



Réunion publique 12 décembre

# PLUi-H Anjou Loir-et-Sarthe

*Plan Local d'Urbanisme intercommunal et son volet habitat*

Des orientations stratégiques à leur traduction concrète

**Cinéma Le Pax à Tiercé - 18h30**

ANJOU  
LOIR &  
SARTHE  
communauté de communes



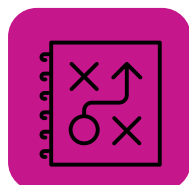


# Réunions publiques

---

Le PLUi-H c'est quoi ? Pour qui ?  
En quoi il vous concerne ?

## UN DOCUMENT STRATEGIQUE



Le PLUi-H traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable pour les **12 prochaines années (2024-2036)**

**P**lan  
**L**ocal

## UN OUTIL REGLEMENTAIRE



Le PLUi-H est un document qui réglemente **le droit des sols** de chaque parcelle, publique ou privée.

**U**rbanisme

## UNE DEMARCHE SOLIDAIRE



Le PLUi-H garantit la cohérence et la complémentarité du développement de **chaque commune de l'intercommunalité** afin de **répondre aux besoins de la population** : équipement, emploi, service, logement, mobilité, etc.

**I**ntercommunal

**H**abitat  
Un volet renforcé

# Le PLUi-H de la CC Anjou Loire et Sarthe

## LE TERRITOIRE DE LA CC ANJOU LOIR ET SARTHE



**61 %** sont des espaces agricoles



**29 %** sont des espaces naturels ou forestiers



**10 %** sont considérés comme des espaces urbanisés, « artificialisés »



**27 900**  
habitants



**8 900**  
emplois



**17** communes  
dont 3 communes  
nouvelles



**453,9**  
km<sup>2</sup>



# Le PLUi-H, quelles communes sont concernées ?



Pages

**Baracé**



Pages

**Cheffes**



Pages

**Cornillé-les-Caves**



Pages

**Corzé**



Pages

**Durtal**



Pages

**Étriché**



Pages

**La Chapelle-Saint-Laud**



Pages

**Les Rairies**



Pages

**Marcé**



Pages

**Montigné-lès-Rairies**



Pages

**Huillé-Lézigné**



Pages

**Jarzé Villages**



Pages

**Seiches-sur-le-Loir**



Pages

**Sermaise**



Pages

**Montreuil-sur-Loir**



Pages

**Morannes sur Sarthe-Daumeray**



Pages

**Tiercé**



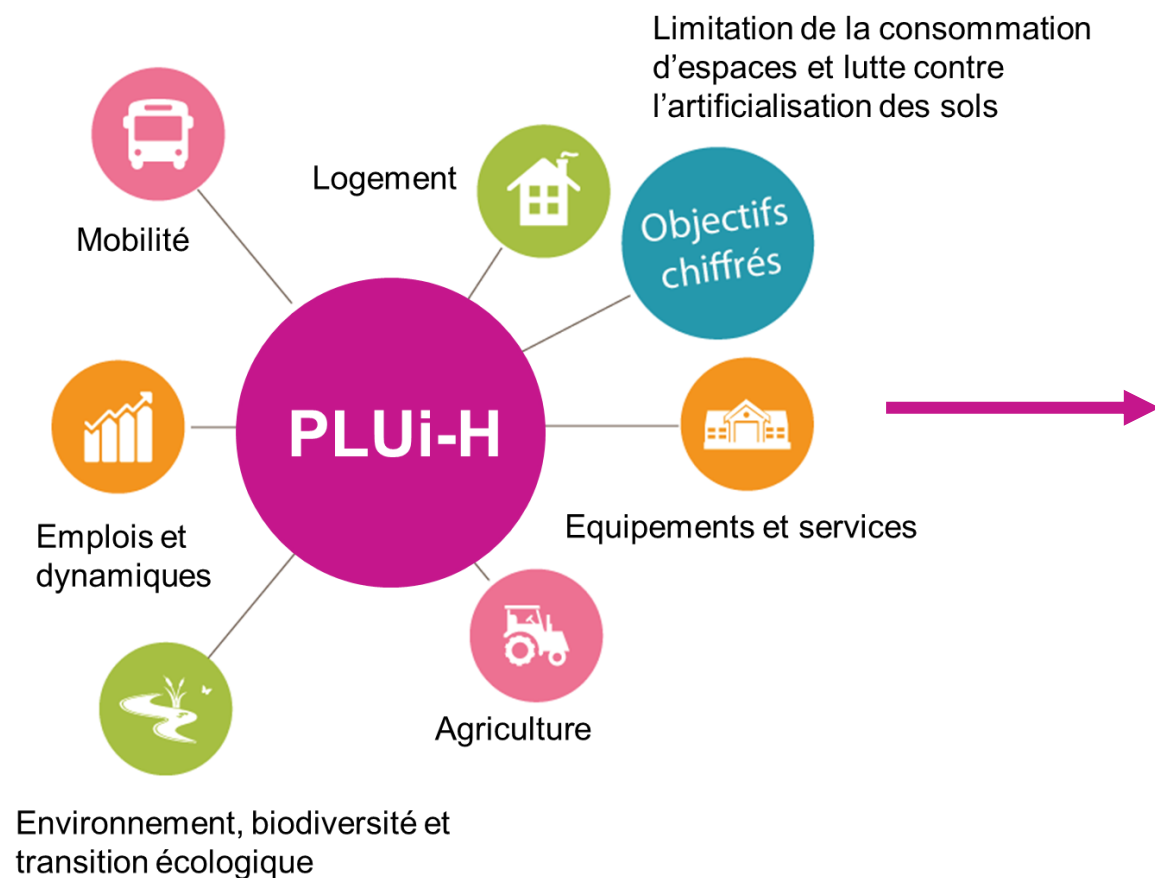
**17 communes**  
dont 3 communes  
nouvelles



**453,9**  
km<sup>2</sup>

# En quoi il vous concerne ?

De l'intérêt général exprimé sous la forme d'objectifs et d'orientations stratégiques .... à sa traduction concrète au travers de règles d'urbanisme à la parcelle



Il répond aux questions concrètes ...

Où construire ?

Qu'est-il possible de construire ?

Quelles sont les conditions de construction ?

Quels types d'équipements seront réalisés ?

Quels sont les sites protégés ?

....



# Les étapes et le calendrier

2019/2020

2021/2022

2022/2023

2024/2025

1

2

3

4

## Diagnostic

Quelle est la situation actuelle ?

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte

## PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel territoire souhaité et souhaitable ?

Une stratégie et des objectifs de développement

## Le règlement et le zonage

Comment atteindre les objectifs ?

Définir les règles applicables aux autorisations d'urbanisme par type de zone

## La validation et l'approbation

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

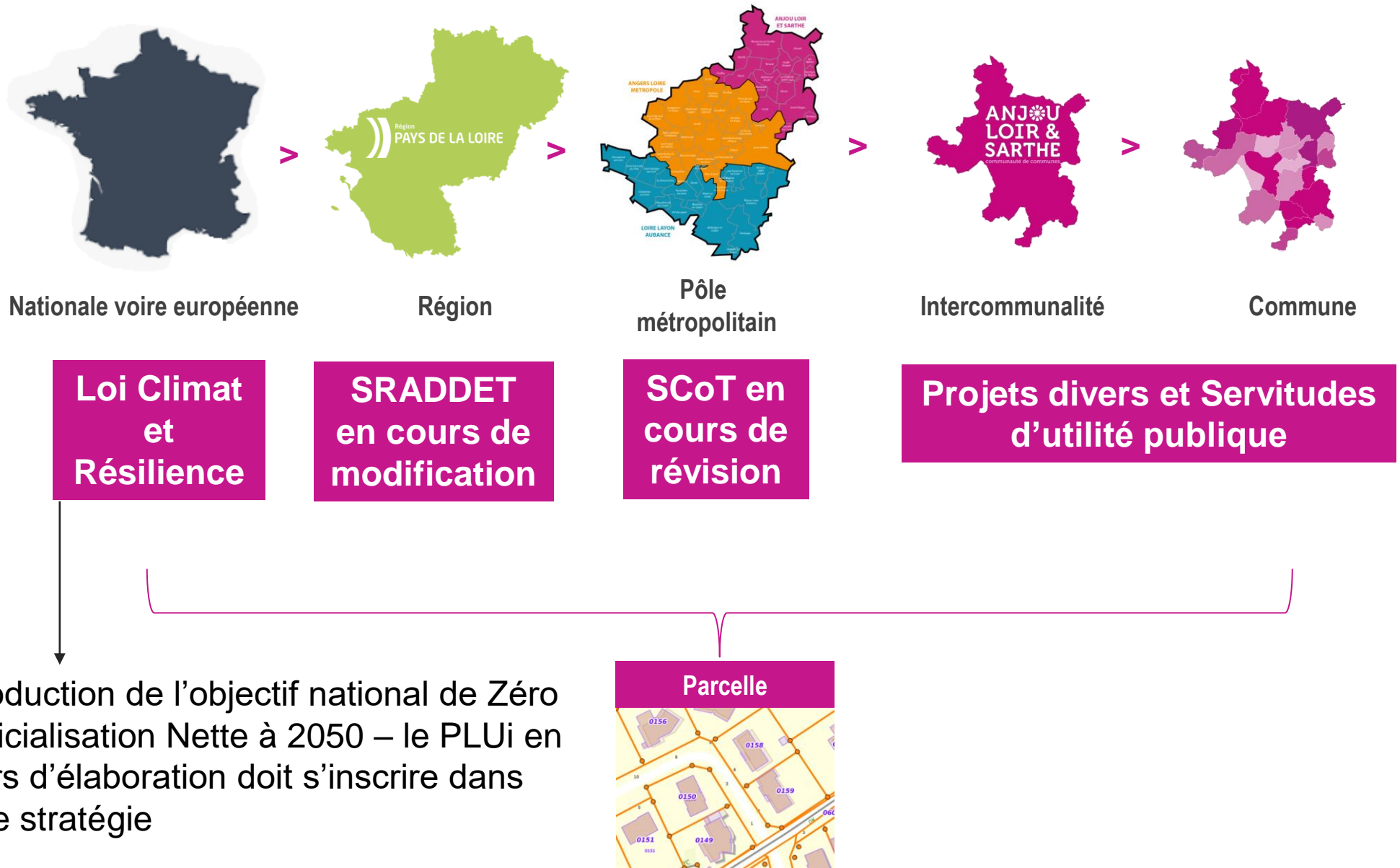
Consultation des partenaires, enquête publique et entrée en vigueur





# Le PLUi-H s'écrit dans contexte réglementaire et législatif précis

Une imbrication d'échelles et de documents, parmi les plus marquants :





## Aujourd'hui

### ECHELLE COMMUNALE

- 1 PLU intercommunal - l'ex-CC du Loir (PLUi)
  - 7 Plans locaux d'urbanisme communaux
- 2 Cartes communales



- ✓ Finalisation du dossier
- ✓ Arrêt de projet en Conseil Communautaire
- ✓ 3 Mois de consultation des Personnes publiques associées (Etat, Chambre d'Agriculture, etc.)
- ✓ 1 mois minimum d'enquête publique
- ✓ Approbation par le Conseil Communautaire

## 2025

### ECHELLE ANJOU LOIR ET SARTHE

- 1 document unique – Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION / LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

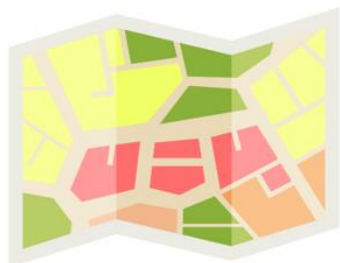
Un état des lieux du territoire pour mieux **cerner les enjeux à prendre en compte**

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire

**LE REGLEMENT ET LE ZONAGE + Programme d'Orientations et d'Actions dédié au volet habitat - Traduisent le projet de manière concrète en définissant des règles applicables aux autorisations de construire par type de zone**

PLAN DE ZONAGE



REGLEMENT ECRIT



ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMATION





## Temps d'échange avec la salle



# Réunions publiques

---

## Le contexte législatif et réglementaire



# ZOOM SUR UN ENJEU STRUCTURANT DU PLUI-H

- ➔ *Promouvoir et accompagner la rénovation des logements- cœurs de bourgs*
- Privilégier les opérations en renouvellement aux extensions + opérations de qualité*

**Lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier  
et à l'avenir lutte contre l'artificialisation des sols => Z.A.N ?**

**Entre 2011 et 2021 (10 ans – période de  
référence nationale )**

178 ha soit 18 ha par an, pour tout type de projet  
: économie, habitat, infrastructure, etc.



Loi Climat et  
résilience



**2022-2036 (14 ans dont 12 ans d'application  
du PLUi-H)**

Chiffre non définitif  
113 ha soit 9,4 ha par an en moyenne sur 12  
ans  
Rythme annuel diminué de 50% environ

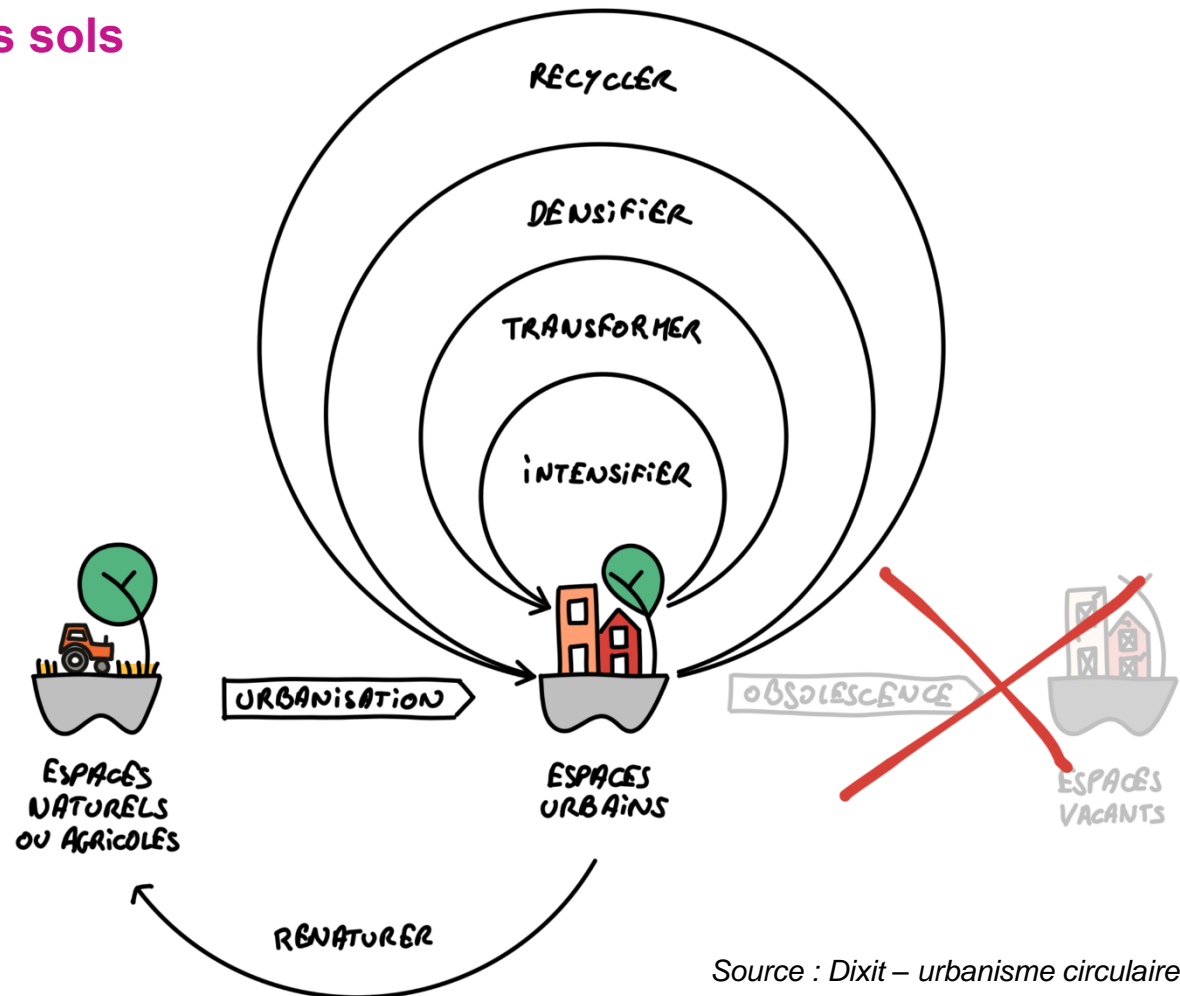
- Un invariant des documents d'urbanisme qui visent à limiter les impacts de l'urbanisation sur les ressources naturelles dont le foncier (mais aussi l'air, l'eau, etc.)
- Une obligation du code de l'urbanisme et du code de l'environnement
- Une déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Un objectif renforcé dans le cadre de la trajectoire nationale ZAN 2050



Lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier et à l'avenir lutte contre l'artificialisation des sols  
=> Z.A.N en 2050 ?

## Comment agir ?

Changer de modèle progressivement



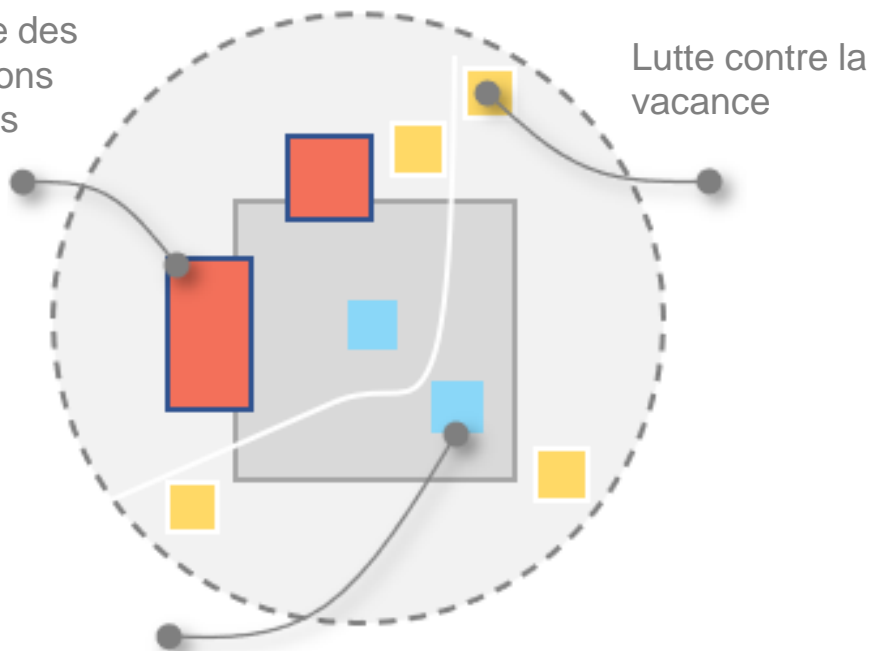
Habitat, économie, service, équipement, etc. toutes les politiques publiques sont concernées



**Lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier et à l'avenir  
lutte contre l'artificialisation des sols  
=> Z.A.N en 2050 ?**

## Comment agir ?

Maîtrise des extensions urbaines



Lutte contre la vacance

Opération privilégiée au sein des espaces urbanisés

- Privilégier le développement au sein des bourgs et des villes
- Limiter l'urbanisation future au besoin réel du territoire
- Encadrer le devenir des espaces stratégiques situés dans le tissu urbain (dent creuse, friche, etc.) par des principes d'aménagement qui s'imposeront aux autorisations d'urbanisme
- Encadrer toutes les ouvertures à l'urbanisation dont celles des zones d'activités économiques
- Encourager la densification dite « spontanée »

**Et bien d'autres actions combinées...**

*Habitat, économie, service, équipement, etc. toutes les politiques publiques sont concernées*



**Lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier et à l'avenir lutte contre l'artificialisation des sols  
=> Z.A.N en 2050 ?**

## Comment agir ?

Exemple extérieur au territoire



- Questionner la localisation du développement et les droits à construire associés - > privilégier le développement au sein des bourgs et des villes
- Questionner le volume des droits d'ouverture à l'urbanisation ou à la construction -> limiter au besoin réel du territoire
- Encadrer le devenir des espaces stratégiques situés dans le tissu urbain (dent creuse, friche, etc.) par des principes d'aménagement qui s'imposeront aux autorisations d'urbanisme
- Prioriser les enveloppes foncières à ouvrir à l'urbanisation entre extension et renouvellement
- Encadrer toutes les ouvertures à l'urbanisation dont celles des zones d'activités économiques
- Encourager la densification dite « spontanée »

**Et bien d'autres actions combinées...**

*Habitat, économie, service, équipement, etc. toutes les politiques publiques sont concernées*





## Vers le Z.A.N : Zéro Artificialisation Nette en 2050



### Artificialisation des sols :

**Altération durable** de toute ou partie **des fonctions écologiques d'un sol**, en particulier de ses fonctions biologiques, hybrides et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.



### Désartificialisation ou renaturation :

Actions ou opérations de **restauration** ou **d'amélioration** de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non-artificialisé

*Habitat, économie, service, équipement, etc. toutes les politiques publiques sont concernées*



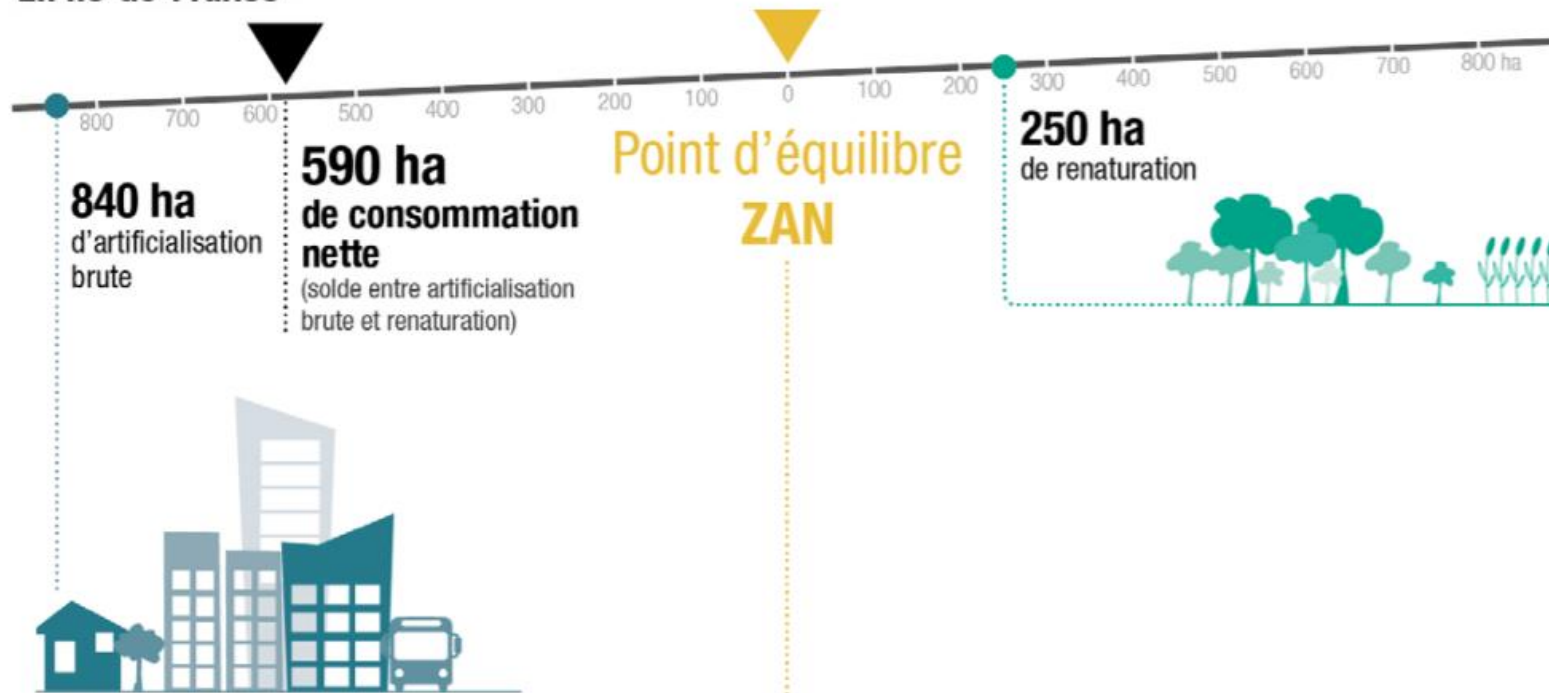
# Comprendre le zéro artificialisation nette (ZAN)

© L'INSTITUT PARIS REGION 2020  
Source : Mos 1982 à 2017, L'Institut Paris Region



En Île-de-France\*

30 janvier 2020



## Les leviers

Pistes d'actions pour atteindre l'équilibre



*Habitat, économie, service, équipement, etc. toutes les politiques publiques sont concernées*



# Temps d'échange avec la salle



# Réunions publiques

---

## Du projet à sa traduction



## Le projet territorial en 5 orientations:

- 1- S'organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et service
- 2- Proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins
- 3- Susciter et accompagner l'entreprenariat local
- 4- Inviter à l'itinérance touristique et à la découverte de nos patrimoines
- 5- Préserver, ensemble, notre environnement et nos ressources

### **Réunions publiques thématiques pour présenter le PADD:**

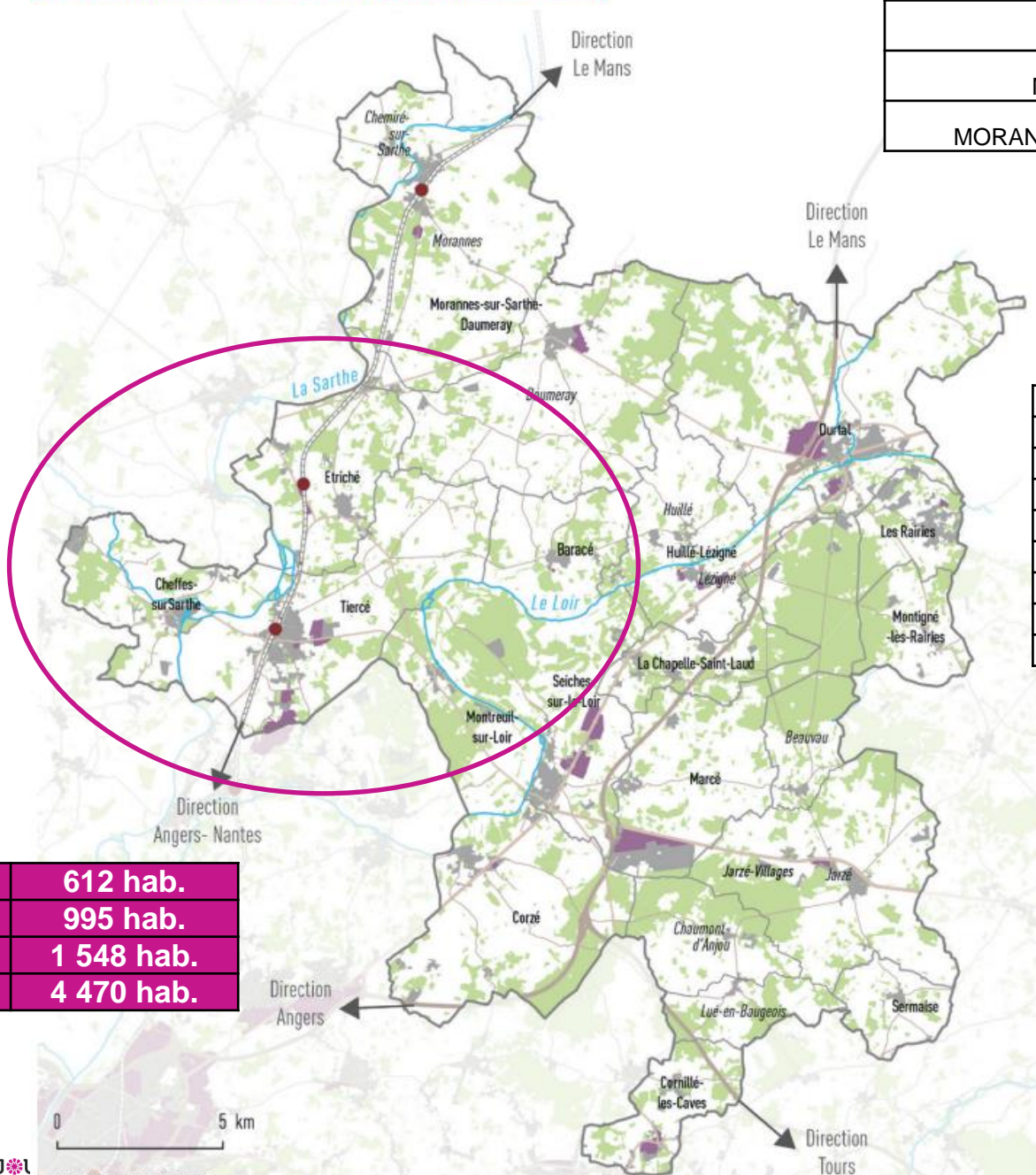
- **Nouvelle organisation territoriale ; habitat ; développement économique et mobilité les 12, 13 et 20 décembre 2023**
- **Agriculture ; environnement ; développement des énergies renouvelables et exploitation du sous-sol le 16 janvier 2024**

# Les réunions publiques par secteur (ancienne Communautés de communes)



**7 625**  
habitants

## LE TERRITOIRE DE LA CC ANJOU LOIR ET SARTHE



DURTAL	3 343 hab.
LES RAIRIES	1 033 hab.
MONTIGNE-LES-RAIRIES	446 hab.
MORANNES-SUR-SARTHE-DAUMERAY	3 669 hab.

CORNILLE-LES-CAVES	471 hab.
CORZE	1 907 hab.
HUILLE-LEZIGNE	1 318 hab.
JARZE-VILLAGES	2 766 hab.
LA CHAPELLE-SAINT-LAUD	782 hab.
MARCE	836 hab.
MONTREUIL-SUR-LOIR	581 hab.
SEICHES-SUR-LE-LOIR	2 879 hab.
SERMAISE	332 hab.

BARACE	612 hab.
CHEFFES	995 hab.
ETRICHE	1 548 hab.
TIERCE	4 470 hab.

### Occupation du sol

- Espace urbanisé (> 5 ha)
- Zone d'activités
- Boisement

### Réseau hydrographique

- Hydrographie principale

### Réseau routier

- Autoroute et voie rapide
- Autre voie structurante
- Voie primaire
- Voie secondaire

### Réseau ferré

- Gare
- Ligne ferroviaire

0 5 km

© AURA - février 2019  
Sources : IGN

## Organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et service

➔ *Accompagner et organiser le développement démographique du territoire*



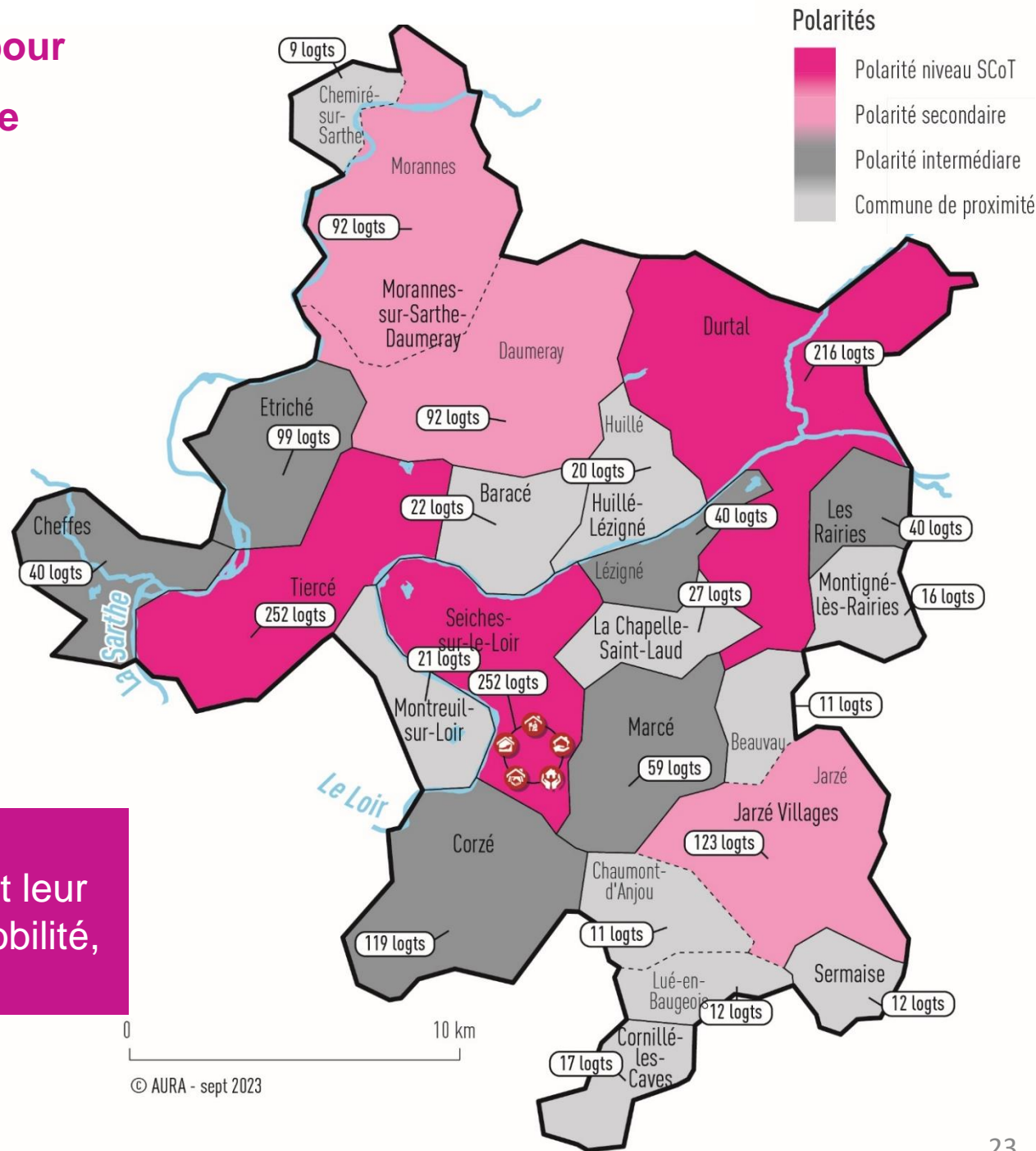
27 900 habitants en 2022  
+ 2 700 habitants à l'horizon 2035



Un besoin de mise sur le marché de + 1600 logements (vacant, à rénover, à construire, etc.)

## Armature territoriale / pôle ?

La structuration des politiques publiques et leur mise en cohérence : habitat, logement, mobilité, proximité, etc.





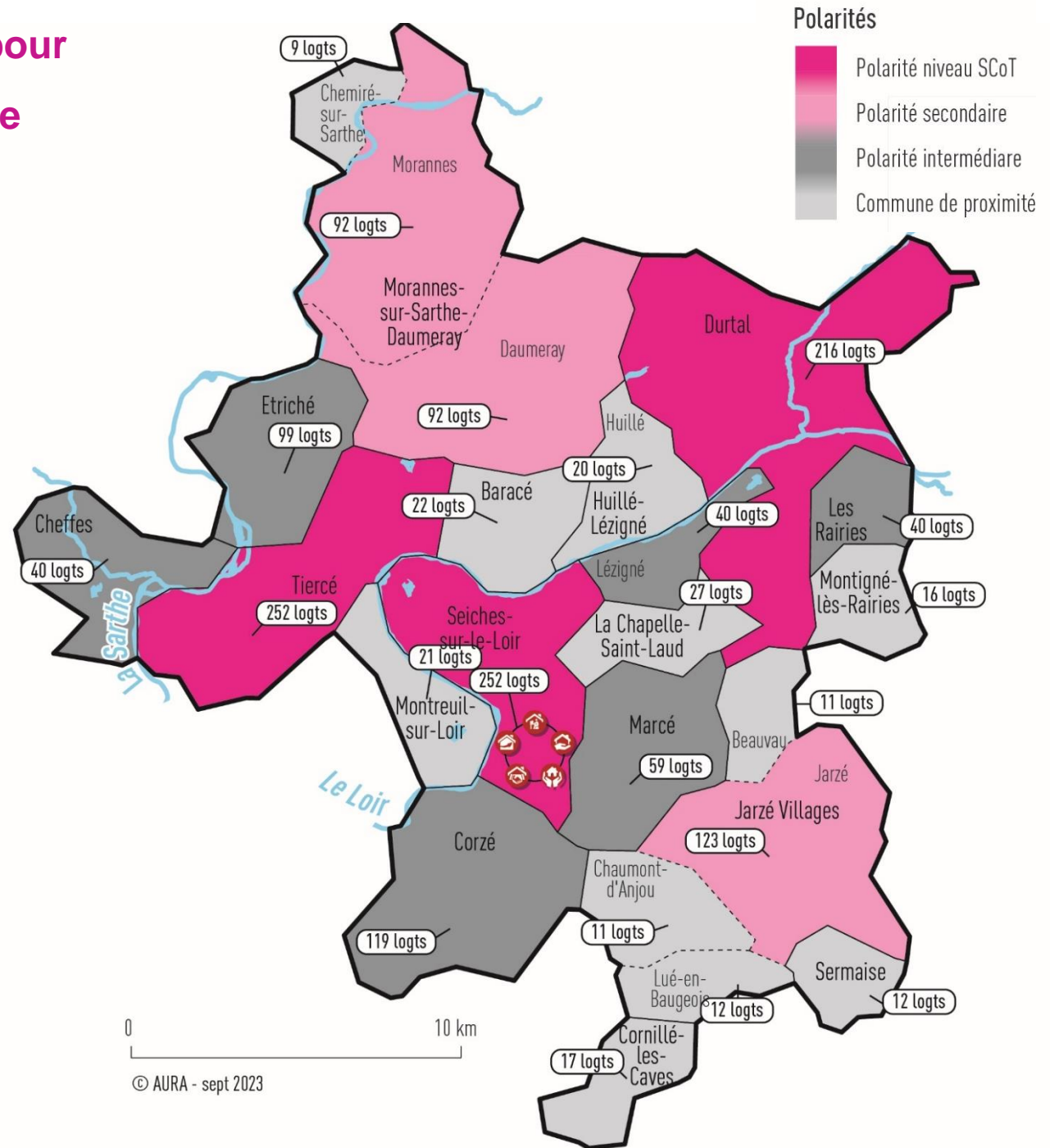
## Organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et service

### Les outils du PLUi-H



#### Agir sur la structuration du développement :

- Offre de nouveaux logements plus importante dans les pôles et diversifiée (zone AU, OAP, etc.)
- Accueil ciblée des services et équipements dans les pôles
- Des contreparties : objectifs de densité bâtie plus élevés dans certains secteurs, etc.



## Proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins

➔ Permettre et accompagner le développement d'une offre résidentielle diversifiée et appropriée à des besoins divers

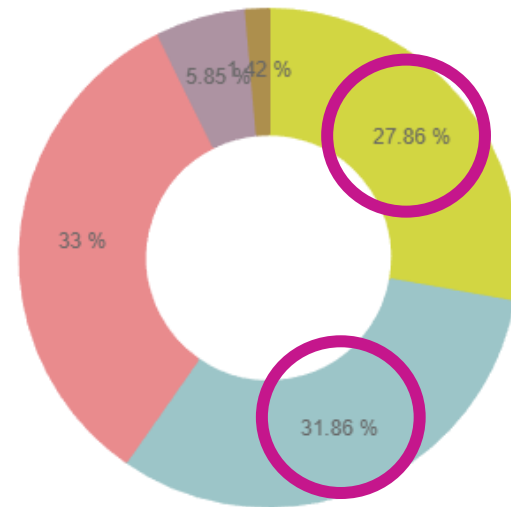
Les outils du PLUi-H



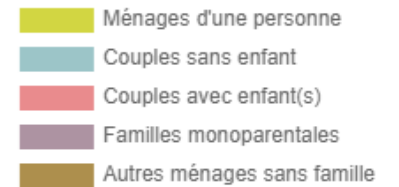
### Agir sur l'habitat :

- Diversité des logements à produire : formes, taille, accessibilité, etc.
- Adaptation des règles d'urbanisme pour faciliter la production de logements notamment dans les secteurs urbains centraux
- Etc.

TYPES DE MÊNAGE ?



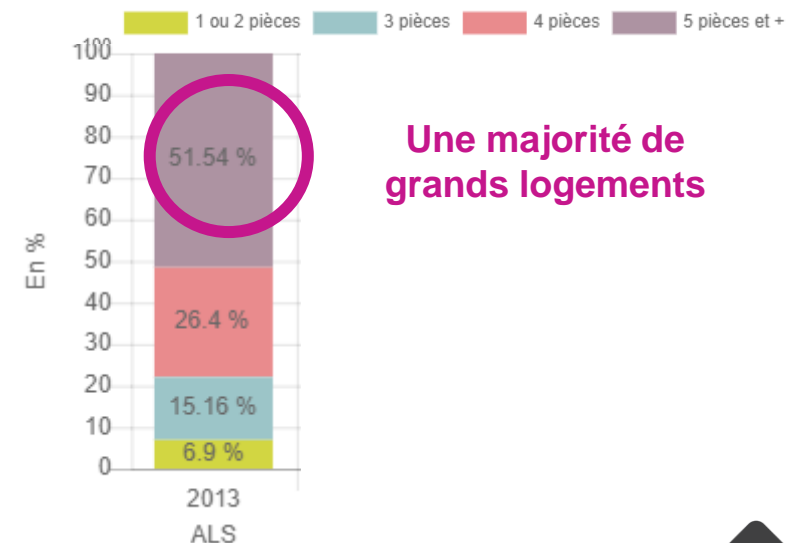
Source : Insee, RP 2019



Une majorité de ménage avec une ou deux personnes



NOMBRE DE PIÈCES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ?

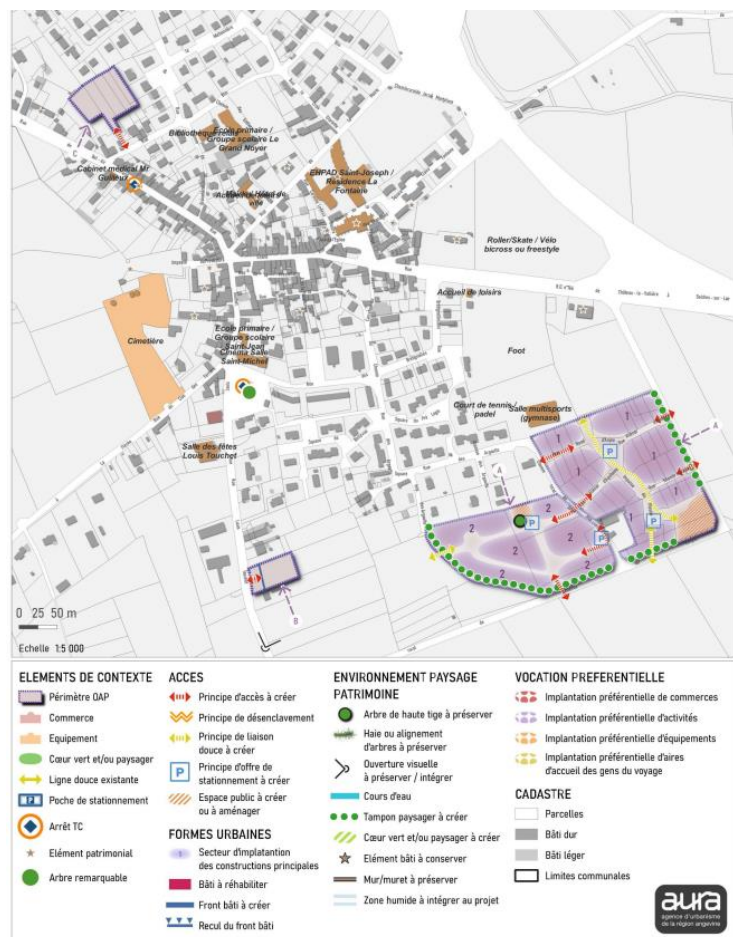


Une majorité de grands logements

PLAN DE ZONAGE

REGLEMENT ECRIT

ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION



Les OAP peuvent concerner un secteur ou l'ensemble de la commune sur une thématique (sur des espaces privés comme publics).

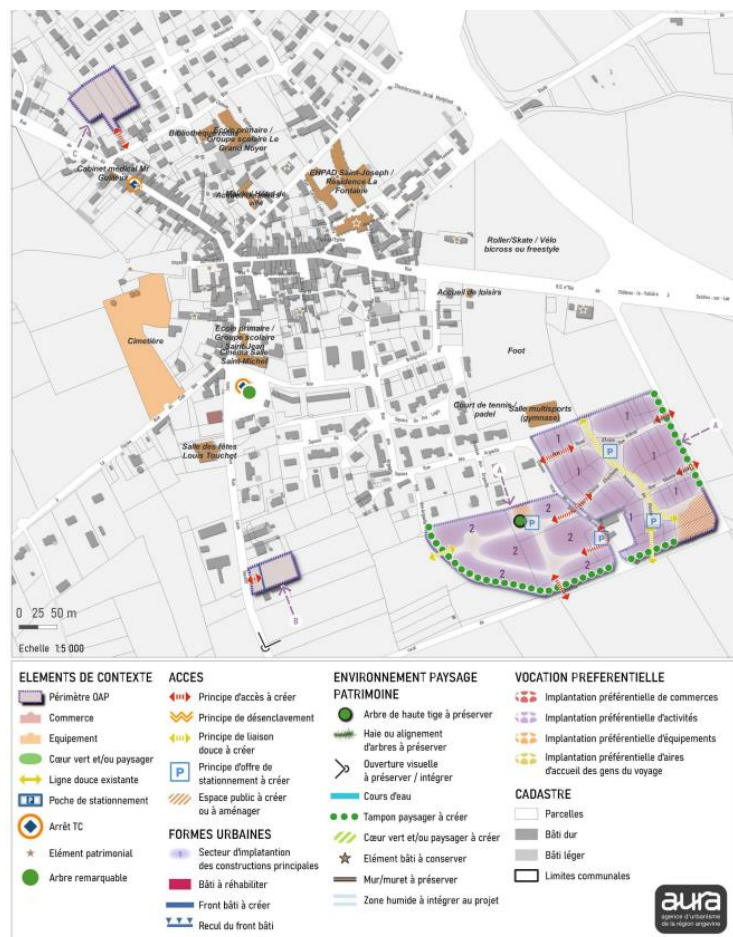
Elle donne à voir les grands principes d'aménagement pour les secteurs en devenir : voirie, aménagement espace public, densité bâtie, etc.



PLAN DE ZONAGE

REGLEMENT ECRIT

ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION



## VOUS ETES PROPRIETAIRE D'UN SITE CONCERNE ?

Ce que vous pouvez faire :

- Conserver votre terrain en l'état
- Construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Ce que vous ne pouvez pas faire :

- Construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

## VOUS ETES RIVERAIN D'UN SITE CONCERNE ?

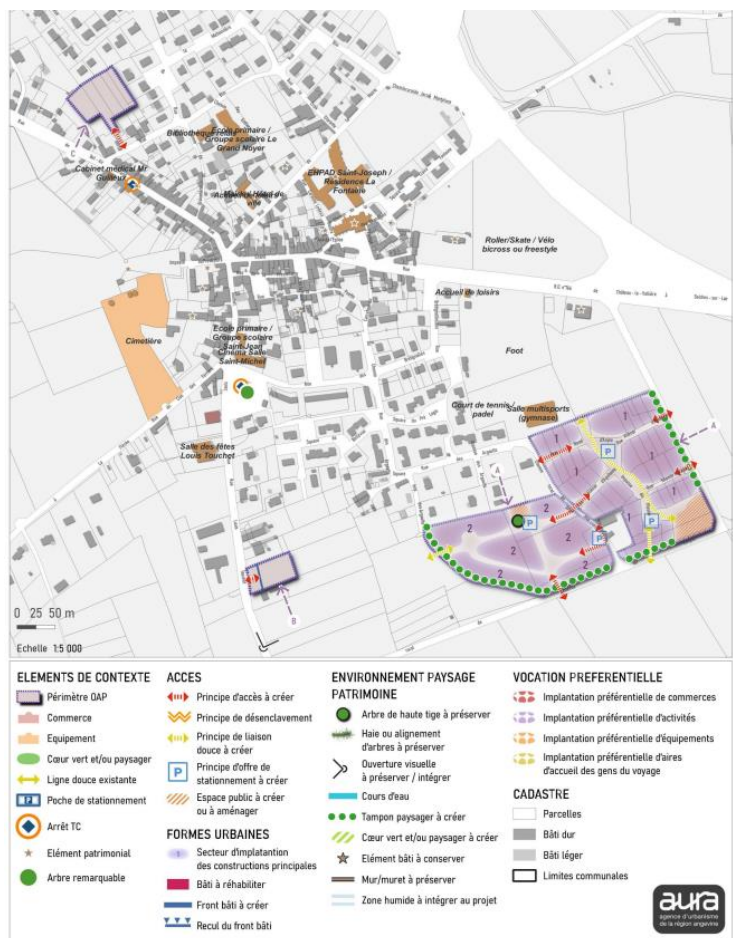
L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement.

Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PLAN DE ZONAGE

### REGLEMENT ECRIT



## DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT EDICTES

**Principe d'accès à créer** Ils définissent les conditions d'accessibilité automobiles au site depuis les voies publiques ainsi que les besoins de connexion entre deux espaces.

**Principe de désenclavement** Les aménagements doivent concourir à assurer un maillage viaire cohérent au sein de l'OAP tout en garantissant dans certains cas un désenclavement efficace de secteurs voisins.

**Principe de liaison douce à créer** Le projet doit mettre en œuvre des perméabilités douces concourant à mettre en lien l'opération au centre-bourg

**Principe d'offre de stationnement à créer** Les espaces de stationnement à créer sont à dimensionner en recherchant les potentiels de mutualisation au sein de l'opération, voire compenser des besoins identifiés à proximité. Il s'agit d'un principe de localisation qui sera précisé lors des études opérationnelles.

### Garantir l'intégration des formes urbaines :

Les espaces publics à créer ou à aménager concernent principalement des espaces au niveau desquels des enjeux forts ont été identifiés (lieux de rencontre, de petites aires de jeux, d'espace d'animation de la vie locale).

**Secteur d'implantation des constructions principales** Certains sites comprennent un secteur d'implantation des constructions principales. Les constructions devront s'implanter au sein de ce secteur compris dans l'OAP afin de ne pas compromettre les points de vue paysagers intéressants.

**Bâti à réhabiliter** Certains éléments architecturaux et/ou patrimoniaux nécessitent d'être intégrés dans l'opération.

**Front bâti à créer** Sur certains sites, le principe de continuité d'un front bâti doit être respecté pour préserver l'ambiance de la rue. Il sera donc adaptée au contexte urbain environnant. Il permet une continuité dans le bâti et évite de ce fait une rupture paysagère.

**Recul du front bâti** Certaines opérations nécessitent de reculer le front bâti afin de s'aligner sur l'existant et laisser place à une démarcation paysagère permettant de conserver la continuité des bâtis.

### Garantir la qualité de l'insertion environnementale, paysagère, architecturale et patrimoniale :

**Arbre de haute tige à préserver** Il s'agit d'arbres isolés pouvant jouer un rôle au sein de la trame verte et bleue, ou avoir un rôle paysager. Le projet s'attachera à intégrer ces éléments de nature dans l'aménagement.

**Haie ou alignement d'arbres à préserver**

**Cours d'eau** Les projets intégreront les cours d'eau qui se situent dans le périmètre des zones d'OAP. Cette traduction d'effectuera via la mise en valeur de ses rives, la mise en valeur des espaces naturels, ou encore la mise en réseau via la mise en place de cheminements.

**Tampon paysager à créer** Le tampon paysager permet d'intégrer le 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. Des aménagements paysagers spécifiques doivent garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

**Cœur vert et/ou paysager à créer** Les cœurs verts et espaces paysagers à créer concernent en grande majorité des aménagements nécessaires à mettre en place en cœur d'opération.

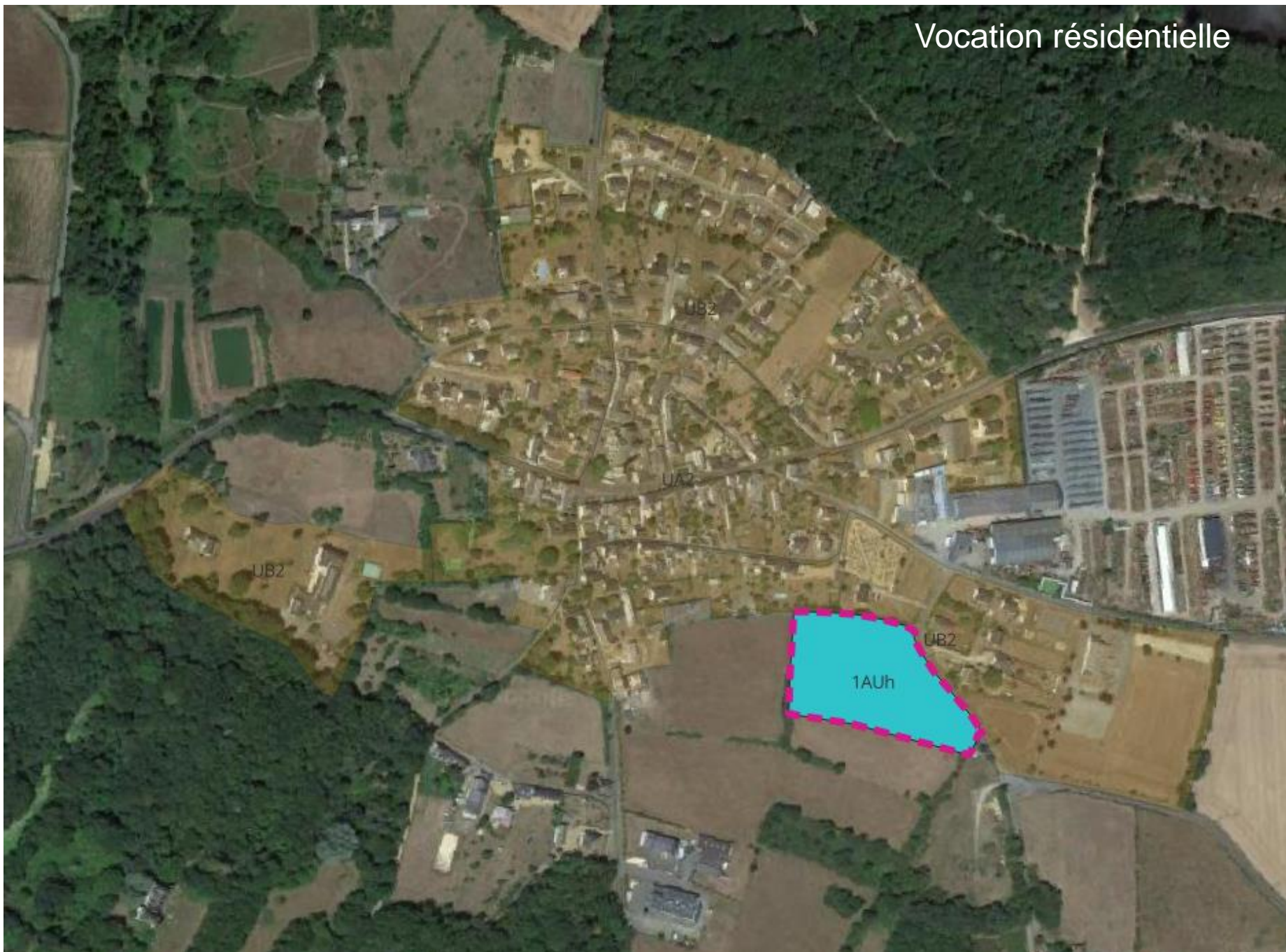
**Elément bâti à conserver** Il s'agit de petits éléments de patrimoine bâtis intéressants qu'il s'agit d'intégrer dans l'aménagement.

**Mur/muret à préserver** Ces éléments d'intérêts architectural et patrimonial seront à conserver et à intégrer dans l'opération

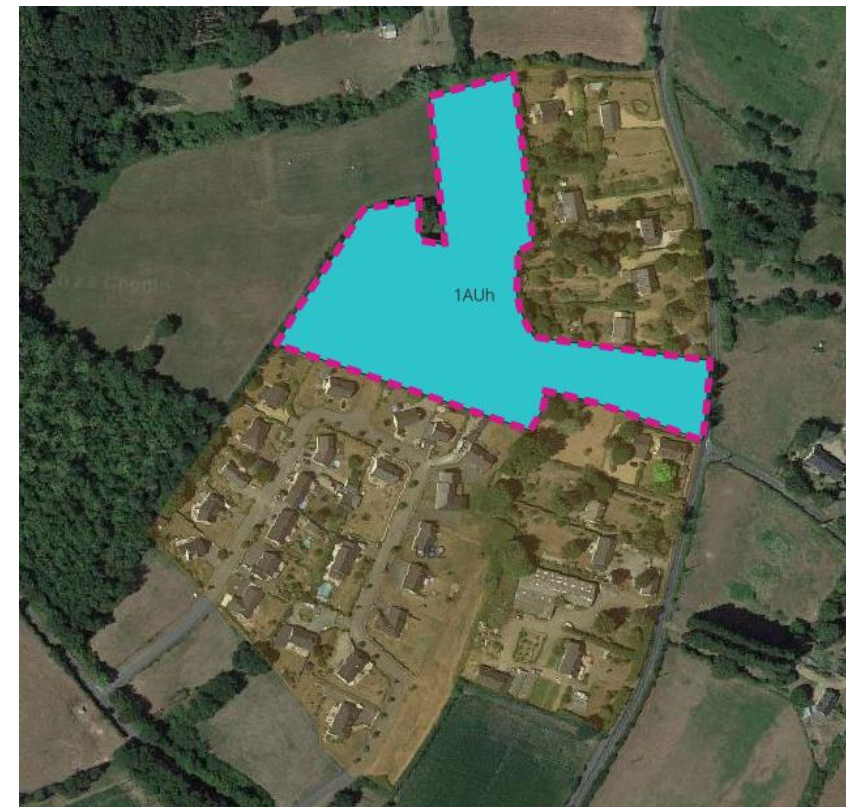
**Zone humide à intégrer au projet** Les zones repérées dans les OAP ont un caractère informatif. Cet inventaire sera affiné par des études environnementales plus fine au moment du projet.



Vocation résidentielle











La délimitation des secteurs de projet ainsi que leur appellation (indice) sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLUi-H



## Vocation résidentielle



*La délimitation des secteurs de projet ainsi que leur appellation (indice) sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLUi-H*

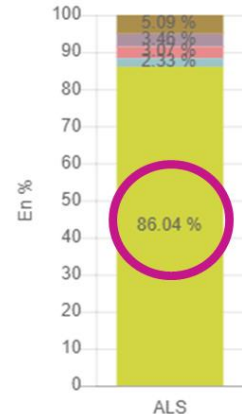




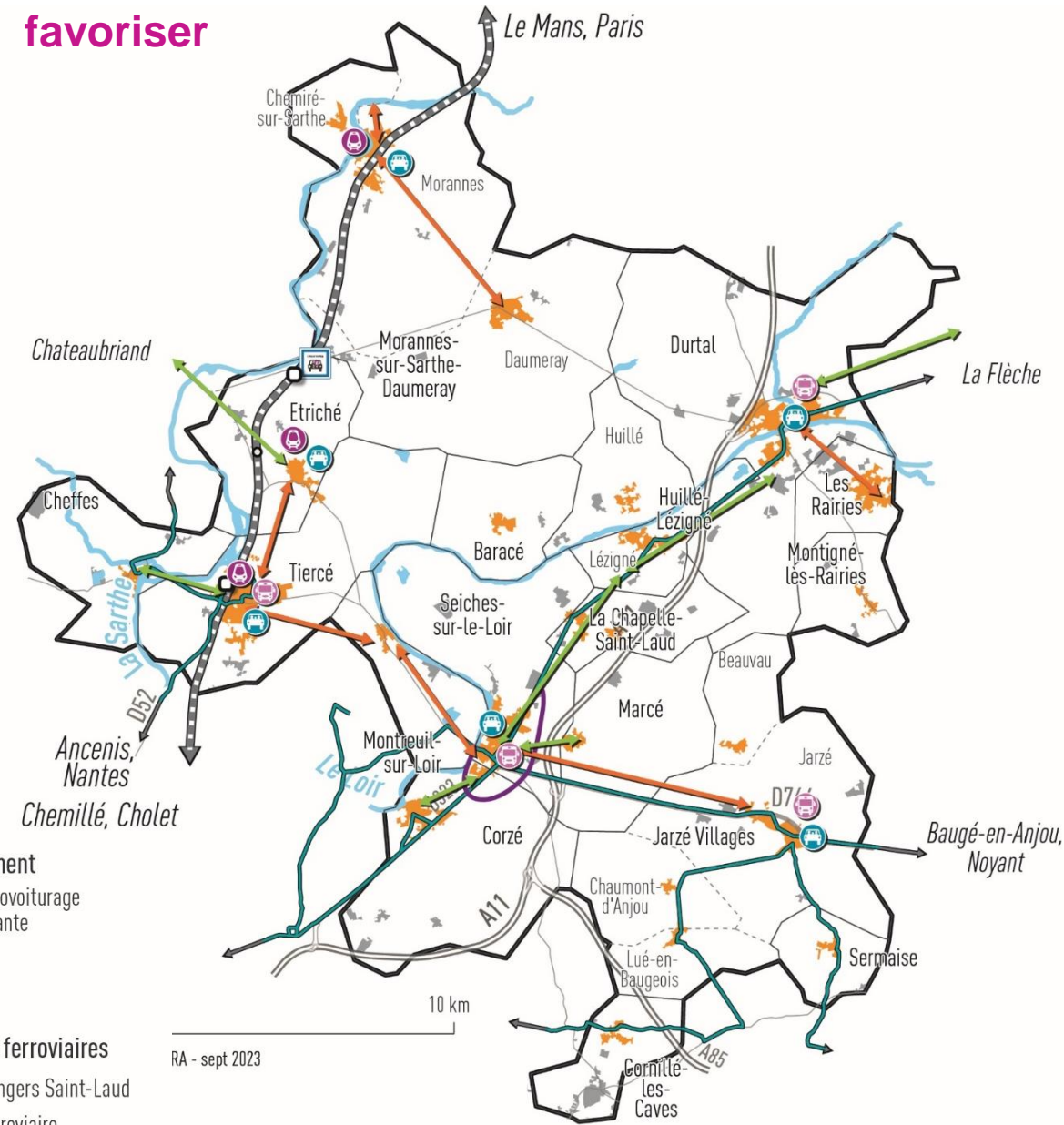
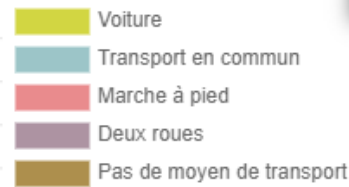
## Temps d'échange avec la salle

## Organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et service

➔ *Accompagner le développement d'offres de mobilité de proximité et favoriser l'accès aux services et équipements du quotidien*



Source : Insee, RP 2019



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

## Organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et service

### Les outils du PLUi-H



#### Agir sur les mobilités :

- Règles particulières en matière de stationnement vélo, voiture, etc. en lien avec la vocation des constructions
- Obligation pour les aménageurs de prévoir des continuités piétonnes, des voiries partagées, etc. => OAP
- Emplacements réservés dédiés aux aménagements, aux espaces publics, etc.



Durtal



Etriché



Morannes



Aire de covoiturage de Jarzé



Borne de recharge pour véhicules électriques, Tiercé



Stationnement vélo, Gare d'Etriché



## Temps d'échange avec la salle



## Susciter et accompagner

## l'entrepreneuriat local

*Promouvoir le développement des activités de proximité dans les centres*  
*Poursuivre la structuration d'une offre foncière et immobilière attractive et adaptée aux besoins des entreprises et à leur diversité*



Repositionner l'offre commerciale tout en préservant les équilibres commerciaux présents dans le territoire



Accueillir les activités économiques compatibles avec l'habitat dans les centres-bourgs

Privilégier l'accueil d'entreprises dans les zones d'activités

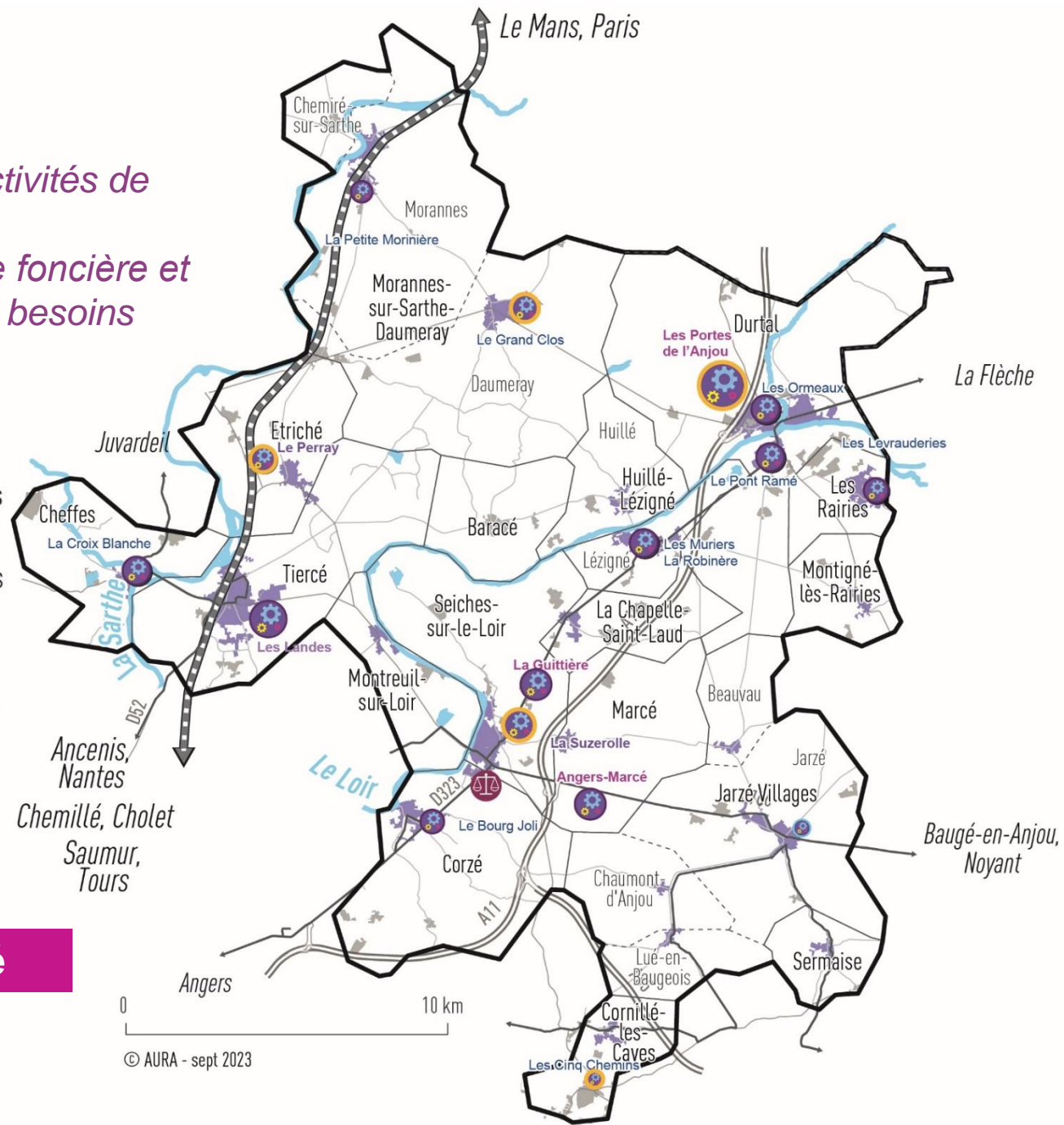


Conforter et densifier les zones existantes



Développer une nouvelle offre attractive sur le territoire

**Lien avec le plan de mobilité simplifié**



# Développement économique : espaces d'activités économiques

Susciter et accompagner

l'entrepreneuriat local



Environ 3500 emplois au sein des ZAE et environ 5500 emplois « dans le diffus » : centres-bourgs, exploitations agricoles, entreprises isolées ...

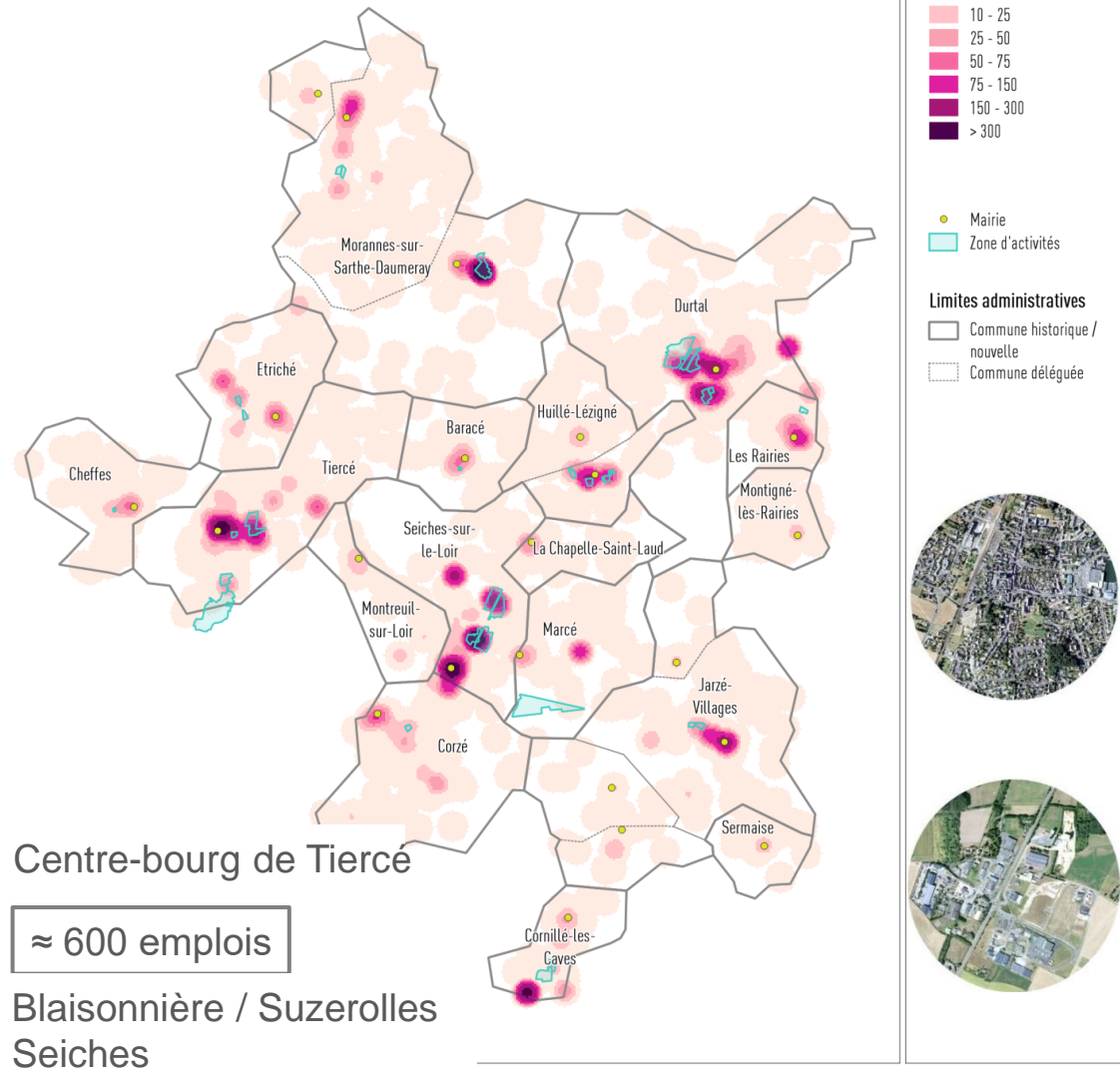
Les outils du PLUi-H



## Agir sur l'économie :

- Anticipation des besoins fonciers à vocation économique : industrie, artisanat, services, etc.
- Adaptation des règles de constructibilité dans les espaces ruraux pour accompagner l'artisanat en campagne
- Action pour des centralités dynamiques : services, commerces, etc.
- Etc.

## Concentration de l'emploi





Vocation artisanale et industrielle





Vocation artisanale et industrielle



*La délimitation des secteurs de projet ainsi que leur appellation (indice) sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLUi-H*



# Réunions publiques

---

La concertation et la communication tout au long de la démarche

# La concertation et la communication tout au long de la démarche



## 17 permanences communales en janvier 2024

date permanence		commune	Lieu
09-janv	15h	Montreuil/L	Mairie, salle communale
	16h30	Huillé Lézigné	salle Lucien Boré à Lézigné
	18h30	Etriché	Mairie
12-janv	14h	La Chapelle St Laud	Mairie
	15h30	Cornille les caves	salle de la Liberté (cour de la mairie)
	17h	Seiches	Mairie
13-janv	9h	Baracé	Mairie
	10h30	Cheffes	Mairie
15-janv	17h	Sermaise	Mairie
18-janv	17h	Durtal	Mairie (salle du conseil)
19-janv	14h	Les Rairies	Mairie
	15h30	Morannes Daumeray	Mairie (Morannes)
20-janv	9h	Corzé	Mairie
	10h30	Marcé	Mairie
23-janv	17h	Tiercé	Mairie
27-janv	9h	Montigné les rairies	Salle du Conseil, Mairie
	10h30	Jarzé villages	Mairie Jarzé

## COMMUNIQUER

- Exposition PLUi
- Site internet



## CONCERTER

- Plateforme numérique
- Réunions publiques générales ou thématiques
- Registres de concertation et d'information
- Courriers adressés au Président