



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Angers, le **28 AVR. 2026**

Service Urbanisme-Aménagement-Risques/UPA
Affaire suivie par : Véronique GALLARD
02.41.86.65.25
veronique.gallard@maine-et-loire.gouv.fr

Le préfet de Maine-et-Loire

à

**Madame la Présidente
PETR Anjou Bleu
2 rue Gillier
49500 SEGRE-EN-ANJOU-BLEU**

Objet : Avis de l'Etat – Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Anjou Bleu

Réf.: 26-U020

PJ :

- *Note technique*
- *Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) des Pays de Loire*

Le PETR Anjou Bleu a arrêté son projet de SCoT par délibération du conseil communautaire en date du 21 janvier 2026. Conformément à l'article L. 143-20 du Code de l'urbanisme, vous me l'avez transmis pour avis le 5 février 2026.

Votre territoire constitue l'un des pôles structurants régional de la région des Pays de la Loire, par sa situation, à la croisée de deux régions et de trois départements. Compte tenu de son dynamisme, du nombre d'habitants, de la diversité et l'ampleur de ses équipements, de la qualité de ses paysages et de son patrimoine, de son agriculture, de la richesse de ses milieux naturels, sa situation à la frontière de plusieurs territoires, le projet de SCOT revêt une importance majeure dans le département, avec en corollaire une forme attendue d'exemplarité, en ce qu'il engage le territoire pour les 20 prochaines années.

L'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes qui doivent vous permettre de mieux prendre en compte les enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Le projet de document d'objectifs et d'orientations (DOO) prévoit de conforter le maillage du territoire par des pôles à toutes les échelles. Ainsi, il a été défini une organisation territoriale à 5 niveaux : pôle d'échelle SCOT (Segré et continuité urbaine de Sainte-Gemmes d'Andigné), 2 pôles d'échelle intercommunale, 3 pôles intermédiaires, 6 pôles complémentaires, dont 2 communes supplémentaires par rapport au SCOT en vigueur (Saint Martin du Bois et Miré), et les autres communes. Le projet détermine des orientations communes pour les différents niveaux, parmi lesquels le renforcement des pôles, en tenant compte du principe de gradient assigné par niveau de pôle, en termes d'objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logement, l'intégration paysagère, l'optimisation du tissu urbain existant et la limitation de l'étalement urbain. Toutefois, le choix des pôles complémentaires de Miré et Saint Martin du Bois ne se distingue pas vraiment des autres communes.

Il est attendu des précisions et des justifications complémentaires concernant l'identification des communes de Miré et de Saint Martin du Bois en tant que pôle complémentaire.

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) porte une ambition démographique de +0,3 % d'habitants par an au regard de la dynamique démographique, soit + 230 habitants par an. Cette projection doit être mise en perspective avec une évolution démographique s'affaiblissant sur l'ensemble du territoire sur les dernières années : +0,20 %/an entre 2015 et 2021 contre +0,8 % entre 2010 et 2015. Ainsi, le projet apparaît ambitieux. La croissance démographique n'est toutefois pas homogène sur le territoire. En effet, le territoire d'Anjou Bleu Communauté (ABC) est en diminution sur la période récente 2016-2022 (- 0,1%), alors que la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (VHA) connaît toujours une évolution positive de + 0,3 %, malgré un léger ralentissement sur la même période.

Pour assurer l'accueil des habitants, le projet envisage de produire en moyenne environ 310 logements minimum par an pour atteindre 77 830 habitants en 2047. Cet objectif de production est décliné par EPCI et par niveau de polarité en fonction de leur croissance démographique envisagée. Il inclut également la lutte contre la vacance, la transformation de locaux en logements/changement de destination). Concernant la réduction du taux de vacance sur la période 2027-2047, il correspond à un objectif quantitatif de 3 logements à remettre sur le marché en moyenne par an.

Les objectifs de production de logements semblent cohérents avec l'évaluation des besoins au niveau du territoire et notamment des PLH en vigueur.

En termes de trajectoire de consommation d'espace agricole, naturel et forestier (ENAF), le projet porte la volonté de mobiliser l'existant pour plus de sobriété foncière. Aussi, le projet entend affirmer cette ambition en phasant l'effort sur les décades suivantes :

- 2027-2037 : réduction de la consommation ENAF de 50 % d'ici à 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis une réduction de l'artificialisation de 66 % par rapport à 2011-2021 à l'horizon 2037,
- 2037-2047 : poursuite de la baisse de l'artificialisation nette jusqu'à atteindre environ 92 % de réduction par rapport à 2011-2021.

Cette enveloppe maximale n'a pas été répartie par vocation (résidentiel, économique) au sein du projet de DOO, ce qui ne permet pas d'analyser les enveloppes de consommation d'espace au regard des types d'usages.

De plus, des précisions devront être apportées quant au calcul effectué pour déterminer l'enveloppe maximale sur la période du SCoT et notamment sur les valeurs absolues intégrées dans le tableau à la prescription II.C.1.B.

Le projet entend relever la densité bâtie des nouvelles opérations d'aménagement en extension et en renouvellement urbain, en fixant des densités bâties « minimales moyennes » en les graduant par EPCI en fonction du rôle de la commune/commune déléguée dans l'organisation territoriale. Ces densités ont été légèrement relevées par rapport au SCoT en vigueur.

Afin de maintenir une croissance démographique ambitieuse et ainsi répondre à l'objectif de production globale de logements affichée et à la trajectoire de sobriété foncière affichée, la densité bâtie devra être réinterrogée et augmentée. De plus, les ordres de grandeur d'objectifs de production de logements conjugués à la densité proposée risquent de compromettre les enveloppes qui seront dédiées à l'économie. Enfin, plutôt que de fixer des densités bâties « minimales moyennes », le SCoT doit prévoir des densités minimales afin de rendre plus opérationnel le rapport de compatibilité SCoT/PLUi.

Le projet entend maîtriser les extensions urbaines et encourager la densification au sein des espaces urbanisés. Pour ce faire, il a été identifié des espaces urbanisés principaux et d'autres espaces urbanisés par une liste uniquement sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté. **Les critères d'identification des autres espaces urbanisés ayant permis de dresser une liste sur la communauté de communes d'Anjou Bleu Communauté devront être précisés.**

Le projet entend renforcer le maillage commercial de proximité. Ainsi, les centralités des pôles constituent la localisation privilégiée du développement commercial du Pays. **De manière à ne pas remettre en question ce principe vertueux, il est nécessaire d'interdire les surface de vente de moins de 300m² dans les secteurs d'implantation préférentielle (SIP).** Ces SIP privilégieront également l'accueil des commerces de plus de 1 000 m² de surface de vente. La création de nouveaux SIP et d'extension urbaine, consommatrice d'espaces ENAF, n'est pas permise. La priorité sera donnée au renouvellement et à l'optimisation de ces SIP. Toutefois, le SIP de l'Ébeaupinière sur la communauté de communes d'Anjou Bleu, dont la mixité économique est encouragée, a été étendu sur un secteur, en partie non artificialisé, située de l'autre côté d'une voie (Route de Pouancé), dans le prolongement des équipements sportifs. Or, cette zone commerciale possède un potentiel disponible d'urbanisation relativement important qui ne justifie pas cette extension du SIP au-delà de la zone commerciale existante. **Il est demandé la réduction du SIP de l'Ébeaupinière en le concentrant sur la zone existante.**

Le projet propose de valoriser les atouts productifs du territoire et de déployer une stratégie d'accueil des activités économiques prenant en compte la sobriété des usages et des ressources. Il est ainsi prévu d'optimiser, de densifier et de requalifier les aménagements au sein de ces zones. Les démarches d'économie circulaire devront être favorisées afin d'éviter le gaspillage des ressources et de valoriser les ressources locales.

L'organisation territoriale des zones d'activités économiques (ZAE) a été complétée par rapport au SCoT en vigueur (approbation en 2017). Il a ainsi été identifié 3 niveaux distincts de ZAE : 10 stratégiques, 8 structurantes et 28 zones de proximité. Il a été acté que les collectivités s'investiront prioritairement dans les zones d'activités stratégiques et structurantes. Il est justifié que ce développement prioritaire doit se faire dans la limite de l'enveloppe globale maximale de consommation des espaces NAF. Toutefois, l'enveloppe globale maximale de consommation des espaces NAF n'a pas été répartie par usages.

De plus, le stock immédiatement disponible indiqué est de 6 ans (plus de 9 ans en incluant les réserves foncières déjà acquises mais non équipées), soit 44 ha de surfaces disponibles immédiatement auxquelles s'ajoutent 21,4 ha de réserves non équipées et 113,5 ha de réserves non acquises. En effet, le rythme de commercialisation serait de 7,2 ha/an et 61 % des ventes sont sur ABC où le stock disponible est le plus important.

Bien que le rythme de commercialisation des zones soit indiqué dans le diagnostic, il est nécessaire de justifier les besoins du territoire en termes de développement économique qui permettront de définir une enveloppe dédiée de surfaces pour l'activité économique.

Afin de répondre aux besoins des habitants et des entreprises, des zones de proximité viendront compléter le dispositif des ZAE stratégiques et structurantes. Les collectivités planifieront l'offre de zones d'activités de proximité dans leur PLUi et justifient les besoins d'ouvertures à l'urbanisation (I.D.1.D). **Il est nécessaire de préciser cette prescription et notamment de définir des critères d'extension de ces zones de proximité.**

Le projet a pour objectif de redonner une place centrale à l'agriculture et affirmer son rôle nourricier. Il comporte ainsi des prescriptions permettant d'assurer la préservation du foncier agricole et la facilitation de son accès notamment aux jeunes exploitants. Le DOO (I.D.2.B) précise que les collectivités, en tenant compte de leurs compétences, soutiendront l'élevage en lien avec l'ensemble des services écologiques rendus tout en

encourageant la diversification des productions agricoles en cohérence avec les besoins alimentaires des habitants. **Ce point devra être clarifié en précisant ce qui est sous-entendu dans la notion de diversification des productions agricoles.**

Le SCOT demande de mener une gestion forestière durable et diversifiée en adéquation avec les enjeux environnementaux et climatiques, et notamment par la limitation de l'urbanisation en lisière des espaces forestiers. Enfin, de la même manière que pour les zones humides, les haies et le bocage, la connaissance fine des espaces forestiers concourent à l'amélioration des continuités écologiques. **Le SCOT devra inciter à la réalisation de diagnostics forestiers au même titre que les diagnostics agricoles, afin notamment d'identifier plus précisément le niveau de préservation à appliquer.**

Le projet entend encadrer les installations d'énergies renouvelables et de récupération sur les espaces dédiés à l'activité agricole, et notamment uniquement pour des projets pour des activités d'élevage ou d'arboriculture. **La mention du type d'activités éligibles à l'installation d'énergies renouvelables devra être supprimée, étant contraire à la réglementation en vigueur.**

Le DOO encourage la reconquête de la biodiversité à toutes les échelles du territoire. À ce propos, je salue le travail d'actualisation réalisé sur l'identification de la trame verte et bleue (TVB) et l'ajout de la notion de pollutions lumineuses. Ainsi, le DOO préserve l'ensemble des continuités écologiques selon leur niveau et leurs fonctionnalités ; les réservoirs de biodiversité majeurs, les réservoirs de biodiversité complémentaires et les corridors écologiques. Toutefois, les PLUi peuvent permettre, au sein des réservoirs de biodiversité majeurs, des constructions et des installations, en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation et si ces projets répondent à un intérêt territorial local (I.C.3.B). **La notion d'« intérêt territorial local » devra être définie.**

L'identification des zones de ruptures ou fragmentations est intéressante. Toutefois, il aurait été opportun de travailler sur la suppression et/ou l'atténuation de ces points noirs en ciblant notamment les plus problématiques.

La prise en compte des risques a bien été intégrée dans les différents documents composant le SCoT d'Anjou Bleu. Quelques observations sont reprises dans la note technique annexée.

Conclusion :

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émet un **avis favorable** sous réserve de :

- d'apporter des précisions et des justifications complémentaires concernant l'identification des communes de Miré et de Saint-Martin-du-Bois en tant que pôle complémentaire,
- d'envisager une répartition de l'enveloppe maximale de consommation par vocation résidentielle et économique,
- de préciser les valeurs absolues des enveloppes maximale de consommation en corrélation avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces figurant en pourcentage,
- d'augmenter la densité prévue afin d'être dans la trajectoire de sobriété foncière affichée,
- de réduire le SIP de l'Ebeaupinière sur l'enveloppe de la zone existante,
- de préciser les critères d'identification des autres espaces urbanisés listés sur la communauté de communes d'Anjou Bleu Communauté et d'apporter des justifications complémentaires,

- de préciser le besoin du territoire en termes de développement économique et de définir les critères d'extension des zones de proximité,
- de clarifier la notion de diversification des productions agricoles,
- de préciser la notion d'intérêt territorial local au sein de la prescription I.C.3.B,
- d'inciter les collectivités à réaliser des diagnostics forestiers dans le cadre de l'élaboration/révision de leur document d'urbanisme,
- de supprimer la mention du type d'activités éligibles à l'installation d'énergies renouvelables (agrivoltaïsme).

Vous trouverez en annexe des observations complémentaires de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et la lecture des pièces ainsi qu'une copie de l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) des Pays de la Loire.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner pour faire aboutir votre projet de SCoT dans les meilleurs délais possibles.

Le préfet



François PESNEAU

Copie pour information :

- Madame la Sous-préfète de Segré

