destinée à la préservation des paysages identitaires. Elle correspond aux espaces agricoles à forte valeur paysagère ;

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :

- AY Zone agricole liée aux activités économiques industrielles et/ou artisanales isolées et de faible ampleur. Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les activités industrielles et/ou artisanales isolées de faible ampleur ;
- AV Zone agricole liée à une aire d'accueil des gens du voyage. Cette zone correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les aires d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux.
- AR Zone agricole dédiée à la recherche. Cette zone correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques à la recherche et à l'enseignement.

5.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

L'objectif principal de la zone agricole est de protéger les terres et les exploitations agricoles, d'assurer de bonnes conditions d'exploitation et de permettre le développement de l'activité, notamment pour l'extension des bâtiments existants ou la création de nouveaux. Sont donc interdits la plupart des destinations, mis à part les équipements d'intérêt collectif et de service public sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Il s'agit également de permettre l'évolution des habitations déjà présentes en zone agricole tout en tenant compte de l'activité agricole. Ainsi, l'extension des habitations existantes est possible sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire. L'emprise au sol de ces extensions est limitée, en permettant toutefois, par effet de seuil, d'agrandir de manière convenable de petites habitations. De même, la construction des annexes est limitée en surface (40 m²), en hauteur (5m) et en distance (30m de la construction principale). Par ailleurs, il convient de permettre la valorisation du patrimoine bâti rural qui a perdu sa vocation agricole en permettant le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.

Les constructions destinées au logement de fonction des exploitants sont également strictement encadrées. En effet, la multiplication de ces logements peut poser problème lorsque ceux-ci sont revendus à des tiers, générant ainsi des contraintes au développement des sites agricoles. C'est pourquoi il est demandé un seul logement de fonction par exploitation, à condition que la présence permanente soit justifiée, situé à proximité du site d'exploitation (à moins de 100m du site sans excéder

300 mètres si le projet est en continuité immédiate de plusieurs habitations existantes) et sur une parcelle limitée à 750 m². Dans l'objectif de permettre une diversification de l'activité agricole, les activités complémentaires à l'agriculture sont possibles dans les bâtiments.

Concernant les implantations des constructions, un recul minimal de 10 mètres à partir des limites de tous boisements et forêts, des voies publiques et privées est demandé.

5.2.1. Zones, Ap

La zone Ap est définie afin de protéger des paysages identitaires du territoire : vues sur la vallée du Loir et de la Sarthe, sur des secteurs bocagers par exemple, notamment depuis les principaux axes, ou encore aux abords des bourgs pour conserver leur silhouette caractéristique. Cela représente 494ha sur le territoire.

La zone AP règlemente plus fortement les conditions d'urbanisation. Il est ainsi seulement possible d'y réaliser des annexes et extension des constructions existantes, des abris pour animaux à conditions que ces derniers n'excèdent pas une emprise au sol de plus de 20 m². Ces contraintes plus fortes dans cette zone AP permettent de garantir la préservation des paysages identitaires identifiés sur le territoire.

5.2.2. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Ay, Aer Av et Ar

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des « conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions » sont définis pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil (STECAL). En l'occurrence il s'agit des secteurs AY, AV et AR.

A partir du moment où des occupations du sol existantes ou projetées s'avéraient incompatibles avec la zone agricole de droit commun qui n'autorise que 1°) les équipements d'intérêt collectif 2°) les constructions agricoles ou assimilées 3°) les extensions des habitations et annexes, des STECAL ont été créés.

Pour ces secteurs, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, la hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation, hauteur correspond à une construction jusqu'en R+1+combles, couramment rencontrée en zone agricole.

Quant aux autres constructions autorisées, la hauteur maximale par rapport au terrain naturel* est fixée à 9 mètres, laissant une possibilité supplémentaire par rapport aux habitations, mais restant une hauteur pouvant être insérée à l'environnement.

L'implantation à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, ou à l'alignement dominant* des constructions* principales existantes de la voie ou de l'emprise publique permettra l'insertion dans l'environnement.

5.2.2.1 Secteur AR

Dans le secteur AR dédié à la recherche, en dehors des extensions et des annexes possibles, les constructions liées aux bureaux, aux équipements collectifs, à l'hébergement et au bureau sont autorisées en lien avec l'activité en place. Ce zonage correspond par exemple au site des Trinotières de Montreuil-sur-Loir, véritable centre de formation qui peut demain présenter ce type de besoins. La

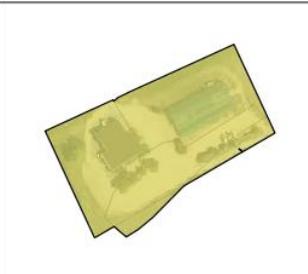
construction de logements y est pour autant encadrée puisque seule la construction d'un logement de fonction y est admise et sous condition.

Sont autorisés les destinations déjà en place sur le secteur à savoir : l'exploitation agricole, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux. L'emprise au sol y est limitée à 60% de l'unité foncière pour permettre la construction de bâtiments : le STECAL étant de superficie réduite, ce qui limite déjà l'impact sur l'environnement proche.

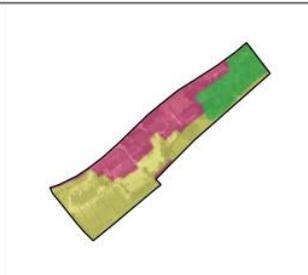
Plusieurs secteurs sont identifiés.

Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

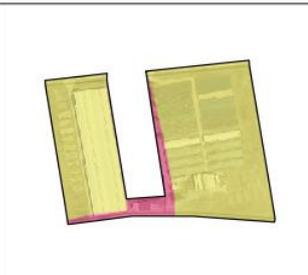
Au lieu-dit de l'Anguicherie, à cheval sur les communes de Seiches-sur-le-Loir et de Lézigné. Il s'agit d'un centre de recherche arboricole lié à l'exploitation des vergers situé à proximité.

	<p>SEICHES-SUR-LE-LOIR, HUILLE-LEZIGNE</p> <p>AR</p> <p>IFO - entreprise de recherche et développement agricole. Possibilité d'extension de l'entreprise</p> <p><i>0.55 ha</i></p>	
---	--	---

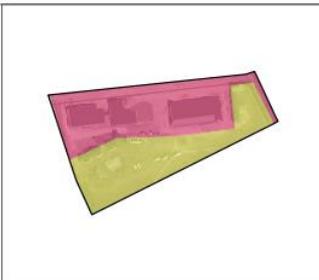
Sur la commune de Montreuil-sur-Loir, les Trinottières est un centre qui est à la fois une ferme d'expérimentation et de démonstration, au service des producteurs laitiers et de porcs, offrant une situation idéale pour apprendre en situation professionnelle. Des techniques et des outils innovants y sont testés grandeur nature pour être ensuite diffusés largement auprès des techniciens et des agriculteurs.

	<p>MONTREUIL-SUR-LOIR</p> <p>AR</p> <p>Ferme expérimentale des Trinottières Possibilité d'extension des équipements</p> <p><i>4.02 ha</i></p>	
---	---	---

Située en limite entre Cornillé-les-Caves et Corné, les Graines Voltz représentent l'un des premiers distributeurs européens indépendants de semences et jeunes plants floraux, potagères et de pépinière, destinés aux professionnels, maraîchers, horticulteurs et pépiniéristes, mais aussi aux collectivités locales.

	<p>CORNILLE-LES-CAVES</p> <p>AR</p> <p>Entreprise Voltz : recherche et production horticole Possibilité d'extension de l'entreprise</p> <p><i>1.86 ha</i></p>	
---	---	---

Située sur la commune de Tiercé, l'entreprise Syngenta Agro réalise des recherches et apporte des solutions en semences et protection des cultures aux agriculteurs.

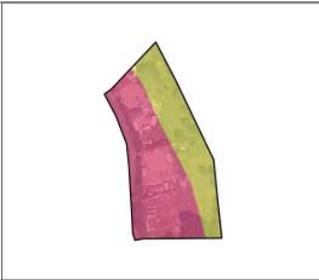
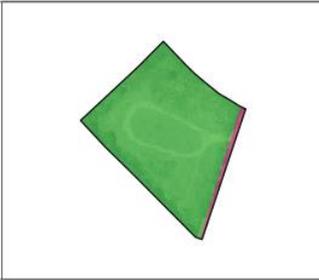
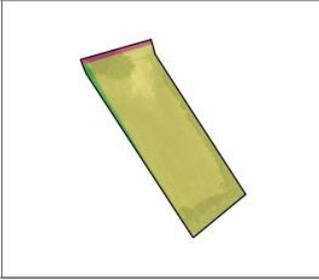
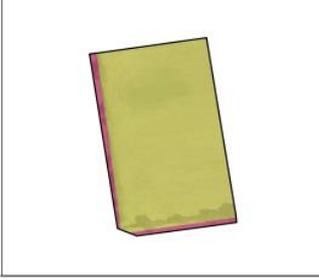
	<p>TIERCE</p> <p>AR</p> <p>SYNGENTA - recherche et développement agricole</p> <p>Possibilité d'extension de l'entreprise</p> <p>1.35 ha</p>	
---	--	---

5.2.2.2 Secteur AV

Cette zone correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les aires d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie de l'unité foncière comprise dans le périmètre du STECAL.

Un premier secteur est présent sur la commune de Durtal, au sud du bourg. Un autre secteur est présent sur la commune de Tiercé, à l'entrée est du bourg. Enfin, un dernier secteur d'accueil des gens du voyage est inscrit au zonage sur la commune de Daumeray.

Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

	<p style="text-align: center;">CHEFFES AV</p> <p style="text-align: center;">Terrain d'accueil de Gens du Voyage</p> <p style="text-align: center;"><i>0.84 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">DURTAL AV</p> <p style="text-align: center;">Terrain d'accueil de Gens du Voyage</p> <p style="text-align: center;"><i>1.22 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY AV</p> <p style="text-align: center;">Terrain d'accueil de Gens du Voyage</p> <p style="text-align: center;"><i>0.24 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">TIERCE AV</p> <p style="text-align: center;">Terrain d'accueil de Gens du Voyage</p> <p style="text-align: center;"><i>1.12 ha</i></p>	

5.2.2.3 Secteur AY

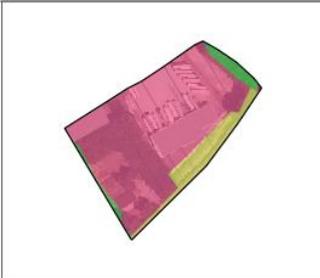
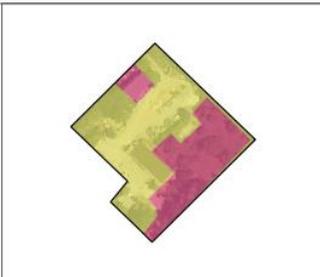
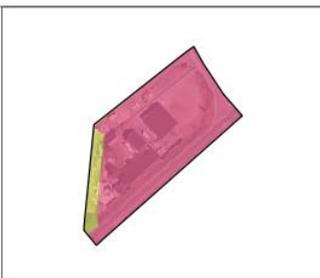
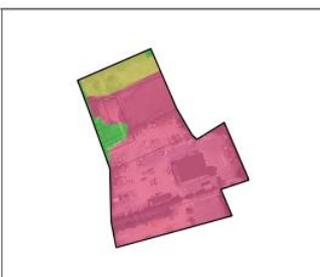
Les secteurs AY constituent des petites surfaces dans lesquelles des activités économiques en place sont maintenues. Les constructions liées aux commerces de gros à l'industrie, à l'entrepôt, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux y est admise sous réserve que les travaux et installations ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles voisines.

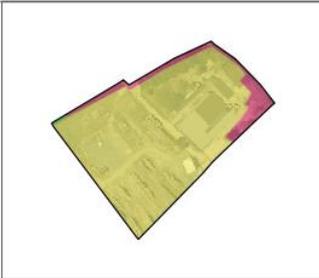
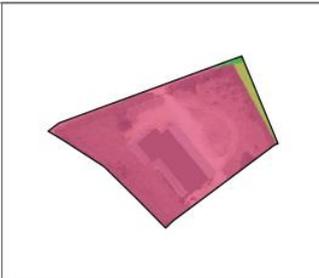
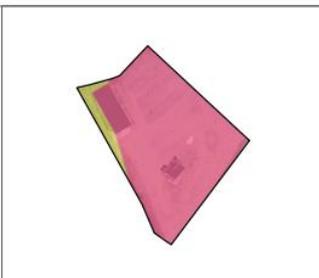
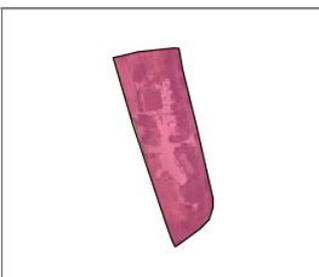
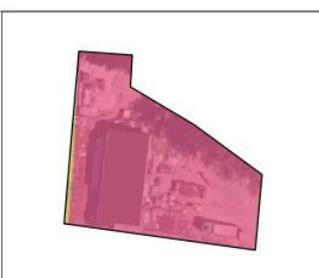
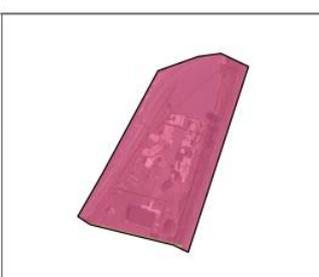
Par ailleurs, d'autres activités situées en zone agricole nécessitent un secteur particulier pour permettre leur développement. Il s'agit notamment des entreprises isolées dont le développement sur place doit être possible.

Seules y sont autorisées (en sus des autorisations communes à l'ensemble des zones A) les constructions, occupations et utilisations du sols liées aux commerces de gros, à l'industrie, à l'entrepôt aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux, sous réserve que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie de l'unité foncière comprise dans le périmètre du STECAL.

Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

	<p style="text-align: center;">CORZE AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise Georgelin - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>1.32 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CORZE AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise SIMON - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>0.94 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CORZE AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise CHATELAIN - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>0.64 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">ETRICHE AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise JUGE TP, maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>2.94 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise forestière / bois de chauffage : maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>1.67 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">LES RAIRIES AY</p> <p style="text-align: center;">Activité artisanale - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>0.75 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTREUIL-SUR-LOIR AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise PGLA - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>0.68 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise yourteco : maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>0.94 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">SEICHES-SUR-LE-LOIR AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise artisanale - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>0.11 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">TIERCE AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise artisanale - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;"><i>0.64 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">TIERCE AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise pompes funèbres - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;">2.26 ha</p>	
	<p style="text-align: center;">TIERCE AY</p> <p style="text-align: center;">Entreprise Roberts - maintien et développement limité de l'entreprise</p> <p style="text-align: center;">2 ha</p>	

5.3. Principaux changements

La délimitation des zones agricoles ne peut être dissociée de la traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de la définition des zones naturelles. En particulier deux principes peuvent être mis en avant :

- prendre en compte et valoriser l'économie agricole au travers de la prise en compte des outils de production : l'ensemble des sites d'exploitation agricole doivent être classés en A, en leur laissant de plus une capacité à évoluer ;
- prendre en compte les enjeux environnementaux : le classement en zone agricole n'est pas incompatible avec la préservation de la TVB, notamment pour les espaces à moindre enjeu (trame ouverte) ; il est important au contraire de maintenir les pratiques agricoles (prairie, bocage, paysage ouvert...). L'activité agricole en zone N n'est pas remise en cause mais afin de prendre en compte les enjeux environnementaux spécifiques à la trame verte et bleue, les constructions agricoles de plus de 20 m² n'y sont pas autorisées.

Le contour des zones naturelles a été remodelé pour prendre en compte la nouvelle étude sur la trame verte et bleue. Les espaces qui présentaient en effet un indice fonctionnel écologique important, éloignés d'installations agricoles ont été classés en zone naturelle entraînant mathématiquement sur le territoire une augmentation des zones naturelles.

Globalement, on retrouvait déjà les mêmes autorisations dans les documents d'urbanisme communaux : équipements publics, constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, activités complémentaires (hébergements touristiques...) ... On peut relever cependant un « durcissement » des conditions concernant le logement de fonction des agriculteurs sur certaines communes hors ex-Communauté de communes du Loir, par rapport aux préconisations de la charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire (janvier 2016).

5.3.1. Changement de destination

Par ailleurs, hors PLUi de l'ex Communauté de communes du Loir, le plus souvent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'étaient pas repérés au plan de zonage

5.3.2. Extension et annexes des habitations existantes

L'harmonisation des règles et des seuils pour les extensions et les annexes des habitations existantes permet de clarifier ces conditions sur l'ensemble du territoire intercommunal.

6. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

6.1. Caractère, localisation et délimitation de la zone

La zone naturelle et forestière, « Zone N », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des parcelles mêmes bâties ou aménagées peuvent être inscrites en zone N dès lors que, du fait de leurs caractéristiques, elles participent à la cohérence de la zone naturelle plus largement définie.

La délimitation des zones N s'est opérée grâce à une analyse fine de l'occupation du sol et à partir de l'étude Trame Verte et Bleue réalisée. L'ensemble des boisements sauf ceux situés en zone urbaine font l'objet d'un classement en zone N ainsi que les indices de fonctionnalité modérés à fort inscrits dans l'étude Trame Verte et Bleue. Les corridors identifiés dans la Trame Verte et bleue identifiés comme étant à renforcer ou conforter font aussi l'objet de ce classement. La localisation des sièges d'exploitation agricole a permis de redécouper ce zonage afin de prendre en compte ces sites et d'y permettre leur développement en les incluant en zone Agricole.

La zone naturelle comprend en dehors des STECAL une zone indicée NC correspondant aux zones de carrières. Les usages et affectations des sols destinés à ces activités y sont admis. Une zone NC est aujourd'hui identifiée ainsi sur la commune de Montreuil-sur-Loir.

La zone N comprend par ailleurs des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :

- NP Secteur naturel destiné à la valorisation du patrimoine remarquable ;
- NC Secteur naturel dédié au stockage et au transport de déchets inertes
- NT Secteur naturel destiné une activité touristique ou d'hébergement touristique ;
- NL Secteur naturel destiné aux activités de loisirs ;
- NEr Secteur naturel destiné à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ;
- Nhl1 Secteur naturel dédié aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Nhl2 Secteur naturel dédié aux résidences Légères de loisirs sans fondation

L'objectif de la zone naturelle et forestière est de préserver les espaces naturels du développement urbain, ainsi que les espaces de production forestière. Sont donc interdits la plupart des destinations, mis à part :

- les équipements d'intérêt collectif et de service public sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires et directement liés à l'exploitation forestière

Comme en zone agricole, il s'agit notamment de limiter et d'encadrer les habitations déjà présentes en zone naturelle, avec les mêmes seuils pour les extensions et annexes (voir la partie V 2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles).

Pour tenir compte du rôle des activités agricoles dans l'entretien des zones naturelles, sont admis les affouillements et exhaussements à usage agricole et les petites constructions agricoles, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² : petits abris pour animaux, cabanes d'irrigation, petits locaux de stockage de matériels agricoles

Cependant d'autres activités ou équipements situés en zone naturelle nécessitent un secteur particulier pour permettre leur développement. Il s'agit le plus souvent d'activités de loisirs et de tourisme dépendantes de la qualité de leur environnement. L'objectif est de permettre l'évolution ou la réaffectation des sites existants (destination), tout en les encadrant pour garantir l'insertion dans l'environnement (sous réserve de ne pas compromettre la qualité des éléments naturels contribuant à leur identité).

Les différents cas de figure rencontrés sur le territoire nécessitent plusieurs secteurs indicés. Les règles concernant les implantations sont les mêmes que pour les STECAL de la zone agricole à savoir une implantation à une distance minimale, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, d'au moins 10 mètres et à 3 mètres minimum des limites séparatives (hors impossibilités techniques et annexes).

Quant à la densité, elle se traduit par une emprise au sol maximale par secteurs (voir ci-après).

Concernant la zone NC correspondant aux zones dédiées stockage et au transport de déchets inertes, une zone aujourd'hui est identifiée sur la commune de Montreuil-sur-Loir. Cette zone correspond à un secteur comprenant des constructions et aux activités liées à l'exploitation du sol et sous-sol, au stockage et au transport de déchet inertes. Y sont admis sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux activités liées à l'exploitation du sol et sous-sol, au stockage et au transport de déchet inertes.

Une trame identifiant la richesse du sous-sol est également identifiée en lien avec l'article R 151-34 du code de l'urbanisme : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;... »

Le Schéma régional des carrières indique, en 2022, que la zone d'emploi d'Angers contenant le territoire du PMLA et d'Anjou Loir et Sarthe est déficitaire au regard de ses besoins. Il indique également 14 carrières en cours d'exploitation sur le territoire du PMLA, dont la moitié développée sur la commune de Durtal (argiles et alluvionnaires) et 2 aux Rairies (argiles) ; 5 se localisent sur la CC LLA (roches massives et sables) ; aucune sur ALM.

Dans le cadre fixé par le Schéma régional des carrières, les documents d'urbanisme prennent en compte les projets de développement des activités d'exploitation du sous-sol afin de donner une visibilité à long terme aux habitants, aux acteurs professionnels et aux filières économiques qui en dépendent.

Afin de donner une visibilité, le PLUi identifie donc l'ensemble de ces espaces.

Ces secteurs correspondent :

- à des activités existantes notamment sur les communes de Durtal et des Rairies
- à la prise en compte des projets des entreprises du territoire.

Trois projets sont notamment intégrés dans le PLUi au travers de cette trame spécifique :

- le premier projet au lieu-dit « Le Grip » : La carrière projetée se situe sur la commune de Durtal, située dans le département de Maine-et-Loire (région Pays de la Loire), en limite Nord avec la Sarthe. Actuellement, la briqueterie Winerberger de Durtal est principalement alimentée en matières premières argileuses par la carrière "d'Aussigné - La Touchardière" implantées à

Durtal. Les approvisionnements à partir de plusieurs sites permettent d'avoir des qualités d'argiles complémentaires et de garantir la qualité du produit final. En effet, les exigences du marché vers des produits de plus en plus techniques ont fait évoluer les caractéristiques nécessaires des argiles. C'est ainsi que le bon fonctionnement de la briqueterie nécessite un mélange d'argiles stables sur du moyen à long terme, mélange basé sur des argiles présentant des caractéristiques différentes en termes de teneur en carbone, d'humidité, d'aptitude au séchage et de résistance mécanique en cuit. Le recours à plusieurs sites d'approvisionnements permet ainsi de répondre aux exigences qualitatives des produits finis commercialisés. Les réserves actuellement disponibles sur la carrière "d'Aussigné - La Touchardière" arrivent à épuisement dans à peine une année. C'est la raison pour laquelle la société Wienerberger sollicite l'autorisation d'ouvrir une carrière sur un nouveau site, pour pouvoir continuer à approvisionner normalement son usine de Durtal. Dans l'emprise du projet sollicité, des sondages de reconnaissance du gisement ont permis de montrer que les argiles présentent des caractéristiques intrinsèques plus grasses et calciques que sur la carrière actuelle aux lieux-dits "Aussigné - La Touchardière". Elles seront ainsi nécessaires aux mélanges réalisés à l'usine et permettront de répondre au cahier des charges des produits de terre cuite fabriqués à Durtal. L'ouverture de la carrière au lieu-dit "le Grip" permettra le maintien des emplois directs, soit 2 salariés de Wienerberger sur le site et 55 salariés à l'usine (+ salariés sous-traitants intervenant lors des campagnes de défrichage, découverte et extraction avec mise en stock). Des emplois indirects liés seront également concernés (on estime qu'un emploi direct dans l'industrie extractive génère 3 à 5 emplois indirects). Le projet du "Grip" permettra donc d'anticiper l'épuisement du gisement sur ses carrières actuelles, d'effectuer une transition sur la nature de ses fournitures en argiles à moyen et long terme dans le secteur, de façon à pérenniser l'activité de la briqueterie de Durtal pour laquelle le groupe WIENERBERGER a beaucoup investi. L'accès à la carrière se fera par un chemin privé depuis la RD 859, axe structurant permettant une bonne desserte locale et départementale. La briqueterie est située à moins de 5 km.

- Le second projet concerne la carrière des Jaunières exploite un gisement d'argile. Cette carrière est exploitée à ciel ouvert et à sec, au moyen d'engins mécaniques sans utilisation d'explosifs. L'extension concerne une surface de plus de 27 hectares. L'extension de la carrière des Jaunières s'est avérée être la meilleure option afin de permettre l'extraction de matériaux nécessaires au fonctionnement de la briqueterie de Durtal. En effet, le projet prendra place dans la continuité de la carrière existante, sur des parcelles attenantes. De plus, la localisation du gisement visé par l'extension est un atout pour : l'optimisation logistique et la proximité des lieux de consommation ; la maîtrise des coûts ; la limitation des impacts liés au transport des matériaux, du fait de la localisation de la carrière et de l'usine sur la même commune. La carrière dont l'extension est envisagée est en cours d'exploitation depuis 1990. Le site visé est ainsi dans un secteur déjà voué à ce type d'activité et situé de part et d'autre de l'exploitation actuelle. Aucune nouvelle nuisance ne viendra s'ajouter dans le secteur. Le projet de poursuivre et d'étendre l'exploitation de la carrière des Jaunières répond à un réel besoin tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Il permettra ainsi de pérenniser l'activité de l'usine de Durtal et donc les emplois qu'elle génère (une cinquantaine d'emplois directs et au minimum une centaine d'emplois indirects induits par son fonctionnement). Ce choix permet également de répondre aux objectifs préconisés par le Schéma Régional des Carrières Pays de la Loire, à savoir une « utilisation rationnelle et économe des ressources ».

- Le troisième projet concerne l'ouverture d'une carrière de sables et de graviers située à l'Est de la commune de Huillé-Lézigné, au lieu-dit de « l'Ouvrardière ». Le SRC Pays-de-la-Loire a réalisé une estimation des besoins en granulats alluvionnaires pour le département du Maine-et-Loire¹⁶. Ils sont estimés à : 10,7 millions de tonnes hors lit majeur ; 5,4 millions de tonnes en lit majeur. Compte-tenu des réserves disponibles et de la production actuellement autorisée

entre 2017 et 2030, le manque de granulats alluvionnaires sera de 2 millions de tonnes pour les alluvionnaires hors lit majeur et de 4,1 millions de tonnes en lit majeur. De nombreuses autorisations administratives arrivent à échéance pour les carrières exploitant des granulats en lit majeur : il y a donc une réelle nécessité de ce type de carrières pour répondre aux besoins et aux enjeux départementaux. Aucune des solutions de substitution envisageable ne permet de remplacer totalement les granulats alluvionnaires de lit majeur¹⁸. Il faut donc privilégier les solutions mixtes de substitution, ce que souhaite réaliser la société souhaitant exploiter le site situé à l'Ouvrardière. Le projet d'ouverture de la carrière est une nécessité pour pérenniser l'activité de la société, sur l'ancien périmètre de la société des Carrières de Seiches : le projet l'Ouvrardière a été anticipé en adaptant le site de La Suzerolle en termes de capacités de production et d'accueil, de matériaux inertes extérieurs pour la remise en état de la carrière ; ces deux sites s'inscrivent dans le plan stratégique de la société. Il existe un réel besoin de disposer de réserves de gisements suffisants sur le long terme pour envisager des investissements progressifs et permanent, la carrière de l'Ouvrardière viendra en remplacement de la carrière de la Marquetière située sur la commune de Montreuil-sur-le-Loir et de la carrière de Chalou située sur la commune des Rairies.

6.2.2. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) NP, NT, NL, NEr , NHI1 et NHI2

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des « conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions » sont définis pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil (STECAL). En l'occurrence il s'agit des secteurs NP, NT, NL, NEr, NHI1 et NHI2.

Un travail fin de délimitation de ces STECAL a été effectué pour prendre en compte les activités et projets identifiés sur le territoire tout en limitant leur emprise.

La création de ces STECAL s'applique à partir du moment où des occupations du sol existantes ou projetées s'avéraient incompatibles avec la zone agricole de droit commun qui n'autorise que :

- 1°) les équipements d'intérêt collectif
- 2°) les constructions agricoles ou assimilées
- 3°) les extensions des habitations et annexes

Les destinations admises sous condition dans ces zones sont très liées aux spécificités de ces dernières :

- usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'être liés à des installations de production d'énergie dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages pour les zones NEr ;

- usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux activités liées au stockage et au transport de déchet inertes pour les zones Nc ;

- usages et affectations des sols, constructions, activités et changement de destination des constructions existantes destinés à la restauration, aux activités de service avec accueil d'une clientèle et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve pour les zones NI ;

- usages et affectations des sols, constructions destinées à des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article R. 111-51 du code de l'urbanisme) sous réserves pour les zones NHI1 ;

- usages et affectations des sols, constructions, activités destinées aux habitations légères de loisirs (HLL) sous réserves pour les zones NHI2 ;

- usages et affectations des sols, constructions, activités destinées aux activités de service avec accueil d'une clientèle, à la restauration aux hôtels et aux hébergements touristiques, sous réserves pour les zones NP ;

Pour les secteurs NC, NL, NEr et NP, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, la hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou d'hébergement touristique ne doit pas excéder un étage, hauteur maximale rencontrée généralement en zone naturelle.

Dans les secteurs NHI1 et NHI2, ces hauteurs sont limitées à 4,5 mètres.

Dans les secteurs NT, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout des toits

L'implantation à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, ou à l'alignement dominant* des constructions* principales existantes de la voie ou de l'emprise publique permettra l'insertion dans l'environnement.

6.2.2.1. Secteur NP

La communauté de communes d'Anjou Loir et Sarthe possède un patrimoine architectural remarquable important. En témoigne la présence de manoirs, châteaux, logis isolés qui sont support de projets touristiques. Ces projets sont nombreux sur le territoire ce qui peut s'expliquer par la proximité de l'agglomération angevine, la présence de 3 gares de l'axe Nantes Paris ainsi que deux portes d'entrée des autoroute A.11 et A.85 mais également une demande qui a évolué. La CCALS s'adapte en conséquence et développe une politique touristique centrée sur le slow tourisme.

Au-delà de ses répercussions immédiates, la crise du Covid 19 est également un événement disruptif qui a eu des incidences sociétales et territoriales importantes pour les territoires ruraux et périurbains. C'est particulièrement le cas pour des territoires comme celui de la CCALS. Parmi les incidences notables, nous pouvons retenir :

- Une vie rurale attractive, jugée plus calme et proche de la nature, combinée à la flexibilité du télétravail ;
- Un attrait indéniable pour le tourisme vert, mêlant découverte du patrimoine, activités de plein air et hébergements proche de la nature ;

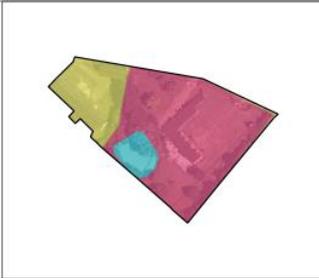
A l'heure d'affirmer une vision commune pour le territoire, ce nouveau contexte a donc révélé de nouvelles opportunités et de nouveaux défis pour la CCALS.

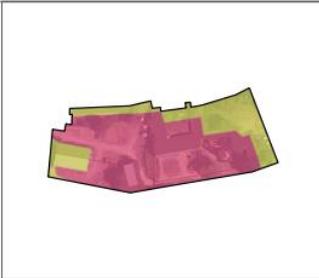
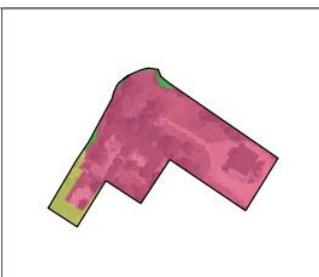
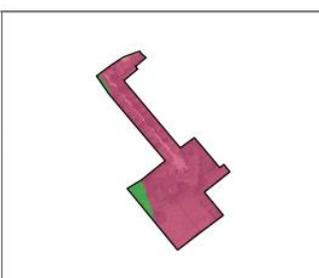
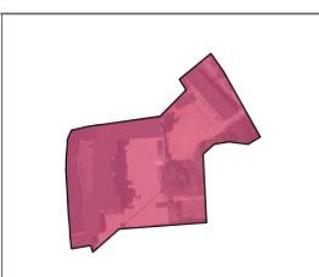
La mise en place de secteur Np au niveau des édifices remarquables isolés du territoire accompagne des projets identifiés, à même de restaurer et valoriser le patrimoine architectural, de conforter l'économie locale par le développement d'une offre touristique, tout en ne générant pas d'impact sur les terres agricoles et les espaces naturels.

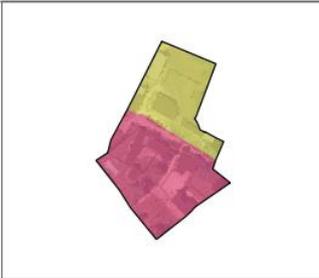
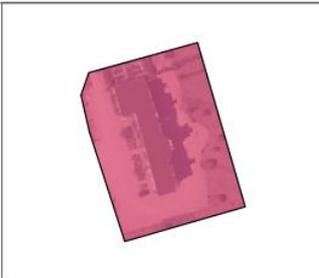
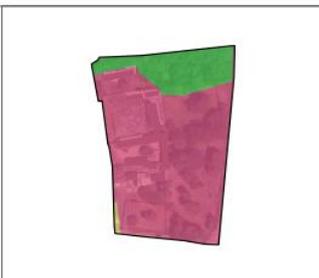
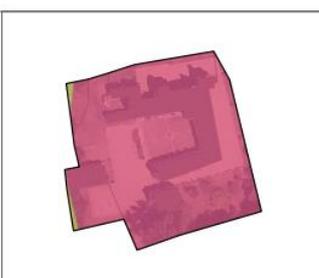
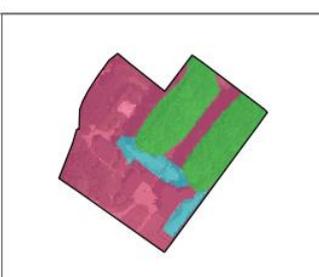
Sont donc classés en NP les édifices et propriétés à valeur patrimoniale qui ont une dimension d'accueil touristique. Il est nécessaire d'y autoriser les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'hébergement hôtelier ou touristique.

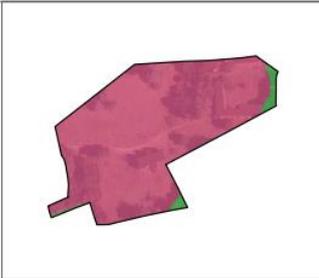
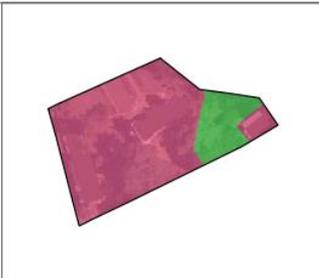
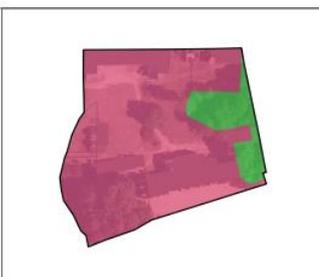
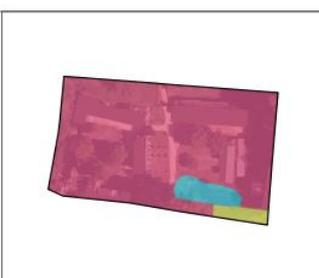
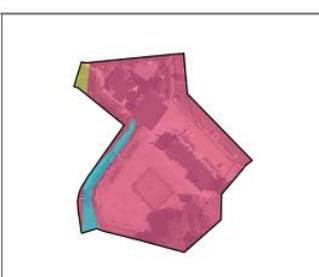
Cette possibilité est cependant fortement encadrée afin de respecter la sensibilité patrimoniale des lieux (préservation de la composition du bâti et du végétal et des éléments bâtis du site). L'emprise au sol y est limitée à 10%.

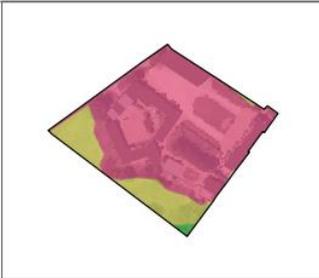
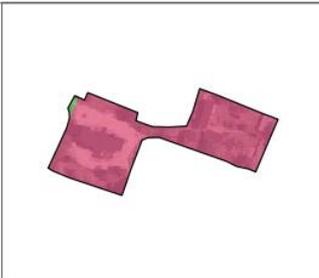
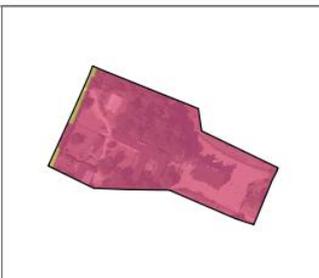
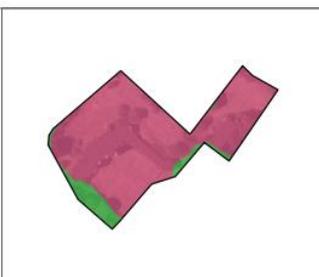
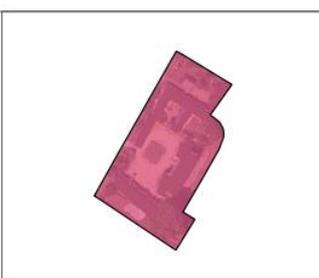
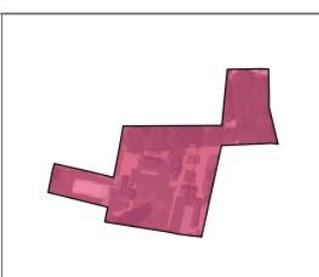
Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

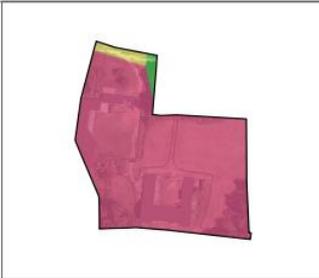
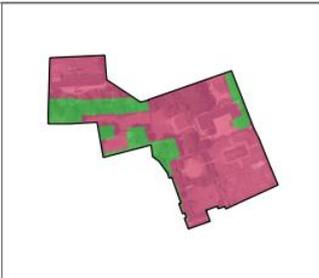
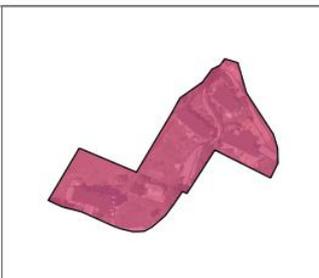
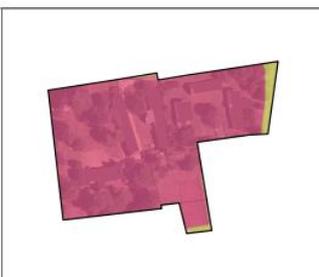
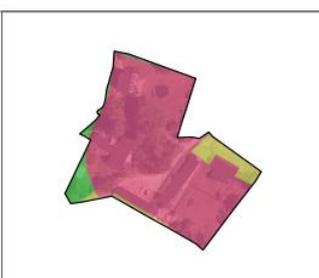
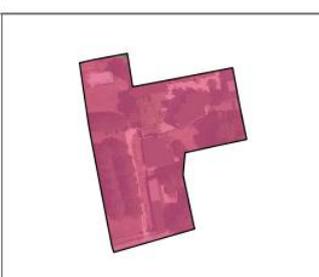
	<p style="text-align: center;">BARACE</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>1.07 ha</i></p>	
---	---	---

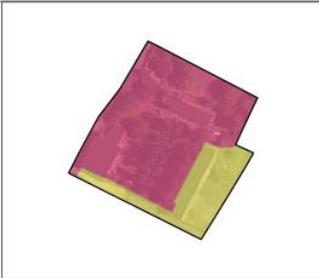
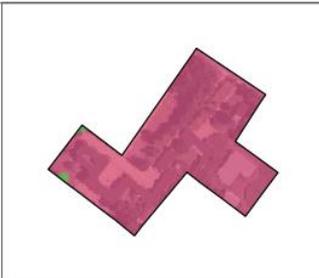
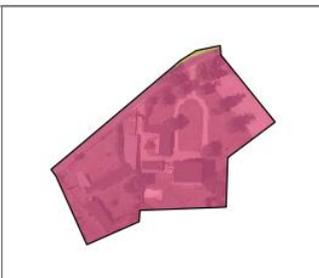
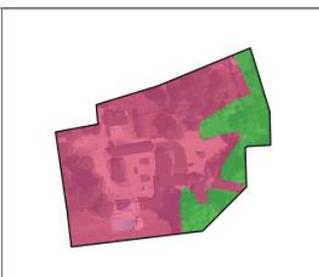
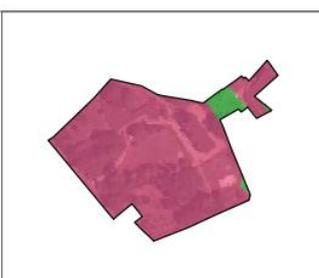
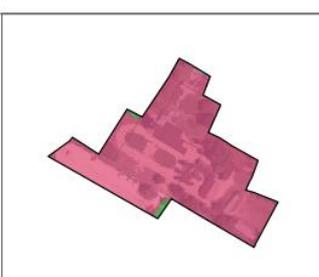
	<p style="text-align: center;">BARACE NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>0.7 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">BARACE NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>1.27 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CHEFFES NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>0.5 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CORZE NP</p> <p style="text-align: center;">Réception, hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>1.42 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CORZE NP</p> <p style="text-align: center;">La Chaillerie - projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>2.41 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">DURTAL NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>0.45 ha</i></p>	

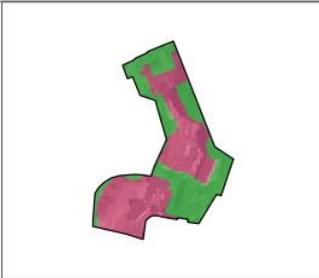
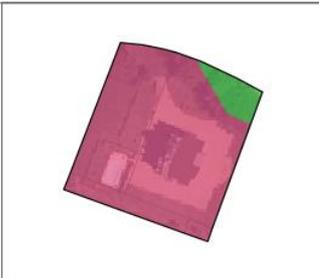
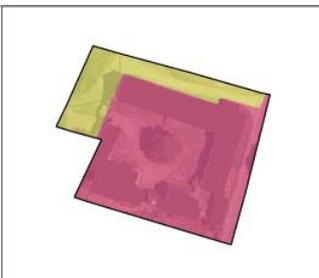
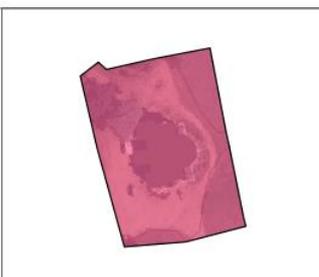
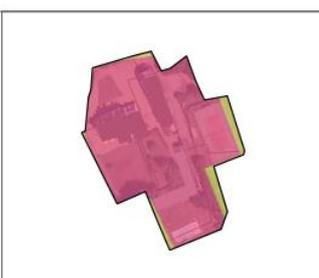
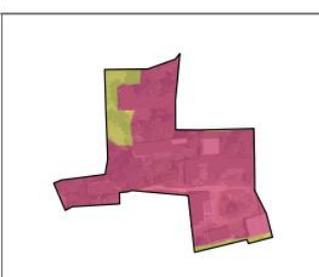
	<p>DURTAL</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.95 ha</i></p>	
	<p>DURTAL</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.33 ha</i></p>	
	<p>ETRICHE</p> <p>NP</p> <p>Domaine du Prêneuf, projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>2.88 ha</i></p>	
	<p>ETRICHE</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.63 ha</i></p>	
	<p>ETRICHE</p> <p>NP</p> <p>Prieuré du Port l'Abbé, projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.55 ha</i></p>	
	<p>ETRICHE</p> <p>NP</p> <p>Château du Plessis Chivré, projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>1.89 ha</i></p>	

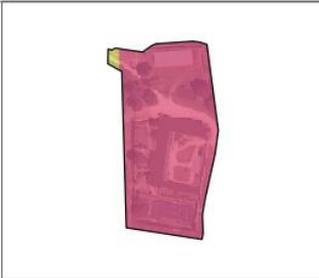
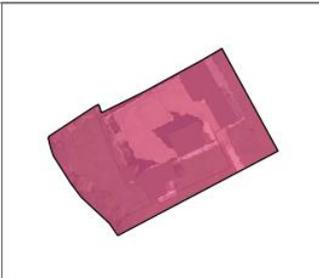
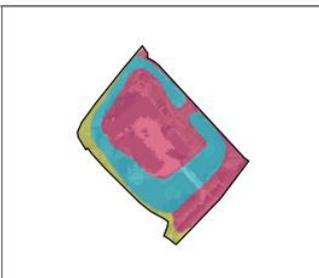
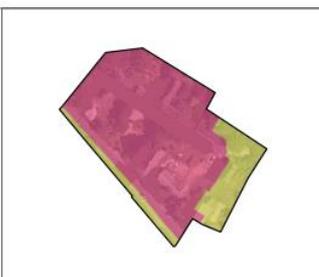
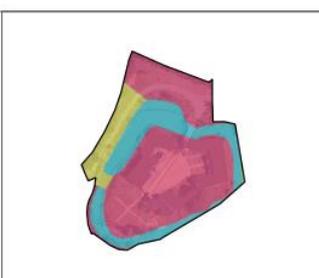
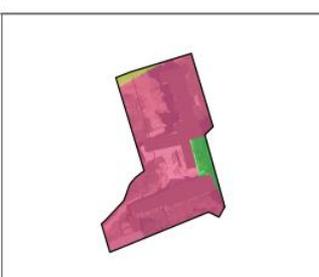
	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>2.43 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>0.48 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>1.53 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">JARZE VILLAGES</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>0.91 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">JARZE VILLAGES</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>1.04 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">JARZE VILLAGES</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>1.15 ha</i></p>	

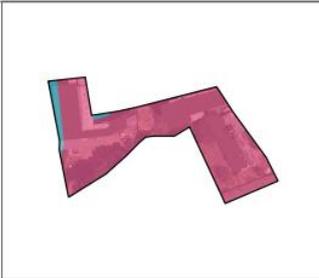
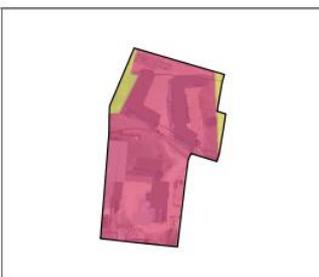
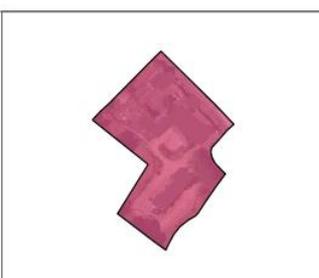
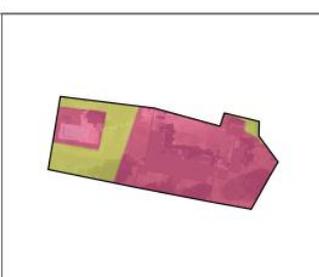
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>1.36 ha</p>	
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>1.01 ha</p>	
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>1.46 ha</p>	
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.58 ha</p>	
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.67 ha</p>	
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.5 ha</p>	

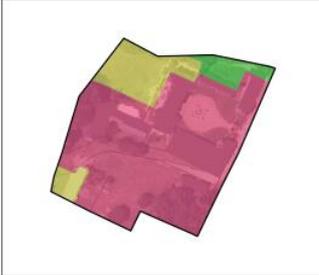
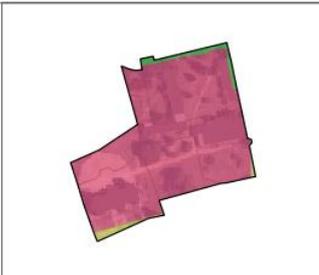
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>1.79 ha</p>	
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>3.77 ha</p>	
	<p>JARZE VILLAGES</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.83 ha</p>	
	<p>MARCE</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>1.45 ha</p>	
	<p>MARCE</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>1.07 ha</p>	
	<p>MARCE</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.85 ha</p>	

	<p style="text-align: center;">MARCE NP Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement <i>0.76 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTIGNE-LES-RAIRIES NP Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement <i>1.83 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTIGNE-LES-RAIRIES NP Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement <i>1.29 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTREUIL-SUR-LOIR NP Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement <i>1.27 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTREUIL-SUR-LOIR NP Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement <i>1.94 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTREUIL-SUR-LOIR NP Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement <i>2.06 ha</i></p>	

	<p>MONTREUIL-SUR-LOIR</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>1.19 ha</p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.53 ha</p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.37 ha</p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.36 ha</p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>0.82 ha</p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p>1 ha</p>	

	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.99 ha</i></p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.31 ha</i></p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.75 ha</i></p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.71 ha</i></p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.9 ha</i></p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.56 ha</i></p>	

	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.38 ha</i></p>	
	<p>SEICHES-SUR-LE-LOIR</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>8.22 ha</i></p>	
	<p>SEICHES-SUR-LE-LOIR</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>5.36 ha</i></p>	
	<p>SERMAISE</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.54 ha</i></p>	
	<p>SERMAISE</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.43 ha</i></p>	
	<p>SERMAISE</p> <p>NP</p> <p>Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p><i>0.5 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">SERMAISE</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>1.13 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">TIERCE</p> <p style="text-align: center;">NP</p> <p style="text-align: center;">Projet touristique, culturel, d'accueil du public ou d'hébergement</p> <p style="text-align: center;"><i>1.64 ha</i></p>	

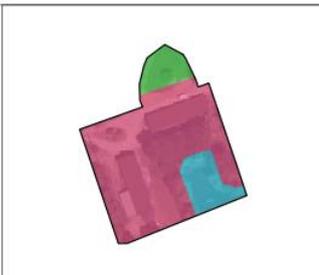
6.2.2.2. Secteur NT

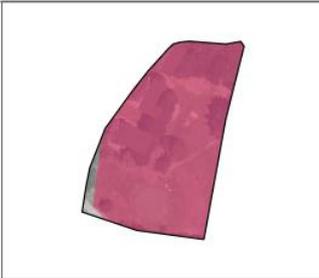
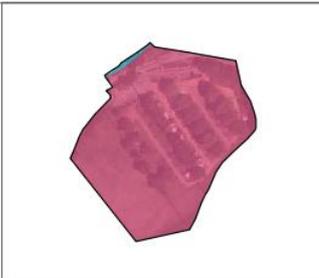
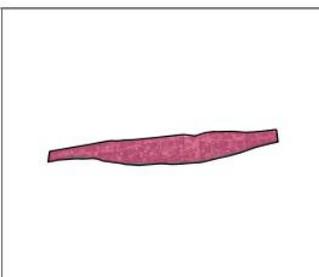
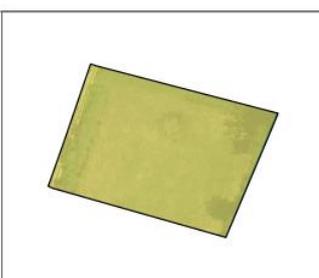
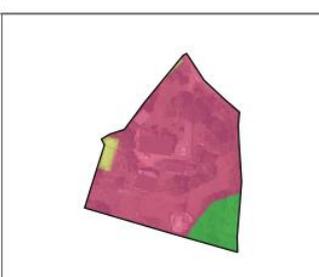
Les secteurs naturels destinés aux activités touristiques ou d'hébergements touristiques correspondent notamment :

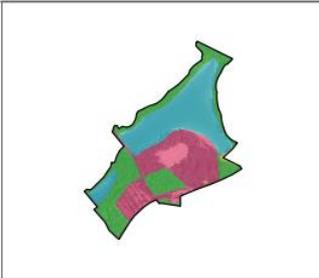
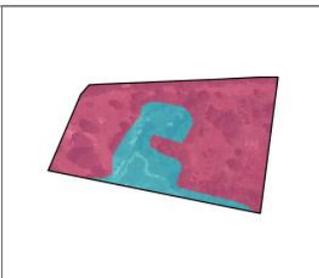
- à l'ensemble des campings présents sur le territoire comme par exemple ceux de Morannes-sur-Sarthe, Cheffes ou encore Durtal
- à la base de loisirs de Malagué,
- au développement des hébergements de loisirs (yourtes...) localisé notamment sur la commune de Daumeray
- au lieu d'accueil, d'éducation et de loisirs de l'Oasis des 7 cercles à Jarzé
- aux hébergements de l'Anjou Golf et du country Club dont une partie est implanté à Cheffes
- au développement envisagé des hébergements de loisirs (yourtes...) situés sur la commune voisine de Cheviré-le-Rouge sur la commune de Beauvau,
- à des projets d'accueil touristiques ponctuels sur les communes de Daumeray, Cheffes ou encore sur Seiches dans le lieu dit de la Brosse

Elles correspondent aux activités en place et au potentiel de développement (restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique), sous réserve d'une emprise au sol ne dépassant pas 30% de l'unité foncière, ce qui permet d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone.

Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

	<p style="text-align: center;">CHEFFES</p> <p style="text-align: center;">NT</p> <p style="text-align: center;">Projet d'hébergements touristiques - Carpa Trophy</p> <p style="text-align: center;"><i>0.45 ha</i></p>	
---	---	---

	<p>CHEFFES NT Golf de Champigné <i>0.66 ha</i></p>	
	<p>CHEFFES NT Camping municipal <i>2.29 ha</i></p>	
	<p>CORNILLE-LES-CAVES NT Camping natanjou et guinguette <i>4.43 ha</i></p>	
	<p>DURTAL NT Camping <i>2.8 ha</i></p>	
	<p>ETRICHE NT Projet hébergement touristique <i>0.7 ha</i></p>	
	<p>JARZE VILLAGES NT Projet hébergement touristique <i>0.79 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">JARZE VILLAGES NT</p> <p style="text-align: center;">Projet hébergement touristique</p> <p style="text-align: center;"><i>17.08 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY NT</p> <p style="text-align: center;">Camping</p> <p style="text-align: center;"><i>4.17 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">SEICHES-SUR-LE-LOIR NT</p> <p style="text-align: center;">Projet hébergement touristique</p> <p style="text-align: center;"><i>1.14 ha</i></p>	

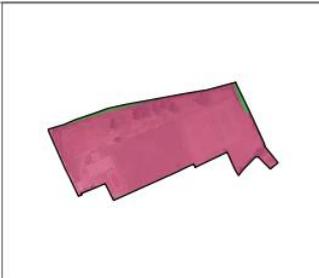
6.2.2.3. Secteur NI

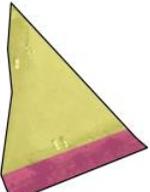
Ce secteur correspond à diverses activités de loisirs situées en zone naturelle. Il s'agit :

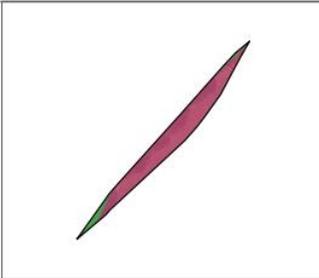
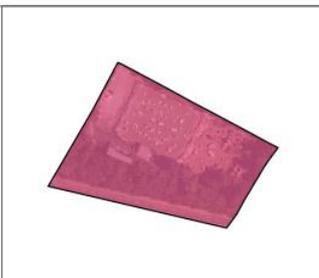
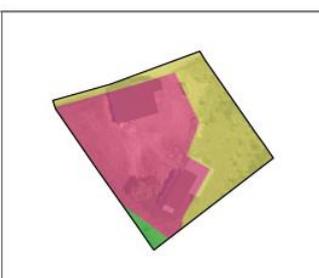
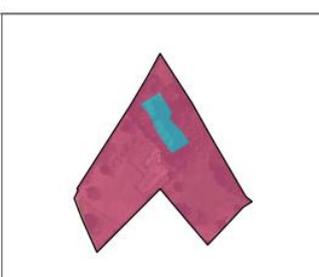
- d'aires de pique-nique, de jeux et de loisirs des communes, par exemple à Jarzé ou à Seiches-sur-le-Loir (Parc des vallées) ;
- de terrains et activités de sport « isolés » en zone naturelle (terrain de football de la Chapelle-Saint-Laud et de Huillé, la piste de moto-cross de Durtal et son hippodrome implanté sur la commune des Rairies ou encore le stand de tir de Durtal)
- ou de sites potentiels de loisirs (ancienne carrière de Montreuil-sur-Loir ou encore le site proche de l'ancien hippodrome de Boudré).

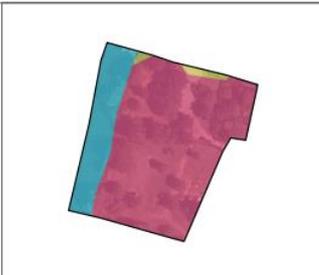
Les destinations autorisées sont donc celles liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, dans la limite d'une emprise au sol de 10% de l'unité foncière.

Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

	<p style="text-align: center;">CHEFFES NL</p> <p style="text-align: center;">Equipements publics et sportifs</p> <p style="text-align: center;"><i>3.64 ha</i></p>	
---	--	---

	<p>CHEFFES NL Guinguette et stationnement <i>0.24 ha</i></p>	
	<p>CHEFFES NL Extension limitée bâtiments du Golf de Champigné <i>40.02 ha</i></p>	
	<p>CORZE NL Guinguette saisonnière <i>0.26 ha</i></p>	
	<p>CORZE NL Agrandissement du local technique pour terrain d'entrainement de quad <i>0.06 ha</i></p>	
	<p>DURTAL NL Moto cross <i>5.94 ha</i></p>	
	<p>DURTAL NL Association de tirs <i>1.84 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">DURTAL NL</p> <p style="text-align: center;">Hippodrome, salle de reception</p> <p style="text-align: center;"><i>0.35 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE NL</p> <p style="text-align: center;">Salle des fêtes et équipements sportifs</p> <p style="text-align: center;"><i>1.4 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">JARZE VILLAGES NL</p> <p style="text-align: center;">Zone naturelle de loisirs</p> <p style="text-align: center;"><i>1.06 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">LES RAIRIES NL</p> <p style="text-align: center;">Hippodrome, salle de reception</p> <p style="text-align: center;"><i>30.44 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTREUIL-SUR-LOIR NL</p> <p style="text-align: center;">Zone naturelle de loisirs</p> <p style="text-align: center;"><i>0.36 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY NL</p> <p style="text-align: center;">Zone naturelle de loisirs</p> <p style="text-align: center;"><i>0.85 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">SEICHES-SUR-LE-LOIR</p> <p style="text-align: center;">NL</p> <p style="text-align: center;">Maison de la biodiversité - projet du département de maine et loire</p> <p style="text-align: center;">4.62 ha</p>	
	<p style="text-align: center;">SEICHES-SUR-LE-LOIR</p> <p style="text-align: center;">NL</p> <p style="text-align: center;">Parc naturel de loisirs</p> <p style="text-align: center;">1.26 ha</p>	

6.2.2.4. Secteur NEr

Comme attendu par la loi, les communes de la CCALS ont identifié des zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables. Le résultat à l'échelle du territoire communautaire est différencié en fonction du type d'énergie : méthanisation ; photovoltaïque ; hydroélectricité...

Concernant l'éolien, aucune zone n'a été sélectionnée, les réflexions n'étant pas suffisamment avancées.

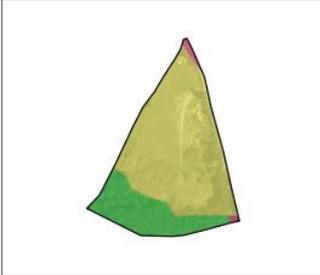
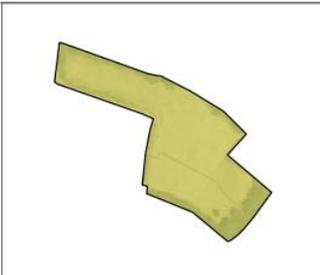
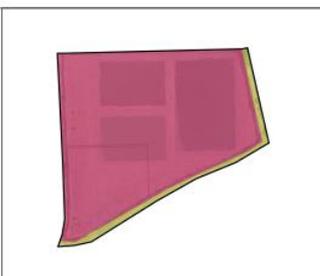
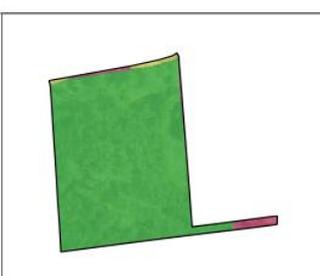
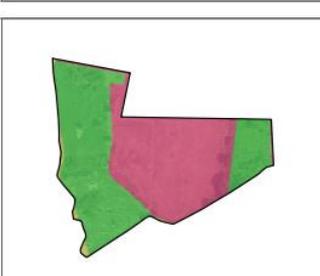
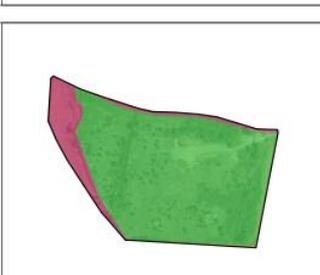
Les zones d'accélération fléchées "photovoltaïques" privilégient les sites délaissés, dégradés, présentant globalement des enjeux environnementaux faibles à modérés (cf. trame verte et bleue). Aucun projet photovoltaïque ne devra induire de la consommation foncière (cf. décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

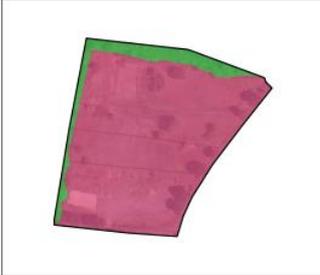
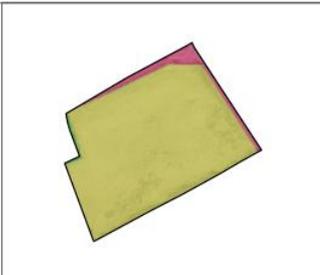
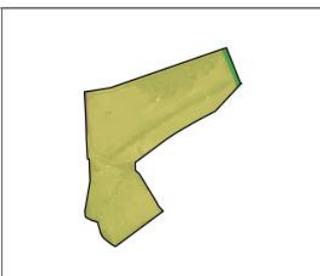
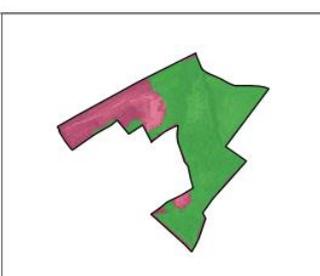
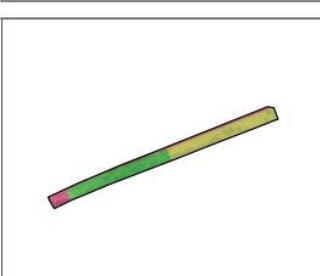
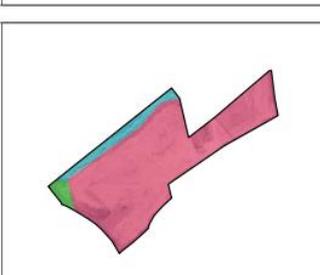
Concernant le développement de la filière photovoltaïque, les élus ont souhaité établir une stratégie territoriale dans le PLUi considérant :

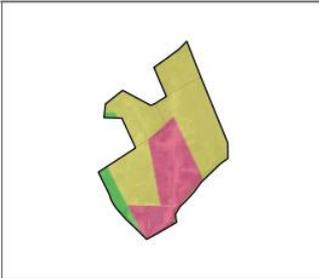
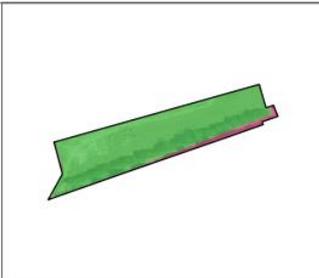
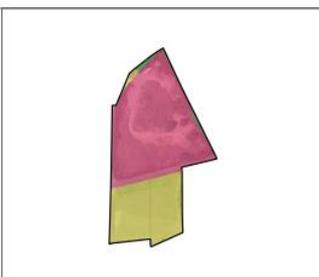
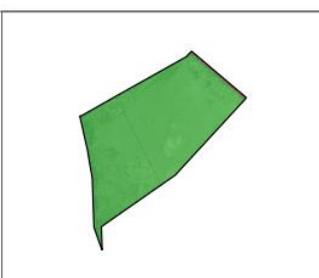
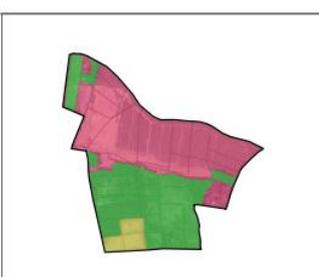
- les potentialités importantes identifiées (+ 160 hectares) au travers des zones d'accélération, fruit d'un travail de concertation entre élus et avec les habitants ;
- la nécessité d'assurer un processus de concertation pour tous projets de grande ampleur ;
- la nécessité avant toute chose de privilégier les sites délaissés, dégradés, présentant globalement des enjeux environnementaux faibles à modérés ;
- la possibilité de faire évoluer le PLUi, au cas par cas.

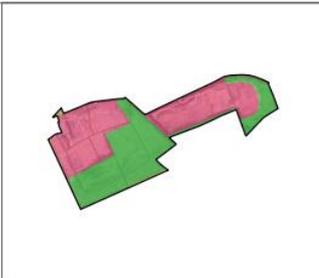
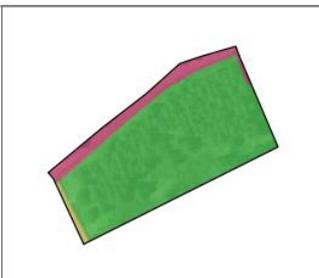
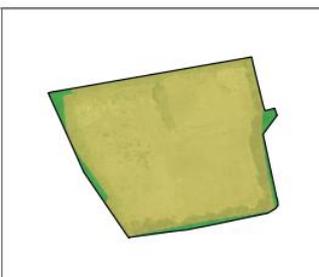
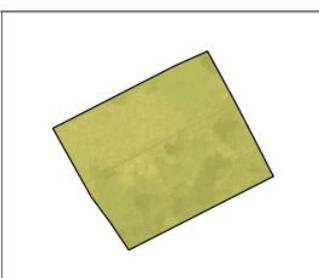
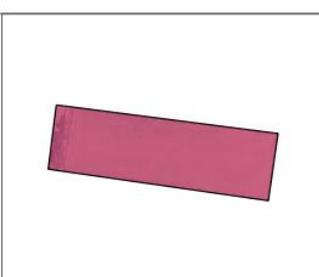
A l'exception de ceux situés dans des espaces économiques, les projets de production d'énergie photovoltaïque de toutes natures sont ainsi associés à un zonage Ner. Cette traduction réglementaire rend ainsi visible la vision portée par les élus auprès des habitants du territoire. Elle doit contribuer à l'acceptation par le plus grand nombre de la stratégie énergétique portée par le territoire.

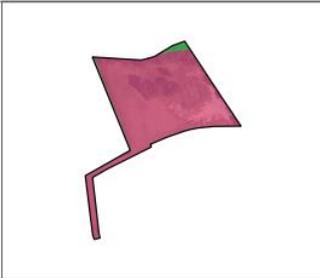
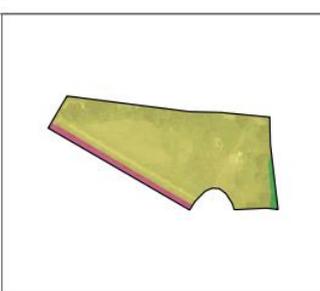
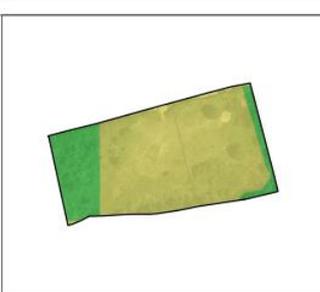
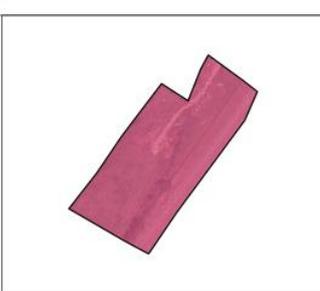
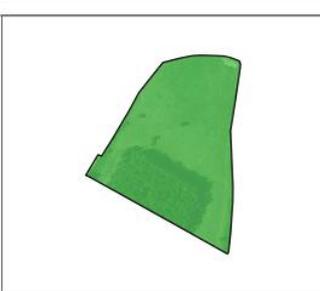
Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

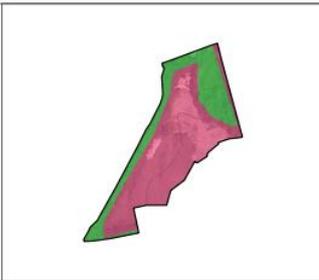
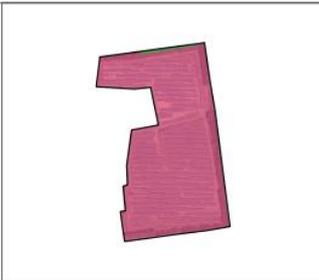
	<p style="text-align: center;">BARACE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>1.19 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CHEFFES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>1.55 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CHEFFES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>3.24 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CORNILLE-LES-CAVES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>2.24 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CORNILLE-LES-CAVES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>7.58 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">CORZE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>6.18 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">CORZE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>3.26 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">DURTAL NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>2.88 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">DURTAL NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>2.75 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">DURTAL NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>15.79 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>0.82 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>9.35 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>8.9 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">HUILLE-LEZIGNE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>0.95 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">JARZE VILLAGES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>3.3 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">JARZE VILLAGES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>2.76 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">LES RAIRIES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>4.03 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">LES RAIRIES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>38.97 ha</i></p>	

	<p style="text-align: center;">LES RAIRIES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>0.76 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">LES RAIRIES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>25.35 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTIGNE-LES-RAIRIES NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>0.59 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTREUIL-SUR-LOIR NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>4.08 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MONTREUIL-SUR-LOIR NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>0.16 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>0.64 ha</i></p>	

	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NEr</p> <p>Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p>1.45 ha</p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NEr</p> <p>Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p>0.76 ha</p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NEr</p> <p>Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p>1.58 ha</p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NEr</p> <p>Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p>1.23 ha</p>	
	<p>SERMAISE</p> <p>NEr</p> <p>Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p>1.44 ha</p>	

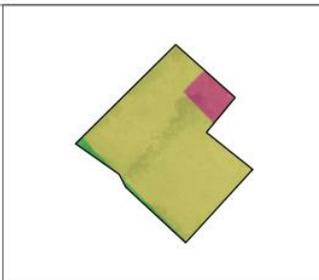
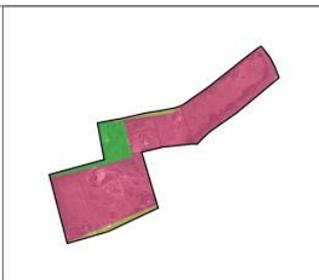
	<p style="text-align: center;">TIERCE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>2.82 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">TIERCE NEr</p> <p style="text-align: center;">Zone d'accélération des énergies renouvelables</p> <p style="text-align: center;"><i>9.3 ha</i></p>	

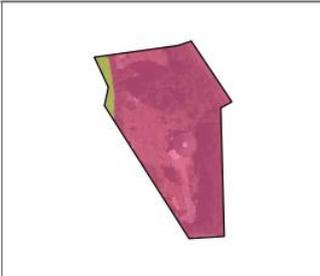
6.2.2.5. Secteur NHI1

Le zonage NHI1 correspond aux secteurs permettant l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Sont admises dans ces zones les constructions sous réserve d'être à usage d'habitation, d'être autonome vis-à-vis des réseaux publics, d'être démontable et sans fondation générant une artificialisation des sols et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces secteurs participent à diversifier l'offre de logements tout en offrant au territoire une opportunité de disposer d'un parc de logements flexibles et réversibles.

Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

	<p style="text-align: center;">CHEFFES NHI1</p> <p style="text-align: center;">Habitats légers en projet pour habitation permanente</p> <p style="text-align: center;"><i>0.53 ha</i></p>	
	<p style="text-align: center;">MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY NHI1</p> <p style="text-align: center;">Habitats légers en projet pour habitation permanente</p> <p style="text-align: center;"><i>1.67 ha</i></p>	

	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY</p> <p>NHI1</p> <p>Habitats légers en projet pour habitation permanente</p> <p>0.32 ha</p>	
---	---	---

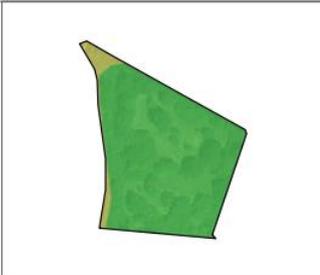
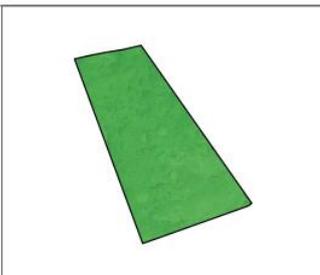
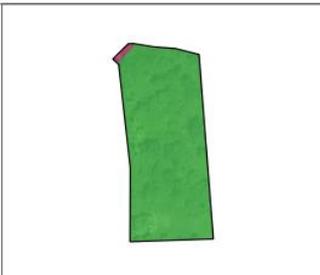
6.2.2.5. Secteur NHI2

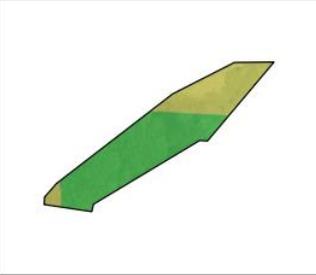
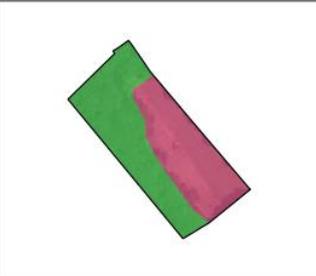
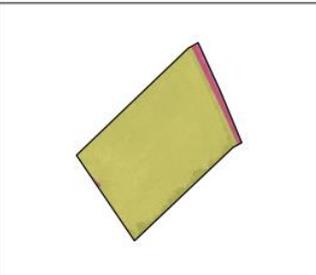
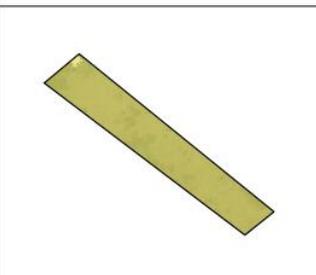
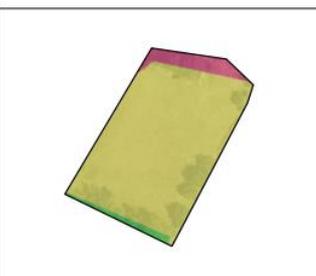
Le zonage NHI2 correspond aux secteurs permettant l'implantation de résidences légères de loisirs sans fondation. Sont admises dans ces zones usages et affectations des sols, constructions, activités destinées aux habitations légères de loisirs (HLL) sous réserve :

- d'être autonome vis-à-vis des réseaux publics
- d'être démontable et sans fondation générant une artificialisation des sols
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Ces secteurs participent à diversifier l'offre de loisirs sur le territoire.

Les STECAL identifiés et la justification associée sont détaillés ci-dessous :

	<p>CHEFFES</p> <p>NHI2</p> <p>Projet habitation légère de loisirs</p> <p>0.61 ha</p>	
	<p>CHEFFES</p> <p>NHI2</p> <p>Projet habitation légère de loisirs</p> <p>0.97 ha</p>	
	<p>CHEFFES</p> <p>NHI2</p> <p>Projet habitation légère de loisirs</p> <p>0.7 ha</p>	

	<p>CORZE NHI2</p> <p>Projet habitation légère de loisirs</p> <p><i>0.27 ha</i></p>	
	<p>CORZE NHI2</p> <p>Habitation légère de loisirs</p> <p><i>1.4 ha</i></p>	
	<p>CORZE NHI2</p> <p>Projet d'installation de plusieurs yourtes pour accueillir des participants à des ateliers divers</p> <p><i>0.39 ha</i></p>	
	<p>DURTAL NHI2</p> <p>Habitation légère de loisirs</p> <p><i>0.21 ha</i></p>	
	<p>MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY NHI2</p> <p>Habitation légère de loisirs</p> <p><i>0.18 ha</i></p>	

6.3. Principaux changements

Les grands espaces naturels du territoire sont protégés en zone naturelle:

- le site natura 2000 et le site Ramsar des Basses Vallées Angevines ;
- l'ensemble des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (de type 1 et 2), à de rares exceptions liées à la présence d'un site d'exploitation agricole ou à la mise en valeur touristique ou de loisirs d'un site ;

La délimitation des zones naturelles et forestières est liée à la traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue (TVB) (voir la partie VII 1. Trame Verte et Bleue), et à la prise en compte du risque inondation (PPRI).

La zone N stricte regroupe l'ensemble des espaces de biodiversité à protéger au sein de la trame verte et bleue. Les éléments ponctuels, le réseau de haies constituant le maillage bocager support lui aussi de la biodiversité est protégé via des prescriptions spécifiques. Les espaces de biodiversité étaient identifiés dans les PLU/PLUi différemment en fonction des communes. Ce zonage unique permet de prendre en compte et de protéger de la même façon ces espaces importants.

Le PLUi protège également un grand nombre de linéaires de haies, de petits boisements au travers des EPC ainsi que les zones humides identifiées dans le zonage.

6.3.1. Changement de destination

Dans certaines communes les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'étaient pas repérés au plan de zonage (voir la partie Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

6.3.2. Extension et annexes des habitations existantes

L'harmonisation des règles et des seuils pour les extensions et les annexes des habitations existantes permet de clarifier ces conditions sur l'ensemble du territoire intercommunal, ainsi que la référence au lexique national d'urbanisme, pour les annexes par exemple. Pour le reste, les zones naturelles étaient assez peu réglementées, par exemple sur les reculs ou les hauteurs.

7. DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.1. Trame Verte et Bleue (TVB)

7.1.1. Caractère et localisation

Pour la délimitation de la TVB, il convient de se référer à l'axe 3 de la partie « Justifications des choix retenus pour élaborer le PADD » et à l'annexe Etude de la TVB du PLUi.

7.1.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

La traduction réglementaire de la trame verte et bleue (TVB) considère l'ensemble des patrimoines ruraux qu'ils soient naturel, économique (agricole et touristique), ou culturel. Ces patrimoines constituent le cadre de vie, socle de la pratique de loisirs.

La recherche d'une complémentarité des règles, que celles-ci émanent du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement ou du Code forestier, conduit à éviter une « sur-protection » ou l'édiction de règles contradictoires.

La volonté d'homogénéiser les protections sur le territoire du projet de PLUi permet plus de clarté et de compréhension en s'appuyant sur l'étude trame vert et bleue.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est composée de 4 trames auxquelles sont associées des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

- la trame boisée et forestière dont la prise en compte réglementaire est assurée par :
 - le classement de tous les boisements en zone N pour garantir leur caractère inconstructible, à l'exception de ceux situés en zones urbaines sur lesquels des projets peuvent exister (aménagements de loisirs...) et qui sont protégés au titre de l'article L.151-23 (voir la partie 3.2.) ;
 - la protection des boisements de moins de 4 ha au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- la trame bocagère dont la prise en compte réglementaire est assurée par :
 - le classement en zone A ou N selon les situations, notamment au regard de la présence de sites d'exploitations ou de secteurs concernés par les trames humides et boisée ;
 - la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ce qui permet de protéger les secteurs de bocages.
- la trame ouverte dont la prise en compte réglementaire est assurée par :
 - le classement en zone A, car la richesse de ces milieux est lié à leur caractère ouvert exploité par l'agriculture ;
 - la protection des éléments ponctuels (haies, zones humides, mares) qui assure le fonctionnement de la TVB des « milieux ouverts » (espace refuge ou relais pour le repos et la reproduction de certaines espèces.
- la trame humide dont la prise en compte réglementaire est assurée (voir également la 8. Eléments de la trame humide) :
 - la protection des zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Elles sont identifiées au plan de zonage par une trame. Elles intègrent la zone A ou la zone N suivant leur localisation et l'occupation du sol ;
 - une marge de recul de 10 mètres est instaurée pour toutes les nouvelles constructions à partir des berges des cours d'eau non recouverts identifiés au plan de zonage. Ce recul ne

s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif, aux constructions liées aux installations d'irrigation, aux ouvrages hydrauliques, aux reconstructions après sinistre

- la protection des haies aux abords des cours d'eau au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme afin de protéger systématiquement la ripisylve qui, associée à la trame humide, participe directement à sa richesse et à sa fonctionnalité.
- La prise en compte de l'indice de fonctionnalité parcellaire identifié au sein de l'étude Trame Verte et Bleue. A l'élaboration de la Trame Verte et bleue, un indice fonctionnel parcellaire a été élaboré. Ce dernier permet, à une échelle précise d'identifier l'enjeu lié à la biodiversité et à son maintien. Cet indicateur important cartographié sur l'ensemble du territoire a été utilisé pour affiner les contours de la zone N et ainsi y inclure des espaces de nature plus ordinaires.

Au regard de la logique exposée ci-dessous (selon les caractéristiques de chaque milieu), il n'a pas été choisi d'identifier spécifiquement sur le plan de zonage la Trame Verte et Bleue pour ne pas complexifier la lecture du zonage. Le classement par zone et les éléments ponctuels identifiés assurent une protection suffisante et adaptée de la TVB.

7.1.3. Principaux changements

Dans les documents d'urbanisme antérieurs, l'identification précise de la TVB et l'argumentaire n'étaient pas ou peu développés. La définition de la TVB s'appuie désormais sur des inventaires beaucoup plus précis et une étude consultable en annexe. L'enjeu écologique était principalement traduit par un classement en zone Naturelle (vallée du Loir, grands boisements) sans pouvoir en identifier clairement la logique. Le PLUi permet d'assurer une logique commune de protection de la TVB étudiée sur une échelle intercommunale plus cohérente et une prise en compte accrue des enjeux environnementaux.

8. ELEMENTS DE LA TRAME HUMIDE

8.1. Caractère et localisation

Les éléments de la trame humide sont essentiels pour conserver la richesse écologique du territoire. Les zones humides identifiées par l'inventaire en annexe du PLUi sont strictement protégées. Il a été effectué en 2016 et 2017 sur la base d'un inventaire terrain. Le choix de la localisation des zones de développement s'est effectué sur la base de la doctrine Eviter - Réduire - Compenser.

La règle s'inscrit dans le principe « Eviter, Réduire, Compenser », en cohérence avec les autres réglementations (SDAGE Loire Bretagne, SAGE applicable et dispositions du Code de l'Environnement). Elles sont classés en zone A ou N, à l'exception de 3 secteurs de développement intégrant des zones humides. Dans ces trois cas, les OAP associées fixent des orientations avec lesquelles le projet doit être compatible.

Certaines communes, dans le cadre de l'inventaire de leurs richesses patrimoniales, ont souhaité protéger en sus des éléments naturels en lien avec les milieux humides par le biais de l'article L.151-19 (mares, plans d'eau et boires). Par ailleurs, toutes les zones humides repérées au plan doivent respecter la disposition réglementaire associée (voir ci-dessous).

8.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

L'objectif poursuivi pour les zones humides est de permettre les constructions et installations autorisées dans la zone (A ou N), mais sans conduire à la destruction de la zone humide (remblaiement, artificialisation) ou alors en ayant démontré l'absence d'alternatives et réduit au maximum leur atteinte (principe « éviter, réduire, compenser »). Les mesures compensatoires à ces atteintes doivent s'opérer dans le respect des autres réglementations ayant trait aux zones humides (SDAGE, SAGE, code de l'environnement).

Pour les autres éléments (mares, plans d'eau, boires), les enjeux sont moindres. Leur protection par l'article L.151-23 nécessite cependant de déposer une déclaration préalable en cas d'atteinte à ces éléments (modification, suppression). Ce « garde-fou » permettra de statuer sur l'opportunité ou non d'accepter ces atteintes.

8.3. Principaux changements

Les documents d'urbanisme en vigueur (POS et PLU) n'identifiaient pas les zones humides au plan de zonage.

Le PLUi par leur identification au plan de zonage et la rédaction de dispositions réglementaires spécifiques permet donc de mieux prendre en compte ces espaces.

9. ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

9.1. Caractère et localisation

Le patrimoine bâti et végétal principalement au sein de centres-bourgs des communes a fait l'objet d'un inventaire exhaustif en 2021. Cet inventaire a permis de mettre en exergue la richesse du petit patrimoine sur la Communauté de Commune au travers :

- Du patrimoine riche lié à l'eau via ses anciens moulins mais aussi les fontaines, lavoirs ponctuant le territoire
- Du patrimoine bâti intéressant non répertorié jusqu'ici comme certains murs et murets en schiste, calvaires ou encore éléments muraux intéressants
- Le patrimoine végétal constitué d'alignements d'arbres, d'arbres isolés structurant le paysage et marqueurs dans la commune.

L'ensemble des éléments identifiés font l'objet d'une protection adaptée au sein du plan de zonage et de règlement.

9.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

9.2.1. Les édifices et ensembles bâtis remarquables

On peut regrouper les édifices protégés par nature : patrimoine religieux (églises, chapelles, presbytères, prieurés), patrimoine agricole (fermes, granges, moulins), patrimoine civil (mairies et hôtels de ville), et le patrimoine bâti (châteaux, logis, manoirs, et les maisons et bâtisses...).

Le quartier d'habitations des anciennes tanneries à Seiches-sur-le-Loir (cité des Rabières) constitue un ensemble de logements ouvriers datant de 1947 dont les caractéristiques architecturales méritent d'être conservées. Les nouvelles constructions y sont autorisées sous réserve de respecter l'organisation urbaine et architecturale du quartier et de reprendre les caractéristiques esthétiques et historiques des constructions environnantes, ceci afin de permettre l'évolution du quartier sans compromettre sa valeur patrimoniale.

De même, la rue Saint Léonard de la commune de Durtal constitue un ensemble architectural de qualité qu'il s'agissait d'identifier et de protéger.

Au-delà de la déclaration préalable ou du permis de démolir directement institué par le classement, les travaux sont conditionnés à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques esthétiques et historiques de ce patrimoine (matériaux constructifs employés, ordonnancement...). Il reviendra donc à la demande d'autorisation d'urbanisme de démontrer que le projet s'inscrit dans les caractéristiques existantes et qu'en tout état de cause elle ne nuit pas à la valeur patrimoniale de l'édifice.

9.2.2 Les murs et murets

Les communes/communes ont souhaité protéger des murs de qualité en pierres sèches qui participent à l'ambiance paysagère des bourgs. Ces éléments de protection sont identifiés dans de nombreuses communes telles que Corzé, Etriché, Marcé ou encore Durtal.

La règle de prise en considération des caractéristiques esthétiques et historiques est la même que précédemment. Les démolitions partielles sont limitées à trois cas : risque avéré pour la sécurité publique (effondrement), besoins techniques (percements pour réseaux ou accès à une parcelle par

exemple), extension d'une construction (le pignon ou la façade venant remplacer le mur en limite séparative ou d'emprise publique).

9.2.3 Les éléments de petit patrimoine

Le petit patrimoine constitue également un élément identitaire des communes dont la protection est importante aux yeux des élus et des habitants. L'enjeu est surtout de ne pas voir disparaître ou se détériorer ce patrimoine. Il relève souvent du patrimoine religieux (calvaire, croix, nécropole), du patrimoine lié à la présence de l'eau (lavoir, fontaine, puits), ou lié aux activités rurales et agricoles (maison de vigne, four à chaux) ou à des vestiges archéologiques (dolmen).

La règle de prise en considération des caractéristiques esthétiques et historiques est la même que pour les édifices et ensembles bâtis remarquables. Les éléments ponctuels sont repérés sur les plans par les 3 premières lettres du nom de la commune, suivi d'une lettre (ex. BEA a pour Beauvau).

Les trois communes de Lué-en-Baugeois, de Chaumont-d'Anjou et de Cornillé-les-Caves ont choisi de ne pas protéger leur patrimoine dans le PLUi car celui est déjà protégé par le Site Patrimonial Remarquable, afin de ne pas créer une « sur-protection » et des « doublons » dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (voir également la partie VII 11 Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Cornillé-les-Caves, Chaumont-d'Anjou et Lué-en-Baugeois). Par ailleurs, aucun élément de patrimoine à protéger n'a été identifié hors des périmètres des SPR.

9.3. Principaux changements

Le niveau de protection des éléments de patrimoine bâti est renforcé par rapport aux documents d'urbanisme initiaux. En effet de nombreux éléments du petit patrimoine n'avaient pas été identifiés jusqu'ici et ne faisaient donc pas l'objet d'une protection adaptée.

Ce travail a mis en évidence les typologies précédentes qui nécessitent des règles différentes (édifices remarquables, murs et murets, petit patrimoine) mais désormais harmonisées.

Prescriptions PLUi (nombre)	
Ensemble bâti remarquable	3
Petit patrimoine	445
Edifice remarquable	393
Mur, muret	186

10. ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

10.1. Caractère et localisation

Concernant le patrimoine naturel et paysager, certaines règles générales sont édictées, comme par exemple la protection systématique des haies dans les cœurs de biodiversité bocager ou le long des cours d'eau, ou encore la protection des zones humides répertoriées dans l'inventaire.

Pour le reste, le travail en concertation avec les élus a permis de compléter ces protections selon leur volonté, tout en recherchant une cohérence d'ensemble. Des communes ont par exemple tenu à protéger des arbres isolés, d'autre pas.

10.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

Les arbres, les haies, certains bois et alignements d'arbres remarquables sont ainsi protégés par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous les mêmes règles qui consistent :

- d'une part à rendre inconstructible une bande de 5m autour de ces éléments, à l'exception des constructions légères non maçonnées, dans le but de ne pas porter atteinte au système racinaire dont on sait qu'il au moins autant développé que le houppier ;
- d'autre part d'introduire une compensation par un même linéaire ou une même surface d'intérêt environnemental équivalent en cas de suppression totale ou partielle. Il s'agit ici de ne pas empêcher des suppressions qui peuvent être nécessaires le cadre de l'exploitation des terres (regroupement parcellaire, passage d'engins ou d'animaux), mais de garantir à minima le maintien d'un réseau au moins équivalent. L'emplacement de la compensation sera étudié au moment du dépôt de la demande de suppression.

Les quelques bois protégés par l'article L.151-23 sont des boisements pour lesquels des aménagements légers de loisirs sont envisageables et peuvent nécessiter une suppression au moins partielle des arbres. Ils sont majoritairement situés en zone U.

D'autres boisements sont quant à eux plus fortement protégés par le biais de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés). Il s'agit des bois d'une superficie inférieure à 4 ha qui échappent à l'autorisation de défrichement demandé par le code forestier : tout défrichement doit faire l'objet de mesures compensatoires selon les enjeux sociaux, écologiques et économiques du boisement. Les opérations de défrichement sont en effet exemptées de demande pour ces boisements entre 0.5 et 4ha (article L.342-1 et L.241-13 du code forestier).

Les boisements de plus de 4ha ou la somme des boisements s'ils font partie d'un ensemble de plus de 4ha ne sont pas protégés par un EBC puisque soumis déjà à autorisation de défrichement. Il a été jugé, par la Cour de cassation (Cass) en matière pénale, que l'expression "font partie" signifie « attenant ». L'exemption de demande d'autorisation de défrichement ne peut être retenue quand le bois est attenant à un massif boisé de plusieurs dizaines d'hectares. La méthodologie pour définir la superficie des boisements de moins de 4ha s'est donc basé sur cette jurisprudence en considérant qu'un simple ruisseau, un chemin, une emprise de ligne électrique ou une ligne de chemin de fer à voie unique et à faible trafic ne créent pas de discontinuité boisée dans un peuplement (CE, 24 mars 1989, n°73218). Des coupures agricoles de faible largeur (moins de 30 mètres) utilisées comme terrains de culture à gibier ne provoquent pas de discontinuité, mais les larges coupures faisant l'objet d'une utilisation agricole interrompent la continuité. Il faut donc prendre en considération l'ensemble du massif contigu à la parcelle objet de la demande de défrichement.

Les boisements concernés par un plan simple de gestion (beaucoup de boisements sur le territoire sont concernés) ne sont pas classés en EBC puisque concernés par le code forestier.

Si une demande de défrichement est moins protectrice qu'un classement en EBC, elle est mieux adaptée à l'exploitation forestière et plus souple, dans le sens où le déclassement d'un EBC nécessite une révision du PLUi.

Il a donc été convenu que la protection en EBC dans le PLUi soit complémentaire avec cette protection déjà existante, et avec la protection figurant dans le SPR Cornillé-les-Caves, Chaumont-d'Anjou, Lué-en-Baugeois. Ces bois présentent un intérêt écologique en participant au fonctionnement de la TVB en tant qu'espace refuge ou relais (réservoir et/ou corridor) et/ou paysager, notamment en milieu ouvert ou positionnés au sommet des buttes du territoire.

Sont également protégés certains jardins et espaces non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme car ils peuvent constituer : un élément de paysage ou de nature en ville (parc, propriété boisée par exemple) et/ou un espace de loisirs (espace vert, jardins potagers). Pour les préserver, ils sont inconstructibles à l'exception des abris de jardins nécessaires à l'entretien des potagers (stockage de matériel) limitée à une emprise au sol inférieure à 10 m².

Enfin, la protection des voies et chemins permet de s'assurer que l'accès et la découverte de ces richesses patrimoniales pourra perdurer.

10.3. Principaux changements

Globalement, il y a une plus grande protection des éléments de patrimoine naturel et paysager car le réseau de haies protégées est plus important que précédemment (Hors commune de l'ex-Communauté de communes du Loir, les communes protégeant très différemment voire pas du tout le réseau de haies structurantes sur leur territoire).

L'objectif de ne pas générer de « doublon » avec les protections édictées par le code forestier conduit à fortement réduire les surfaces protégées en Espaces Boisés Classés, sans pour autant nuire à la protection des boisements. Au contraire, les petits boisements (entre 0,5 et 4 ha) sont désormais protégés alors qu'ils ne l'étaient pas systématiquement auparavant.

11. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

11.1. Caractère et localisation

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés par les communes en considérant :

- leur aspect architectural et leur contribution à la valeur paysagère du territoire (matériaux locaux anciens, détails architecturaux...),
- leur intérêt touristique pour les visiteurs et leur potentiel économique (travaux de restauration, transformation en hébergements touristiques...)
- et leur éloignement vis-à-vis de sites agricoles en activités afin de minimiser l'impact sur l'activité agricole prioritaire en zone A et N.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés en annexe 6-e du PLUi. 174 bâtiments sont désignés à ce titre sur le plan de zonage par les 3 premières lettres du nom de la commune, suivi d'une lettre (*ex. BEA a pour Beauvau (numérotation en cours)*).

11.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

L'objectif est de permettre une reprise de bâtiments situés en zone rurale qui représentent un potentiel de réhabilitation et ainsi éviter la multiplication de bâtiments abandonnés ou en ruine, sans toutefois porter préjudice à l'exploitation agricole qui reste prioritaire en zones A et N. C'est pourquoi le changement de destination est autorisé sous réserve de ne pas altérer son identité architecturale, d'être situé à plus de 100 m de bâtiments agricoles et de respecter les conditions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'un avis conforme des commissions prévues à cet effet).

11.3. Principaux changements

Le changement de destination de bâtiments en zone agricole et naturelle était déjà autorisé par certains documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire, sans toutefois systématiquement les désigner sur les plans de zonage. Le PLUi permet donc une mise en conformité avec la loi sur cette question. Les conditions pour permettre le changement de destination étaient disparates, mais globalement proches des conditions désormais applicables à l'ensemble du territoire : distance vis-à-vis des bâtiments agricoles (100m), mise en valeur du patrimoine.

12. EMPLACEMENTS RESERVES

12.1. Caractère et localisation

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Ces emplacements réservés sont délimités au plan de zonage.

Trois types d'emplacements réservés sont définis dans le PLUi :

- les installations d'intérêt général, qui assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique ;
- les ouvrages publics, qu'il s'agisse d'infrastructure de transports ou d'ouvrages liés aux réseaux divers ;
- les voies publiques (autoroutes, routes, rues, chemins, places, etc...)

Deux autres motifs peuvent conduire à définir des emplacements réservés : un motif d'ordre écologique ou d'espaces verts et un motif réservé aux logements (mixité sociale). Mais ils ne sont pas utilisés dans le présent PLUi.

12.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

La majorité des emplacements réservés concerne des projets de voiries qui ont pour objectif d'améliorer le réseau existant tous modes confondus en termes de sécurité et de confort pour les usagers : élargissement de voies routières existantes, aménagement de cheminements doux, etc.

Parmi les principaux emplacements réservés qui concernent plusieurs communes, on peut citer :

- celui en bordure de Loir, afin de créer une continuité piétonne (communes de Seiches-sur-le-Loir, Montreuil-sur-Loir et Lézigné),
- le cheminement prévu pour rejoindre Seiches-sur-le-Loir au bourg de Marcé.

Les emplacements réservés aux ouvrages publics sont majoritairement en vue de réaliser des aires de stationnement. L'emplacement réservé LUE02 est souhaité par les élus de Lué-en-Baugeois pour répondre au manque de stationnement en centre-bourg. Ce projet devra tenir compte des règles édictées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), en veillant à ce que l'aménagement ne fasse pas obstacle aux perspectives paysagères (soin à apporter quant à son insertion paysagère). Certaines aires de stationnement sont prévues d'être enherbées ou traitées en matériaux perméables, en particulier lorsqu'elles s'implantent dans des zones sensibles sur le plan environnemental : c'est le cas par exemple pour l'emplacement réservé HUI01 à Huillé (aire de retournement pour les pêcheurs à proximité du Loir).

Les projets futurs de station d'assainissement font aussi l'objet d'emplacements réservés. Le dimensionnement de ces équipements n'étant pas à ce stade pas connus, ces emplacements réservés ont été positionnés afin de s'assurer de la maîtrise foncière pour mettre en œuvre le schéma directeur d'assainissement de la CCALS.

Les emplacements réservés indiqués au plan de zonage peuvent générer des craintes pour les propriétaires. Les emplacements réservés à Seiches-sur-le-Loir prévus pour la réalisation de liaisons douces le long d'un cours d'eau et dans des jardins partagés pourront permettre de maintenir certains usages actuels (stationnement de véhicules, utilisation par les enfants en toute sécurité...).

Les emplacements réservés sont désignés sur le plan de zonage par les 3 premières lettres du nom de la commune, suivi d'un numéro (ex. BEA 01 pour Beauvau). La liste des emplacements réservés se trouvent en annexe du PLUi.

12.3. Principaux changements

Certains emplacements réservés qui existaient dans les documents d'urbanisme en vigueur sont maintenus à l'identique dans le PLUi car les projets concernés sont toujours d'actualité.

Des évolutions au regard des documents antérieurs ont eu lieu et ce pour plusieurs raisons :

- Modification de l'emprise ou suppression de certains emplacements réservés pour prendre en compte des acquisitions réalisées ou des projets modifiés, réalisés, ou abandonnés.
- Création de nouveaux emplacements réservés pour répondre à de nouveaux besoins.

Emplacement réservés				
Documents en vigueur			PLUi -H	
Documents en vigueur	Nombre	Surface Ha	Nombre	Surface Ha
BARACE	0	0,0	3	0,2
CHEFFES	0	0,0	2	0,1
CORNILLE-LES-CAVES	15	3,1	13	2,5
CORZE	4	0,5	18	1,0
DURTAL	5	0,9	6	0,7
ETRICHE	18	2,8	10	2,6
HUILLE-LEZIGNE	14	2,0	9	1,6
JARZE VILLAGES	17	2,6	18	1,8
LA CHAPELLE-SAINT-LAUD	5	1,4	5	1,0
LES RAIRIES	4	0,6	2	0,5
MARCE	5	0,7	4	0,3
MONTIGNE-LES-RAIRIES	0	0,0	2	0,1
MONTREUIL-SUR-LOIR	6	10,8	6	2,1
MORANNES SUR SARTHE-DAUMERAY	11	5,1	4	0,5
SEICHES-SUR-LE-LOIR	18	20,0	35	15,6
SERMAISE	2	0,4	4	0,5
TIERCE	33	11,0	7	1,4
Total	157	61,8	148	32,4

14. VOIES ET CHEMINS A CONSERVER OU A CREER

14.1 Caractère et localisation

Certaines communes ont choisi de protéger des voies et chemins ou d'en créer de nouveaux au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme. Le tracé et les caractéristiques de ces voies et chemins doivent être conservés.

14.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

L'objectif est de pouvoir maintenir la nature actuelle de voie ou de chemin. Ce classement interdit que le chemin ou la voie soit supprimés, y compris lorsqu'ils appartiennent à un propriétaire privé, affirmant ainsi la volonté publique d'une continuité pouvant participer dès maintenant ou à terme au réseau de chemins de randonnées. De même, la collectivité peut affirmer la volonté de créer à terme une voie ou un chemin, toujours dans l'optique d'améliorer le réseau de chemins de randonnées ou d'itinéraires. Lorsque cet objectif nécessite l'acquisition de terrains, l'outil « emplacement réservé » peut également être mobilisé (voir la partie VII 6 Emplacements réservés).

14.3. Principaux changements

Certains documents d'urbanisme communaux protégeaient déjà des voies et chemins à ce titre. Certaines communes ont simplement repris les mêmes itinéraires à protéger, d'autres les ont complétés.

La réflexion intercommunale a permis d'étendre le recours à cet outil dans une logique de mise en réseau des itinéraires à l'échelle communautaire.

15. VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

15.1 Caractère et localisation

A la date d'approbation du PLUi, les infrastructures concernées par la Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés, sont : l'A11, l'A85, la RD323, la RD766 et la RD.859 (pour partie pour Durtal). Une marge de recul de 100m s'applique depuis l'axe des autoroutes, 75m depuis l'axe pour les RD.

15.2. Principaux changements

Certains reculs liés à l'application de la loi Barnier figuraient dans les documents d'urbanisme en vigueur, mais de manière très incomplète. De plus, une mise à jour des portions de voies concernées au regard du caractère urbanisé ou non des zones a été réalisée. Les études Barnier sont mises en annexe « 4I5-EtudeBarnier ».

16. ZONES NON AEDIFICANDI

16.1 Caractère et localisation

Outre la bande inconstructible le long des cours d'eau évoquée dans la partie sur la Trame Verte et Bleue, d'autres zones non aedificandi sont instaurées pour des raisons de risques ou de nuisances. C'est le cas notamment lorsque des activités sont proches de quartier d'habitations : cas de la scierie et de la ZA du Bourg Joli à Corzé, de l'entreprise de recyclage dans la zone de la Blaisonnaire ou aux abords des entreprises du bourg de Lézigné. Une zone non aedificandi concerne également le secteur de Champailly en entrée sud de Bourgneuf, pour des raisons de nuisances sonores le long de la RD323 et de maintien de la végétation existante.

13 zones non aedificandi sont identifiées dans le PLUi pour une superficie totale de plus de 3ha.

16.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

L'objectif poursuivi est bien de maîtriser la part des personnes et des biens exposés aux risques et nuisances, d'une part pour les constructions déjà situées à proximité de ces risques et nuisances.

16.3. Principaux changements

La plupart des zones non aedificandi étaient déjà définies dans les documents d'urbanisme en vigueur.

17. NUISANCES ET RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

17.1. Caractère et localisation

Sont également représentés sur les plans de zonage les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) et les secteurs soumis au risque d'effondrement ainsi que les sites pollués. Les PPRi du Loir, de la Sarthe et du Val d'Authion sont des Servitudes d'Utilité Publique, mais il paraît opportun de les faire figurer sur les plans de zonage pour rappel, car l'instruction des autorisations d'urbanisme doit se faire avec la double lecture des deux règlements. Quant au risque effondrement, l'information provient de l'atlas des cavités réalisé par le CEREMA et il permet d'alerter le pétitionnaire pour qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets (voir l'annexe). Cet inventaire du CEREMA a été complété notamment à Marcé par des éléments de connaissance répertoriés par les élus et identifiés sur le plan de zonage.

Les sites pollués figurent eux aussi sur le zonage à titre d'information.

17.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

Comme pour les zones non aedificandi relevant de risques ou de nuisances aux abords des entreprises et des voies de circulation, l'objectif est de prévenir et/ou de prémunir la population et les biens de risques naturels (inondation et effondrement) mais aussi de la présence de sites pollués. Des projets sont possibles mais en tenant compte de ces risques et des règles qui y sont associées.

17.3. Principaux changements

Les PPRi étaient déjà représentés sur les plans de zonage du PLUi de l'ex CC du Loir. Le principe est désormais étendu à l'ensemble du territoire du PLUi-H. Ils sont classés en zone N. Les zones d'effondrement figuraient seulement au PLUi de l'ex CC du Loir La source est maintenant la même pour l'ensemble des communes concernées par ce risque.

18. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE CORNILLE-LES-CAVES, CHAUMONT-D'ANJOU ET LUE-EN-BAUGEOIS

18.1 Caractère et localisation

Le Site Patrimonial Remarquable concerne en partie la commune de Cornillé-les-Caves et les communes déléguées de Chaumont-d'Anjou et de Lué-en-Baugeois. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique, figurant par conséquent au Plan des Servitudes d'Utilité Publique en annexe 5a du PLUi.

18.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

A titre d'information pour le pétitionnaire et pour rappeler que l'instruction doit se faire avec la double lecture des deux règlements, les limites du SPR figurent au plan de zonage.

Il convient de signaler que pour éviter les « doublons », des protections qui figuraient à la fois dans les documents d'urbanisme et dans le SPR ont été supprimés du PLUi : par exemple, les jardins ou vergers à conserver, les cônes de vue ou certains bâtiments sont déjà protégés par le SPR.

18.3. Principaux changements

La Servitude d'Utilité Publique existait déjà, elle était prise en compte par les documents d'urbanisme des communes concernées, mais de manière différente : certaines communes ayant préféré protéger des éléments du SPR dans le PLU, ou de classer systématiquement en N les périmètres en SPR hors du bourg. Le PLUi est donc l'occasion d'une harmonisation dans la façon de considérer les protections liées au SPR et de les inscrire dans la logique globale du PLUi pour la définition par exemple des zones A et N. Le tracé figurant désormais au plan de zonage constitue une information commune pour alerter sur la prise en compte du SPR.

19. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES (ZONES DE BRUIT)

19.1 Caractère et localisation

Les études techniques menées en application des articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement, ont abouti sur certaines communes de Maine-et-Loire, au classement de certaines voiries par arrêté préfectoral DIDD-BCI 2016-099 du 9 décembre 2016.

Selon cet arrêté préfectoral du 9 février 2016 annexé au PLUi (5i), les infrastructures de transport terrestre générant des nuisances sonores sont : les autoroutes A11 (Paris) et A85 (Tours), la RD323 vers le Mans, la RD89 vers Saumur, la RD766 vers Baugé, la voie ferrée traversant les communes de Daumeray Morannes, Tiercé et Etriché et la RD 52. La largeur affectée par le bruit de part et d'autre de la voie diffère selon le classement de l'infrastructure entre 30m (catégorie 4 en agglomération) et 300m (catégorie 1 pour l'A11).

19.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

Lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs (maîtres d'œuvre, entreprises de construction) des bâtiments concernés (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, établissement de santé) dans le cadre des contrats de construction. Le constructeur dispose ainsi de la valeur de l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit en fonction de la catégorie de l'infrastructure.

19.3. Principaux changements

Les zones affectées par le bruit n'étaient pas systématiquement, ni toujours correctement reportées sur les plans de zonage des documents d'urbanisme communaux. Le PLUi permet une harmonisation et une meilleure information du pétitionnaire concernant les nuisances sonores et les règles de construction qui en découlent.

20. ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

20.1 Caractère et localisation

Le Porter à Connaissance de l'Etat liste les entités archéologiques pour le territoire du PLUi. Toutes les communes sont concernées.

20.2. Objectifs poursuivis / Esprit des règles

Comme le rappelle le règlement, le préfet doit être saisi de toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant les sites archéologiques ou leurs abords, afin de pouvoir procéder, le cas échéant, à des fouilles archéologiques préventives.

20.3. Principaux changements

Les sites archéologiques n'étaient pas systématiquement reportés sur les plans de zonage des documents d'urbanisme communaux. Le PLUi permet une harmonisation et une meilleure information du pétitionnaire concernant les sites archéologiques et la saisie nécessaire des autorités compétentes.

TABLEAU D'ÉVOLUTION DES ZONES

Avertissements :

- La surface totale différente s'explique par les millésimes utilisés pour le cadastre : 2023 pour le PLUi, plus anciens et de dates différentes pour les documents d'urbanisme antérieurs
- La nature différente des documents d'urbanismes antérieurs (PLU, POS, cartes communales) peut expliquer certaines évolutions. Par exemple, les espaces ruraux des 3 cartes communales sont en zone N (non constructible), alors qu'ils sont reclassés en A et N dans le PLUi.
- La disparité des intitulés des zones des documents d'urbanismes antérieurs ne permet pas une comparaison plus précise, au-delà des 4 grandes typologies de zones. Cette comparaison ne serait ni satisfaisante, ni pertinente.

	Documents antérieurs	PLUi	Différentiel
Zones	Surfaces (en ha)	Surfaces (en ha)	Surfaces (en ha)
Zones Urbaines (U)	1814,6	1972,7	158,1
Zones A urbaniser (AU)	376,4	134,8	-241,6
Zones Agricoles (A)	23958,0	21348,1	-2609,9
Zones Naturelles (N)	18958,4	22314,6	3356,2
RNU	663,0		-663,0
Total	45770,5	45770,2	-0,3

COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DES OAP AVEC CELLES DU PADD ET DU REGLEMENT

Enjeux découlant du diagnostic	Les Grands Axes du PADD	Principes	Articulation avec les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue	Articulation entre le PADD et le POA habitat	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	Les évolutions anciens / nouveau doc d'urba
<p>•Le territoire de projet sous forte influence de l'agglomération angevine notamment pour la partie sud-ouest ; des liens avec La Flèche et Châteauneuf-sur-Sarthe pour le nord du territoire</p> <p>•Un maillage d'équipements intéressant faisant ressortir l'importance de pôles tels que Tiercé, Seiches sur le Loir et Durtal</p> <p>•Les communes déléguées de Jarzé, Daumeray et Morannes jouent un rôle de pôles secondaires au sein de la communauté de commune</p> <p>•Par leur niveau d'équipement, des pôles intermédiaires qui rendent service aux communes à proximité. Il s'agit de Corzé, Marcé, Lézigné, Etriché et Cheffes</p> <p>Maintenir voire conforter le maillage multipolaire du territoire pour conserver l'offre de services et d'équipements dans la Communauté de Communes</p>	<p>S'organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et services</p>	<p>Renforcer les polarités principales de Durtal , Seiches-sur-le-Loir – Aurore de Corzé et Tiercé</p> <p>Conforter les pôles secondaires de Jarzé, Morannes et Daumeray</p> <p>S'appuyer sur les pôles de proximité de Cheffes, Etriché, Corzé, Lézigné, Marcé et Les Rainies, pour proposer une offre de services et de commerces au plus proche des habitants</p> <p>Permettre un développement raisonné dans les communes de proximité</p>	<p>Des objectifs en terme de production de logements sont intégrés dans chaque OAP.</p> <p>Ils viennent en compléments des potentiels de renouvellement urbain.</p> <p>Ces objectifs de logements prennent en compte la morphologie du site mais aussi sa localisation au sein de la commune. Ainsi un nombre de logements (et donc une densité) est associé à chaque site concerné par une OAP.</p>		<p>Les objectifs de logements et leur déclinaison par polarité sont repris au sein du POA Habitat qui vient décliner plus précisément les politiques en matière de logements et leur déclinaison sur le territoire.</p> <p>Ainsi par exemple le POA donne l'ambition de produire 60% de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux dans les polarités principales</p>	<p>Au regard des ambitions démographiques du territoire et du nombre de logements nécessaires à cette ambition, un vaste travail d'inventaire des potentiels en renouvellement urbain a été conduit.</p> <p>Près de 30% de l'offre nouvelle en logements pouvant s'opérer en renouvellement urbain, les zones d'extensions dans l'ensemble des communes ont été questionnées. Beaucoup de communes en effet disposaient de réserves foncières conséquentes plus importantes que l'objectif en logements alloué.</p> <p>Le zonage et le règlement retranscrivent cet objectif afin de répondre concrètement à l'objectif de produire 140 logements/an sur le territoire</p>	<p>Règles qui permettent les densités demandées par les OAP, tout en préservant l'intimité, les besoins d'éclaircissement naturel et l'évolution du bâti (article II.1)</p>	<p>De nombreuses zones dans les précédents PLU/cartes communales ont été questionnées et rebasculées en zones A ou N</p> <p>232ha de zones AU en moins par rapport aux anciens zonages</p>
<p>•Les projets routiers en cours dans le territoire</p> <p>•Les traversées de bourgs impactées par de fortes circulations</p> <p>•Les circulations douces au sein des centres bourgs des communes</p> <p>•La gestion de ces espaces (mutualisation,) notamment en termes de stationnement</p> <p>•Les formes alternatives de déplacement (notamment des aires de rabattement multimodale à proximité d'arrêts importants sur la CC)</p> <p>•Les aménagements dédiés à la marche et au vélo afin d'avoir un itinéraire continu le long du Loir mais aussi entre certaines communes relativement proches.</p>		<p>Assurer le bon fonctionnement du réseau routier</p>	<p>Le principe de la déviation nord de Seiches a été intégré dans les OAP concernées de la polarité</p> <p>Le principe de pôle multimodal à développer ou les liens à renforcer vers les dessertes en transport en commun sont indiqués au sein des OAP</p> <p>Les places de stationnement existantes dans les communes ont été identifiées permettant de mieux définir les besoins à venir au sein des zones de projet.</p> <p>Les circulations au sein des zones de projet et des secteurs environnants ont été étudiés. Les principes d'accès à créer, de désenclavement doivent permettre de favoriser les circulations dans de bonnes conditions.</p> <p>Les liaisons douces à créer ou renforcer font partie intégrante de certains OAP dans le but de favoriser les modes doux vers les centralités, les principaux équipements ou les pôles d'emplois</p> <p>D'une manière générale, le renforcement du maillage des liaisons douces vers le centre bourg est l'un des objectifs fort des OAP.</p> <p>A cette fin nombre d'entre elles localisent de nouveaux itinéraires qui renforceront dans les centre les continuités douces</p>			<p>Des emplacements réservés sont mis en place pour développer des liaisons douces</p> <p>Liaisons classées en "Voies et chemins à préserver ou à créer" (art. L.151-38 du CU) et emplacements réservés mis en place à cet effet ("cheminements")</p>		<p>Voir le Rapport de présentation - Partie VII DELIMITATION DES ZONES ET NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT - VII. DISPOSITIONS PARTICULIERES - (Emplacements réservés et Voies et chemins à conserver ou à créer)</p>

Enjeux découlant du diagnostic	Les Grands Axes du PADD		Principes	Articulation avec les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue	Articulation entre le PADD et le POA habitat	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	Les évolutions anciens / nouveau doc d'urba
<p>Le territoire de projet sous forte influence de l'agglomération angevine notamment pour la partie sud-ouest ; des liens avec La Flèche et Château-neuf-sur-Sarthe pour le nord du territoire</p> <p>•Un maillage d'équipements intéressant faisant ressortir l'importance de pôles tels que Tiercé, Seiches sur le Loir et Durtal</p> <p>•Les communes déléguées de Jarzé, Daumeray et Morannes jouent un rôle de pôles secondaires au sein de la communauté de commune</p> <p>•Par leur niveau d'équipement, des pôles intermédiaires qui rendent service aux communes à proximité. Il s'agit de Corzé, Marcé, Léznigé, Etriché et Chefes</p> <p>Maintenir voire conforter le maillage multipolaire du territoire pour conserver l'offre de services et d'équipements dans la Communauté de Communes</p>	<p>S'organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et services</p>	<p>• Favoriser l'accès aux services et équipements du quotidien</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des secteurs préférentielle d'implantation des équipements.</p> <p>Ces secteurs concernent pas exemple la commune de Durtal. Il s'agit d'un secteur I sur lequel une offre mixte d'équipements et de service verra renforcer l'offre à destination des habitants</p>	<p>Des objectifs en terme de production de logements sont intégrés dans chaque OAP.</p> <p>Ils viennent en compléments des potentiels de renouvellement urbain.</p> <p>Ces objectifs de logements prennent en compte la morphologie du site mais aussi sa localisation au sein de la commune. Ainsi un nombre de logements (et donc une densité) est associé à chaque site concerné par une OAP.</p>	<p>L'OAP TVB identifie des espaces susceptibles de faire l'objet d'actions de renaturation en vue de développer l'offre de nature aus ein des bourgs des communes</p>	<p>Les objectifs de logements et leur déclinaison par polarité sont repris au sein du POA Habitat qui vient décliner plus précisément les politiques en matière de logements et leur déclinaison sur le territoire.</p>	<p>Les centralités des communes classées en UA1 ou UB1 favorisent via un règlement adapté une mixité des fonctions en autorisant le développement d'une offre en équipements complémentaire.</p> <p>Certains secteurs spécifiques sont classés en zone 1AUd permettant d'intégrer au sein de ces zones ue mixité fonctionnelle renforcée</p>	<p>Règles qui permettent les densités demandées par les OAP, tout en préservant l'intimité, les besoins d'éclaircement naturel et l'évolution du bâti (article II.1)</p>	<p>Le zonage spécifique UE définissant précédemment les zones d'équipements disparaît au profit des zone UA et UB.</p>
<p>•Prendre en compte l'attractivité du territoire dans sa stratégie d'accueil de la population</p>									
<p>•Diversifier le parc en accentuant la part de logements locatifs sur le territoire</p> <p>•Diversifier l'offre en termes de de typologie pour répondre à l'ensemble des besoins de la population</p>		<p>• Développer une offre résidentielle diversifiée et appropriée aux besoins des habitants</p>				<p>Le POA donne l'ambition de développer le parc locatif social à hauteur d'au moins 15-20% de la production neuve dont 60% dans les polarités principales</p>			

Enjeux découlant du diagnostic	Les Grands Axes du PADD	Principes	Articulation avec les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue	Articulation entre le PADD et le POA habitat	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	Les évolutions anciens / nouveau doc d'urba	
Prendre en compte le vieillissement de la population et adapter l'offre à celui-ci	Proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins	Accompagner le développement d'une offre diversifiée et appropriée au vieillissement			Le POA identifie une action à destination des personnes âgées afin d'accompagner les personnes âgées dans leur projet de rénovation et de parcours résidentiel				
<ul style="list-style-type: none"> Diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins Amplifier et organiser les réponses au maintien à domicile et à des propositions d'habitat alternatif Définir la localisation de sites pour le passage et la sédentarisation des gens du voyage 		Expérimenter de nouveaux modes d'habiter	L'une des OAP du secteur de l'Aurore de Corzé identifie un secteur d'implantation privilégiée pour de l'habitat réversible.		Une des actions du PAO consiste à identifier des terrains appartenant à la CC ou aux communes susceptibles d'accueillir un projet innovant de logements d'urgence. L'un de ces terrains est d'ores et déjà matérialisé sur l'Aurore de Corzé				
		Développer de l'habitat temporaire chez l'habitant			Le POA identifie une action consistant à financer un dispositif d'accueil temporaire chez l'habitant				
		Mettre en oeuvre les orientations du Schéma départemental des gens du voyage			L'action n°5 du POA consiste à répondre aux objectifs du PDAGV en poursuivant l'aménagement de nouvelles aires de petit passage et en facilitant les projets de sédentarisation des gens du voyage	Le zonage traduit cette action en inscrivant ces aires d'accueil via un zonage spécifique Av			
<ul style="list-style-type: none"> Encourager la rénovation du parc de logements notamment d'un point de vue énergétique Favoriser la résorption de la vacance notamment sur Durtal, commune la plus concernée par cette dernière 		<ul style="list-style-type: none"> Promouvoir et accompagner la rénovation des logements, en particulier dans les coeurs de bourgs 			L'action n°6 du POA vise à les ménages dans leurs projets d'amélioration et de rénovation de leurs logements via une communication renforcée vers la plateforme de France Rénov, un accompagnement renforcé des personnes âgées et un appui technique aux communes qui prient des OAPH-RU ou des opérations de revitalisation de leur centre-bourg				

Enjeux découlant du diagnostic	Les Grands Axes du PADD	Principes	Articulation avec les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue	Articulation entre le PADD et le POA habitat	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	Les évolutions anciens / nouveau doc d'urba
<p>•Favoriser le renouvellement urbain dans les communes</p> <p>•Maîtriser l'artificialisation des sols et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.</p>	<p>Proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins</p>	<p>Privilégier le renouvellement urbain et favoriser des opérations de qualité</p>	<p>Favoriser un urbanisme durable en privilégiant le renouvellement urbain</p> <p>Maîtriser les sites d'extension urbaine</p> <p>Adapter la densité des opérations au regard de l'objectif de réduction de la consommation</p> <p>Améliorer la qualité des espaces urbains</p> <p>Intégrer la question du traitement qualitatif des entrées de ville et de village</p>	<p>Les OAP indiquent, pour chaque site de développement, l'objectif de densité de logements à réaliser.</p> <p>Certains sites en renouvellement urbain font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de fixer les conditions propices liés à leur aménagement</p> <p>Les projets d'urbanisation qui participent au développement communal en renouvellement urbain et en extension doivent s'assurer d'une bonne insertion des constructions en cohérence avec le tissu urbain existant. Ces projets doivent prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel ils s'inscrivent et doivent s'assurer d'une bonne transition architecturale, urbaine, paysa-gère et fonctionnelle avec l'existant.</p> <p>Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger sont intégrés aux OAP</p> <p>Des tampons paysagers à créer sont identifiés afin de favoriser l'intégration du projet dans son contexte urbain en prenant en compte des contraintes telles que les nuisances, mais aussi la conservation de l'intimité, ou encore le paysage.</p>	<p>La limitation des zones de projet en extension participe à la protection de la trame verte et bleue</p>	<p>Les objectifs de production de logements prennent en compte les potentiels de renouvellement urbain recensés dans chaque commune en zone urbaine</p> <p>Une partie seulement des besoins en logements peut se réaliser en renouvellement urbain dans les zones Ua et Ub dans le temps du PLU-i-H. Cela a nécessité de définir des secteurs d'extension classés en 1AU ou 2AU.</p>		
<p>•L'offre supra-communale commerciale qui doit veiller à préserver la complémentarité de l'offre à celle de proximité</p> <p>Conservier le dynamisme économique dans les centres bourgs</p> <p>Préserver la vie de proximité</p>	<p>Susciter et accompagner l'entreprenariat</p>	<p>• Promouvoir le maintien et le développement de l'emploi de proximité dans les centres bourgs</p>	<p>Protéger les équilibres commerciaux présents dans le territoire</p> <p>Accueillir les activités économiques compatibles avec l'habitat dans les centres-bourgs</p>	<p>Le projet de relocalisation du centre commercial de l'Aurore de Corzé à l'est de la D323 est compatible avec les orientations du SCOT. Il sera complété par la réalisation d'un aire de co-voiturage et de parking relais pouvant être mutualiser avec les besoins de stationnement d'un futur équipement supra communal. L'ancien site sera mobilisé pour développer une offre à vocation résidentielle.</p>		<p>Définition d'une zone urbaine centrale UA1 et UA2 ayant vocation à accueillir et à conforter le développement commercial de centre-bourg</p> <p>Le zonage 1AUd permet le développement d'une zone mixte et notamment sur l'Aurore de Corzé le développement commercial périphérique de la polarité Seiches Aurore de Corzé (délocalisation du Super U de l'aurore et de sa galerie commerciale)</p>	<p>En complément du règlement, les OAP localisent les accès, les secteurs de transition paysagère et l'implantation préférentielle des différentes fonctions urbaines</p>	<p>Afin de favoriser le commerce de centre-bourg, la création de commerces de détail est autorisée dans les zones UA1 et UA2 des communes. Les extensions des commerces de gros existants y sont autorisées sous conditions</p>

Enjeux découlant du diagnostic	Les Grands Axes du PADD		Principes	Articulation avec les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue	Articulation entre le PADD et le POA habitat	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	Les évolutions anciens / nouveau doc d'urba
Favoriser le renouvellement urbain dans les communes •Maîtriser l'artificialisation des sols et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.	Susciter et accompagner l'entrepreneuriat	• Développer une offre foncière et immobilière attractive	Densifier et requalifier les zones d'activités existantes	Les zones d'activités existantes ont fait l'objet d'un inventaire des potentiels fonciers encore disponibles ou mobilisables sur le temps du PLU. Au regard de ces disponibilités, dans l'objectif d'un renforcement des pôles principaux et secondaires du territoire, 5 zones complémentaires de développement ont été identifiées et font l'objet d'une OAP définissant les grands principes d'accessibilité et d'aménagement			5 zones 1AU définies sur les communes de : - Seiches, - Tiercé - Durtal, - Jarzé, -Daumeray-Morannes-sur-Sarthe 1 zone 2AU est identifiée sur la commune d'Etriché pour compléter l'offre économique de Tiercé		
•Préserver la dynamique de l'emploi sur le territoire • Prendre en compte les besoins liés aux spécificités industrielles locales			Développer une nouvelle offre foncière économique attractive sur le territoire						
Prendre en compte les besoins en ressources à l'échelle du grand territoire			Assurer le maintien et le développement des activités liées à l'exploitation du sous sol					Une trame sur le zonage met en évidence les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées	La trame concernant les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol n'apparaissait pas dans les précédents documents d'urbanisme. Elle permet de donner une visibilité des potentiels du sous sol et garantir une meilleure prise en compte de cette ressource dans le PLU
Maîtriser l'artificialisation des sols et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. L'agriculture et l'agroforesterie, des économies importantes à l'échelle de la Communauté de communes		Tenir compte des évolutions sociétales et du rôle majeur des activités agricoles pour le territoire	Conforter le potentiel agricole et forestier, veiller au maintien des modes de production locaux	La localisation des secteurs d'urbanisation futurs prend en compte le diagnostic agricole réalisé de la Chambre d'agriculture, en complément des enjeux liés à la proximité des services et équipements de la commune, l'accessibilité de ces espaces, les contraintes topographiques.	Un croisement avec la sensibilité des milieux a été réalisée afin de conserver les zones présentant le moindre impact représentant un gisement potentiel pour les projets de carrière. Dans ces espaces, les projets de carrières seront autorisés sous réserve des études d'impact nécessaires prévues au code de l'environnement. L'OAP TVB reconnaît le rôle essentiel de l'agriculture dans l'entretien des milieux et des paysages (entretien du bocage par exemple)		Définition d'un zonage A réservé à l'activité agricole et forestière et aux équipements collectifs conformément à l'article L.151-11 du CU Classement des sites d'exploitation en zone A Classement des secteurs viticoles AOC en zone Av Identification des bâtiments pouvant changer de destination Encadrement des possibilités d'extension et des annexes des bâtiments d'habitation existants au titre de l'article L.151-12 Possibilité d'édifier des petites constructions à usage agricole (< 20m²) en zones Ap et N pour permettre l'exploitation des terres (petits abris pour animaux, stockage...) Dimensions et localisations des zones 1AU et 2AU (et 2AU2 au-delà du PLU) Zone non aedificandi de 10m de part et d'autres des cours d'eau	Zones A et N redessinées au regard de la TVB et des sites d'exploitation pour une cohérence globale dans le PLU Uniformisation des règles d'extension et d'annexes pour les bâtiments d'habitation existant Nouvelle zone non aedificandi le long des cours d'eau	

Enjeux découlant du diagnostic	Les Grands Axes du PADD		Principes	Articulation avec les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue	Articulation entre le PADD et le POA habitat	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	Les évolutions anciens / nouveau doc d'urba
<p>•Un patrimoine local riche et chargé d'histoire, connu et protégé : mais aussi un petit patrimoine « ordinaire » (lavoirs, calvaires, maisons de bourg...) qui participe aussi à l'identité du territoire et qui peut être facteur d'animation</p>	<p>Inviter à l'itinérance touristique et à la découverte de nos patrimoines</p>		<p>• Développer et valoriser l'itinérance touristique sur le territoire</p>	<p>Des éléments patrimoniaux et de paysages sont identifiés dans les OAP. Il peut s'agir de haies, d'arbres isolés, d'éléments végétaux jouant un rôle au sein de la trame verte et bleue pour ce qui concerne les éléments de nature à conserver/intégrer ou de petit patrimoine pour les éléments bâtis. Le projet s'attachera à intégrer ces éléments dans l'aménagement.</p>			<p>Le patrimoine est identifié et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme avec 3 distinctions dans les règles de protection : édifices et bâtis remarquables, murs et murets, éléments de petit patrimoine</p> <p>Nécessité de reconnaître les activités touristiques et de loisirs existantes en zone naturelle et de permettre leur développement limitée (règles d'emprise au sol) via un zonage spécifique : NT = Zone naturelle liée à une activité touristique ou d'hébergement touristique. Elle correspond aux secteurs, accueillant des activités d'hébergement hôtelier ou touristique et/ou de la restauration.</p> <p>NL=Zone naturelle liées à des espaces de loisirs. Elle correspond aux secteurs, en lien avec la présence d'activités de loisirs où les aménagements et constructions sont autorisés dans les limites définies au règlement. Liaisons classées en "Voies et chemins à préserver ou à créer" (art. L.151-38 du CU)</p> <p>Emplacements réservés dédiés à la création de liaisons douces</p> <p>Le patrimoine est identifié et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</p>		<p>Chaque commune a pu identifier le patrimoine bâti à protéger avec des règles communes, à l'exception des communes concernées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-ZPPAUP) qui garantit déjà une protection suffisante</p> <p>Les secteurs à vocation touristique et de loisirs (Ni, Nt,) étaient pour une grande majorité déjà identifiés en zone N indicé. Le nouveau règlement permet d'harmoniser les règles entre les secteurs de même nature.</p>
<p>•Développement des énergies renouvelables et de récupération (gisements en méthanisation, solaire, biomasse)</p>	<p>Préserver, ensemble, notre environnement et nos ressources</p>		<p>• Valoriser les patrimoines du territoire par des démarches de découverte, d'interprétation</p>	<p>Préserver l'identité paysagère et protéger le patrimoine du territoire</p>		<p>L'action n°6 du POA vise à les ménages dans leurs projets d'amélioration et de rénovation de leurs logements via une communication renforcée vers la plateforme de France Rénov, un accompagnement renforcé des personnes âgées et un appui technique aux communes qui prtent des OAPH-RU ou des opérations de revitalisation de leur centre-bourg</p>	<p>Le zonage identifie des secteurs renouvelables</p> <p>Le zonage permet l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables</p>		

Enjeux découlant du diagnostic	Les Grands Axes du PADD	Principes	Articulation avec les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue	Articulation entre le PADD et le POA habitat	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	Les évolutions anciens / nouveau doc d'urba
<ul style="list-style-type: none"> Maintien de la diversité écopaysagère et conservation de la richesse en biodiversité. Mise en valeur des sites de biodiversité remarquables. Maîtrise de l'artificialisation des sols et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Préservation des espaces à enjeux écologiques majeurs ou forts particulièrement sensibles par leur faible taille. Prise en compte des enjeux de continuités écologiques identifiés dans la construction de la Trame verte et bleue du PLU-H. Préservation, restauration et connexion des réservoirs de biodiversité entre eux par des corridors écologiques et fonctionnalité écologique des milieux humides et aquatiques, boisés et bocagers. Amélioration de la perméabilité écologique des infrastructures et milieux artificialisés. Lien des continuités écologiques avec les espaces urbanisés et leurs propres espaces de nature (nature en ville existante ou à projeter). 	Préserver, ensemble, notre environnement et nos ressources	Reconnaitre, préserver et valoriser le patrimoine naturel du territoire	<p>Valoriser les qualités environnementales du territoire</p> <p>Les espaces naturels intéressants sont inventoriés dans les OAP au titre des éléments de nature à conserver/protéger dans l'aménagement. Ils peuvent concerner des haies, arbres isolés. Certains de ces espaces jouent un rôle dans le maintien de la biodiversité et sont aussi à ce titre à protéger.</p> <p>Certaines zones humides inventoriées figurent elles aussi dans les OAP. Une vigilance particulière est appliquée sur ces espaces dans le principe d'éviter/réduire/compenser.</p>	<p>L'OAP Trame Verte et Bleue instaure des objectifs et des orientations, dans le but de préserver les espaces de biodiversité, de renforcer la place de la nature dans les espaces urbanisés afin d'assurer un développement harmonieux entre l'homme et la nature, tout en s'inscrivant dans les orientations du PADD.</p> <p>L'OAP identifie les réservoirs et les corridors de biodiversité sur lesquels repose aujourd'hui la trame et fixe des orientations relatives et ces espaces et aux milieux la composant.</p>		<p>Nécessité de délimiter des zones N en lien avec l'étude Trame Verte et Bleue (TVB) et en considérant les sites d'exploitation agricole</p> <p>Nécessité de protéger les éléments ponctuels ou linéaires constitutifs de la TVB (réservoirs ou corridors) :</p> <ul style="list-style-type: none"> les arbres, haies, alignements d'arbres et bois, les zones humides au titre de l'article L.151-23 du CU les Espaces Boisés Classés en cohérence avec le code forestier <p>Traduction réglementaire adaptée à chaque trame (boisée et forestière, bocagère, ouverte, humide)</p>	<p>En complément du règlement, l'OAP TVB montre la diversité des milieux qui contribue à la richesse naturelle du territoire</p> <p>Les éléments de nature et les zones humides indiqués sur les OAP sont protégés dans le règlement</p>	<p>Zones A et N redessinées au regard de la TVB et des sites d'exploitation pour une cohérence globale dans le PLU, ce qui a pu conduire à augmenter la superficie des zones N</p> <p>Surfaces N : +3868ha entre le PLU et les anciens docs d'urbanisme</p>
<ul style="list-style-type: none"> Préservation des zones humides présentes sur le territoire de la CC ALS et fonctionnalités (hydrologie, biodiversité et épuration). Qualité des eaux superficielles et souterraines. Maîtrise des rejets liés à l'assainissement et au ruissellement des eaux pluviales. Gestion économe de la ressource en eau. Adéquation de la capacité d'assainissement/alimentation en eau potable/infiltration des eaux pluviales avec l'urbanisation future et le développement démographique projeté. 								
Assurer une bonne gestion des eaux usées	Améliorer la gestion des eaux pluviales							

Enjeux découlant du diagnostic	Les Grands Axes du PADD	Principes	Articulation avec les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'aménagement et de programmation Trame Verte et Bleue	Articulation entre le PADD et le POA habitat	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	Les évolutions anciens / nouveau doc d'urba
<ul style="list-style-type: none"> -Réduction des risques -Limitation de l'exposition des personnes, des biens et des activités économiques contre le risque d'inondation dans la Vallée du Loir, le risque de retrait-gonflement des argiles, le risque de feux de forêt et les risques technologiques -Adaptation de l'urbanisation en fonction de la connaissance des risques. -Réduction de la vulnérabilité et adaptation du bâti aux risques identifiés, en particulier dans le contexte de changement climatique accentuant ces phénomènes. -Favorisation de l'infiltration des eaux à la parcelle pour éviter les ruissellements. -Intégration des règles émanant des PPRI. -Maîtrise de l'urbanisation dans les zones vulnérables aux feux de forêt. -Préservation des lisières forestières et des zones de transition. -Sécurité des biens et des personnes et limitation des risques autour des sites ICPE. 	Préserver, ensemble, notre environnement et nos ressources	Protéger les populations des risques naturels et technologiques				<ul style="list-style-type: none"> Identification sur le zonage par une trame des secteurs soumis au risque effondrement, carrières ou cavités pour information et prises de dispositions par le pétitionnaire Identification sur le zonage des secteurs couverts par les plans de prévention des risques naturels afin de faire référence aux règles qui s'y appliquent (servitudes d'utilité publique). La règle la plus contraignante s'impose Report sur le zonage des fuseaux de nuisances sonores aux abords des routes classées à grande circulation En zone à dominante d'habitat (Ua, Ub, 1AUh/d), les constructions et installations ne doivent pas, par leur nature, leur importance ou leur aspect, être incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique 		<ul style="list-style-type: none"> Homogénéisation des règles à savoir : Nouvelle zone non aedificandi le long des cours d'eau pour les communes dotées d'un ancien PLU/carte communale Les zones affectées par le bruit aux voisinage des infrastructures terrestres n'étaient pas toujours reportées sur les plans de zonage des PLUs actuels. De plus, ces zones n'étaient plus à jour pour certaines
		Protéger les populations des risques et nuisances et préserver la santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> Protéger les populations des risques naturels et technologiques Protéger les populations des risques et nuisances et préserver la santé humaine 	<ul style="list-style-type: none"> Les incidences liées au bruit mais aussi au risque inondation sont pris en compte dans les opérations d'aménagement. Une zone de recul adaptée est mise en place dans certains secteurs afin d'éviter toute incidence pour la population à venir. 				
			Contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre					
<ul style="list-style-type: none"> -Poursuite et amélioration de la gestion des déchets, du tri, du compostage... par le biais d'installations de traitement performantes. -Aménagements et extensions nécessaires au bon fonctionnement des équipements et de valorisation des déchets. -Développement de l'économie circulaire. 		Promouvoir la réduction et la valorisation des déchets ménagers et industriels						
<ul style="list-style-type: none"> -Adaptation du territoire au changement climatique -Préservation des sols et de leur fonctionnalité S'inscrire dans la dynamique du Zéro Artificialisation Nette à 2050 	Tendre vers une meilleure gestion des ressources et un cycle urbain durable	<ul style="list-style-type: none"> Protéger les populations des risques naturels et technologiques Protéger les populations des risques et nuisances et préserver la santé humaine Contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre Promouvoir la réduction et la valorisation des déchets ménagers et industriels Protéger les populations des risques naturels et technologiques Protéger les populations des risques et nuisances et préserver la santé humaine Contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre Promouvoir la réduction et la valorisation des déchets ménagers et industriels 				<ul style="list-style-type: none"> Zones 1AUhd et 2AU en extension dimensionnées au regard des besoins en logements, des potentiels dans l'existant et des densités retenues La somme des surfaces des zones 1AU et 2AU au moins égale à une diminution de 50% de la consommation d'espace 2011-2021 Zones 2AU2 pour considérer les Zones d'Aménagement Concertée existantes, mais dont la programmation dépasse les besoins en logements à l'échelle du PLUJ : leur urbanisation est donc prévue après 2037 	<ul style="list-style-type: none"> Consommation foncière 2021-2031 estimée : 84 hectares Artificialisation 2032 estimée : 40,2 ha 	

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

I. DES PRINCIPES FONDATEURS DU PLUI LIMITANT FORTEMENT LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS :

La loi Climat et Résilience a pour ambition de mettre fin aux 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, qui disparaissent chaque année en France, et dont les conséquences économiques, sociales et environnementales sont aujourd'hui dénoncées (éloignement de l'emploi et des services publics, coûts de déplacement, érosion de la biodiversité, perte de capacité de stockage en carbone des sols, aggravation des risques naturels, perte de fertilité agronomique, etc.) et nécessitent de repenser les modèles urbains d'aménagement actuels.

Ses objectifs en la matière, inscrits comme principe général du code de l'urbanisme, visent une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, après une diminution par tranches de dix années, du rythme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 puis du rythme d'artificialisation jusqu'à 2050. Pour cela, elle place la lutte contre l'artificialisation au cœur de l'aménagement du territoire : dans les documents d'urbanisme, dans la requalification des friches existantes, ou encore avec le frein au développement de zones commerciales en périphérie des villes, ou avec une plus grande densité et réversibilité des bâtiments.

Le territoire couvert par le PLUi-H s'inscrit dans une démarche ambitieuse et durable de protection des espaces agricoles et naturels. De grands principes favorisant l'organisation du développement confortent l'impératif de modération de la consommation de l'espace.

Pour atteindre cet objectif,

- la priorité a été axée sur le renouvellement urbain. Sur chaque commune, un inventaire des capacités de renouvellement urbain a été réalisé au sein des centralités. Cet inventaire a été opéré non seulement au niveau des espaces urbanisés à destination de l'habitat mais aussi au niveau des zones d'activités du territoire. Au final, après recensement de ces potentiels, près de 30% de l'offre nouvelle de logements des communes sera construite au sein de la tache urbaine des communes.;
- les extensions urbaines permettant de compléter l'objectif de logements sur le territoire sont localisées en continuité du tissu urbain existant. Ces extensions sont localisées en prenant en compte l'ensemble des risques, contraintes mais aussi richesses du territoire. Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'Agriculture a permis entre autres de mesurer l'impact éventuel des zones d'urbanisation future sur les espaces agricoles et donc de limiter l'impact de ces extensions sur les espaces agricoles, source d'identité forte et ressource tant économique et alimentaire importante pour le territoire. L'étude Trame Verte et Bleue a permis elle aussi de compléter la sensibilité de certains lieux et de les préserver ainsi de toute urbanisation. Ces zones d'extension prennent en compte les opérations d'aménagement lancées sur lesquelles des investissements conséquents ont déjà été réalisés ;
- une seule extension à vocation d'habitat de taille limitée s'est opérée en discontinuité du centre bourg pour des raisons de risques d'inondation impactant l'intégralité du bourg de Cheffes ;

- le projet vise des densités urbaines adaptées aux territoires rencontrés. Ainsi les communes polarités de Seiches-Aurore de Corzé, Tiercé et Durtal devront respecter une densité de logements de près de 28 logements par hectare, les polarités secondaires de Jarzé, Daumeray et Morannes de 22 logements par hectares, les polarités intermédiaires de 18 logements par hectares et enfin les communes de proximité une densité de 16 logements par hectare ;
- la création de nouvelles zones d'activités est limitée dans le cadre du PLUi. Un inventaire de l'ensemble des disponibilités foncières au sein des zones d'activités existantes a en effet été opéré afin de donner une vision de l'offre potentielle restante dans les zones d'activités qui devra être mobilisée en priorité ;
 Au niveau des zones d'activités, au regard des potentiels restants dans les zones existantes :
 - Quelques extensions sont prévues localisées à Daumeray, Etriché, Tiercé, Durtal, Seiches-sur-le-Loir et Jarzé
- l'ensemble des zones d'extension est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui à minima indique les principes de desserte des espaces à urbaniser, les objectifs de densité, le nombre de logements à réaliser et le type de logements à produire. Ces OAP indiquent également le phasage préférentiel des opérations. Ces OAP dans certains cas précisent plus précisément les conditions de réalisation des opérations d'aménagement sur des principes d'intégration paysagère, de préservation d'éléments patrimoniaux, écologiques. Sur certains sites de renouvellement urbain, des OAP ont été réalisées afin de garantir des principes d'accès mais aussi de densité sur des espaces souvent dépendants de l'initiative privé ;
- les hameaux et les écarts sont limités à leur enveloppe actuelle n'impactant pas les espaces agricoles et naturels. Leurs extensions ne sont plus autorisées dans le temps du PLUi-H ;
- les zones agricoles et naturelles sont protégées, les extensions étant limitées dans ces espaces tout comme la création de nouvelle habitation devant être directement liée à un siège d'exploitation..

II. L'ESTIMATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 : LE CHOIX D'UN OUTIL D'OBSERVATION FIN IDENTIFIANT L'OCCUPATION DU SOL AU PLUS PRES DES REALITES

II.1.1. Une estimation de la consommation passée 2011-2021 estimée à 199 ha via le portail national de l'artificialisation

Comme indiqué précédemment, la loi Climat et Résilience introduit une nouvelle période de référence constituée des 10 années précédant sa parution soit 2011-2021.

Cette période constitue la période de référence sur laquelle repose les calculs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Nationalement, à défaut d'une source de donnée plus précise, l'Etat a mis en place le portail de l'artificialisation permettant à chaque territoire d'avoir une estimation de la consommation d'ENAF passée et une trajectoire 2022-2031.

A l'échelle du territoire d'Anjou Loir et Sarthe, la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la période 2011-2021 à partir des données (fichiers fonciers) issues du portail de l'artificialisation est estimée à **199ha** sur ces 10 années.

Avec l'objectif de diviser par deux la consommation d'ENAF et à partir des données issues du portail de l'artificialisation, le territoire devrait sur la période 2022-2031 consommer moins de **99.7ha**.

II.1.2. Le choix d'un outil cartographique local permettant de mesurer la consommation foncière précisément

Choix de la base de données

Le pôle métropolitain Loire Angers utilise depuis plus de 20 ans les données d'occupation du sol pour le suivi de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur son territoire. Dans le cadre de la révision du SCoT, ce type de données a de nouveau été choisi pour calculer la consommation passée et définir la trajectoire ZAN du territoire pour plusieurs raisons.

- Ce sont des données fiables car photo-interprétées à partir d'images aériennes, au plus proche de la réalité terrain.
- Elles sont localisées ce qui permet un suivi précis du territoire et elles sont qualifiées selon une nomenclature adaptée à la démarche de SCoT.
- Elles ont été produites à partir de l'OCS GE régionale ce qui assure un suivi pérenne de la donnée avec des spécifications proches de la nouvelle OCS GE nationale.

Constitution de la base de données

Le territoire régional est l'un des premiers à s'être doté d'une OCS GE produite par l'IGN à 2 dates, 2013 et 2016. C'est l'OCS GE 2016 qui a été utilisée comme source de données à la constitution de l'occupation du sol multi-dates du territoire du pôle métropolitain Loire Angers. Cette dernière comprend au final 4 dates d'observation en lien avec les dates des orthophotographies IGN disponibles sur le département de Maine et Loire : 2008, 2016, 2020 et 2022.

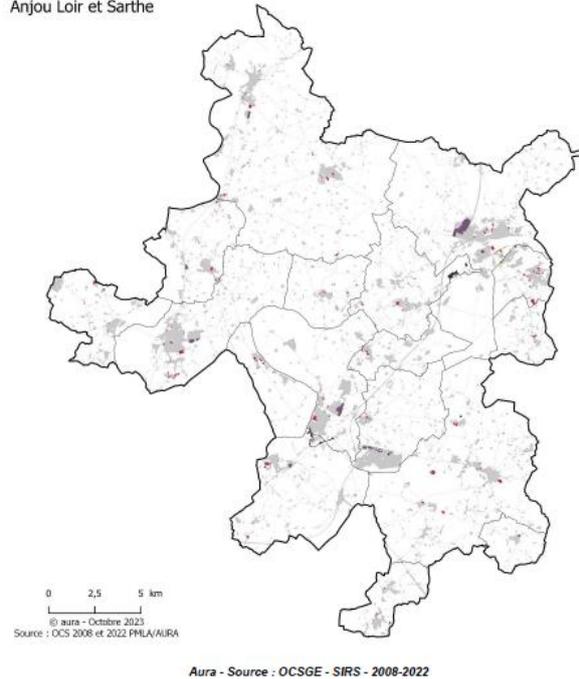
Un premier travail a été opéré sur l'OCS GE régionale 2016 afin de dissocier les « zones d'habitat et équipements » et les « zones d'activités économiques et commerciales ». La donnée composée d'une

nomenclature à 2 dimensions (couverture et usage) a ensuite été transformée en une occupation du sol classique en 10 classes d'usage répondant mieux aux besoins du SCoT :

- zones d'habitat et équipements
- zones d'activités économiques et commerciales
- infrastructures de transport et réseaux d'utilité publique
- activités d'extraction
- zones en transition (chantiers, espaces libres urbains)
- espaces agricoles
- bâtiments et espaces artificialisés agricoles
- bois et forêts
- autres espaces naturels
- surfaces en eau

Des modifications manuelles ont été nécessaires pour corriger la donnée 2016. Les espaces libres urbains viabilisés dans les zones d'habitat et les zones d'activités, sans activités agricoles ou naturelles apparentes, ont été reclassés en zone en transition. Les grands parcs publics inclus en zone d'habitat ont été reclassés en espaces naturels ou en bois et forêts.

Consommation foncière entre 2008 et 2022
Anjou Loir et Sarthe



Les occupations du sol 2008, 2020 et 2022 ont été produites grâce à un travail de photo-interprétation des orthophotos de l'IGN. Tous les changements repérés sur les orthophotos ont fait l'objet d'une mise à jour afin d'aboutir à une donnée d'occupation du sol par année au plus proche de la réalité.

Dans le calcul de la consommation foncière passée, les espaces urbanisés regroupent les classes suivantes : les zones d'habitat et équipements, les zones d'activités économiques et commerciales, les infrastructures de transport et réseaux d'utilité publique, les activités d'extraction et les zones en transition (chantiers, espaces libres urbains). Les espaces NAF regroupent quant à eux les espaces agricoles, les bâtiments et espaces artificialisés agricoles, les bois et forêts, les autres espaces naturels et les surfaces en eau.

La remise en état des carrières après exploitation étant obligatoire et les activités d'extraction étant considérées comme « non artificialisées » dans la nomenclature de l'artificialisation issue des décrets d'application de la loi Climat et résilience, les activités d'extraction ne sont pas comptées dans la consommation d'espaces NAF. Il en est de même pour les bâtiments et espaces artificialisés agricoles qui ne doivent pas être comptés sur la première tranche de 10 ans mais qu'à partir de 2030.

Afin d'aboutir à un résultat plus précis en typologie, les zones en transition ont été ventilées dans les autres types d'espaces urbanisés (habitat, zones d'activités, infrastructures) en fonction de leur vocation future.

II.1.3. Une estimation de la consommation passée estimée à 178 ha au sens de l'observatoire de la consommation d'ENAF mis en place à l'échelle du Pôle Métropolitain

Afin d'estimer au plus près de la réalité la consommation foncière 2011-2021, un travail complémentaire de mesure de la consommation foncière opérée sur l'année 2021 a été réalisé. Seules en effet étaient disponibles les occupations du sol 2020 et 2022. Ont été donc identifiés l'ensemble des chantiers, urbanisations réalisées depuis 2020 et ce jusqu'en août 2021 à partir d'images satellitaires et de photos aériennes proches de cette date.

L'occupation du sol 2008 disponible a constitué l'année de référence la plus proche de 2011, la période de consommation foncière 2011-2021 a donc été estimée par lissage de la consommation des ENAF réellement observée entre les années 2008 et 2021.

Sur la période 2011-2021, il a été calculé que le territoire d'Anjou Loir et Sarthe a consommé **178 hectares** d'espaces agricoles et naturels au profit des zones d'habitat, économiques et d'infrastructures.

La consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2021 pour le PMLA est estimée à 1 123 ha dont 719 ha pour la CU Angers Loire Métropole, **178 ha pour la CC Anjou Loir et Sarthe**, et 225 ha pour la CC Loire Layon Aubance.

Consommation d'ENAF 2011-2021	ALS	
	en ha	en ha/an
1 - Zones d'habitat et équipements	90	9,0
2 - ZA économiques et commerciales	70	7,0
3 - Infrastructures transport et réseau (sans PV*)	18	1,8
Consommation d'ENAF (sans carrières ni PV*)	178	17,8

* PV : installations photovoltaïques au sol

Sur le territoire d'Anjou Loir et Sarthe, la consommation d'espaces NAF s'est opérée :

- Pour 90 ha au profit des zones d'habitat et d'équipement
- Pour 70ha au profit des espaces d'activités économiques et commerciales
- Pour 18ha au profit des infrastructures de transport et réseau

La réduction de la consommation foncière par deux entre 2021 et 2031 engendre donc un seuil maximal de consommation de **89 hectares**.

Les élus du Pôle Métropolitain Loire Angers et donc d'Anjou Loir et Sarthe ont fait le choix ambitieux de prendre en référence sur leur territoire la consommation d'ENAF estimée à partir de l'outil local OCS mis en place et mesurant précisément les évolutions territoriales tout en sachant que la marge donnée à leurs territoires sur les années à venir serait plus restreinte qu'avec les données issues du portail de l'artificialisation.

De la même façon, les élus du territoire ont fait le choix volontariste de ne pas intégrer dans la consommation passée (2011-2021) la totalité des ZAC dont le démarrage des travaux était engagé avant 2021 comme le permet la circulaire du 31 janvier 2024. Ce sont ainsi près d'une dizaine d'hectares qui sont intégrés à la consommation d'ENAF à venir (notamment dans les ZAC des Moulins à vent de Corzé, Beauvau, ou encore du Clos de la Roulière à Etriché).

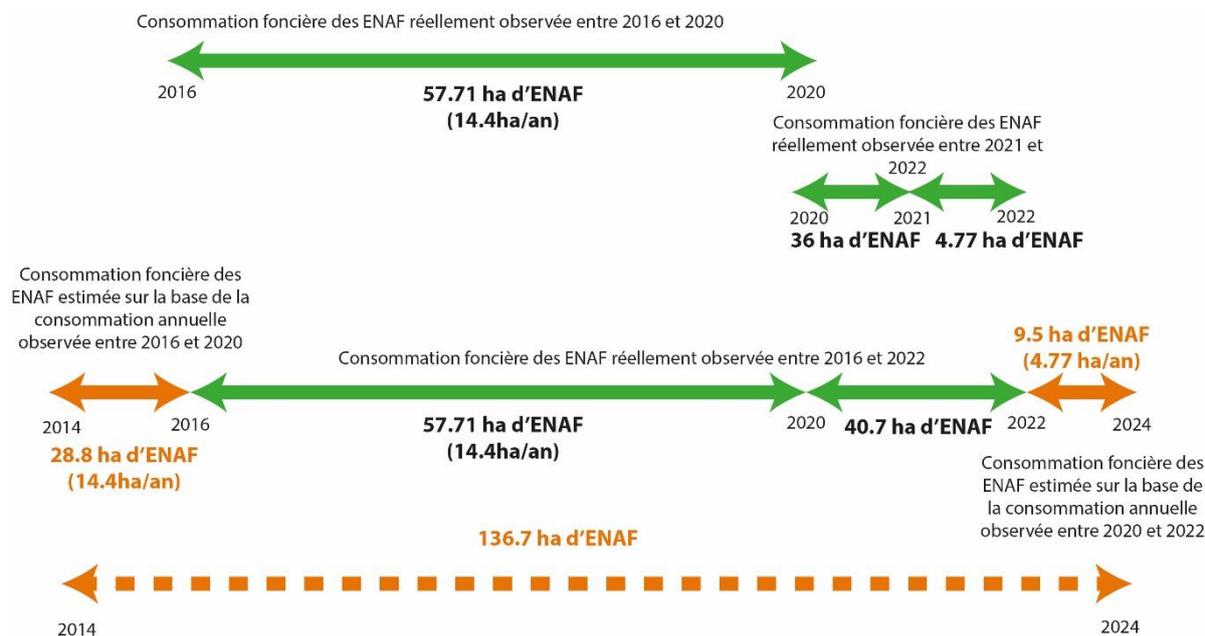
II.1.4. Consommation d'ENAF sur la période de référence de 10 ans avant l'arrêt de projet : 2014-2024

Jusqu'à la loi Climat et résilience, la période de référence prévue par le code de l'urbanisme était les 10 années précédant l'arrêt du document d'urbanisme. La loi Climat et Résilience introduit une nouvelle période de référence constituée des 10 années précédant sa parution soit 2011-2021. Cette période constitue la période de référence sur laquelle repose les calculs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le calcul de la consommation foncière 2011-2021 s'est opéré pour rappel via l'observation de la consommation lissée observée entre 2008 et 2021.

Le code de l'urbanisme prévoyant toujours une période de référence de 10 ans avant l'arrêt, celle-ci est traitée ci-dessous.

L'estimation de la consommation foncière des ENAF entre 2014 et 2024 a été réalisée à partir des années de référence de l'OCS disponibles à savoir 2016, 2020, 2021 et 2022. Ainsi pour la période 2014-2024 a été calculée sur la base de :

- La consommation foncière sur la période 2014-2020, à partir du rythme annuel de consommation foncière réellement observé entre 2016 et 2020 soit 14.4ha par an
- La consommation foncière sur la période 2020-2021 durant laquelle 36ha d'ENAF ont été consommés. Cette consommation foncière a été plus forte sur cette période du fait notamment du chantier de la déviation sur l'Aurore de Corzé dont le chantier a démarré en septembre 2020.
- La consommation foncière 2021-2022 constatée de 4.8ha d'ENAF.
- La consommation foncière sur la période 2022-2024 a été calculée à partir du rythme observé sur la dernière année soit 2021-2022. Sur cette période, 4.8ha ont été consommés.



On peut ainsi en déduire que sur la période 2014-2024, le territoire a consommé environ 136.7 hectares.

II.4. Estimation de la consommation d'ENAF 2021-2031 et comparaison par rapport à la période 2011-2021

La limitation de la consommation a été calculée en calant le zonage du PLUi avec l'ortho photo de 2021.

Ne sont pas non plus décomptées de la consommation d'ENAF :

- les surfaces en eau,
- les parcs et jardins protégés dans le PLUi
- les haies et boisements protégés compris dans les zones U, AU ou dans les STECAL

En croisant le zonage du PLUi et notamment :

- les zones d'urbanisation futures 1AU
- les zones U qui pour certaines entraînent de la consommation d'ENAF

avec la tache urbaine de 2021, une estimation de la consommation de l'espace plus précise est possible.

		Consommation foncière Anjou Loir et Sarthe
Consommation ENAF 2011-2021		178
Enveloppe foncière maximale possible en consommation foncière 2022-2031 (-50%)		89
Consommation foncière estimée sur la période passée 2021-2024 (sur la base de 4,77 ha annuels)		14,3
Consommation estimée 2025-2031	Consommation estimée infras (déviation nord) suivant l'emplacement réservé	5,3
	Zones U	24
	Zones AU	40
Consommation foncière 2025-2031		69,3
Consommation totale estimée 2022-2031		83,6

Afin de comptabiliser au mieux la consommation foncière à compter de 2021, une estimation de la consommation foncière des années 2021 à 2024.

Comme précédemment évoqué, cette consommation foncière 2021-2024 est estimée à 14.3ha sur la base d'une consommation annuelle réellement observée de 4.7ha entre 2020 et 2021.

A partir de l'échéancier prévisionnel des OAP notamment, il est possible d'estimer la consommation foncière qui aura lieu sur la

période 2025-2031. La priorité étant donnée aux opérations de renouvellement urbain, un certain nombre d'opérations en zone U sont de même identifiées comme prioritaires sur le 1^{er} temps du PLUiH. Ainsi sur la période 2025-2031 les zones susceptibles d'engendrer de la consommation d'espaces NAF sont répartis comme suit :

- Zones U : ces zones correspondant aux espaces d'activités et d'habitat en zone urbaine représentent une consommation estimée à **24ha** répartis en **11.8ha pour l'économie et 12ha pour l'habitat**. Ces espaces classés en zone U mais non construits en 2022, identifiés au sens de l'occupation du sol comme étant des espaces agricoles et naturels, sont intégrés à la consommation foncière. Il s'agit par exemple du lotissement en cours à Montreuil-sur-Loir dans les travaux ont commencé en 2022.

- Zones AU : ces zones correspondant notamment aux zones 1AUa/1AUd/1AUe/1AUh et 1AUy comptabilisent une consommation foncière estimée à **40ha répartie entre 25ha pour l'habitat et 15ha pour l'économie**

La consommation des emplacements réservés a été prise en compte à l'exception de ceux destinés aux stations de traitement des eaux usées. En effet, les filières techniques et le dimensionnement de ces équipements ne sont à ce stade pas connus. Il s'agit avant tout chose de s'assurer de la maîtrise foncière pour mettre en œuvre le schéma directeur d'assainissement de la CCALS. Ces emplacements réservés ne peuvent donc être associés à des périmètres de consommation foncière.

Sur la période 2022-2031, le territoire consommera près de 83.6ha d'espaces NAF soit moins que l'objectif de 50% fixé par la loi Climat et Résilience.

II.4. Estimation de la consommation d'ENAF sur le temps du PLUiH : 2025-2035 // 2035-2037

Les zones dédiées à l'habitat et à l'économie consommeront à l'horizon du PLUi (en considérant l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AU, 2AU mais aussi des STECAL prévus sur le temps du document) **114.1 ha d'espaces agricoles et naturels sur la période 2025-2037.**

		Consommation foncière Anjou Loir et Sarthe
Consommation estimée 2025-2035	Consommation estimée infras (déviation nord) suivant l'emplacement réservé	5,3
	Zones U	24,7
	Zones AU	66,6
	Stecal	2,8
Consommation foncière 2025-2035		99,4
Consommation estimée 2035-2037	Consommation estimée infras	0
	Zones U	0
	Zones AU	8,7
	Stecal	1,4
Consommation foncière 2035-2037		10,1
Consommation foncière 2025-2037		109,5

Ne sont pas décomptées de ce calcul les zones 2AU liées au phasage des tranches de ZAC qui s'échelonnent post PLUi.

Sur la période 2025-2035, au regard de l'échéancier prévisionnel des OAP, il est prévu sur la période 2025-2035 une consommation foncière de **99.4ha** répartie comme suit :

- Dans les zones U : une consommation et une artificialisation estimée à 24.7ha répartis en 12ha pour l'économie et 12.7ha pour l'habitat.

- Dans les zones AU : ces zones correspondant notamment aux zones 1AUa/1AUd/1AUe/1AUh et 1AUy comptabilisent une consommation foncière et une artificialisation estimée à **66.7ha** répartie entre 40.7ha pour l'habitat et 26ha pour l'économie

- Dans les STECAL : Au regard de la mise en œuvre du suivi de l'artificialisation à partir de 2031, 6 types de STECAL sont susceptibles d'engendrer de l'artificialisation pour un volume maximal d'environ 2.8 ha L'estimation haute de la consommation des STECAL (AR, AV, AY, NL, NP, NT) est faite sur la base des droits à construire exposés dans le règlement écrit et si l'ensemble des STECAL usaient de ces droits dans leur intégralité. Ainsi sur la période 2031-2035, a été

estimé une artificialisation de ces derniers pouvant engendrer une artificialisation des espaces NAF de près de **2.8ha**.

A ces projets d'urbanisation économique, d'habitat ou d'équipements, s'ajoutent les projets d'infrastructures avec notamment la déviation nord-est de Seiches-sur-le-Loir qui sur la période 2025-2035 consommera près de 5.3ha d'espaces NAF.

Sur la période 2035-2037, au regard de l'échéancier prévisionnel des OAP, il est prévu sur la période 2025-2035 une consommation de **10.5ha** répartie comme suit :

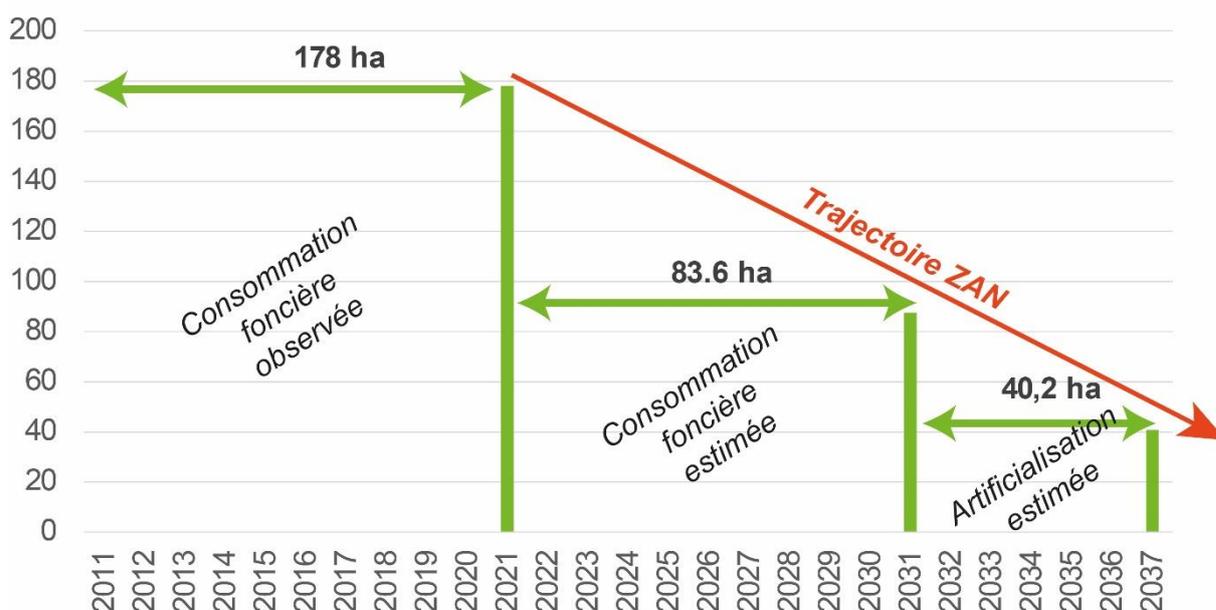
- Dans les zones AU : ces zones correspondant notamment aux zones 1AUa/1AUd/1AUe/1AUh et 1AUy comptabilisent une consommation foncière et une artificialisation estimée à **8.6ha** répartie entre 8.2ha pour l'habitat et 0.4ha pour l'économie
- Dans les STECAL : L'estimation haute de la consommation des STECAL (AR,AV,AY,NL, NP, NT) est faite sur la base des droits à construire exposés dans le règlement écrit et si l'ensemble des STECAL usaient de ces droits dans leur intégralité. Ainsi sur la période 2025-2031, a été estimé qu'une consommation maximale et une artificialisation de ces derniers pourrait engendrer une consommation des espaces NAF de près de **1.4ha**.

Sur la période 2025-2035, le PLUi consommera/artificialisera au total **109,5ha d'ENAF**.

Au global, sur la période 2022-2037, le PLUi consommera/artificialisera **123.8ha d'ENAF** soit moins que l'objectif fixé dans le PADD. Le territoire prend ainsi un engagement fort et ambitieux en appliquant la loi Climat et Résilience et ses objectifs.

Ne sont pas décomptées toutes les opérations de désartificialisation/renaturation que les collectivités pourront mettre en place sur le temps du PLUi et qui seront susceptibles de venir limiter davantage l'impact des opérations sur le décompte de l'artificialisation 2021-2037. Ces actions étant complexes aujourd'hui à identifier, il a été décidé de ne pas en comptabiliser.

Trajectoire ZAN d'Anjou Loir et Sarthe



II.5. Une consommation d'espaces agricoles et naturels liée aux carrières non prises en compte dans les calculs de consommation future car non permanente

Les carrières présentent un type d'occupation spécifique sur les territoires : impactantes sur l'environnement et les activités agricoles durant leur exploitation, elles redeviennent la plupart du temps en fin d'exploitation sur le long terme des espaces agricoles ou naturels. Comme le précise le schéma départemental des carrières : « l'exploitation des carrières ne constitue qu'une occupation temporaire du sol et la remise en état doit aboutir à assurer la sécurité publique, à permettre au site de s'intégrer dans son environnement et permettre aux terrains soit de retrouver leur ancienne utilisation, soit d'être affectés à un nouvel usage ».

D'une manière générale, un réaménagement à vocation agricole est privilégié lorsque le site d'origine était cultivé ou lorsque le site d'origine était boisé.

L'extension des carrières/extraction de matériaux est estimée à 37ha sur la période 2008-2022. Une partie de ces espaces seront remis en état sur le temps du PLUI. Le territoire présentant une richesse en matériaux importante, de nouvelles carrières seront mise en activité. Les carrières existantes font l'objet d'un zonage spécifique NC.

INDICATEURS DE SUIVI

Conformément à l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation liste les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du plan devra être réalisée, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme à savoir :

1°) l'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2°) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3°) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, abitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4°) La sécurité et la salubrité publiques ;

5°) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6°) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis) La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7°) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8°) La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Orientation du PADD	Indicateur	Source	Point zéro à titre d'information	Fréquence de suivi																																										
S'organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et services																																														
Accompagner et organiser le développement démographique du territoire	Population et évolution sur Anjou Loir et Sarthe	INSEE	POPULATION ET DENSITE <table border="1"> <caption>POPULATION ET DENSITE</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population (en milliers)</th> <th>Densité (hab/km²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2009</td><td>26424</td><td>53</td></tr> <tr><td>2010</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2011</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2012</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2013</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2014</td><td>27426</td><td>60</td></tr> <tr><td>2015</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2016</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2017</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2018</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2019</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2020</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2021</td><td>27680</td><td>62</td></tr> </tbody> </table>	Année	Population (en milliers)	Densité (hab/km²)	2009	26424	53	2010			2011			2012			2013			2014	27426	60	2015			2016			2017			2018			2019			2020			2021	27680	62	3 ans
	Année	Population (en milliers)	Densité (hab/km²)																																											
	2009	26424	53																																											
2010																																														
2011																																														
2012																																														
2013																																														
2014	27426	60																																												
2015																																														
2016																																														
2017																																														
2018																																														
2019																																														
2020																																														
2021	27680	62																																												
Nombre de logements commencés	Permis de construire (source : CCALS/Sitadel)	LOGEMENTS COMMENCÉS (2) <table border="1"> <caption>LOGEMENTS COMMENCÉS (2)</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Date révisée</th> <th>Date prise en compte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2017</td><td>43</td><td>53</td></tr> <tr><td>2018</td><td>61</td><td>84</td></tr> <tr><td>2019</td><td>58</td><td>84</td></tr> <tr><td>2020</td><td>50</td><td>58</td></tr> <tr><td>2021</td><td>100</td><td>100</td></tr> </tbody> </table>	Année	Date révisée	Date prise en compte	2017	43	53	2018	61	84	2019	58	84	2020	50	58	2021	100	100	3 ans																									
Année	Date révisée	Date prise en compte																																												
2017	43	53																																												
2018	61	84																																												
2019	58	84																																												
2020	50	58																																												
2021	100	100																																												
Répartition territoriale des logements produits	Permis de construire (source : CCALS/Sitadel)	Répartition de la production de logements neufs épaves (MONTAIGNE DE LA BIÈ) <table border="1"> <caption>Répartition de la production de logements neufs épaves</caption> <thead> <tr> <th>Période</th> <th>Métropole</th> <th>P.L.U.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020-2021</td><td>42</td><td>60</td></tr> <tr><td>2021-2022</td><td>51</td><td>73</td></tr> </tbody> </table>	Période	Métropole	P.L.U.	2020-2021	42	60	2021-2022	51	73	3 ans																																		
Période	Métropole	P.L.U.																																												
2020-2021	42	60																																												
2021-2022	51	73																																												
Accompagner le développement d'offres de mobilité de proximité	Mode de transport principal utilisé pour aller travailler	INSEE, RP	MODE DE TRANSPORT PRINCIPAL UTILISE POUR ALLER TRAVAILLER <table border="1"> <caption>MODE DE TRANSPORT PRINCIPAL UTILISE POUR ALLER TRAVAILLER</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Voiture</th> <th>Transport en commun</th> <th>Marche à pied</th> <th>Deux roues</th> <th>Pas de moyen de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2019</td><td>80,7 %</td><td>15,3 %</td><td>2,2 %</td><td>1,3 %</td><td>0,5 %</td></tr> <tr><td>2020</td><td>74,08 %</td><td>16,93 %</td><td>5,73 %</td><td>2,26 %</td><td>0,01 %</td></tr> <tr><td>2021</td><td>76,07 %</td><td>14,81 %</td><td>5,34 %</td><td>3,78 %</td><td>0,01 %</td></tr> </tbody> </table>	Année	Voiture	Transport en commun	Marche à pied	Deux roues	Pas de moyen de transport	2019	80,7 %	15,3 %	2,2 %	1,3 %	0,5 %	2020	74,08 %	16,93 %	5,73 %	2,26 %	0,01 %	2021	76,07 %	14,81 %	5,34 %	3,78 %	0,01 %	6 ans																		
	Année	Voiture	Transport en commun	Marche à pied	Deux roues	Pas de moyen de transport																																								
2019	80,7 %	15,3 %	2,2 %	1,3 %	0,5 %																																									
2020	74,08 %	16,93 %	5,73 %	2,26 %	0,01 %																																									
2021	76,07 %	14,81 %	5,34 %	3,78 %	0,01 %																																									
Date de mise en service des Plateforme d'échanges Multimodales	CCALS			non connue																																										
Fréquentation des lignes de TC				non connue																																										

Orientation du PADD	Indicateur	Source	Point zéro à titre d'information	Fréquence de suivi
	Suivi des réalisations cyclables inscrites dans le PLUI	CCALS		6 ans
Favoriser l'accès aux services et équipements du quotidien	Densité de spécialistes de santé selon la pratique pour 10000 habitants	Base équipements aura	<p>DENSITE DE SPECIALISTES DE SANTE SELON LA PRATIQUE POUR 10 000 HABITANTS (2)</p> <p>Source: ARS-Gabrielini, 2023, Jany RP 2020</p>	3 ans
Proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins				
Développer une offre résidentielle diversifiée et appropriée aux besoins des habitants	Caractéristiques de la production nouvelle de logements locatifs sociaux par commune	baillleurs sociaux + CD49	<p>LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON LE TYPE (2)</p> <p>Source: DREAL Flor de la Gère, RDD 1 au 30/09/2023</p>	3 ans
	Adéquation de l'offre avec la demande en LLS et les caractéristiques des ménages (ressources, ...)	baillleurs sociaux/RPLS DREAL+CRÉHA Ouest	<p>DEMANDES LOCATIVES SOCIALES ET ATTRIBUTIONS (2)</p> <p>Source: CRÉHA Ouest PSLI 2020 à 2024</p>	3 ans
	Réalisation de(s) aires des gens du voyage	CCALS		3 ans

Orientation du PADD	Indicateur	Source	Point zéro à titre d'information	Fréquence de suivi																																																																																																
Promouvoir et accompagner la rénovation des logements, en particulier dans les cœurs de bourgs	<p>Nombre d'actes réalisés selon le type de demande</p> <p>Nombre de logements effectivement rénovés et/ou adaptés</p> <p>Résultats issus des dispositifs en ligne : MaPrimeRenov' et MaPrimeAdapt'</p> <p>Montant des travaux réalisés</p>			3 ans																																																																																																
Privilegier le renouvellement urbain et favoriser des opérations de qualité																																																																																																				
Susciter et accompagner l'entrepreneuriat																																																																																																				
Promouvoir le maintien et le développement de l'emploi de proximité dans les centres bourgs	Evolution du nombre d'emploi	INSEE	<p>EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL</p> <p>Source : Insee, RP 2014 et 2020</p>	6 ans																																																																																																
	Rythme de commercialisation des zones d'activités économiques	DDT49	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune nouvelle</th> <th>Commune déléguée</th> <th>Surface totale</th> <th>Surface utile</th> <th>Surface utile</th> <th>Surface disponible au 01/01/2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BARACÉ</td> <td>BARACÉ</td> <td>1,09</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>CHATEL</td> <td>CHATEL</td> <td>1,04</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>COMBLES-LES-ORVES</td> <td>COMBLES-LES-ORVES</td> <td>4,45</td> <td>0,00</td> <td>0,0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>COUBE</td> <td>COUBE</td> <td>1,1</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>DAUFAL</td> <td>DAUFAL</td> <td>105,00</td> <td>01,00</td> <td>50,00</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>ETRECHÉ</td> <td>ETRECHÉ</td> <td>7,00</td> <td>0,00</td> <td>0,0</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>HAULLE-GERGNE</td> <td>LEZOUÉ</td> <td>1,34</td> <td>1,00</td> <td>2,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>JARDÉ-VILLARD</td> <td>JARDÉ</td> <td>3,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>LES-NAQUES</td> <td>LES-NAQUES</td> <td>1,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>MAROL</td> <td>MAROL</td> <td>04,70</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>MORANGES-LEZ-GERTHE-SAUHERAY</td> <td>SAGHERAY</td> <td>11,70</td> <td>0,0</td> <td>10,70</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>MORANGES-LEZ-GERTHE-SAUHERAY</td> <td>MORANGES</td> <td>0,70</td> <td>0,00</td> <td>0,0</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>MECHES-SUR-LE-LOIR</td> <td>MECHES-SUR-LE-LOIR</td> <td>00,00</td> <td>00,00</td> <td>00,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>THOUÉ</td> <td>THOUÉ (hors zone de Boulay)</td> <td>20,00</td> <td>20,00</td> <td>17,0</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Total de l'Anjou 100 et 140%</td> <td></td> <td>101,00</td> <td>100,00</td> <td>100,0</td> <td>10,00</td> </tr> </tbody> </table>	Commune nouvelle	Commune déléguée	Surface totale	Surface utile	Surface utile	Surface disponible au 01/01/2020	BARACÉ	BARACÉ	1,09	0,00	0,00	0	CHATEL	CHATEL	1,04	0,00	0,00	0	COMBLES-LES-ORVES	COMBLES-LES-ORVES	4,45	0,00	0,0	0	COUBE	COUBE	1,1	0,0	0,0	0	DAUFAL	DAUFAL	105,00	01,00	50,00	120	ETRECHÉ	ETRECHÉ	7,00	0,00	0,0	0,00	HAULLE-GERGNE	LEZOUÉ	1,34	1,00	2,00	0,00	JARDÉ-VILLARD	JARDÉ	3,00	0,00	0,00	0	LES-NAQUES	LES-NAQUES	1,00	0,00	0,00	0	MAROL	MAROL	04,70	0,0	0,0	0,00	MORANGES-LEZ-GERTHE-SAUHERAY	SAGHERAY	11,70	0,0	10,70	0	MORANGES-LEZ-GERTHE-SAUHERAY	MORANGES	0,70	0,00	0,0	1,00	MECHES-SUR-LE-LOIR	MECHES-SUR-LE-LOIR	00,00	00,00	00,00	0,00	THOUÉ	THOUÉ (hors zone de Boulay)	20,00	20,00	17,0	0,00	Total de l'Anjou 100 et 140%		101,00	100,00	100,0	10,00	6 ans
Commune nouvelle	Commune déléguée	Surface totale	Surface utile	Surface utile	Surface disponible au 01/01/2020																																																																																															
BARACÉ	BARACÉ	1,09	0,00	0,00	0																																																																																															
CHATEL	CHATEL	1,04	0,00	0,00	0																																																																																															
COMBLES-LES-ORVES	COMBLES-LES-ORVES	4,45	0,00	0,0	0																																																																																															
COUBE	COUBE	1,1	0,0	0,0	0																																																																																															
DAUFAL	DAUFAL	105,00	01,00	50,00	120																																																																																															
ETRECHÉ	ETRECHÉ	7,00	0,00	0,0	0,00																																																																																															
HAULLE-GERGNE	LEZOUÉ	1,34	1,00	2,00	0,00																																																																																															
JARDÉ-VILLARD	JARDÉ	3,00	0,00	0,00	0																																																																																															
LES-NAQUES	LES-NAQUES	1,00	0,00	0,00	0																																																																																															
MAROL	MAROL	04,70	0,0	0,0	0,00																																																																																															
MORANGES-LEZ-GERTHE-SAUHERAY	SAGHERAY	11,70	0,0	10,70	0																																																																																															
MORANGES-LEZ-GERTHE-SAUHERAY	MORANGES	0,70	0,00	0,0	1,00																																																																																															
MECHES-SUR-LE-LOIR	MECHES-SUR-LE-LOIR	00,00	00,00	00,00	0,00																																																																																															
THOUÉ	THOUÉ (hors zone de Boulay)	20,00	20,00	17,0	0,00																																																																																															
Total de l'Anjou 100 et 140%		101,00	100,00	100,0	10,00																																																																																															
Développer une offre foncière et immobilière attractive																																																																																																				

Orientation du PADD	Indicateur	Source	Point zéro à titre d'information	Fréquence de suivi
Tenir compte des évolutions sociétales et du rôle majeur des activités agricoles pour le territoire	Evolution du nombre d'exploitants agricoles Moyenne d'âge des exploitants sur le territoire	CA49		
Inviter à l'itinérance touristique et à la découverte de nos patrimoines				
Développer et valoriser l'itinérance touristique sur le territoire	Capacité d'accueil selon le type d'hébergement touristique	INSEE, DGE, partenaires territoriaux	<p>CAPACITÉ D'ACCUEIL SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</p> <p>Source: Insee, DGE, partenaires territoriaux, 2024</p>	6 ans
Valoriser les patrimoines du territoire par des démarches de découverte, d'interprétation	Nombre d'éléments de petit patrimoine identifiés au PLUI	CCALS		6 ans
Préserver, ensemble, notre environnement et nos ressources				
Développer une politique énergétique volontariste	Projets de valorisation énergétique sur le territoire	CCALS		6 ans
	Nombre de km de haies protégées	CCALS		6 ans

Orientation du PADD	Indicateur	Source	Point zéro à titre d'information	Fréquence de suivi
Reconnaitre, préserver et valoriser le patrimoine naturel du territoire	Superficie en ha de zones humides identifiées	CCALS		6 ans
	Nombre d'ha d'espaces en EBC ou boisements protégés	CCALS		6 ans
Structurer et promouvoir une approche intégrée des problématiques liées à l'eau	Evolution de la qualité de l'eau	MISE		6 ans
	Evolution de la consommation en eau	Syndicats d'Alimentation en eau potable		6 ans
	Qualité des réseaux (pourcentage perte tuyaux)	Syndicats d'Alimentation en eau potable		6 ans

Orientation du PADD	Indicateur	Source	Point zéro à titre d'information	Fréquence de suivi
	Capacité de traitement des stations d'épuration	CCALS		6 ans
Protéger les populations des risques et nuisances et préserver la santé humaine				
Tendre vers une meilleure gestion des ressources et un cycle urbain durable	Projets de valorisation énergétique sur le territoire	CCALS		6 ans

