

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Secteur Saumur Loire Développement



## 01\_Rapport de présentation – Tome 3 Justifications du projet

Vu pour être annexé à la délibération  
n°2020/ 019 DC  
du Conseil Communautaire  
du 05 Mars 2020  
Le Président,



Jean-Michel MARCHAND

Dossier n° 16064908

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Rue des Petites Granges  
Zone Ecoparc  
49400 SAUMUR  
**02 41 51 98 39**

## TABLE DES MATIERES

<b>TOME III : LES JUSTIFICATIONS DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>1. LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....</b>	<b>4</b>
1.1. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	4
1.2. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR .....	6
1.3. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES.....	65
<b>2. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 69</b>	
2.1. AXE 1 : DEVELOPPER SON POTENTIEL ECONOMIQUE DONT LES PILIERS TOURISTIQUES ET AGRICOLES.....	70
2.2. AXE 2 : RENFORCER LA CENTRALITE DU POLE SAUMUROIS .....	81
2.3. AXE 3 : VALORISER LES RESSOURCES LOCALES DANS UN ENVIRONNEMENT RICHE ET SENSIBLE .....	95
2.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN105	
<b>3. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU POLE SAUMUROIS .....</b>	<b>106</b>
3.1. LES OAP DU SAUMUROIS A VOCATION D'HABITAT .....	107
3.2. LE CALENDRIER A OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT .....	122
3.3. LES OAP DU POLE SAUMUROIS A VOCATION ECONOMIQUE.....	123
<b>4. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DES POLES D'EQUILIBRE .....</b>	<b>125</b>
4.1. LES OAP DES POLES D'EQUILIBRE A VOCATION D'HABITAT .....	126
4.2. LE CALENDRIER A OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A VOCATION D'HABITAT.....	133
4.3. L'OAP A VOCATION TOURISTIQUE DE ALLONNES (LA THIBAUDIERE).....	134
4.4. L'OAP A VOCATION D'EQUIPEMENT DE ALLONNES (ALL-6) .....	134
4.5. LES OAP DES POLES D'EQUILIBRE A VOCATION ECONOMIQUE .....	135
<b>5. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DES COMMUNES DE PROXIMITE .....</b>	<b>136</b>
5.1. LES OAP DES COMMUNES DE PROXIMITE A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT.....	137
5.2. LES OAP DES COMMUNES DE PROXIMITE A VOCATION D'EQUIPEMENT OU TOURISTIQUE .....	154
5.3. LES OAP DES COMMUNES DE PROXIMITE A VOCATION ECONOMIQUE .....	155
<b>6. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT .....</b>	<b>162</b>
6.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	162
6.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	163
6.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	163
6.4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT .....	175
6.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	176
6.6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	188
6.7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	193

<b>6.8.</b>	<b>LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>200</b>
6.9.	LES ZONES URBAINES ET A URBANISER DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	204
<b>7.</b>	<b>JUSTIFICATIONS DES SECTEURS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE .....</b>	<b>253</b>
7.1.	LES SECTEURS NON CONSOMMATEURS D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE OU FORESTIER .....	253
7.2.	LES SECTEURS IMPACTANT DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS .....	280
7.3.	BILAN DES SECTEURS .....	297
<b>8.</b>	<b>ZOOM SUR LE VOLET HABITAT.....</b>	<b>298</b>
8.1.	LA DEFINITION DU BESOIN.....	298
8.2.	UNE DIMINUTION DES ZONES A URBANISER .....	298
<b>9.</b>	<b>ZOOM SUR LE VOLET ECONOMIQUE .....</b>	<b>301</b>
9.1.	LES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE (HORS DU VOLET TOURISME-EQUIPEMENT) .....	301
9.2.	LE VOLET TOURISTIQUE ET EQUIPEMENT .....	307
9.3.	LE BILAN SUR LE ZOOM ECONOMIQUE.....	307
<b>10.</b>	<b>BILAN DE LA CONSOMMATION A L'ECHELLE DU PLUI ET COMMUNALE .....</b>	<b>308</b>

## TOME III : LES JUSTIFICATIONS DU PROJET

### 1. LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Cette partie a pour objectif d'analyser la consommation foncière depuis les 10 dernières années. En effet, le Code de l'Urbanisme précise dans l'article L.151-4 du code de l'urbanisme que « [Le diagnostic] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Pour une question de méthodologie, l'analyse sera faite au cours des dix dernières années, car les documents présents sur le territoire ont été réalisés sur des périodes différentes.

#### 1.1. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

##### A. Présentation de la méthodologie et des résultats

La méthodologie de l'analyse de la consommation foncière repose sur de l'analyse de photographies aériennes. Comme écrit précédemment, les documents d'urbanisme ayant été réalisés à des périodes différentes, l'analyse sera donc effectuée sur les 10 dernières années. Pour avoir une homogénéité maximale, la photo aérienne utilisée date de 2008.

Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-après. La consommation foncière a été analysée sur l'ensemble des communes, avec **4 catégories** :

- **Agriculture**, qui met en avant les nouveaux bâtiments construits à vocation agricole (ex : bâtiment d'élevage) ;
- **Economie**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation économique (ex : installation de l'entreprise MONTANIER à la zone d'activités de la Ronde - Allonnes) ;
- **Habitat**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation d'habitat (nouveau lotissement, comme habitat isolé ou ponctuel) ;
- **Equipement**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation d'équipement (ex : le hall des expositions à Saumur) ;
- **Militaire**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation militaire (ex : camps de Fontevraud-l'Abbaye).

Au final, sur le **territoire**, ce sont **près de 169 hectares consommés depuis 2008**, avec en **moyenne 16 ha d'artificialisés par an**. Cette enveloppe est répartie de la manière suivante :

- **Agriculture** : près de **14 ha** consommés, soit **8%** des surfaces artificialisées ;
- **Economie** : près de **45 ha** consommés, soit **27%** des surfaces artificialisées,
- **Habitat** : près de **92 ha** consommés, soit **54%** des surfaces artificialisées ;
- **Equipement** : près de **17 ha** consommés, soit **10%** des surfaces artificialisées ;
- **Militaire** : près de **1 ha** consommé, **moins d'1%** des surfaces artificialisées.

**Les usages ayant consommé le plus d'espaces sont ceux liés à l'habitat et à l'économie.** Toutefois, il est important de noter que **14 des 32 communes** (soit plus de la moitié) ont accueilli de nouveaux bâtiments à vocation agricole, attestant d'une dynamique des territoires.

	SURFACE CONSOMMÉE (ha)					CONSUMMATION ANNUELLE (ha)				
	AGRICOLE	ECONOMIQUE	EQUIPEMENT	HABITAT	MILITAIRE	AGRICOLE	ECONOMIQUE	EQUIPEMENT	HABITAT	MILITAIRE
ALLONNES		6,43	0,60	6,71			0,64	0,06	0,67	
ANTOIGNE	0,18			0,83		0,02			0,08	
ARTANNES SUR THOUJET		0,10		0,89			0,01		0,09	
BRAIN SUR ALLONNES	1,42	2,47		2,75		0,14	0,25		0,28	
BREZE				0,81					0,08	
BROSSAY			0,21	1,33				0,02	0,13	
CHACE		2,57		12,30			0,26		1,23	
CIZAY LA MADELEINE	5,17		7,95	1,76		0,52		0,80	0,18	
COURCHAMPS		0,29		2,06			0,03		0,21	
DISTRE	0,95	10,82	0,23	6,49		0,10	1,08	0,02	0,65	
EPIEDS	0,19			2,00		0,02			0,20	
FONTEVRAUD		0,06	0,08	1,48	1,10		0,01	0,01	0,15	0,11
LA BREILLE LES PINS		0,13	0,88	1,29			0,01	0,09	0,13	
LE COUDRAY MACOUARD		0,76	0,66	1,88			0,08	0,07	0,19	
LE PUY NOTRE DAME	0,54	1,26		0,19		0,05	0,13		0,02	
MONTREUIL-BELLAY	0,07	6,07	0,22	3,21		0,01	0,61	0,02	0,32	
MONTMOREAU				0,27					0,03	
NEUILLE		10,73		5,29			1,07		0,53	
PARNAY	0,41			0,19		0,04			0,02	
ROU MARSON				1,04	0,12				0,10	0,01
SAINTE CYR EN BOURG		0,82		0,16			0,08		0,02	
SAINTE JUST SUR DIVE			0,20	1,36				0,02	0,14	
SAINTE MACAIRE DU BOIS			0,08	1,00				0,01	0,10	
SAUMUR	2,62	0,89	5,54	10,07		0,26	0,09	0,55	1,01	
SOUZAY-CHAMPIGNY		0,39		1,12			0,04		0,11	
TURQUANT	0,04	0,38		3,02			0,04		0,30	
VARENNES SUR LOIRE	0,93	0,36	0,18	1,16		0,09	0,04	0,02	0,12	
VARRAINS				1,76					0,18	
VAUDELNAY		0,30		1,29			0,03		0,13	
VERRIE	0,06	0,08		3,00		0,01	0,01		0,30	
VILLEBERNIER	1,03		0,10	3,80		0,10		0,01	0,38	
VIVY	0,27			11,08		0,03			1,11	
<b>TOTAL</b>	<b>13,88</b>	<b>44,92</b>	<b>16,94</b>	<b>91,57</b>	<b>1,22</b>	<b>0,11</b>	<b>0,24</b>	<b>0,13</b>	<b>0,29</b>	<b>0,06</b>
<b>MOYENNE</b>										

## B. Commentaires sur les résultats

Le tableau ci-avant permet de mettre en avant les constats suivants :

- **Toutes les communes ont accueilli de nouvelles habitations.** Celles ayant artificialisé le plus d'espaces sont Allonnes, Distré, Chacé, Vivy et Saumur, correspondant aux communes dynamiques ;
- **Les communes d'Allonnes, Neuillé et Distré ont consommé le plus d'espace pour de la construction économique.** Ce fait est lié au développement des deux zones d'activités de la Ronde et du Champ Blanchard. Ponctuellement, on observe des implantations isolées, comme à Antoigné.

A noter que sur cette période, la population du secteur s'est stabilisée. Aussi, la consommation foncière (92 ha) a permis d'absorber le desserrement des ménages, sans accueil de nouveaux habitants.

L'analyse détaillée de la consommation foncière depuis 10 ans (cartographie) est présentée en annexe du rapport de présentation.

## 1.2. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

### A. Contexte général

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est située dans le département du Maine-et-Loire, à la limite avec des départements de l'Indre-et-Loire et de la Vienne. Née au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'Agglomération se compose, en 2018, de 49 communes. Elle est le fruit d'une fusion entre la Communauté d'Agglomération de Saumur Loire Développement, de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine, ainsi que des Communautés de Communes Loire-Longué et du Gesnois. La décision de réaliser un document d'urbanisme intercommunal à l'échelle de Saumur Loire Développement a été prise avant la fusion des trois EPCI. C'est pour cela que notre étude ne porte uniquement que sur les communes membres de l'ancienne Communauté d'Agglomération de Saumur Loire Développement. Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale est composé de **32 communes**. Son territoire est composé d'une diversité de documents d'urbanisme, réglementant l'usage des sols. Ces derniers sont les suivants :

- **Trois Cartes Communales** : Cizay-la-Madeleine, Courchamps et Saint-Macaire-du-Bois ;
- **Deux Plans d'Occupation des Sols** : Rou-Marson et Le Coudray-Macouard ;
- **Vingt-cinq Plans Locaux d'Urbanisme** : Allonnes, Artannes-sur-Thouet, Brain-sur-Allonnes, La Breille les Pins, Brezé, Brossay, Chacé, Distré, Fontevraud l'Abbaye, Montreuil-Bellay, Montsoreau, Neuillé, Parnay, Le Puy Notre Dame, Saint-Cyr en Bourg, Saint-Just-sur-Dive, Saumur, Souzay-Champigny, Turquant, Varennes-sur-Loire, Varrains, Le Vaudelnay, Verrie, Villebernier et Vivy.

Deux communes ne disposent **pas de document d'urbanisme**. C'est le **Règlement National d'Urbanisme** qui s'applique afin de réglementer la consommation des sols. Il s'agit des communes d'Antoigné et d'Épieds.

## B. PRESENTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

### > Les cartes communales applicables sur le territoire

Le tableau ci-après permet de résumer les communes couvertes par une Carte Communale et la date d'approbation de ce document.

COMMUNE	DATE D'APPROBATION	EVOLUTIONS
<b>Cizay Madeleine</b>	02/07/2007 : approbation	15/05/2014 : modification
<b>Courchamps</b>	2001 : approbation	23/05/2014 : modification
<b>Saint-Macaire-du-Bois</b>	21/12/2007	Aucune

Sur les trois cartes communales présentes sur le territoire, deux ont été actualisées en 2014. La dernière n'a pas subi de modification depuis sa création en 2007.

### > Les POS applicables sur le territoire

L'intercommunalité a prescrit son PLUi avant la date du 31/12/2015, ainsi les deux POS présents sur le territoire ont été reconduits jusqu'au 31/12/2019. C'est pourquoi ces derniers sont présentés ici. Le tableau ci-dessous permet de résumer les communes couvertes par un Plan d'Occupation des Sols et la date d'approbation de ce document :

COMMUNE	DATE D'APPROBATION	EVOLUTIONS
<b>Rou-Marson</b>	07/03/2011 : approbation	23/04/2012 : modification 18/03/2015 : modification 11/04/2015 : modification
<b>Le Coudray-Macouard</b>	27/06/2001 : approbation	09/06/2011 : modification 18/02/2014 : modification

Le secteur Saumur Loire Développement est concerné par deux Plans d'Occupation des Sols. La commune du Coudray-Macouard dispose du POS le plus ancien (2001).

### > Les PLU applicables sur le territoire

Le tableau ci-dessous est un résumé des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) présents sur le territoire :

COMMUNE	DATE D'APPROBATION	EVOLUTIONS
<b>Allonnes</b>	09/09/2006	11/03/2010 : modification 18/12/2014 : révision allégée 2017 : modification
<b>Artannes-sur-Thouet</b>	20/10/2011	2016 : modification
<b>Brain-sur-Allonnes</b>	24/04/2012	08/04/2014 : modification 20/07/2015 : modification
<b>La Breille les Pins</b>	08/09/2009	2016 : modification
<b>Brezé</b>	02/02/2011	Aucune
<b>Brossay</b>	26/04/2010	Aucune
<b>Chacé</b>	21/03/2006	25/07/2011 : modification
<b>Distré</b>	29/03/2011	04/08/2011 : modification 17/04/2012 : modification 17/12/2013 : modification 2017 : modification
<b>Fontevraud-L'Abbaye</b>	28/01/2013	18/11/2013 : modification 17/12/2013 : modification 25/03/2014 : modification 04/09/2015 : modification 01/07/2016 : modification
<b>Montreuil-Bellay</b>	06/03/2014	2017 : modification
<b>Montsoreau</b>	10/07/2006	2018 : modification
<b>Neuillé</b>	17/10/2008	Aucune
<b>Parnay</b>	14/10/2017	Aucune
<b>Le Puy Notre Dame</b>	22/01/2008	06/07/2015 : modification 2017 : modification
<b>Saint-Cyr en</b>	12/03/2013	2016 : modification

<b>Bourg</b>		
<b>Saint-Just-sur-Dive</b>	23/02/2006	Aucune
<b>Saumur</b>	30/06/2006	2008 : révision simplifiée 2010 : modification 2011 : modification 2013 : modification
<b>Souzay-Champigny</b>	11/06/2013	2016 : modification
<b>Turquant</b>	11/12/2011	2016 : modification
<b>Varennes-sur-Loire</b>	06/07/2004	09/2009 : modification
<b>Varrains</b>	04/03/2008	11/2007 : modification
<b>Le Vaudelnay</b>	10/10/2011	Aucune
<b>Verrie</b>	04/04/2013	06/03/2014 : modification
<b>Villebernier</b>	20/07/2006	2010 : modification
<b>Vivy</b>	28/09/2017	Aucune

Vingt-cinq communes sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme. Ces derniers ont été réalisés à des périodes différentes. En effet, le plus ancien est celui de Varennes-sur-Loire en 2004 alors que celui de Vivy a été approuvé en 2017. Une majorité n'a pas été mise à jour après l'application de la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

### C. Bilan des zones des documents en vigueur

#### > Méthodologie

Afin de réaliser une comparaison entre les documents et in fine avec le futur PLUi, l'ensemble des différentes zones des documents d'urbanisme en vigueur ainsi que leurs sous-secteurs respectifs ont été étudiés. Pour chacun, leurs possibilités d'occupation du sol ont été analysées ainsi que leur superficie.

#### > Analyse du tableau

Le tableau présenté ci-dessous met en évidence les zones disponibles pour l'accueil de nouvelles habitations. Ce tableau permet également de visualiser les communes rurales mais aussi de réaliser une étude sur le pourcentage d'emprise au sol de la zone urbaine en fonction du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

ZONES COMMUNES	DOCUMENT EN VIGUEUR	A/NC		N/ND		AU/NA		U		NC		HAMEAUX CONSTRUCTIBLES		TOTAL		
		en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en %	en hectares	en hectares	en%
CIZAY LA MADELEINE	CC							26,46	1,37%	1909,70	98,63%			1936,17		
COURCHAMPS	CC							44,53	6,38%	653,67	93,62%			698,20	<b>TOTAL CONSTRUCTIBLE POUR DE L'HABITAT</b>	
SAINT MACAIRE DU BOIS	CC							35,52	2,69%	1284,33	97,31%			1319,84	en hectares	en%
LE COUDRAY MACOUARD	POS	577,79	42,48%	644,56	47,39%	37,84	2,78%	99,92	7,35%					1360,12	137,76	10,13%
ROU MARSON	POS	363,64	28,26%	841,67	65,41%	16,16	1,26%	65,36	5,08%					1286,82	81,52	6,33%
ALLONNES	PLU	4674,35	82,34%	781,79	13,77%	43,36	0,76%	177,62	3,13%					5677,12	220,98	3,89%
ARTANNES SUR THOUET	PLU	409,17	61,20%	222,89	33,34%	3,93	0,59%	32,57	4,87%					668,57	36,51	5,46%
BRAIN SUR ALLONNES	PLU	1442,26	43,01%	1803,19	53,77%	15,97	0,48%	91,93	2,74%					3353,34	107,90	3,22%
LA BREILLE LES PINS	PLU	193,95	7,00%	2522,82	91,06%	6,03	0,22%	47,64	1,72%					2770,44	53,67	1,94%
BREZE	PLU	774,44	38,52%	1135,42	56,47%	10,35	0,51%	90,34	4,49%					2010,54	100,68	5,01%
BROSSAY	PLU	416,83	86,16%	43,71	9,04%	5,87	1,21%	17,40	3,60%					483,81	23,27	4,81%
CHACE	PLU	271,32	41,38%	219,62	33,49%	23,76	3,62%	141,01	21,51%					655,72	164,78	25,13%
DISTRE	PLU	1006,01	67,45%	275,85	18,50%	16,84	1,13%	192,71	12,92%					1491,41	209,55	14,05%
FONTEVRAUD L'ABBAYE	PLU	264,49	17,60%	1152,88	76,73%	7,92	0,53%	70,18	4,67%			7,14	0,48%	1502,60	85,24	5,67%
MONTREUIL BELLAY	PLU	2725,65	55,28%	1745,67	35,40%	16,24	0,33%	422,69	8,57%			20,64	0,42%	4930,89	459,57	9,32%
MONTMOREAU	PLU	355,41	66,31%	137,04	25,57%	5,28	0,98%	30,72	5,73%			7,57	1,41%	536,03	43,57	8,13%
NEUILLE	PLU	1133,26	59,45%	687,50	36,07%	8,83	0,46%	76,57	4,02%					1906,16	85,40	4,48%
PARNAY	PLU	274,41	41,96%	322	49,24%	2,57	0,39%	53,67	8,21%			1,35	0,21%	654,00	57,59	8,81%
LE PUY NOTRE DAME	PLU	1232,39	77,05%	261,43	16,34%	13,93	0,87%	91,78	5,74%					1599,53	105,71	6,61%
SAINT CYR EN BOURG	PLU	577,09	66,50%	209,80	24,18%	17,36	2,00%	62,97	7,26%			0,55	0,06%	867,78	80,88	9,32%
SAINT JUST SUR DIVE	PLU	342,29	47,11%	354,89	48,84%	5,20	0,72%	24,24	3,34%					726,62	29,44	4,05%
SAUMUR	PLU	4302,65	51,90%	2471,17	29,81%	176,31	2,13%	1323,19	15,96%			16,74	0,20%	8290,06	1516,24	18,29%
SOUZAY CHAMPIGNY	PLU	711,23	77,23%	137,59	14,94%	2,99	0,32%	56,19	6,10%			12,98	1,41%	920,98	72,15	7,83%
TURQUANT	PLU	226,27	54,26%	137,59	32,99%	4,89	1,17%	48,29	11,58%					417,04	53,18	12,75%
VARENNES SUR LOIRE	PLU	1550,59	66,18%	458,10	19,55%	14,84	0,63%	61,75	2,64%			257,69	11,00%	2342,97	334,28	14,27%
VARRAINS	PLU	185,36	53,30%	71,35	20,51%	9,55	2,75%	81,53	23,44%					347,78	91,07	26,19%
LE VAUDELNAY	PLU	1956,92	76,72%	490,68	19,24%	15,24	0,60%	76,74	3,01%			11,27	0,44%	2550,85	103,25	4,05%
VERRIE	PLU	630,61	36,93%	1035,63	60,66%	4,43	0,26%	36,71	2,15%					1707,38	41,14	2,41%
VILLEBERNIER	PLU	760,94	75,50%	200,60	19,90%	7,42	0,74%	38,93	3,86%					1007,89	46,35	4,60%
VIVY	PLU	1831,63	60,89%	1035,63	34,43%	5,73	0,19%	107,07	3,56%			27,96	0,93%	3008,02	140,76	4,68%
<b>TOTAL PAR ZONE</b>		29191,0	54,89%	19401,1	36,48%	498,8	0,94%	3726,23	7,01%	3847,70	7,24%	363,90	0,68%	53180,98	4588,95	8,63%
<b>TOTAL CONSTRUCTIBLE POUR DE L'HABITAT</b>		4588,95														

\*CC : Carte Communale / PLU : Plan Local d'Urbanisme / POS : Plan d'Occupation des Sols

Le potentiel disponible pour l'accueil de nouvelles constructions se compose des zones urbaines, à urbaniser ainsi que des hameaux constructibles. A cet effet, on peut noter que la commune de Varrains met à disposition 26,19 % de son territoire pour l'accueil de nouvelles constructions. Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Chacé est également très permissif puisqu'il permet la mise à disposition de 25,13% de son territoire pour l'accueil de nouvelles constructions. En revanche, la carte communale de Cizay la Madeleine ne permet les nouvelles constructions que sur 1,37% de son territoire. On peut ainsi en déduire **les communes consommant le plus de foncier**. Il s'agit de **communes situées à proximité immédiate de la ville « pôle »**, qui ont bénéficié de son attractivité et dont le document d'urbanisme applicable n'est pas aux normes en vertu des dernières législations importantes concernant la consommation d'espace.

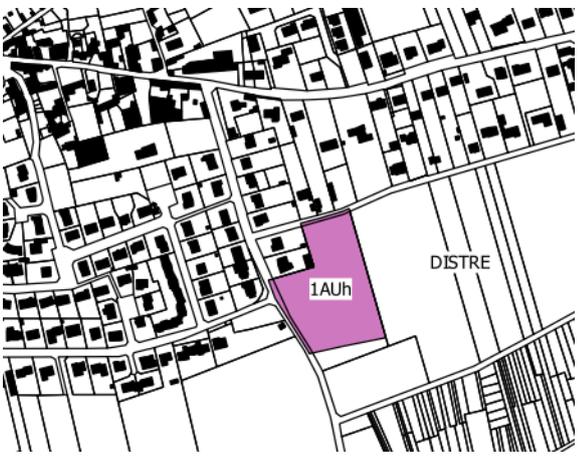
Les **communes rurales** sont représentées par une **forte proportion de secteurs non constructibles** (pour les communes disposant d'une carte communale) **ou de zones agricoles et naturelles et forestières** (pour les communes disposant d'un POS ou d'un PLU). L'ensemble des communes disposant d'une carte communale détiennent une proportion de leur secteur constructible comprise entre 1,37% et 6,38% de leur territoire. Les communes disposant d'une carte communale sont des communes rurales où la demande en foncier est faible. A l'inverse, les communes ayant élaboré un PLU ou un POS comprennent un potentiel constructible plus important. Varrains, Chacé ainsi que Saumur sont les trois communes disposant d'une enveloppe urbaine les plus importantes (respectivement 26,19%, 25,13% et 18,29%). L'ensemble des communes disposant d'un POS ou d'un PLU ont un potentiel constructible supérieur à 1,94% de leur territoire. Les documents d'urbanisme tels que les POS ou les PLU sont donc applicables sur des communes rurales (la Breille les Pins) mais également sur des communes urbaines comme Turquant ou encore comme Saumur. Cette consommation d'espace permise dans les communes de taille moyenne telles que Chacé, Turquant ou encore Le Coudray-Macouard s'explique par la non mise à jour des documents applicables aux législations entrées en vigueur. Les 18,29% de potentiel constructible de la ville de Saumur s'expliquent par la classification de la commune comme « pôle » urbain. Le taux très élevé de la commune de Distré se justifie essentiellement par son attractivité économique.

#### D. Bilan des zones AU / NA

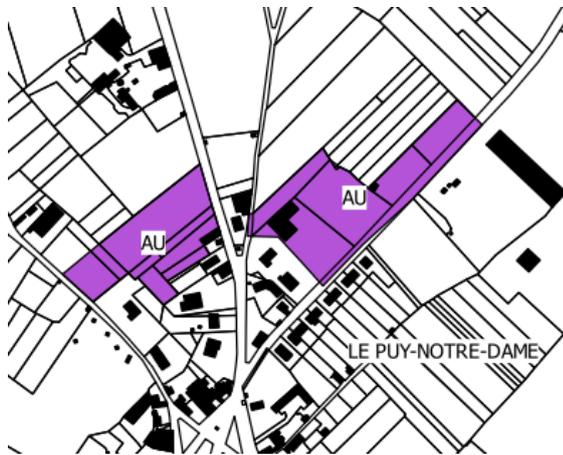
Sur l'ensemble des communes du secteur disposant d'un document d'urbanisme, **136 secteurs** ont pour **vocation l'accueil de nouvelles constructions**. Dix-huit d'entre eux sont à vocation mixte, 94 sont uniquement dédiés à l'accueil de nouvelles habitations, 16 d'entre eux sont destinés à l'accueil de nouvelles activités économiques et 8 sont réservés à l'accueil de nouveaux équipements publics.

##### > Les zones à vocation mixte

**18 zones à vocation mixte** ont été identifiées sur le territoire intercommunal. Celles-ci sont situées sur les communes de Distré, Puy-Notre-Dame, Saumur, Varennes-sur-Loire et du Coudray-Macouard.

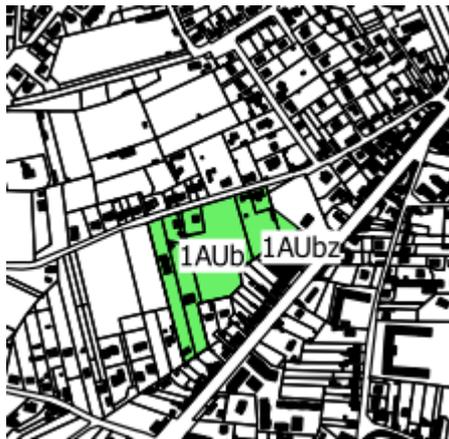
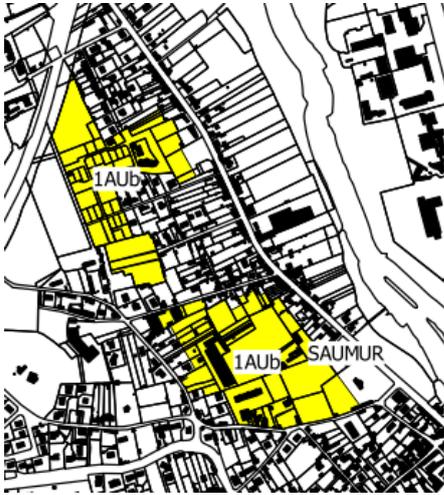
ZONAGE ACTUEL	PHOTOGRAPHIE AERIENNE
DISTRÉ	
	
<p>La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Distré représente une superficie de <b>1,0 hectare</b>. Celle-ci n'a pas été urbanisée.</p>	

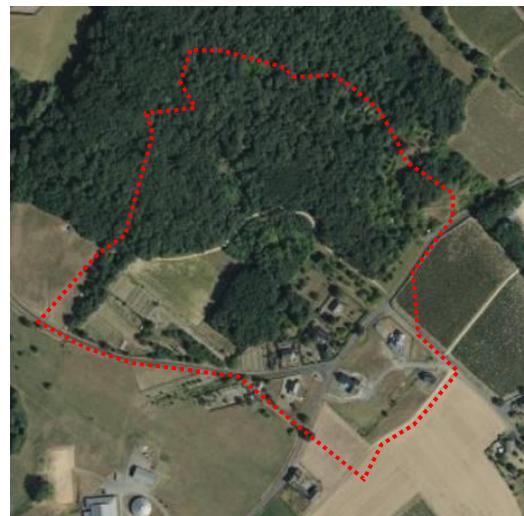
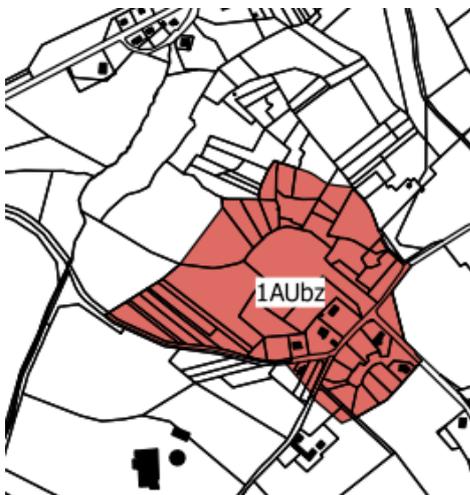
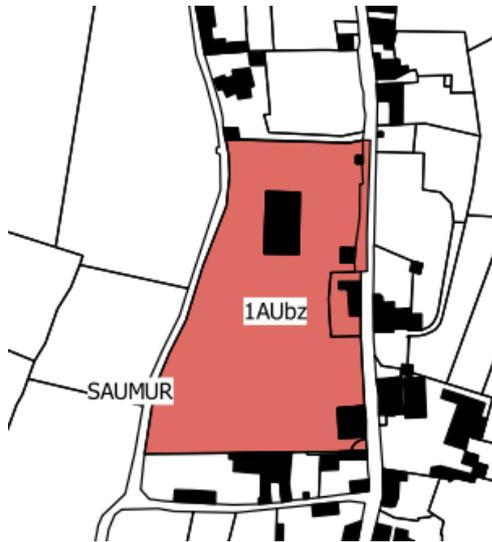
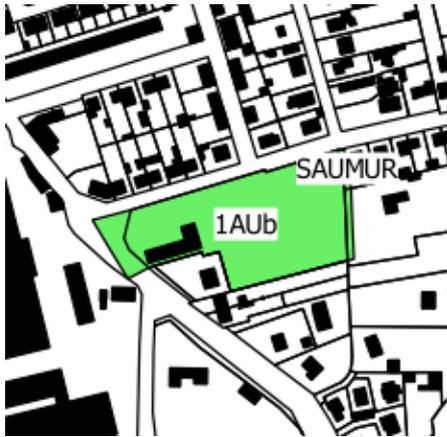
LE-PUY-NOTRE-DAME



Les zones d'urbanisation à vocation mixte de la commune du Puy-Notre-Dame représentent une superficie de **5,6 hectares**. Celles-ci n'ont pas encore été urbanisées.

SAUMUR







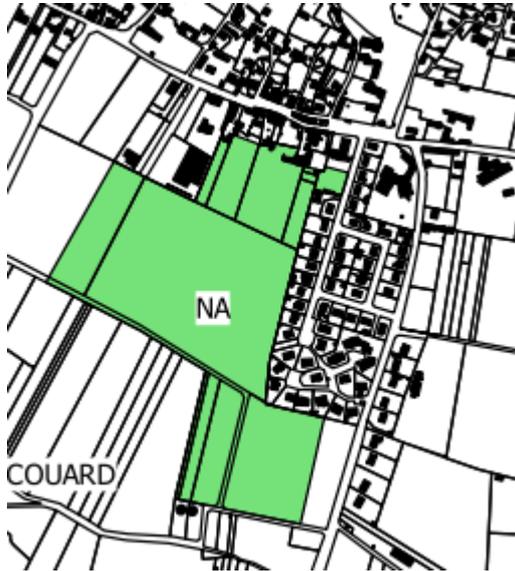
Les zones d'urbanisation à vocation mixte de la Ville de Saumur représentent une superficie de **45,2 hectares**. 22,5 ha ont été urbanisés.

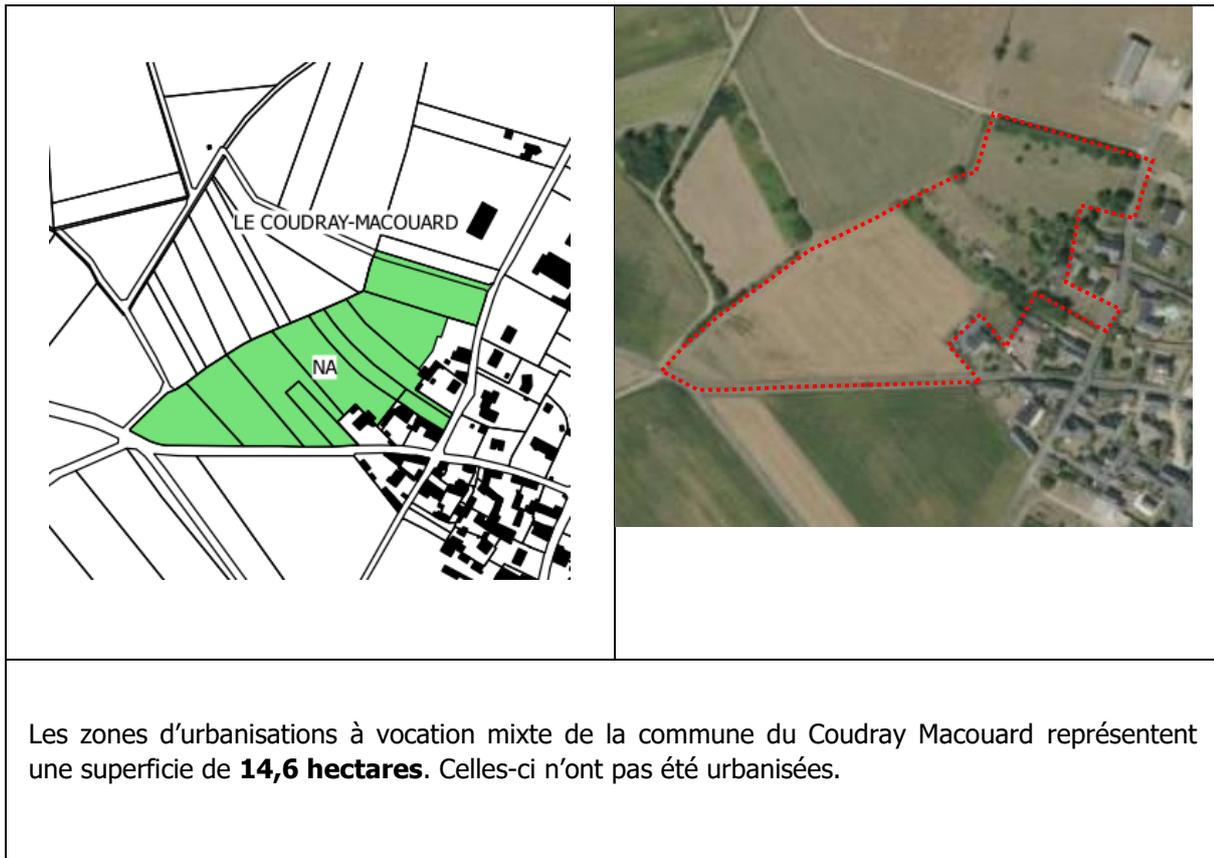
VARENNES-SUR-LOIRE



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Varennes-sur-Loire représente une superficie de **4,1 hectares**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.

LE COUDRAY MACOUARD

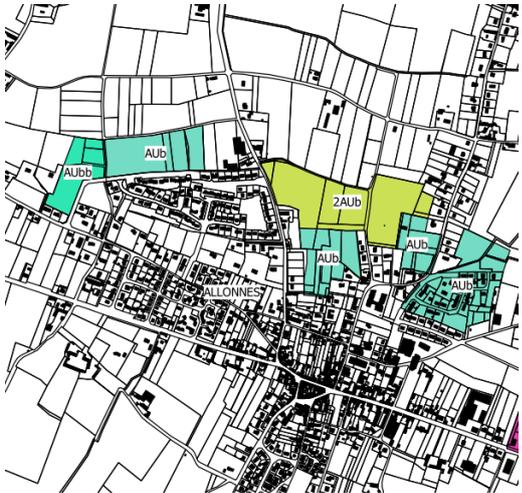




Sur l'ensemble des communes mettant à disposition des zones urbanisables à vocation mixte (**70,5 hectares**), 22,5 hectares ont été consommés sur le territoire de la ville de Saumur.

> Les zones destinées à l'accueil de nouvelles habitations

**94 zones à vocation d'habitation** ont été identifiées sur le territoire intercommunal. Il s'agit des communes d'Allonnes, d'Artannes-sur-Thouet, de Brain-sur-Allonnes, de la Breille-les-Pins, de Bréze, Brossay, Chacé, Le Coudray-Macouard, Distré, Fontevraud L'Abbaye, Montreuil-Bellay, Montsoreau, Neuille, Parnay, Saumur, Le Puy-Notre-Dame, Rou-Marson, Saint-Cyr-en-Bour, Saint-Just-sur-Dive, Souzay-Champigny, Turquant, Varennes-sur-Loire, Varrains, Le Vaudelnay, Verrie, Villebernier et Vivy.

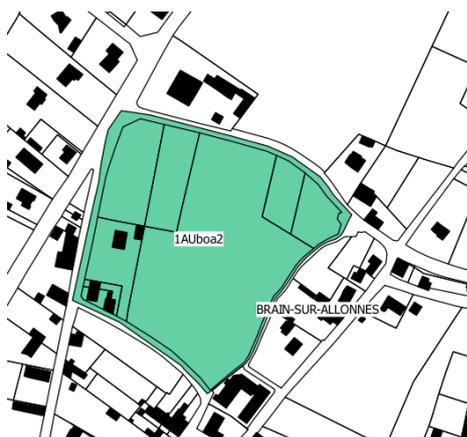
ZONAGE ACTUEL	PHOTOGRAPHIE AERIENNE
ALLONNES	
	
<p>Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune d'Allonnes représentent une superficie de <b>23,7 hectares</b>. <b>4,9 hectares ont été urbanisés</b>.</p>	

ARTANNES-SUR-THOUET



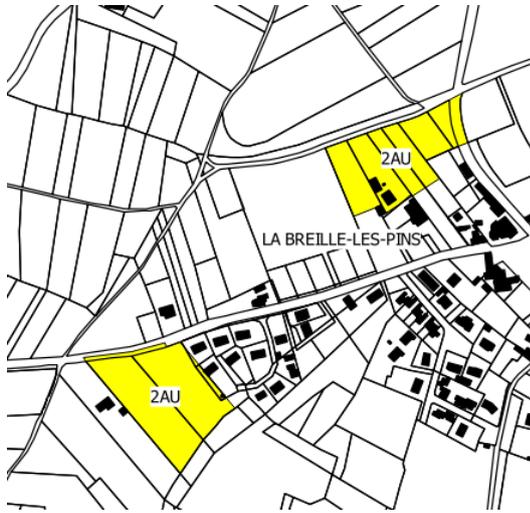
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune d'Artannes-sur-Thouet représentent une superficie de **3,9 hectares**. Celles-ci ne sont pas encore urbanisées.

BRAIN-SUR-ALLONNES



Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Brain-sur-Allonnes représentent une superficie de **10,2 hectares**. Celles-ci ne sont pas encore urbanisées.

LA BREILLE LES PINS



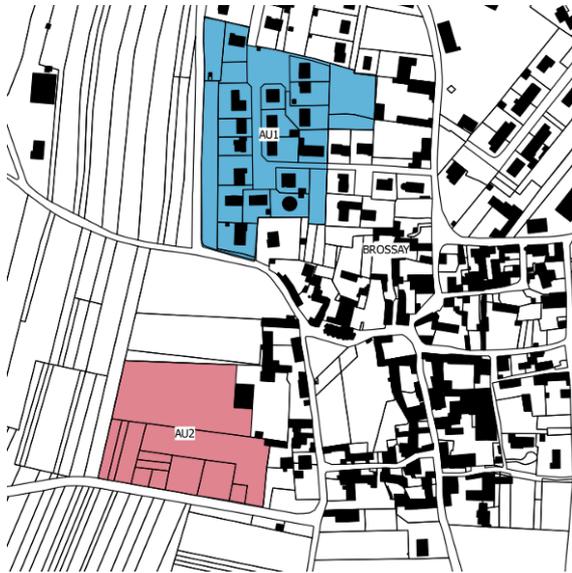
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de La Breille-les-Pins représentent une superficie de **2,2 hectares**. Celles-ci ne sont pas encore urbanisées.

BREZE



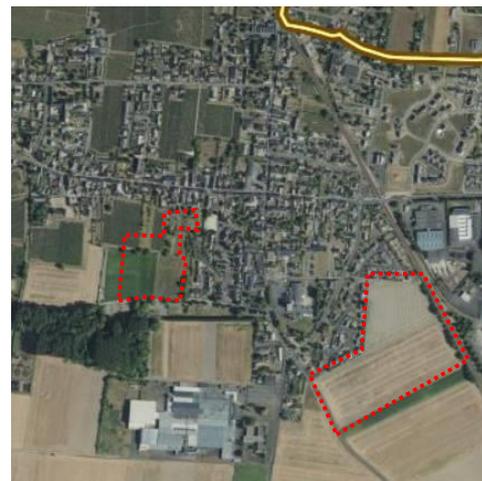
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Brézé représentent une superficie de **8,1 hectares**. Celles-ci ne sont pas encore urbanisées.

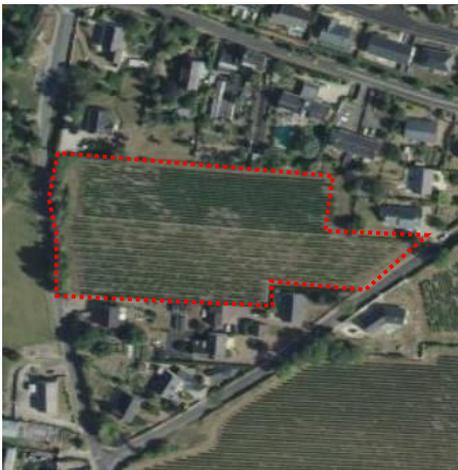
BROSSAY



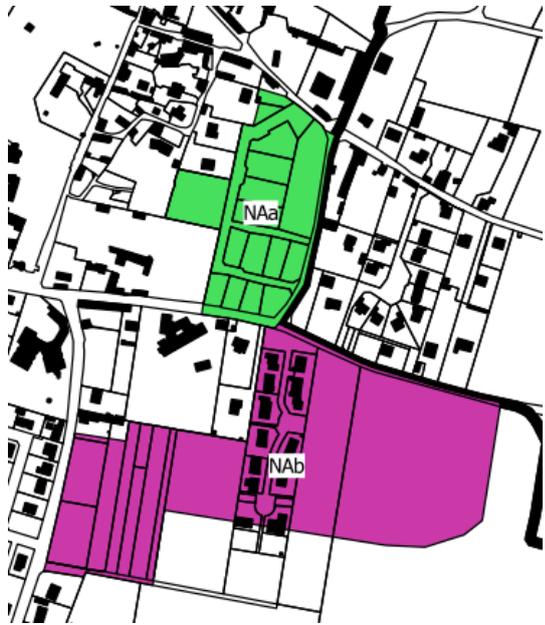
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Brossay représentent une superficie de **3,4 hectares**. **2 hectares** sont à ce jour urbanisés.

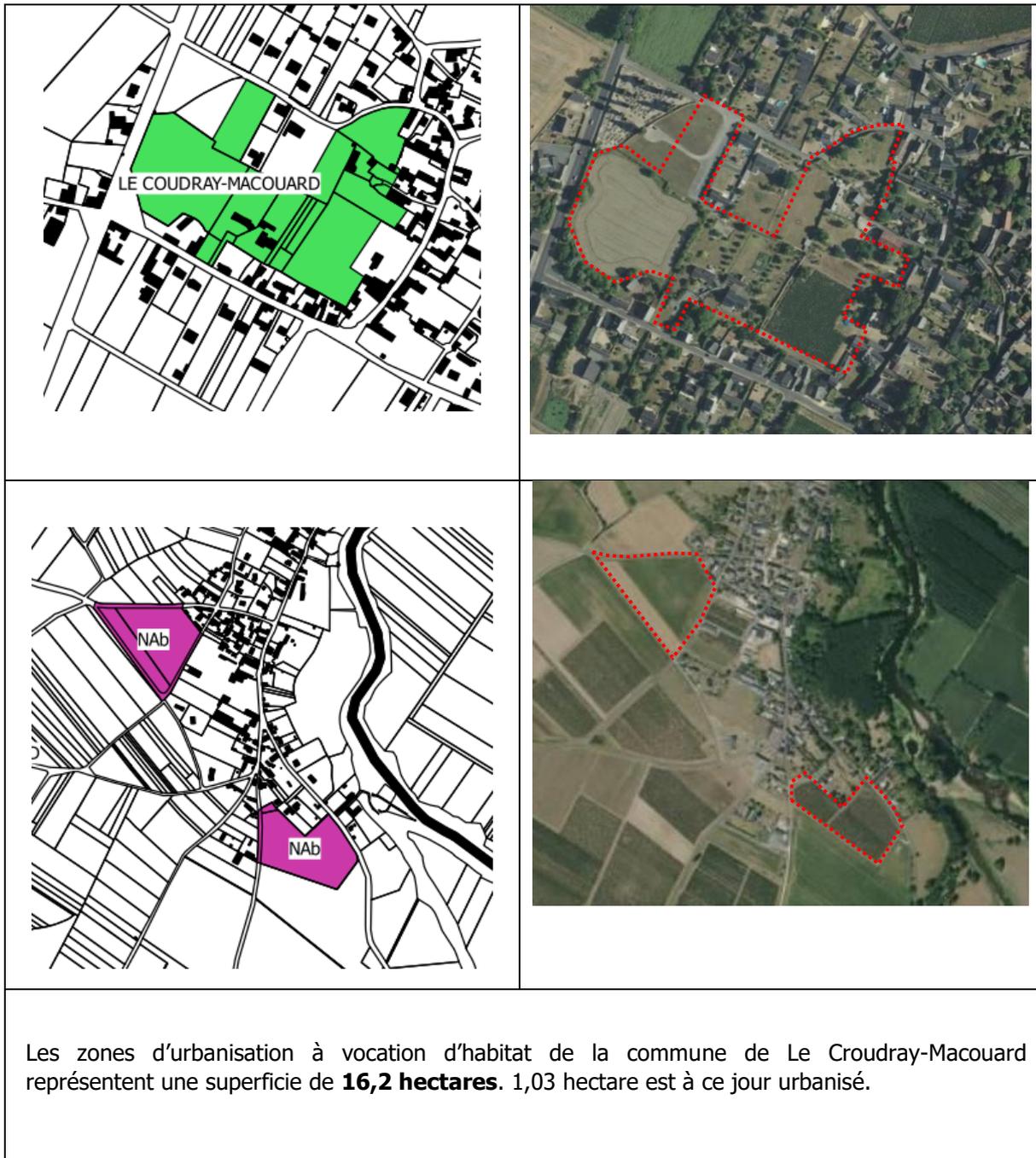
CHACE



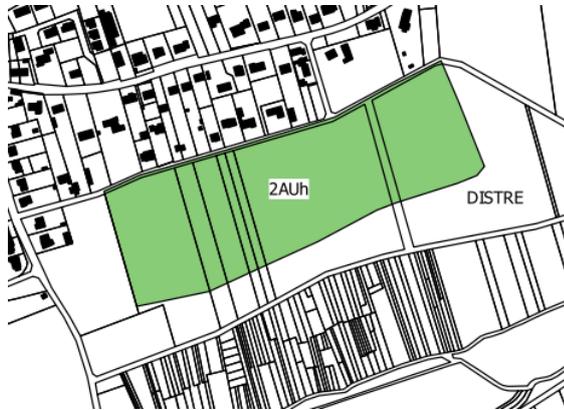
	
<p>Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Chacé représentent une superficie de <b>10,9 hectares</b>. celles-ci sont toujours disponibles.</p>	

LE COUDRAY MACOUARD

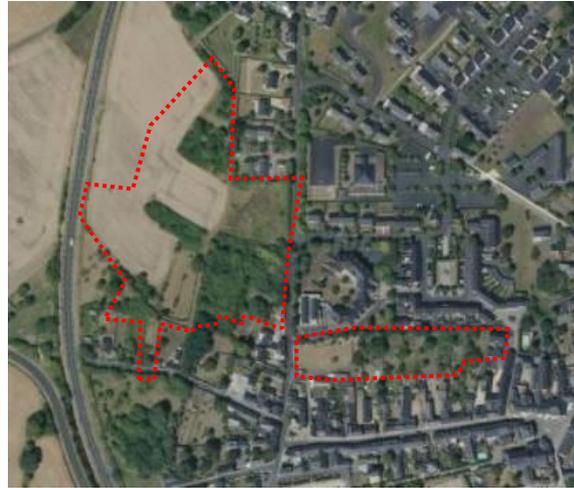


DISTRE



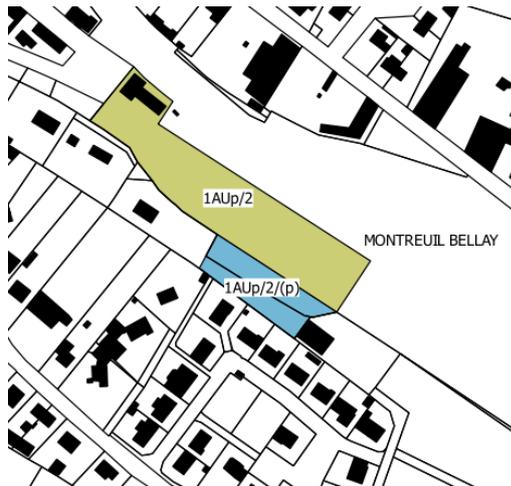
La zone d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Distré représente une superficie de **5,7 hectares**. Celle-ci est toujours disponible.

FONTEVRAUD L'ABBAYE



Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Fontevraud l'Abbaye représentent une superficie de **5,7 hectares**. La totalité de ces zones est encore disponible.

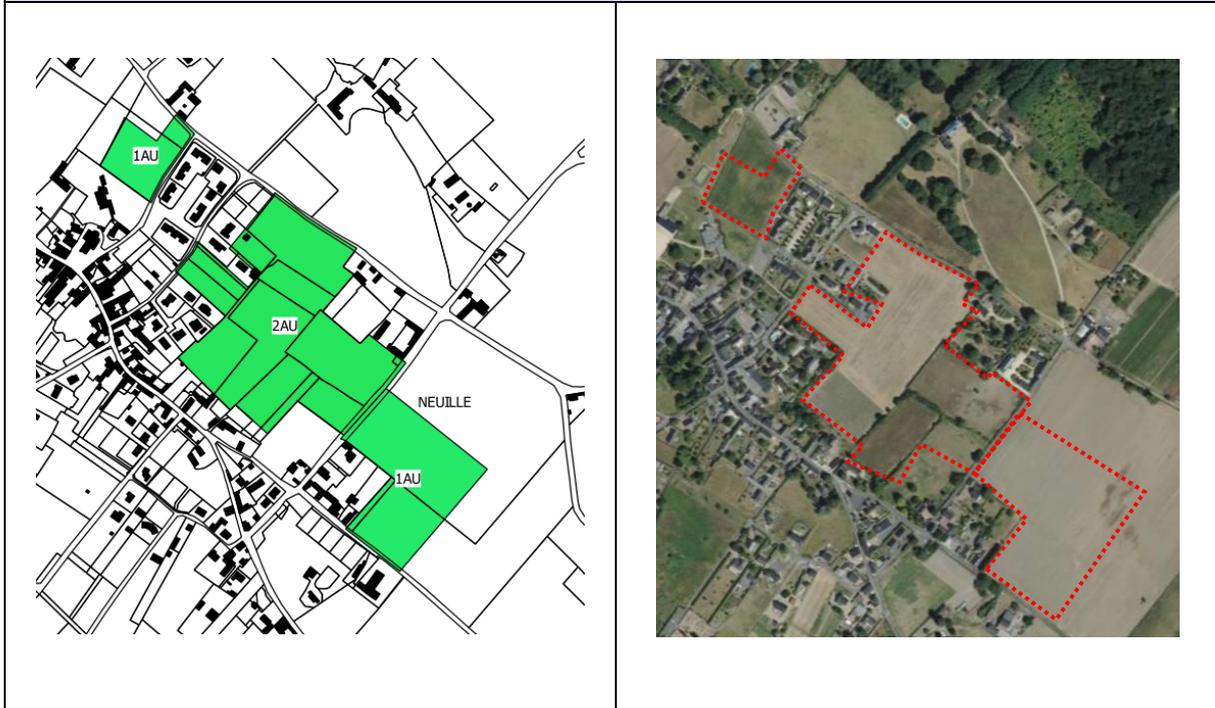
MONTREUIL-BELLAY





Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Montreuil-Bellay représentent une superficie de **11,3 hectares**. La totalité de ces zones est encore disponible.

NEUILLE



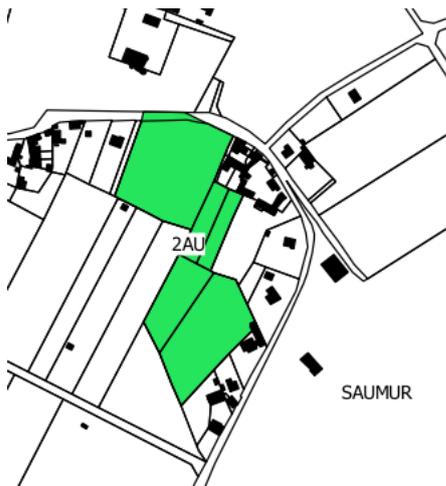
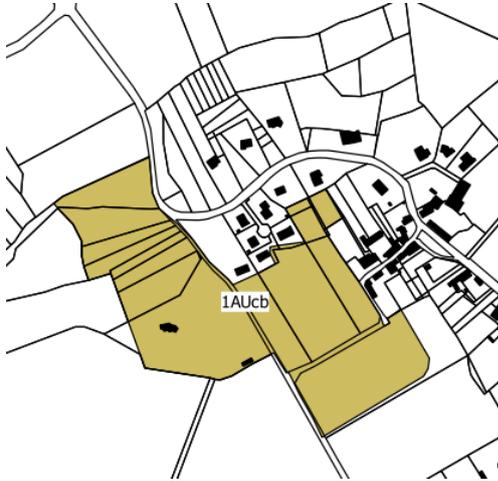
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Neuillé représentent une superficie de **8,8 hectares**. La totalité de ces zones est encore disponible.

PARNAY

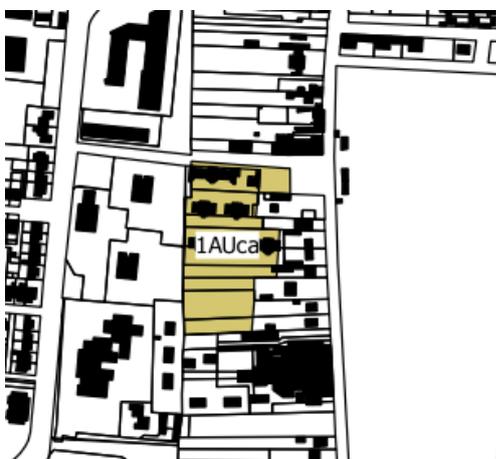
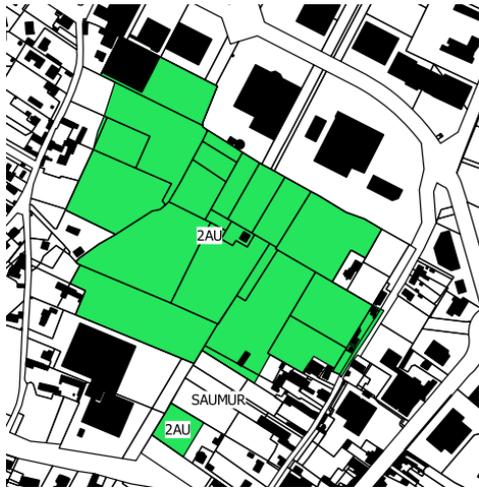


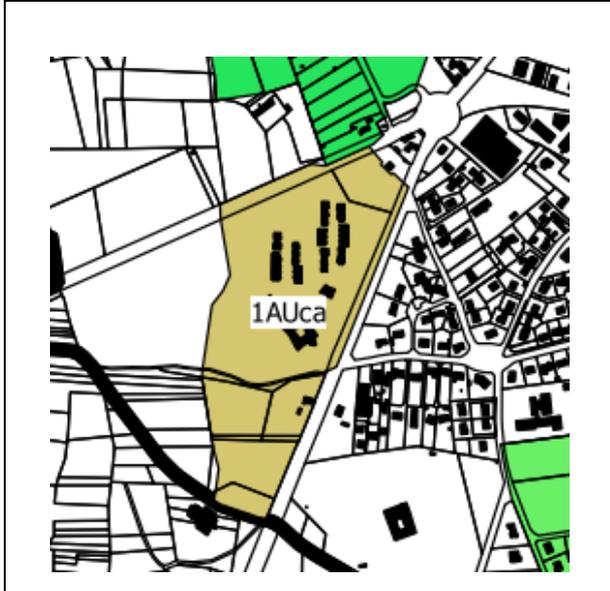
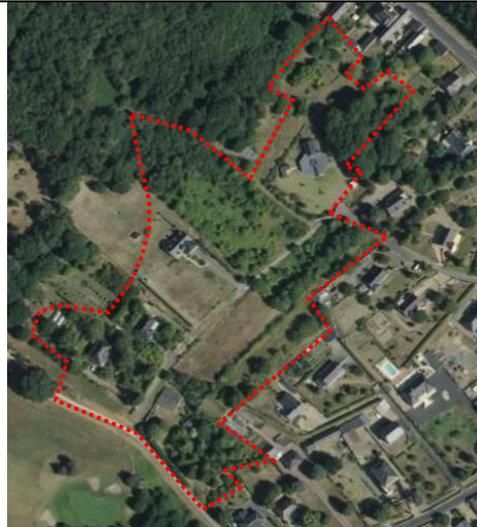
La zone d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Parnay représente une superficie de **2.6 hectares**. La totalité de cette zone est encore disponible.

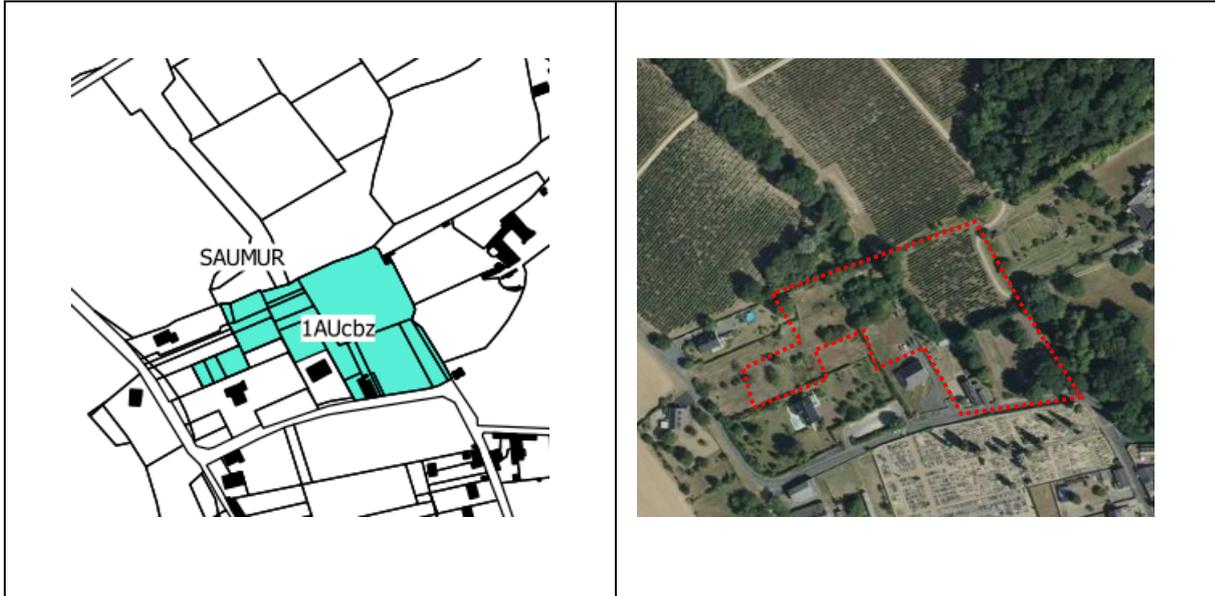
SAUMUR













Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la ville de Saumur représentent une superficie de **108,7 hectares**. Seuls **8 hectares** ont été consommés.

#### LE PUY NOTRE DAME

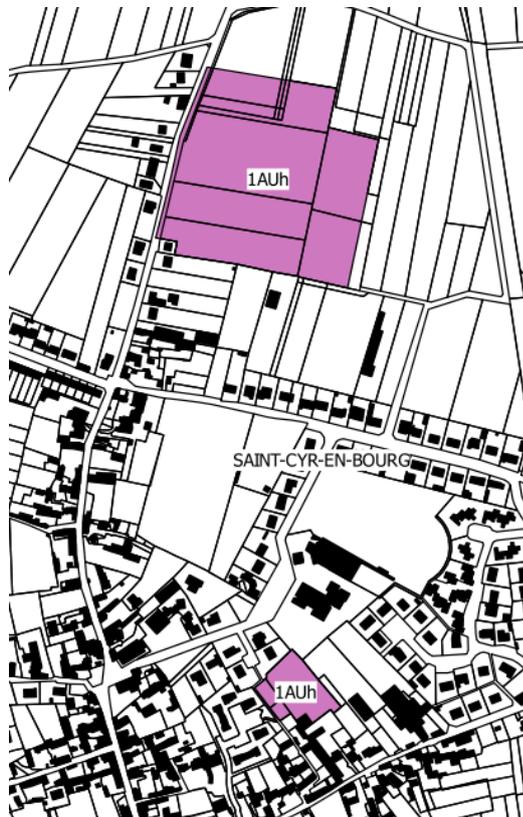


La zone d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune du Puy-Notre-Dame représente une superficie de **2,9 hectares**. Celle-ci est toujours disponible.

#### ROU-MARSON

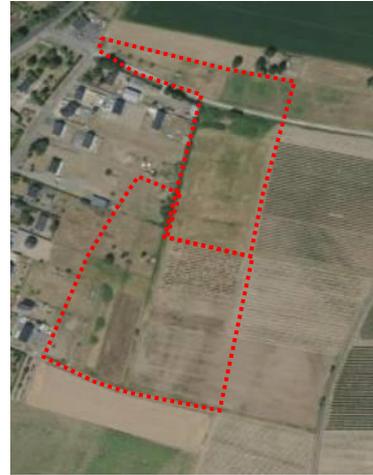


SAINT-CYR-EN-BOURG



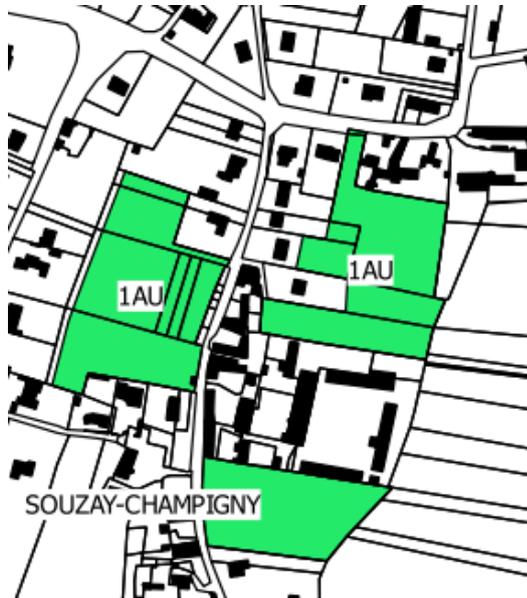
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Saint-Cyr-en-Bourg représentent une superficie de **4,6 hectares**. Ces zones sont encore disponibles dans leur intégralité.

SAINT JUST SUR DIVE



Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Saint-Just-sur-Dive représentent une superficie de **5,2 hectares**. Ces zones sont encore disponibles dans leur intégralité.

SOUZAY CHAMPIGNY



Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Souzay-Champigny représentent une superficie de **3 hectares**. Ces zones sont encore disponibles dans leur intégralité.

TURQUANT



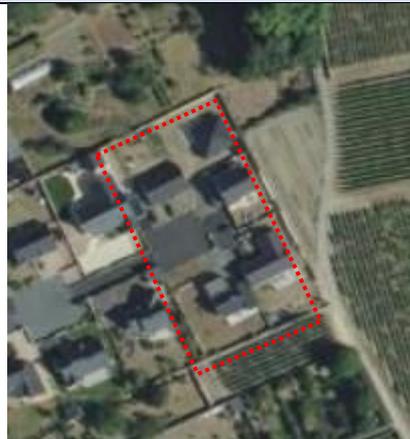
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Turquant représentent une superficie de **4,9 hectares**. Ces zones sont encore disponibles dans leur intégralité.

VARENNES SUR LOIRE



Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Varennes-sur-Loire représentent une superficie de **10,7 hectares**. 1,2 hectares ont été consommés, 5,82 sont encore disponibles.

VARRAINS



Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Varrains représentent une

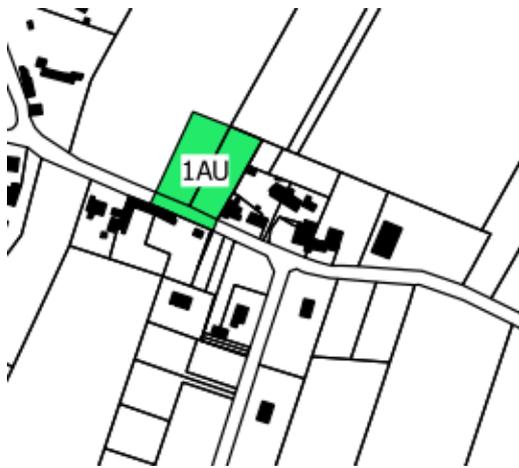
superficie de **9,5 hectares**. 1,16 hectares a été consommé, 4,66 sont encore disponibles.

VAUDELNAY



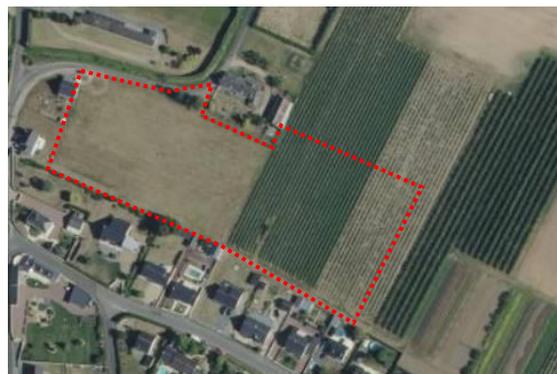
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Vaudelnay représentent une superficie de **6,3 hectares**. Ces zones sont encore disponibles dans leur intégralité.

VERRIE



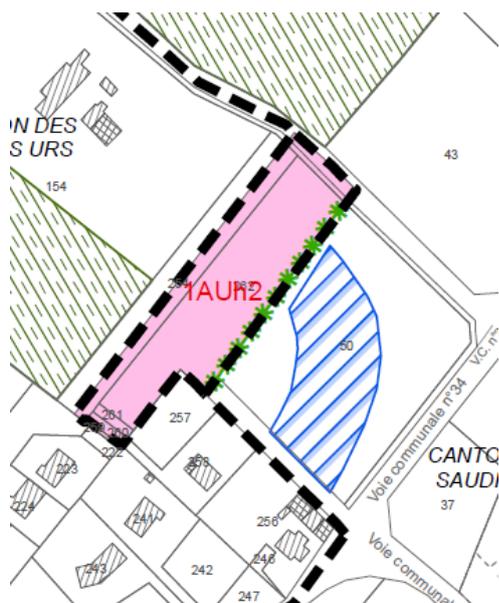
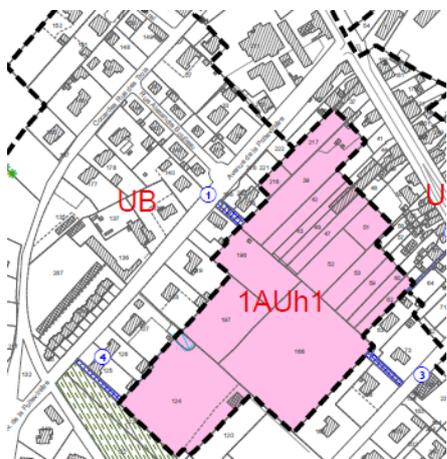
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Verrie représentent une superficie de **4,4 hectares**. Ces zones sont encore disponibles dans leur intégralité.

VILLEBERNIER



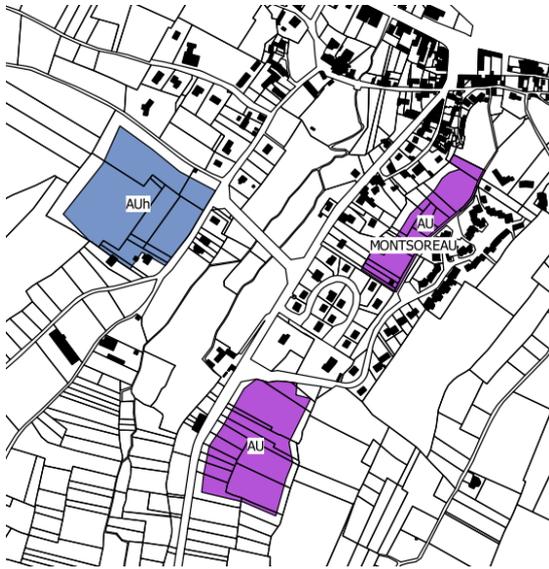
Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Villebernier représentent une superficie de **7,4 hectares**. 2,86 hectares ont été consommés.

VIVY



Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Vivy représentent une superficie de **4,1 hectares**. Ces zones sont encore disponibles dans leur intégralité.

MONTSOREAU

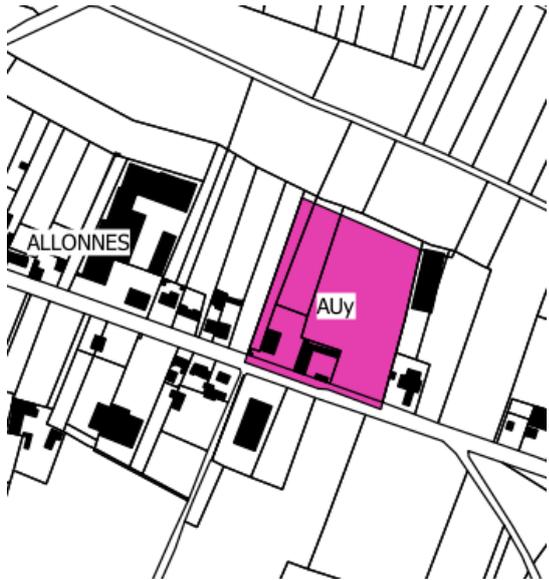
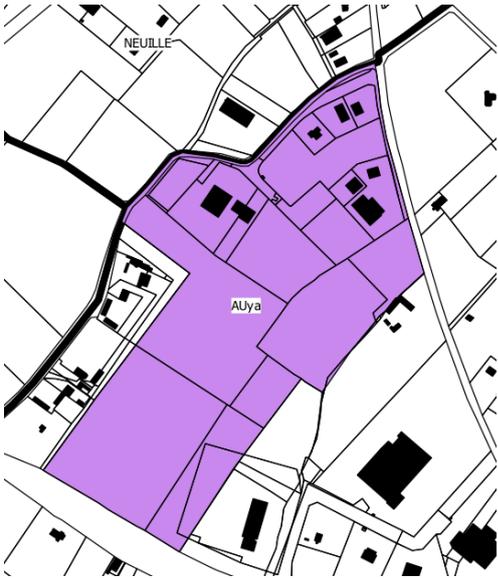


Les zones d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Montsoreau représentent une superficie de **5,3 hectares**. Ces zones sont encore disponibles dans leur intégralité.

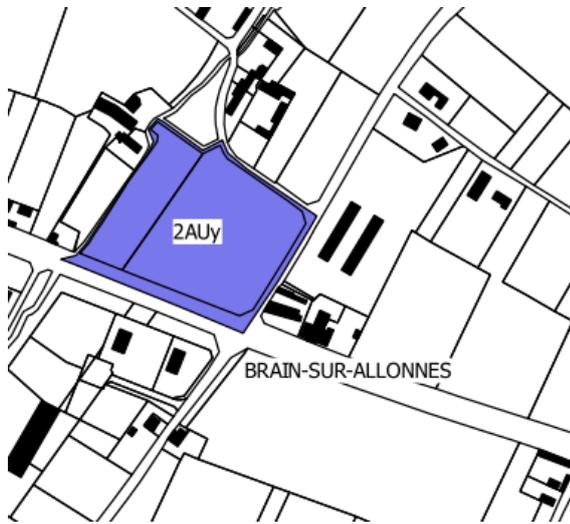
Au total, sur l'ensemble des zones destinées à recevoir des nouvelles constructions à usage d'habitation (**305,9 hectares**), 21,2 hectares ont été consommés soit **6,39%** de l'ensemble des terres ouvertes à l'urbanisation pour recevoir de l'habitat.

> Les zones destinées à l'accueil de nouvelles activités

**16 zones destinées à recevoir de nouvelles activités économiques** ont été recensées sur le territoire de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale. Ces zones sont réparties sur les communes d'Allonnes, Brain-sur-Allonnes, La Breille-les-Pins, Bréze, Brossay, Chacé, Le Coudray-Macouard, Distré, Fontevraud L'Abbaye, Montreuil-Bellay, Saint-Cyr-en-Bourg, Le Vaudelnay et Vivy.

ZONAGE ACTUEL	PHOTOGRAPHIE AERIENNE
ALLONNES	
	
	
<p>La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune d'Allonnes représente <b>19,6 hectares</b>. 6,7 hectares ont été consommés.</p>	

### BRAIN SUR ALLONNES



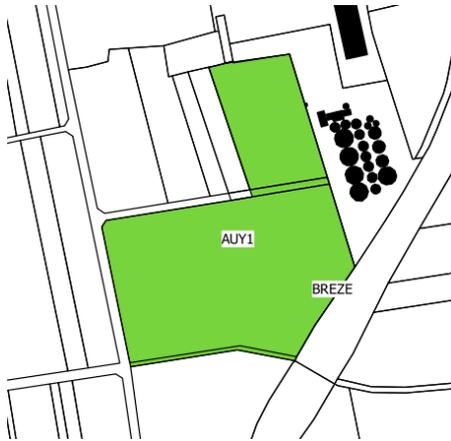
La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Brain-sur-Allonnes représente **2,5 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

### LA BREILLE LES PINS



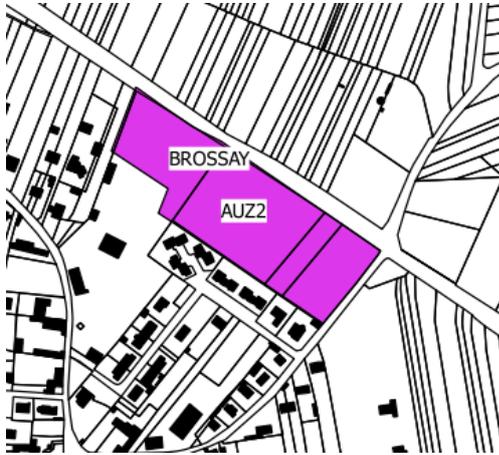
La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de La-Breille-les-Pins représente **2,2 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

BREZE



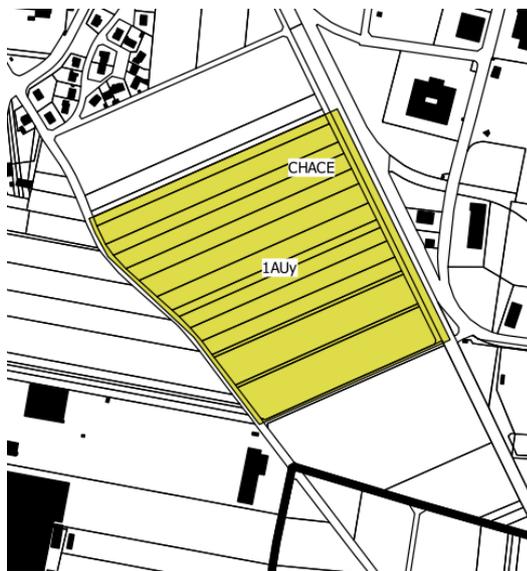
La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de La-Breille-les-Pins représente **2,2 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

BROSSAY



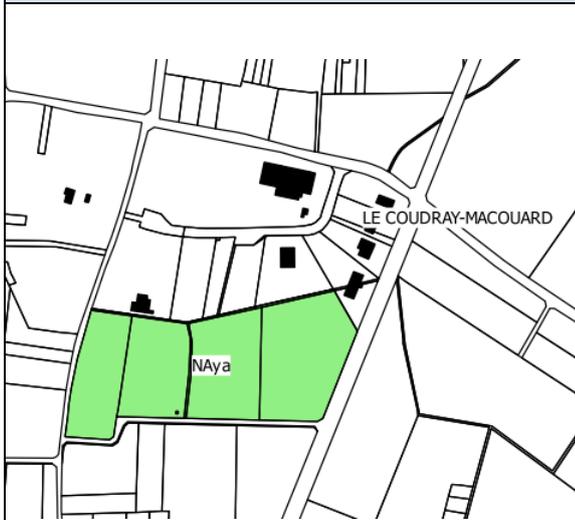
La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Brossay représente **2,5 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

CHACE



La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Chacé représente **10,2 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

LE COUDRAY-MACOUARD



La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune du Coudray-Macouard représente **4 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

DISTRÉ



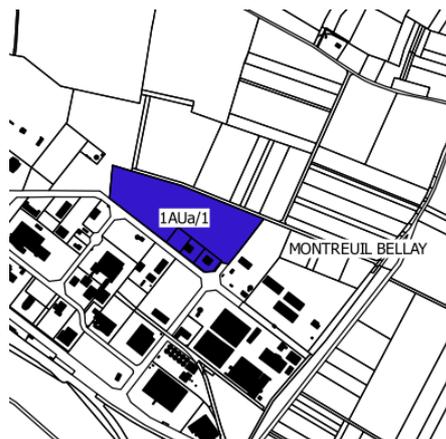
La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Distré représente **10 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

FONTEVRAUD L'ABBAYE



La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Fontevraud l'Abbaye représente **2,2 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

MONTREUIL BELLAY



La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Montreuil-Bellay représente **5 hectares**. Il y a eu 2 constructions consommant env. 4.400 m<sup>2</sup>

SAINT CYR EN BOURG



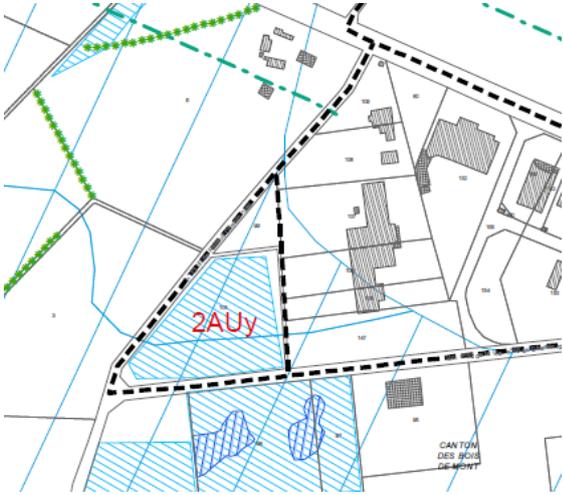
La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Saint-Cyr-en-Bourg représente **12,8 hectares**. Celle-ci est disponible dans son intégralité.

VAUDELNAY



La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Vaudelnay représente **8,9 hectares**. **5,3 hectares ont été consommés**.

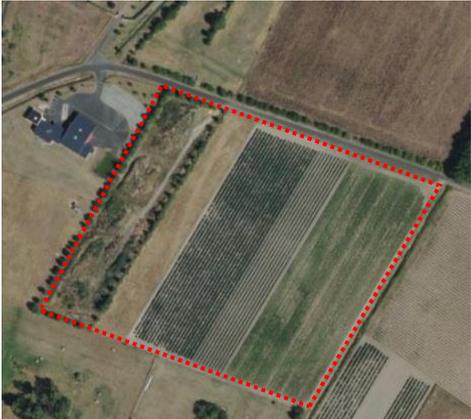
VIVY

 <p>2AUy</p> <p>CANTON DES BOLS DE MOYET</p>	
<p>La zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques de la commune de Vaudelnay représente <b>1,5 hectare</b>.</p>	

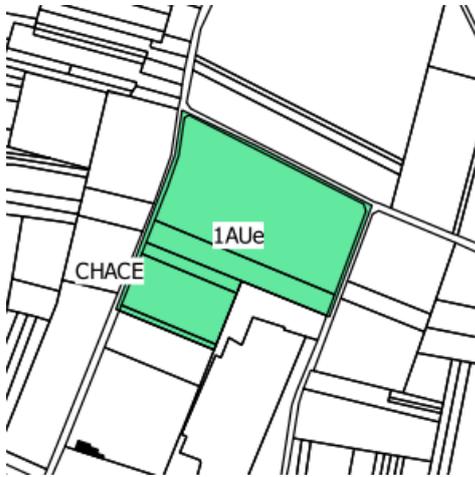
Au total, sur l'ensemble des communes membres du secteur Saumur Loire Développement, ce sont **83,6 hectares** qui sont mis à disposition d'accueil de nouvelles activités économiques. Seuls **12,4 hectares** ont été consommés soit **14,8%** de l'ensemble des terres ouvertes pour accueillir de nouvelles activités économiques.

> Les zones destinées à l'accueil de nouveaux équipements publics

Huit zones destinées à recevoir de nouveaux équipements publics ont été recensées sur le territoire. Ces zones sont réparties sur 4 communes distinctes : Brain-sur-Allonnes, La Breille-les-Pins, Chacé, Le Coudray-Macouard, Saumur et Le-Puy-Notre-Dame.

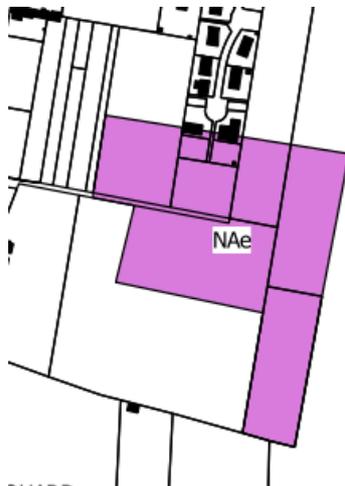
ZONAGE ACTUEL	PHOTOGRAPHIE AERIENNE
<b>BRAIN SUR ALLONNES</b>	
	
<p>La commune de Brain-sur-Allonnes met à la disposition des nouveaux équipements publics <b>3,3 hectares</b>. Cette zone est encore disponible dans son intégralité.</p>	
<b>LA BREILLE LES PINS</b>	
	
<p>La commune de La-Breille-les-Pins met à la disposition des nouveaux équipements publics <b>1,6 hectare</b>. Cette zone est encore disponible dans son intégralité.</p>	

CHACE



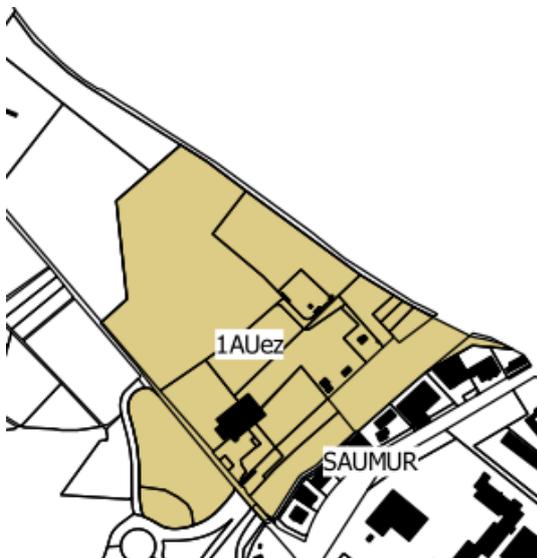
La commune de Chacé met à la disposition des nouveaux équipements publics **2,6 hectares**. Cette zone est encore disponible dans son intégralité.

LE COUDRAY MACOUARD



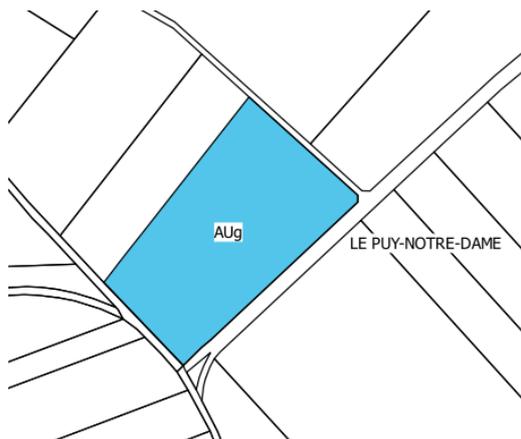
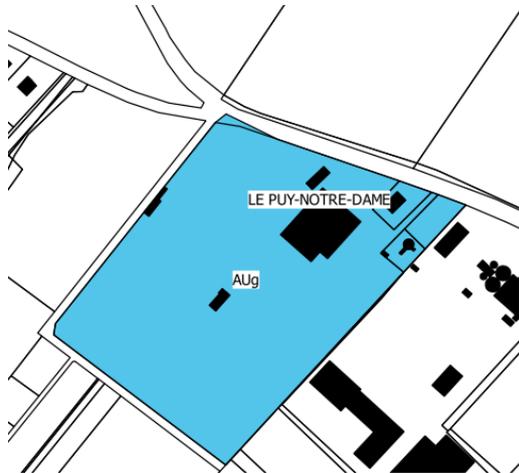
La commune du Coudray Macouard met à la disposition des nouveaux équipements publics **3 hectares**. Cette zone est encore disponible dans son intégralité.

SAUMUR



La ville de Saumur met à la disposition de nouveaux équipements publics **22,4 hectares**. Seuls 2,1 hectares sont consommés.

LE PUY NOTRE DAME



La ville de Puy-Notre-Dame met à la disposition de nouveaux équipements publics **5,4 hectares**. 0,8 hectares ont été consommés.

Au total, sur l'ensemble des communes membres du secteur Saumur Loire Développement, ce sont **38,3 hectares**, qui sont mis à disposition d'accueil de nouveaux équipements publics. Seuls **2,9 hectares** ont été consommés soit **7,6%** de l'ensemble des terres mobilisées et destinées à recevoir de nouveaux équipements publics.

> Résultats

L'ensemble des zones à urbaniser relevées sur les communes représentent une superficie égale à **498,3 hectares**. **58,9 hectares ont été consommés** afin de recevoir des constructions à usage d'habitation, d'activités économiques ou d'équipements publics mais également des zones mixtes.

- **14 %** des terres identifiées étaient destinées à l'accueil d'activité, de services, d'équipements ou encore d'habitations. Il s'agit de zones à vocation **mixte** ;
- **61 %** des terres identifiées étaient destinées à l'accueil de nouvelles constructions à usage **d'habitation** ;
- **8 %** des terres identifiées étaient destinées à l'accueil de nouveaux **équipements** publics ;
- **17 %** des terres identifiées étaient destinées à l'accueil de nouvelles **activités économiques**.

Les constats sont les suivants :

- La consommation d'espaces pour accueillir de l'habitat s'est effectuée dans les centres-villes ou à proximité immédiate de celles-ci. Elle se réalise également à proximité des commodités (commerces, transports) et dans le but de combler les dents creuses. Certaines communes ont permis la construction de nouvelles habitations dans des espaces éloignés des centres-bourgs, mais dans des espaces dédiés à celles-ci à proximité de hameaux ;
- La consommation d'espace en vue d'accueillir de nouvelles activités économiques s'est effectuée à l'extérieur des centres bourgs, principalement à proximité de zones industrielles (ou artisanales), mais également à proximité immédiate d'axes routiers structurants. Seules les communes du Vaudelnay et d'Allonnes ont consommé de l'espace dédié à l'accueil de nouvelles activités économiques ;
- La consommation d'espaces destinés à recevoir de nouveaux équipements publics s'est effectué à proximité immédiate des centres-villes pour la commune du Puy-Notre-Dame ainsi que pour la ville de Saumur. Le pourcentage d'espaces mobilisés destinés à recevoir de nouveaux équipements publics est le plus faible en comparaison avec ceux destinés à recevoir de nouvelles habitations, des activités économiques ou encore des zones à vocation mixte.

L'analyse a permis de réaliser le tableau suivant :

VOCATION	SURFACE (ha)	%	SURFACE CONSOMMEE (ha)	%
ECONOMIQUE	83,6	17%	12,44	15%
EQUIPEMENT	38,3	8%	2,9	8%
HABITAT	305,9	61%	21,15	7%
MIXTE	70,5	14%	22,5	32%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>498,3</b>	<b>100%</b>	<b>58,99</b>	<b>12%</b>

*Tableau de la répartition des zones AU/NA en fonction de leur vocation*

En conclusion, le territoire compte 3 Cartes Communales, 2 Plans d'Occupation des Sols (POS) et 25 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Seulement 2 communes ne sont pas couvertes par un document (Epieds et Antoigné). En ce qui concerne les zones de projet, 136 secteurs ont été identifiés : 18 à vocation mixte, 94 dédiés à l'accueil de nouvelles habitations, 16 à l'accueil de nouvelles activités économiques et 8 à l'accueil de nouveaux équipements publics. Sur les 498 hectares mis en avant, seulement 12% ont été urbanisés (environ 58 ha).

### 1.3. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...)**, ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **6 types de terrain** :

- **Terrain disponible** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique. Un taux de rétention foncière de 30% est appliqué sur ces espaces. En effet, on estime que **30% des disponibilités auront une autre vocation que celle de logements** (exemple : artisans, garages, équipements, stationnements, réserves incendies) ;
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Au vu de la densification des dernières années, une rétention foncière de 66% est appliquée sur ces espaces. En effet, on estime que **1 terrain sur 3 sera bâti** à l'horizon 2030 ;
- **Terrain mobilisable à vocation économique** : ce sont des parcelles, qui ont une vocation économique, et non pas à accueillir de l'habitat ;
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications ;
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées en annexe du rapport de présentation.
- **Terrain stratégique** : Ces espaces sont stratégiques pour le développement de la commune (extension de l'école, création d'un accès à une zone d'extension urbaine...).

Le territoire d'études a été caractérisé, en **compatibilité du SCoT**, avec des définitions de terrains vues avec les élus. Ainsi, **le territoire compte 4 entités**, où des logements sont projetés :

- Les **pôles majeurs du SCoT** : Saumur, Chacé, Distré et Varrains, qui correspondent au pôle Saumurois, et Allonnes et Montreuil-Bellay, qui sont des pôles d'équilibres ;
- Les **autres centres-bourgs**, qui correspondent à tous les bourgs des autres communes (26) ;
- Les **villages importants**, qui correspondent :
  - A une commune historiquement composée de deux bourgs ;
  - Ou, un pôle de vie, véritable relais du centre-bourg composé d'une structure urbaine agglomérée avec au minimum 25 constructions et d'une école ;
  - OU, avec une continuité urbaine avec la ville de Saumur.
- Les **STECAL à vocation d'habitat**, ici appelés « HAMEAUX », qui correspondent à une structure urbaine agglomérée avec au minimum 15 constructions et l'absence d'enjeu agricole. Ces derniers ne pourront pas s'étendre en dehors de la Partie Actuellement Urbanisée définie (PAU).

L'enjeu agricole se traduit par la présence de bâtiments agricoles à vocation d'élevage (ou entraînant toute autre nuisance olfactive ou sonore) au sein même de la Partie Actuellement Urbanisée définie).

Le tableau ci-après expose les nombres de logements projetés et pris en compte (sans les OAP de densification) à l'échelle des communes.

COMMUNE	Terrain densifiable		Terrain mobilisable		TOTAL	
	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte
ALLONNES	27	9	123	86	150	95
ANTOIGNE	5	2	6	4	11	6
ARTANNES-SUR-THOUET	15	5	6	4	21	9
BRAIN-SUR-ALLONNES	20	7	39	27	59	34
BREZE	20	7	15	11	35	17
BROSSAY	5	2	5	4	10	5
CHACE	8	3	61	43	69	45
CIZAY-LA-MADELEINE	17	6	5	4	22	9
COURCHAMPS	18	6	14	10	32	16
DISTRE	28	9	23	16	51	25
EPIEDS	20	7	19	13	39	20
FONTEVRAUD L ABBAYE	24	8	11	8	35	16
LA BREILLE-LES-PINS	16	5	19	13	35	19
LE COUDRAY-MACOUARD	18	6	21	15	39	21
LE PUY-NOTRE-DAME	26	9	11	8	37	16
MONTREUIL BELLAY	32	11	47	33	79	43
MONTSOUREAU	11	4	6	4	17	8
NEUILLE	18	6	27	19	45	25
PARNAY	6	2	3	2	9	4
ROU-MARSON	28	9	37	26	65	35
SAINT-CYR-EN-BOURG	2	1	5	4	7	4
SAINT-JUST-SUR-DIVE	4	1	9	6	13	8
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS	9	3	10	7	19	10
SAUMUR	224	74	341	239	565	313
SOUZAY	22	7	4	3	26	10
TURQUANT	11	4	4	3	15	6
VARENNES-SUR-LOIRE	16	5	2	1	18	7
VARRAINS	12	4	11	8	23	12
VAUDELNAY	3	1	6	4	9	5
VERRIE	9	3	21	15	30	18
VILLEBERNIER	17	6	19	13	36	19
VIVY	25	8	63	44	88	52
<b>Total général</b>	<b>716</b>	<b>236</b>	<b>993</b>	<b>695</b>	<b>1709</b>	<b>931</b>

Le tableau ci-après expose les nombres de logements projetés et pris en compte (sans les OAP de densification) à l'échelle des pôles.

POLE	Terrain densifiable		Terrain mobilisable		TOTAL	
	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte
Saumurois	272	90	436	305	708	395
Equilibre	59	19	170	119	229	138
Communes de proximité	385	127	387	271	772	398
<b>Total</b>	<b>716</b>	<b>236</b>	<b>993</b>	<b>695</b>	<b>1709</b>	<b>931</b>

Ainsi, **le pôle Saumurois représente 42% des logements projetés, les pôles d'équilibre, 15%, et les pôles de proximité, 43%.**

Lors du diagnostic foncier, un certain nombre d'espaces clefs ont été mis en avant. Ainsi, les élus ont souhaité mettre en place des OAP de densification sur ces espaces. Les élus se sont fixé des objectifs de réalisation de ces derniers (cf. pièce des OAP et partie justificative sur le sujet). Toutefois, afin de prendre en compte ces derniers avec la même méthodologie que celle utilisée dans le diagnostic foncier, les OAP de densification sont aussi soumis à des coefficients de rétention foncière pour leurs prises en compte. Les coefficients appliqués par OAP sont présentés dans le tableau sur la page suivante.

La méthodologie appliquée est la suivante :

- Application des 30% de rétention foncière sur les terrains mobilisables dans le diagnostic foncier ;
- Application des 66% de rétention foncière sur les terrains densifiables et sur les sites potentiel de renouvellement urbain (friche – où les communes n'ont pas la maîtrise foncière) ;
- Cas particuliers :
  - SMB-B : reprise d'une friche, dont la commune a la maîtrise foncière. La rétention foncière appliquée est donc de 30% ;
  - SOU-B : opération sur laquelle un permis d'aménager a été déposé par un privé pour 8 logements.
  - VIV-A : opération en cours d'études de faisabilité technique par un aménageur, avec un début des travaux projetés à court terme. La rétention foncière appliquée est donc nulle (urbanisation en cours).

Après intégration de ces OAP de densification (avec l'application des coefficients de rétention), le résultat à l'échelle de la disponibilité foncière totale au sein des PAU est la suivante :

POLE	Localisation	Terrain densifiable		Terrain mobilisable		Sous-total		TOTAL de logements pris en compte
		Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	
Saumurois	Diagnostic foncier	272	90	436	305	708	395	553
	Dans un périmètre OAP					358	158	
Equilibre	Diagnostic foncier	59	19	170	119	229	138	182
	Dans un périmètre OAP					106	44	
Communes de proximité	Diagnostic foncier	385	127	387	271	772	398	544
	Dans un périmètre OAP					263	146	
<b>Sous-total des logements hors OAP</b>		<b>716</b>	<b>236</b>	<b>993</b>	<b>695</b>	<b>1709</b>	<b>931</b>	<b>1279</b>
<b>Sous-total des logements dans une OAP</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>727</b>	<b>348</b>	

**Ainsi au sein des tissus urbains** qui pourront être densifiés, on estime que **1279 logements seront construits à l'horizon 2030, dont 348 logements dans les OAP de densification**. Ce chiffre prend en compte l'application des taux de rétention de 30% pour les terrains mobilisables et 66% pour les terrains densifiables et les friches.

*Les cartes sont disponibles en annexe du PLUi.*

## 2. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est le document clef de voûte du PLUi. L'ensemble des choix par la suite dans le document d'urbanisme sont en corrélation avec les choix faits par les élus. Ce dernier s'articule autour de 3 axes, qui sont complémentaires et transversaux. Par ailleurs, ce dernier se doit d'être compatible avec le SCoT du Grand Saumurois, qui rappelle que le territoire doit s'affirmer comme capitale du tourisme en Val de Loire (axe 1 – orientation 2 du PLUi).

Avant-propos écrit par la Communauté d'Agglomération à la justification du PADD (ajouté suite aux remarques des Personnes Publiques Associées sur le document) :

*« L'engagement des élus communautaires dans le projet de PLUi s'est inscrit dans la dynamique de coopération qui a abouti fin 2015 à la prise de compétence urbanisme planification par la Communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement » et à la prescription du document sur les 32 communes de son territoire.*

*Ce transfert de compétence a traduit la volonté des communes membres d'actualiser leurs documents d'urbanisme pour se conformer aux objectifs renforcés par les évolutions législatives de développement durable et de limitation de la consommation foncière et à ceux du schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois (SCoT) à l'échelle de l'actuelle Communauté d'agglomération « Saumur Val de Loire » approuvé en 2017.*

*Il s'agit prioritairement de :*

- *Favoriser un développement économique venant conforter la hiérarchisation du territoire comme les besoins de proximité ;*
- *Renforcer le pôle Saumurois et les pôles d'équilibre qui ont souffert d'une urbanisation<sup>1</sup> tout en permettant à la ruralité de stabiliser sa population et ses services ;*
- *Mettre en valeur un territoire d'exception par ses richesses patrimoniales, culturelles, paysagères, agricoles, forestières et naturelles, économiques et touristiques.*

*L'élaboration du projet a reposé sur une méthode du construire ensemble et de la recherche du consensus.*

*Cette co-construction entre la communauté d'agglomération, chef-de-file et les communes a nécessité un travail soutenu (plus de 300 réunions sur 3 ans) à l'échelle de chaque commune et par les regards croisés des communes réunies par secteurs. Ainsi en comité technique réunissant l'ensemble des élus de toutes les communes concernées s'est développé une appropriation des objectifs et de leur traduction concrète, travail d'autant plus remarquable que le paysage urbanistique était très hétéroclite (absence de documents d'urbanisme voire des documents plus ou moins obsolètes comme des Plans d'Occupations des Sols des années 80, des cartes communales ou des plans locaux d'urbanisme de 1er ou 2ème génération).*

*Il a été ainsi possible de construire un vocabulaire commun en s'accordant sur l'essentiel, ce que traduit le PADD.*

*Ce dialogue permanent entre les 32 communes et la communauté d'agglomération maître d'ouvrage, allié à la démarche d'évaluation environnementale qui justifie notamment de la compatibilité avec le SCoT*

<sup>1</sup> Développement de l'habitat dans les villages et hameaux situés à proximité de villes qui se traduit par la construction d'habitats individuels particulièrement consommateurs d'espace.

(document supérieur)<sup>2</sup>, a permis de concilier les objectifs très variés assignés par les textes aux PLUi<sup>3</sup> et les besoins du territoire pour les 10 ans à venir.

Si, pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme, le PADD peut apparaître comme un catalogue d'objectifs généraux, ces derniers se sont appuyés sur une connaissance fine du territoire et de ses enjeux et se traduisent concrètement dans les dispositions réglementaires écrites comme graphiques exposés ci-après. Si les axes et leurs déclinaisons apparaissent hiérarchisés, c'est essentiellement par convention car le projet est bien transversal avec la recherche d'un équilibre entre tous ses objectifs. Pour autant le PLUi n'a pas vocation à se substituer aux outils de protection<sup>4</sup> ou d'aménagement<sup>5</sup> existants mais à les prendre en compte. »

## 2.1. AXE 1 : DEVELOPPER SON POTENTIEL ECONOMIQUE DONT LES PILIERS TOURISTIQUES ET AGRICOLES

Par ce premier axe, les élus ont souhaité traiter de la partie économique du territoire, qui se base principalement sur le tourisme et l'activité agricole. Ces deux domaines sont par ailleurs complémentaires. En effet, le terme tourisme ici est employé autant pour le patrimoine bâti, que naturel. Il est nécessaire de rappeler que l'activité agricole participe à l'entretien de ce paysage protégé, mais aussi au dynamisme touristique (exemple : dimension de l'Ecole Nationale d'Equitation à Saumur, où des concours internationaux ont lieu et sont ouverts au public). Ainsi, 4 orientations sont définies pour atteindre cet axe stratégique.

<sup>2</sup> Le SCoT qui s'impose aux PLUi a un rôle car il est compatible ou prend en compte les dispositions des documents de planification de rang supérieur et notamment :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des bassins
- La Charte du Parc Naturel Régional
- Les différents Schémas Régionaux : (\*SRCE, SRADDET, ...).

<sup>3</sup> Article L101-2 du code de l'urbanisme. Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) 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, 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 ;

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 ;

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

<sup>4</sup> Servitudes d'utilité publique comme les sites patrimoniaux remarquables ou les plans de prévention des risques - règlements de protections de l'environnement comme la loi sur l'eau, les installations classées pour la protection de l'environnement – les documents de gestion : Natura, UNESCO...)

<sup>5</sup> Plans et programmations existants et en cours : plan local de l'habitat, plan climat air énergie territorial (PCAET)..., zones d'aménagement concerté, opérations de renouvellement urbain, de soutien au commerce....

## A. Orientation 1 : Soutenir les activités agricoles et sylvicoles

### > Objectif 1 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la pression de l'urbanisation

Les activités agricoles et forestières représentent un élément important de l'économie sur le territoire (par exemple : les parcelles AOC viticoles caractéristiques du coteau du territoire). En outre, ces espaces entretenus sont caractéristiques des paysages ruraux. Ainsi, les élus désirent préserver ces espaces, qui sont une ressource économique importante. Pour cela, des protections de ces espaces ont été mises en place :

- Création d'un secteur agricole protégé lié aux parcelles AOC (secteur Av), qui reprend l'ensemble des parcelles plantées ou non plantées à l'échelle du secteur SLD. Seules les constructions déjà existantes ou autorisées par l'INAO (discussions avec les communes concernées) ont été classées en dehors de ce secteur Av ;
- Utilisation des trames de protection du L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des Espaces Boisés Classés (EBC) pour protéger des espaces clefs.

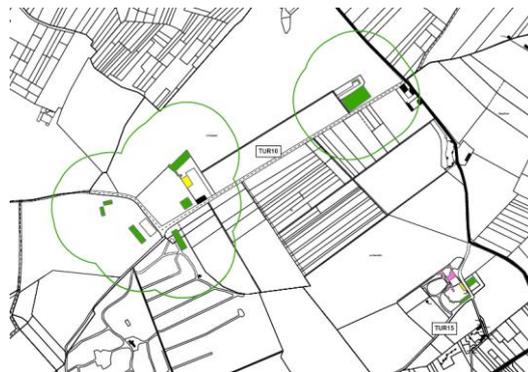


**Les serres à la Breille-les-Pins**

Le projet de PLUi intègre cette volonté dans le choix des zones d'extension, leurs localisations et leurs surfaces, avec un choix fort des élus de ne pas intégrer en zone de projet les parcelles classées AOC plantées ou non. Enfin, le règlement écrit du PLUi reprend une majeure partie des préconisations de la Charte Agriculture et Urbanisme, avec notamment la création de zones tampon avec les activités agricoles et sylvicoles pour assurer une pérennité des activités et éviter les conflits de voisinage.

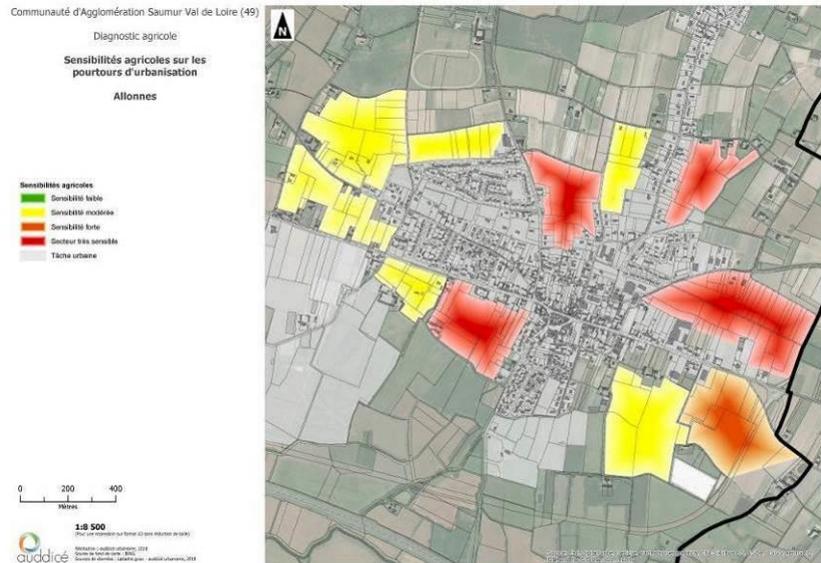
### > Objectif 2 : Permettre le maintien des activités

Dans le cadre du PLUi, un diagnostic agricole et un autre forestier ont été réalisés. Ce premier a permis de mettre en avant les sièges d'exploitation, leurs activités et leurs projets de développement lors de réunions de concertation. Il est important de noter que lors de ces dernières, aucun exploitant forestier ne s'est présenté. Cependant, à l'aide des connaissances du territoire des élus et des retours du CRPF (Comité Régional de la Propriété Forestière), les enjeux sylvicoles ont été mis en avant.



**Exemple de localisation de bâtiments agricoles à Turquet**

Ainsi, ces deux diagnostics ont été intégrés au choix des zones à urbaniser afin de préserver les activités en place et permettre leurs développements par la création de cartes de sensibilité (principe de l'évitement de l'ERC pour le PLUi). La méthodologie est expliquée plus précisément dans la justification de l'axe 2.

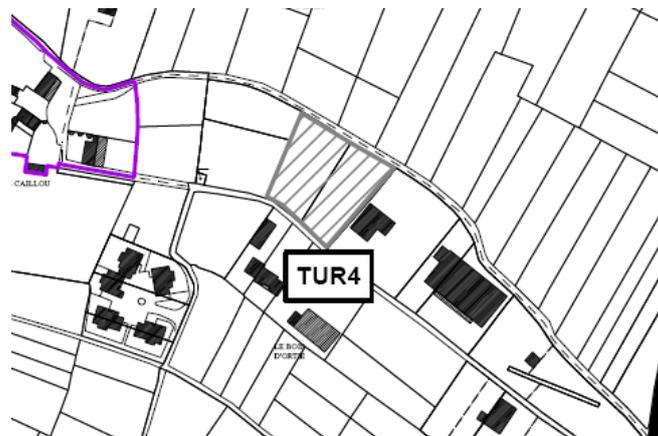


**Exemple de carte de sensibilité du bourg d'Allonnes**

A noter que l'ensemble des exploitations agricoles ont été classées en zone agricole (sauf dans le cas des clos viticoles en zone UA, dont le règlement écrit les autorise), et celles forestières en zone naturelle dans le zonage du PLUi. Les projets ayant été remontés lors des rencontres ont aussi été pris en compte dans ce classement.

> **Objectif 3 : Soutenir les projets de développement et de diversification des activités**

Afin de préserver cette richesse économique et paysagère du territoire, les zones de projet intégreront les enjeux liés à des exploitations présentes et aux parcelles à enjeu relevées lors du diagnostic agricole et sylvicole.



**Exemple de projet de construction (espace hachuré) à Turquant**

En ce qui concerne le changement de destination, les élus ont défini un certain nombre de critères dans le projet de territoire pour le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le premier critère discriminatif était la présence d'une exploitation agricole (100m pour les exploitations

soumises à ICPE ou 50m par précaution pour tous les autres types d'exploitations). En effet, le territoire fait preuve de particularité avec une imbrication des exploitations dans des hameaux ou des villages, à proximité immédiate de tiers. Ces derniers sont les suivants :

- Un bâtiment présentant une qualité patrimoniale ;
- La présence du réseau d'eau potable et du réseau électrique desservant l'unité foncière ;
- La capacité du parcellaire à accueillir du stationnement (notamment en cas de volonté de permettre l'installation d'une salle de réception, par exemple) ;
- La desserte par une voirie d'un gabarit adapté à la fréquentation projetée (par exemple : l'implantation d'une entreprise de TP dans un ancien bâtiment agricole avec des livraisons de matériaux) ;
- La prise en compte des risques connus, comme les deux Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi), le Plan de Prévention des Risques cavités ou encore les mouvements de terrains ;
- La prise en compte d'une sécurité incendie répondant aux normes définies par le SDIS.



***Bâtiment proposé en changement de destination à Brain-sur-Allonnes***

L'ensemble des critères permet de définir le maintien ou non d'un bâtiment proposé en fonction de la destination du changement de destination, qui pourrait être autorisé dans le PLUi. Ces derniers sont justifiés dans la partie sur les justifications du règlement.

> **Objectif 4 : Assurer le maintien des accès agricoles dans le tissu urbain**

Afin de ne pas aggraver la situation, les élus ont souhaité intégrer les enjeux de mobilité agricole dans le PLUi, y compris dans les zones de projet et leurs aménagements. Ces éléments ont été répertoriés lors des réunions de concertation. Certains axes ont été mis en avant, comme par exemple l'accès difficile au silo dans le cœur du bourg de Courchamps. Ainsi, aucune zone de projet n'a été envisagée à proximité.



***Silo dans le bourg de Courchamps***

## B. Orientation 2 : Affirmer le territoire comme capitale du tourisme en Val de Loire

### > Objectif 1 : Accompagner la valorisation des ressources locales

Le territoire se caractérise par une ressource touristique locale diversifiée (sites reconnus ou non, Val de l'UNESCO, route des vins, etc.). Ainsi, les élus désirent permettre la valorisation et la diversification de cette offre touristique, à travers par exemple des projets d'hébergements touristiques dans les milieux ruraux. Pour cela, différents moyens sont mis en place comme le changement de destination, ou encore l'utilisation de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – secteurs Nt et At) permettant ponctuellement et de manière précise des constructions en dehors des bourgs pour des projets touristiques. En outre, pour les activités agricoles et forestières souhaitant se diversifier, le règlement écrit permet la création d'activités complémentaires à l'activité (exemple : création de gîtes à la ferme).

A noter que les volets commercial et touristique doivent être lus ensemble. En effet, le touriste a besoin d'accès à des commerces (exemple : une boulangerie pour un repas). C'est pourquoi les élus ont souhaité préciser que la facilité de stationnement doit aussi être anticipée à proximité des commerces, et notamment des petits commerces pour le maintien de ces activités dans les bourgs ruraux.

### > Objectif 2 : Promouvoir l'amélioration de la desserte du territoire

Dans l'objectif de faire du territoire la capitale du tourisme en Val de Loire, les élus souhaitent encourager les différentes améliorations routières sur le secteur, même si la compétence n'est pas communautaire. Par exemple, le schéma routier départemental 2018-2021 met notamment en avant l'axe 2 fois 2 voies « Saumur-Cholet ». Cet axe est un enjeu pour le secteur Saumur Loire Développement d'un point de vue économique, mais plus largement un potentiel pour la nouvelle Communauté d'Agglomération.

En ce qui concerne la création de l'échangeur autoroutier sur Brain-sur-Allonnes, ce dernier permettra de renforcer l'accessibilité à Fontevraud-l'Abbaye, pôle touristique du territoire, et vers le département de la Vienne. Cette possible sortie est par ailleurs, le point de justification majeur pour la création d'une extension de la zone d'activités de Bonneveau à Brain-sur-Allonnes, qui permettra de répondre aux besoins des entreprises, qui n'ont pas vocation à aller dans les zones d'activités majeures, comme la Ronde.

Dans la même optique, le projet de l'axe Distré-Fontevraud (présenté dans le DOO du SCoT) est un enjeu majeur pour les années à venir. Ainsi, les élus souhaitent anticiper le potentiel développement, qui répondrait à des enjeux économiques, touristiques et viticoles.



**Abbaye de Fontevraud-l'Abbaye**

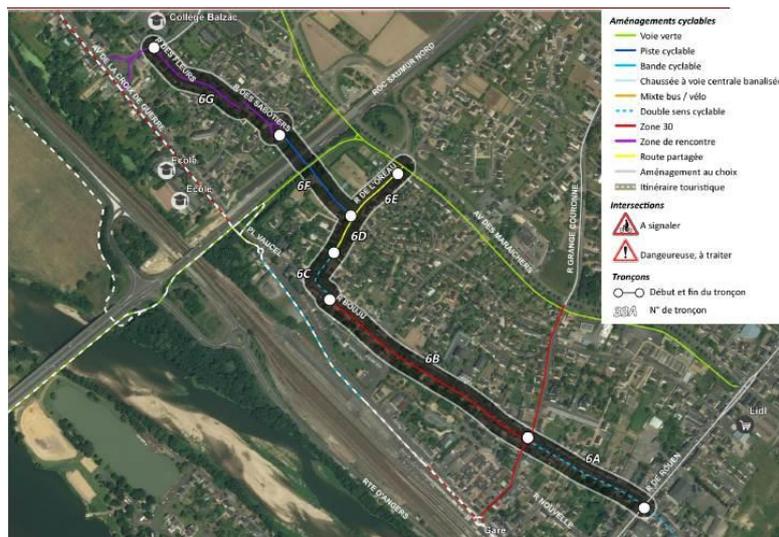
> Objectif 3 : Favoriser les itinéraires piétons, équestres et cyclables

Le tourisme est la première porte d'entrée économique du territoire. C'est aussi l'un des piliers du projet de territoire des élus. Ainsi, les élus souhaitent valoriser les itinéraires piétons et cyclables en lien avec le tourisme, mais aussi avec certains déplacements quotidiens pour répondre à un besoin de la population.



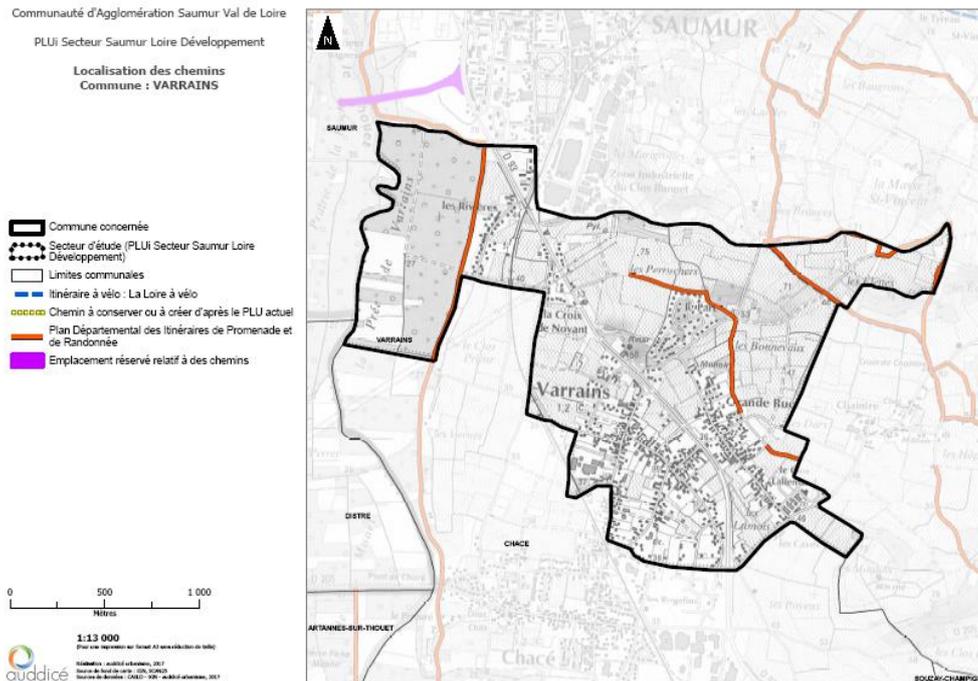
**Loire à vélo de Saumur à Montsoreau – point de vue sur le château**

C'est pourquoi la Communauté d'Agglomération a réalisé un Schéma Directeur « Vélos », qui répond à ces différentes problématiques. Ce dernier est aussi pris en compte dans le cadre des zones de projet en extension.



**Fiche itinéraire de la rue de Rouen au collège Balzac à Saumur (Schéma Directeur « Vélos »)**

En cours d'élaboration du PLUi, les élus ont aussi réfléchi aux différents chemins existants sur le territoire. Une partie sera valorisée dans le document avec une traduction graphique, par des emplacements réservés ou par l'application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme concernant la protection ou la création de chemins (en dehors du PDIPR).



**Exemple de carte de travail sur les chemins de la commune de Varrains**

### C. Orientation 3 : Renforcer la diversité de l'offre d'activités économiques

#### > Objectif 1 : Anticiper la reprise des friches

Lors du diagnostic foncier, les élus ont réalisé un relevé de tous les sites en friche, y compris liés à des activités économiques passées. Par exemple, l'ancienne plateforme de France-Champignon à Chacé est présélectionnée pour un projet de centrale solaire. D'autres exemples ont été étudiés sur le territoire. Toutefois, au vu du peu de maîtrise foncière et des études de faisabilité à réaliser en amont de ces reprises, les élus ont souhaité permettre une certaine souplesse en fonction des localisations par le règlement écrit. Ainsi, une friche dans un bourg ou dans l'espace agricole n'est pas traitée de la même façon. Le changement de destination sera autorisé, en apportant toutefois une vigilance aux destinations et sous-destinations autorisées afin que les projets s'inscrivent dans une logique de compatibilité et de complémentarité de l'agriculture et de la sylviculture.

En ce qui concerne les potentiels pour le développement des énergies vertes, les élus dans la version de l'arrêt de projet de PLUi de juin 2019, avaient décidé de créer un secteur Nen ou Aen afin de pré-afficher des friches pour le développement des parcs solaires ou photovoltaïques. Suite aux remarques des Personnes Publiques Associées, ces secteurs ont été supprimés, mais les constructions et aménagements rentrant dans la destination « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » ont été autorisés sous conditions suivantes :

- Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ou qu'ils soient liés à la réalisation d'équipement existant ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, etc.) ;

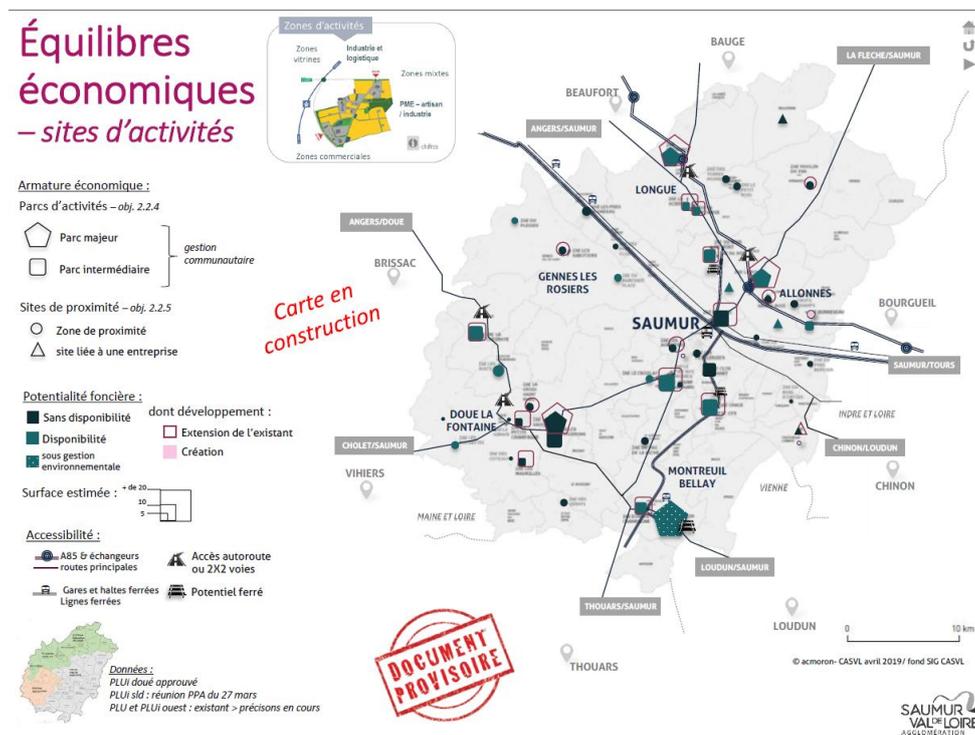
- Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

La cumulation de ces différentes conditions démontrée par une étude d'impact permettra de démontrer la compatibilité du projet avec le règlement du PLUi.

> **Objectif 2 : Affirmer le développement mesuré des zones d'activités**

Dans une politique économique intercommunale, les élus souhaitent affirmer et valoriser en premier lieu les zones d'activités communautaires issues de la loi NOTRe. La diversification de celles-ci permet au secteur Saumur Loire Développement d'offrir de nombreuses vitrines aux entreprises sur les axes structurants de ce territoire (D10, D347 et D960) et de limiter son impact sur les zones agricoles, naturelles et forestières.

En outre, le SCoT a fléché et fixé des enveloppes pour les zones communautaires « principales », que sont la RONDE, CHAMP BLANCHARD et ECOPARC. Pour cela, les élus communautaires ont défini une hiérarchisation de l'armature économique (cf. carte suivante en cours d'élaboration par les services de l'Agglomération en juin 2019). Les parcs majeurs, que sont la Ronde à Allonnes/Neuillé et Méron à Montreuil-Bellay, qui sont de gestion communautaire et sont les clefs du territoire SLD. Ces derniers s'appuient par la suite sur des parcs intermédiaires, comme Ecoparc à Saumur ou Champs Blanchard à Distré. Ces deux types de parcs d'activité forment le socle dynamique du territoire et sont de gestion communautaire. L'armature économique est enfin complétée par des sites de proximité, comme Bonneveau à Brain-sur-Allonnes. Cette hiérarchisation permet de définir la lecture du SCoT et son application dans les documents d'urbanisme (les efforts majoritaires en termes de développement se retrouvant dans les parcs d'activités, et des extensions plus limitées dans les sites de proximité, qui permettent de répondre à la demande locale). Ces éléments sont exposés plus précisément dans le chapitre « zoom sur le volet économique ».



**Hiérarchisation des zones économiques sur le territoire**

Pour les autres zones et entreprises isolées, le PLUi permettra des extensions et des consolidations de façon précise (ex : zone artisanale du Bois d'Ortie à Turquant ou encore les Transports Brunet à Allonnes) afin de répondre à des besoins du parcours des entreprises. Pour cela, les élus ont défini les enveloppes de l'existant, et des extensions sont permises en appui du retour des entreprises sur le questionnaire, que l'Agglomération a transmis par l'intermédiaire des communes aux entreprises du territoire. La justification de ces derniers se retrouve dans la partie justification du règlement pour le choix des STECAL.

> **Objectif 3 : Affirmer un territoire avec une diversité économique**

Les élus souhaitent permettre à l'existant de se développer raisonnablement sur le territoire, en ciblant des emprises prioritaires. Ils désirent offrir aux entreprises différentes solutions dans les zones artisanales, mais aussi dans le milieu rural. En effet, le territoire se compose d'une variété de domaines : la logistique (INGRID MAINGRET à Distré), le végétal spécialisé (ENZA ZADEN à Allonnes), etc. Comme vu précédemment, le changement de destination permettra de répondre à cette demande dès lors que la destination est autorisée par l'analyse de critères.

Afin de permettre aux entreprises en lien avec le domaine agricole ou forestier de se développer, les élus ont défini des secteurs exceptionnels Aa ou Nf permettant le développement des entreprises en prenant en compte les projets existants. Ces enveloppes ont été différenciées des STECAL « Ay ou Ny » (activités économiques), car elles concernent des entreprises directement en lien avec le domaine concerné et ne peuvent donc être comprise comme une consommation de l'espace. Par exemple, l'entreprise ENZA ZADEN, leader européen en semence, produit et teste des semences sur la commune de Allonnes. L'entreprise a donc des besoins en termes de construction (bureau, serre, laboratoire, etc.) et d'installation (système d'irrigation). L'ensemble de ces critères font de cette entreprise (idem pour les autres), un enjeu majoritaire pour la préservation et le développement de l'activité agricole et forestière en place.

Au cours de la procédure, les entreprises ont été sollicitées par la Communauté d'Agglomération pour anticiper leurs besoins futurs. Ces demandes ont été analysées et intégrées dès lors qu'elles étaient compatibles avec le projet des élus et avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les élus souhaitent permettre le développement des activités économiques, qui sont les moteurs dynamiques d'un territoire (différence avec les villes dortoirs), mais non au détriment des paysages et du patrimoine qui rendent ce territoire attractif d'un point de vue touristique.

Enfin, par son histoire, le territoire se compose de nombreuses cavités, caves et carrières. Le règlement écrit permettra leur maintien et leur diversification (exemples : les DATACENTER, les hébergements insolites, ...) par une trame permettant les changements de destination (trame du R.151-31 du Code de l'Urbanisme liée au STECAL Souterrain, qui est aussi utilisé pour avertir le porteur de projet du risque présent en souterrain).

> **Objectif 4 : Permettre la revitalisation des bourgs et du centre-ville de Saumur**

A travers l'étude de politique locale du commerce, les élus souhaitent affirmer leur volonté de revitaliser les centres bourgs en maintenant des commerces. Ces derniers favorisent le dynamisme des communes. Sur les dernières années, les centres se sont vidés au profit des zones économiques en périphérie. Les élus souhaitent donc limiter les extensions de ces zones périphériques. Pour rappel, le SCoT a déjà limité par des enveloppes foncières les extensions et précisé des spécificités (exemple : CHAMP BLANCHARD à vocation commerciale). En outre, en fonction de la localisation, tous les commerces n'ont pas vocation à s'implanter. C'est par le règlement écrit que les élus ont limité ces implantations. Ainsi, par exemple, aucun commerce de détail de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne pourra s'implanter dans les zones à vocation économique (UY), et les activités permettant l'accueil de services sont interdites dans ces dernières.

En outre, les élus se laissent la possibilité d'imposer le maintien des commerces de rez-de-chaussée sur certains axes. Le programme Anjou Cœur de Ville étant en cours sur les communes de Allonnes, Montreuil-

Bellay, Saumur, Vivy et Fontevraud-l'Abbaye, les élus de Montreuil-Bellay et de Saumur ont souhaité définir un linéaire de protection pour le commerce dans leur centre-ville.

> **Objectif 5 : Répondre aux besoins de demain des entreprises**

Le règlement écrit permet l'implantation des fonctions supports dans les zones d'activités et artisanales dès lors que la zone s'y prête. Par exemple, l'implantation d'une activité de restauration ne sera pas possible dans toutes les zones pour répondre aux enjeux du SCoT, mais aussi pour revitaliser les centres bourgs et éviter la fuite des commerces vers la périphérie des centres.

Afin de répondre aux différents besoins des entreprises, les élus souhaitent soutenir des politiques supra communautaires, comme la formation et le développement de la communication numérique. En effet, dans ce dernier cas, la présence et la qualité de ce réseau sont des éléments essentiels pour différencier un territoire attractif d'un autre. En ce qui concerne la formation, le territoire compte un projet majeur : le pôle mutualisé de formation de Saumur, qui devrait ouvrir ses portes en 2020. Ce dernier permettra d'accueillir environ 770 étudiants et se situera à proximité de la gare de Saumur, permettant ainsi d'attirer plus facilement des étudiants du bassin ligérien.

**D. Orientation 4 : Renforcer le rôle des gares dans l'attractivité du territoire**

> **Objectif 1 : Identifier les pôles gares comme supports de projets mixtes**

Afin de renforcer les pôles gares du territoire, les élus ont décidé par le règlement écrit de permettre la diversification des activités autour des gares de Saumur et Montreuil-Bellay pour permettre sa revitalisation.



**Gare de Saumur**

Par ailleurs, les pôles sont les supports des plateformes multimodales, notamment celle de Saumur où se situent une gare routière, des accès au bus, ainsi que des places de stationnement vélos. Ces éléments viennent compléter l'existant, dont la gare routière du centre de la ville, ainsi que les différents chemins vélos et piétons en cours de développement (cf. schéma directeur vélo réalisé à l'échelle de l'Agglomération, qui répond aussi aux besoins quotidiens).

> **Objectif 2 : Promouvoir l'usage du transport collectif**

Les élus soutiennent le développement du transport collectif adapté au contexte rural du territoire, qui doit permettre d'améliorer l'accessibilité à certaines communes. Cela favoriserait ainsi la mixité sociale, en permettant à des personnes moins favorisées, vieillissantes de vivre en milieu rural en ayant la possibilité de se déplacer plus facilement vers les commerces et services de proximité. C'est pourquoi les zones de projet à

proximité de ce maillage imposent des réalisations de logements sociaux et/ou locatifs, car plus en adéquation avec l'offre pour ces populations plus fragiles.

## 2.2. AXE 2 : RENFORCER LA CENTRALITE DU POLE SAUMUROIS

Par ce second axe, les élus rappellent par son titre la volonté du territoire de renforcer la centralité représentée par Saumur et son pôle. Ainsi, la majorité des efforts en termes d'habitat et d'économie seront réalisés dans ce dernier. En ce qui concerne la partie économique, elle est développée plus précisément dans l'axe 1. Pour rappel, le PADD se compose de 3 axes transversaux et complémentaires. Afin de définir des orientations pour répondre à cet axe, les élus ont mis en avant 3 orientations pour le territoire, qui sont explicités dans les paragraphes suivants.

### A. Orientation 1 : Relancer l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0,5%

> Objectif 1 : Adapter la croissance aux particularités du territoire

#### Choix du scénario à +0,5% par an

Le calcul du besoin en logements est basé sur le scénario démographique choisi par les élus. Afin de valider un scénario, les élus ont étudié différentes possibilités :

- L'objectif du SCoT à +0,92% de population par an (proche du taux de développement d'Angers et sa métropole), alors que le taux entre 2009 et 2014 du secteur était de -0,11%. Il est donc apparu comme une utopie aux élus de pouvoir atteindre cet objectif, avec la dynamique actuelle du territoire. A titre de comparaison, la croissance du Maine-et-Loire sur la même période est de +0,7% ;
- Le maintien du taux de croissance entre 1999 et 2009 pour le territoire (+0,22%), qui n'était pas un scénario suffisamment ambitieux pour les élus au regard du taux de croissance de la nouvelle Agglomération à +0,37% par an.

Ainsi, **les élus ont choisi un scénario** d'une moyenne entre le taux de croissance du Maine-et-Loire (+0,7%) et celui de Saumur Val de Loire (+0,37% entre 1999 et 2009) **de +0,5%**. Au regard des différents projets du territoire (renforcement de la ville centre et des zones communautaires, ...) et des projets politiques (PRU2, Anjou Cœur de Ville, Pôle mutualisé de formation, ...), ce taux apparaît comme un **projet ambitieux mais soutenable par le secteur**, qui compte sur le **renforcement du pôle Saumurois**.

#### Analyse de la capacité de mutation et de densification du tissu urbain

Selon l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Dans cette optique, une analyse au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en 6 types de terrain :

- *Terrain disponible* : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique. Un taux de rétention foncière de 30% est appliqué sur ces espaces. En effet, on estime que 30% des

disponibilités auront une autre vocation que celle de logements (exemple : artisans, garages, équipements, stationnements, réserves incendies) ;

- *Terrain disponible à vocation économique* : ce sont des espaces assimilés à des « dents creuses » dans des zones artisanales ou économiques. Ce relevé a permis de mettre en avant les disponibilités sur le secteur pour l'implantation de nouveaux artisans et entreprises ;
- *Terrain densifiable* : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Une rétention foncière de 66% est appliquée sur ces terrains. En effet, on considère que seulement 1 nouveau logement sur 3 sera réalisé d'ici 2030 (au vu des observations moyennes sur les dernières années) ;
- *Terrain stratégique* : Ce sont des espaces clés qui en soi ne portent pas de projet urbain majeur mais aux vues de leur position, leur urbanisation peut avoir des conséquences importantes sur le tissu urbain ou son développement futur ;
- *Site potentiel de renouvellement urbain* : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Au regard du peu de maîtrise foncière des élus et des coûts importants de réhabilitation des sites potentiels de renouvellement urbain, on considère que chaque site sera étudié indépendamment ;
- *Terrain non-mobilisable* : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées (ex : présence de cavités, risque d'inondation...).

L'analyse des disponibilités foncières et les résultats de l'étude seront représentés graphiquement dans les annexes du rapport de présentation. En juin 2019, l'analyse des Parties Actuellement Urbanisées a permis de mettre en avant les enveloppes de logements disponibles d'ici 2030 suivantes :

POLE	Localisation	Terrain densifiable		Terrain mobilisable		Sous-total		TOTAL de logements pris en compte
		Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	Nombre de logements projetés	Nombre de logements pris en compte	
Saumurois	Diagnostic foncier	272	90	436	305	708	395	553
	Dans un périmètre OAP					358	158	
Equilibre	Diagnostic foncier	59	19	170	119	229	138	182
	Dans un périmètre OAP					106	44	
Communes de proximité	Diagnostic foncier	385	127	387	271	772	398	544
	Dans un périmètre OAP					263	146	
<b>Sous-total des logements hors OAP</b>		<b>716</b>	<b>236</b>	<b>993</b>	<b>695</b>	<b>1709</b>	<b>931</b>	<b>1279</b>
<b>Sous-total des logements dans une OAP</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>727</b>	<b>348</b>	

**Répartition des logements pris en compte par pôle**

La colonne « logements projetés » correspond à la définition du potentiel maximal de logements par commune, alors que celle « logements pris en compte » correspond au potentiel réaliste de logements retenu dans le projet après application des taux de rétention foncière expliqués sur la page précédente.

### Conséquence de la projection démographique choisie d'ici 2030

	Recensements population			Evolution de la population				
	1999	2009	2014	A horizon		2030		
	Scénario			SC1 - Moyenne entre SC3 et SC4	SC2 - Tendence Saumur Loire Développement 1999/2009	SC3 - Tendence Saumur Val de Loire 1999/2009	SC4 - Croissance Maine et Loire	SC5 - Objectif SCOT
	Taux de croissance projeté --->			<b>8,3%</b>	<b>+ 3,60%</b>	<b>+ 6,10%</b>	<b>+ 11,80%</b>	<b>+ 15,75%</b>
<b>ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERMENT DES MENAGES</b>	Nombre d'habitants projeté --->			67545	64613	66172	69727	72191
	Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014			<b>0,22%</b>	<b>-0,11%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,22%</b>	<b>0,37%</b>
<b>A</b>	Nombre d'habitants en 2014 - Secteur Saumur Loire Développement PLUi			61 339	62724	62368	67545	64613
	Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014				<b>0,37%</b>	<b>0,07%</b>		
	Nombre d'habitants en 2014 - territoire du SCOT			96268	99913	100263		
	Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014				<b>0,70%</b>	<b>0,69%</b>		
	Nombre d'habitants en 2014 - territoire du Maine et Loire			846429	908000	939791		
<b>B</b>	Résidences principales occupées en 2014			24763	26831	27663		
<b>C</b>	Nombre de résidences secondaires en 2014			1233	1397	1444		
<b>D</b>	Nombre de logements vacants en 2014			1942	2535	3154		
<b>E</b>	Nombre total de logements en 2014 = B+C+D			27938	30764	32262		
<b>F</b>	Part des logements vacants en % en 2014 = D/E			6,95%	8,24%	9,78%		
<b>G</b>	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune en 2014 = A / B			2,48	2,34	2,25	2,15	
<b>H</b>	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B						1345	
<b>BESOIN EN LOGEMENTS LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERMENT DES MENAGES</b>								
<b>I</b>	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G			31416	30053	30778	32431	33577
<b>J</b>	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H			2408	1044	1770	3423	4569
<b>K</b>	Besoin total en logements = H + J			<b>3753</b>	<b>2389</b>	<b>3114</b>	<b>4768</b>	<b>5914</b>
<b>PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS</b>								
<b>L</b>	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 8% en 2030 = 8% x N			2857	2739	2802	2820	2920
<b>M</b>	Nombre de logements vacants : * à réocuper et donc à déduire de l'objectif global de production en logements si le chiffre est négatif * à ajouter pour "détendre le marché" (donc à ajouter à l'objectif de production en logements si le chiffre est positif) = L - D			<b>-297</b>	<b>-415</b>	<b>-352</b>	<b>-334</b>	<b>-234</b>
<b>BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS</b>								
<b>N</b>	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2030 = I + C + L			35718	34236	35024	35252	36497
<b>O</b>	Besoin en production de logement neufs = K + M			3456	1974	2762	4434	5679
<b>P</b>	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif entre le 01/01/2014 et le 31/12/2015			201	201	201	201	201
<b>Q</b>	Besoin en logements neufs à compter du 1er Janvier 2016 (point "0" du SCOT)			<b>3255</b>	<b>1773</b>	<b>2561</b>	<b>4233</b>	<b>5478</b>
<b>PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN</b>								
<b>R</b>	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence à partir 01/01/2016 jusqu'au 27/09/2018)			276				
<b>S</b>	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses") (rétention foncière à différencier selon le type de foncier considéré)			1279				
<b>T</b>	Nombre de logements potentiels en changement de destination (10% pris en compte)			19				
<b>U</b>	Besoin en logements pour des opération d'ensemble en dehors de la PAU = Q - T - R - S			<b>1681</b>	<b>199</b>	<b>987</b>	<b>2659</b>	<b>3904</b>

### Les scénarios démographiques d'ici 2030

Avec une augmentation de la population de 8,3%, l'intercommunalité sera composée d'environ 67 545 habitants. En 2030, la taille moyenne des ménages sera de 2,15 (ligne G du tableau). Cette taille moyenne des ménages a été définie par rapport aux dernières études de l'INSEE et à la volonté des élus d'attirer des familles par un projet global (économie et habitat) à l'échelle du territoire de l'Agglomération. Il est important de noter que le territoire va se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), qui développera les axes plus précis pour les populations spécifiques.

Pour accueillir 67 545 habitants, le secteur d'étude doit produire 3 753 logements entre le 1er Janvier 2014 et le 01/01/2030 (ligne K du tableau), dont 1 345 pour le seul maintien du nombre d'habitants (ligne H du tableau).

Ce besoin est ensuite pondéré par la prise en compte des logements vacants recensés sur le territoire (ligne L du tableau). Ce taux de logements vacants est de 9,78% en 2014. Les élus visent une diminution de ce

taux à 8%. Ce taux est une moyenne à l'échelle du secteur SLD, qui comporte des taux de vacance variables en fonction des communes. Le projet de territoire prévoit ainsi la reconquête de 297 logements vacants.

Le SCoT du Grand Saumurois précise que la date à partir de laquelle les constructions doivent être décomptées des enveloppes de construction est le 1er janvier 2016. C'est pourquoi au nombre de logements projetés en 2030 (ligne O) ont été décomptés :

- Les logements et opérations de construction commencés entre le 1er Janvier 2014 et le 31 Décembre 2015 (puisque les chiffres de base exploités sont ceux de l'INSEE (recensement 2014 au moment de l'élaboration du PADD). Il est ainsi obtenu un point « 0 » pour l'application du SCOT (lignes P et Q du tableau) ;
- Les logements et opérations de construction commencés entre le 1er janvier 2016 et le 27/09/2018 (date de débat du PADD en Conseil Communautaire), date à partir de laquelle les projets accordés sont en compatibilité avec les travaux du PLUi et concerneront le potentiel identifié dans l'analyse foncière) / (ligne R du tableau – 276 logements – cf. tableau de la page suivante).

POLE	COMMUNE	CODE INSEE	NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES EN 2014 ET 2015				PROJECTION A L'HORIZON 27/09/2018							TOTAL
			2014	2015	SOUS-TOTAL PAR POLE	MOYENNE ANNUELLE	2016	2017	01/01/2018 au 30/08/2018	01/09/2018 au 27/09/2018	01/01/16 au 27/09/18	SOUS-TOTAL PAR POLE		
SAUMUROIS	CHACE	49060	9	8		8,5	8,5	5,7	0,6	23,3				
	DISTRE	49123	7	5	113	6	6,0	4,0	0,5	16,5	154,9			
	SAUMUR	49328	76	0		38	38,0	25,3	2,9	104,2				
	VARRAINS	49362	6	2		4	4,0	2,7	0,3	11,0				
EQUILIBRE	ALONNES	49002	0	6	12	3	3,0	2,0	0,2	8,2	16,5			
	MONTREUIL BELLAY	49215	4	2		3	3,0	2,0	0,2	8,2				
PROXIMITE	ANTOIGNE	49009	0	1		0,5	0,5	0,3	0,0	1,4				
	ARTANNES-SUR-THOUET	49011	1	2		1,5	1,5	1,0	0,1	4,1				
	BRAIN-SUR-ALONNES	49041	0	0		0	0,0	0,0	0,0	0,0				
	BREZE	49046	0	0		0	0,0	0,0	0,0	0,0				
	BROSSAY	49053	0	0		0	0,0	0,0	0,0	0,0				
	CIZAY-LA-MADELEINE	49100	1	0		0,5	0,5	0,3	0,0	1,4				
	COURCHAMPS	49113	0	1		0,5	0,5	0,3	0,0	1,4				
	EPEDS	49131	0	4		2	2,0	1,3	0,2	5,5				
	FONTEVRAUD L ABBAYE	49140	12	0		6	6,0	4,0	0,5	16,5				
	LA BREILLE-LES-PINS	49045	1	1		1	1,0	0,7	0,1	2,7				
	LE COUDRAY-MACQUARD	49112	2	0		1	1,0	0,7	0,1	2,7				
	LE PUY-NOTRE-DAME	49253	1	0		0,5	0,5	0,3	0,0	1,4				
	MONTSORREAU	49219	0	1	76	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	104,2			
	NEUILLE	49224	3	2		2,5	2,5	1,7	0,2	6,9				
	PARNAV	49235	0	2		1	1,0	0,7	0,1	2,7				
	ROU-MARSON	49262	2	2		2	2,0	1,3	0,2	5,5				
SAINT-CYR-EN-BOURG	49274	0	0		0	0,0	0,0	0,0	0,0					
SAINT-JUST-SUR-DIVE	49291	0	2		1	1,0	0,7	0,1	2,7					
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS	49302	2	0		1	1,0	0,7	0,1	2,7					
SOUZAY	49341	3	0		1,5	1,5	1,0	0,1	4,1					
TUQUANT	49358	1	0		0,5	0,5	0,3	0,0	1,4					
VARENNES-SUR-LOIRE	49361	1	4		2,5	2,5	1,7	0,2	6,9					
VAUDEINAY	49364	0	1		0,5	0,5	0,3	0,0	1,4					
VERRIE	49370	1	3		2	2,0	1,3	0,2	5,5					
VILLEBERNIER	49374	9	0		4,5	4,5	3,0	0,3	12,3					
VIVY	49378	8	2		5	5,0	3,3	0,4	13,7					

Répartition des constructions entre le 01/01/2016 et le 27/09/2018 (Données SITADEL)

Après déduction des 1279 logements potentiels repérés dans l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (ligne S du tableau) ainsi que du changement de destination créant du logement (19 logements – ligne T – donnée obtenue après l'application d'un coefficient de rétention de 90%), **une enveloppe de 1 681 logements est à projeter en extension des Parties Actuellement Urbanisées** (ligne U du tableau).

### Choix de répartition des enveloppes de construction par pôles

Afin de renforcer le pôle Saumurois, les élus en lien avec le diagnostic foncier, ont décidé de redéfinir les pourcentages du SCoT des objectifs de répartition du volume de logements à produire, qui étaient initialement les suivants :

- 41% sur le pôle Saumurois ;
- 25% sur les pôles d'équilibre ;
- 34% sur les communes de proximité.

Au cours de l'analyse de la capacité de densification des PAU, il est apparu que les pôles d'équilibre disposaient de peu de possibilités à l'intérieur de leurs tissus urbains, ce qui avait pour impact de rendre le projet habitat du PLUi incompatible avec le SCoT, comme le montre le tableau ci-dessous :

Scénario : + 0,5% par an	Nombre de communes	Construit du 01/01/2014 au 31/12/2015	SCoT pris en compte à compter du 1er Janvier 2016		Perspective du 01/01/2016 au 27/09/2018 des nouveaux logements construits* (Débat du PADD)	Pris en compte du changement de destination pour du logement (à 10%)	Dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU)	Part du potentiel de logements dans les PAU		A prévoir en extension des PAU existantes	Densité brute minimum définie par le SCoT	Besoin foncier projeté en extension (en ha)	Seuil maximal de la consommation foncière (volet habitat et équipements)	
			Objectifs de répartition du volume de logements produits entre 2014 et 2030	Répartition brute du nombre de logements en lien avec l'objectif retenu				objectif exprimé dans le SCoT en %	% constaté dans le PLUi				Habitat + VRD	Habitat + VRD + Equipements
			Pôle Saumurois	4				113	41%				1335	155
Pôles d'équilibre	2	12	25%	814	17	6	182	30%	24,45%	609	18	33,8	29 ha	36 ha
Communes de proximité	26	76	34%	1107	104	10	544	20%	58,55%	449	16	28,0	77 ha	93 ha
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>201</b>	<b>100%</b>	<b>3255</b>	<b>276</b>	<b>19</b>	<b>1279</b>			<b>1681</b>	<b>18,07</b>	<b>93,0</b>	<b>226</b>	<b>273</b>

### Projections démographiques avec l'application des objectifs de répartition du SCoT

En effet, moins de 30% des logements étaient projetés dans la PAU (24,5%) et le besoin en extension en foncier (33,8 ha) était supérieur au seuil maximal fixé par le SCoT (29 ha). En outre, lors des réunions de travail sur l'élaboration du PADD, les élus des deux communes ont évoqué leur volonté politique de maîtriser le développement de leurs communes et leurs incapacités financières (aménagements à prévoir en conséquence pour les réseaux et équipements communaux) à se développer sur 33,8 ha d'ici 2030.

Ainsi, les objectifs de répartition ont été revus. Afin de respecter l'objectif du SCoT de renforcer le pôle Saumurois, une partie des logements prévus sur les pôles d'équilibre a donc été rebasculée vers ce dernier (le renforcement des communes de proximité n'étant pas permise pas le SCoT au-delà de 34%). Les nouveaux objectifs de répartition sont donc les suivants :

- 50% sur le pôle Saumurois (4 communes) ;
- 16% sur les pôles d'équilibre (2 communes) ;
- 34% sur les communes de proximité (26 communes).

Ces objectifs permettront de définir une **enveloppe d'environ 45,8 ha en extension pour le pôle Saumurois**, et de **17,5 ha pour les pôles d'équilibre**. Ces éléments ont été calculés grâce au tableau suivant. Il est important de noter que les deux dernières colonnes correspondent au maximal autorisé par le SCoT.

Scénario : + 0,5% par an	Nombre de communes	Construit du 01/01/2014 au 31/12/2015	SCoT pris en compte à compter du 1er Janvier 2016		Perspective du 01/01/2016 au 27/09/2018 des nouveaux logements construits* (Débat du PADD)	Prise en compte du changement de destination pour du logement (à 10%)	Dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU)	Part du potentiel de logements dans les PAU		A prévoir en extension des PAU existantes retenues	Densité brute minimum définie par le SCoT	Besoin foncier projeté en extension (en ha)	Seuil maximal de la consommation foncière (volet habitat et équipements)	
			Objectifs de répartition du volume de logements produits entre 2014 et 2030	Répartition brute du nombre de logements en lien avec l'objectif retenu				objectif exprimé dans le SCoT en %	% constaté dans le PLUi				Habitat + VRD	Habitat + VRD + Equipements
			50%	1628				155	3				553	30%
Pôle Saumurois	4	113	50%	1628	155	3	553	30%	43,50%	917	20	45,8	120 ha	144 ha
Pôles d'équilibre	2	12	16%	521	17	6	182	30%	38,21%	316	18	17,5	29 ha	36 ha
Communes de proximité	26	76	34%	1107	104	10	544	20%	58,55%	449	16	28,0	77 ha	93 ha
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>201</b>	<b>100%</b>	<b>3255</b>	<b>276</b>	<b>19</b>	<b>1279</b>			<b>1681</b>	<b>18,39</b>	<b>91,4</b>	<b>226</b>	<b>273</b>

### Projections démographiques avec l'application des objectifs de répartition du SCoT revus par le PADD

Avec les modifications des objectifs de répartition du volume de logements par pôle, le projet du PLUi reste compatible avec le SCoT, puisque :

- Le **pois des communes de proximité est maintenu à 34 % (première colonne jaune des tableaux précédents en partant de la gauche sur les projections démographiques) ;**
- Le **pois du pôle Saumurois est renforcé en passant de 45 à 50 % (première colonne jaune des tableaux précédents en partant de la gauche sur les projections démographiques) ;**
- Le **pois des pôles d'équilibre est diminué, mais reste cohérent avec l'analyse du territoire** d'une progression d'environ 18 logements neufs en extension par année pour les pôles d'équilibre, qui permet à ces derniers de se renforcer tout en maîtrisant les conséquences de ce développement.

Pour rappel, les seuils maximums du SCoT sont respectés puisque :

- Le pôle Saumurois dispose d'environ 43,5% des logements projetés dans la PAU (minimum de 30% dans le SCoT), et d'environ 45,8 ha en extension (120 autorisés dans le SCoT pour l'habitat et la VRD / enveloppe de 144 ha avec les équipements) ;
- Les pôles d'équilibre disposent d'environ 38,2% des logements projetés dans la PAU (minimum de 30% dans le SCoT), et d'environ 17,5 ha en extension (29 autorisés dans le SCoT pour l'habitat et la VRD / enveloppe de 36 ha avec les équipements) ;
- Les communes de proximité disposent d'environ 58,6% des logements projetés dans la PAU (minimum de 30% dans le SCoT), et d'environ 28 ha en extension (77 autorisés dans le SCoT pour l'habitat et la VRD / enveloppe de 93 ha avec les équipements).

**L'ensemble de ces éléments permet un développement maîtrisé du territoire et respectueux des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

> Objectif 2 : Conforter le dynamisme des villages importants

Extrait du PADD : « Le SCoT du Grand Saumurois définit 3 types d'enveloppes : les bourgs, les villages importants et les hameaux pouvant recevoir de nouvelles constructions. Le document intégrateur laisse aux documents d'urbanisme le choix de définir ces deux dernières entités. Après un travail en commune (choix laissé aux communes de réaliser une liste des critères) et une concertation en Comité technique (analyse des critères prédominants validée par le Comité de pilotage), les élus ont défini le **village important**, comme :

- **Issu d'une commune historiquement composée de deux bourgs, et / ou ;**
- **Un pôle de vie, véritable relais du centre-bourg composé**
  - **D'une structure urbaine agglomérée avec au minimum 25 constructions**
  - **D'une école, Et / ou ;**
- **Une continuité urbaine avec la ville de Saumur. »**

Les villages importants apparaissent comme des relais sur certaines communes. Ils sont présentés sur la carte de la page suivante. On en compte **8 sur le secteur d'études**, qui sont :

- **Marson** (Rou-Marson) et **Champigny** (Souzay-Champigny), qui sont **des anciens bourgs** (fusion de deux communes). Bien que les deux entités soient considérées comme des villages importants (comme le permet le SCoT), les élus n'ont **pas** souhaité y **projeter de constructions en extension d'ici 2030**. La commune de Rou-Marson dispose d'une capacité foncière dans son bourg déjà importante. La commune de Souzay-Champigny est dans le même cas, avec une demande pour une zone de densification en lien avec le renforcement de l'école (RPI avec les communes de la Cote) ;
- **Mollay** (Saint-Just-sur-Dive) et **Braye** (Saint-Macaire-du-Bois), qui sont des **bourgs de vie** (présence d'une école et de la mairie). Les bourgs administratifs des deux communes se caractérisent par moins de 10 constructions et sont laissés « à l'abandon » pour de l'urbanisation depuis plusieurs années en faveur de ces deux « écarts » devenus les bourgs de vie des habitants ;
- **Méron** (Montreuil-Bellay), qui répond au deuxième critère de la définition ;
- **Dampierre-sur-Loire** (Saumur), qui est une **commune associée de Saumur**, se situant en **continuité urbaine avec le bourg de Souzay-Champigny** ;
- **Cave Grolleau** (Distré) et la **Croix de Noyant** (Varrains), qui sont des **continuités urbaines avec la ville de Saumur**. En outre, ces deux communes font **partie du pôle Saumurois**. Toutefois, aucune construction en extension n'est prévue au PLUi.

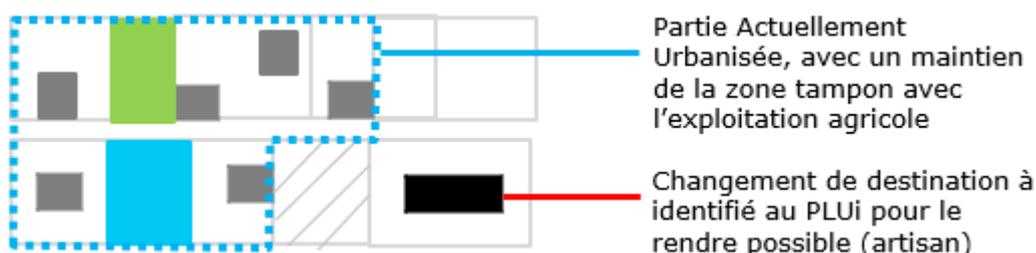
> Objectif 3 : Consolider les hameaux structurants

Extrait du PADD : « Le territoire intercommunal compte de nombreux écarts. Comme le permet le SCoT, les élus ont travaillé sur une définition de **hameau pouvant recevoir de nouvelles constructions**. Après un travail en commune (choix laissé aux communes de réaliser une liste des critères) et une concertation en Comité technique (analyse des critères prédominants validée par le Comité de pilotage), la **définition** validée est la suivante :

- **Une structure urbaine agglomérée avec au minimum 15 constructions ;**
- **L'absence d'enjeu agricole marqué ;**
- **La garantie de la défense incendie** est aussi intégrée à cette définition. »

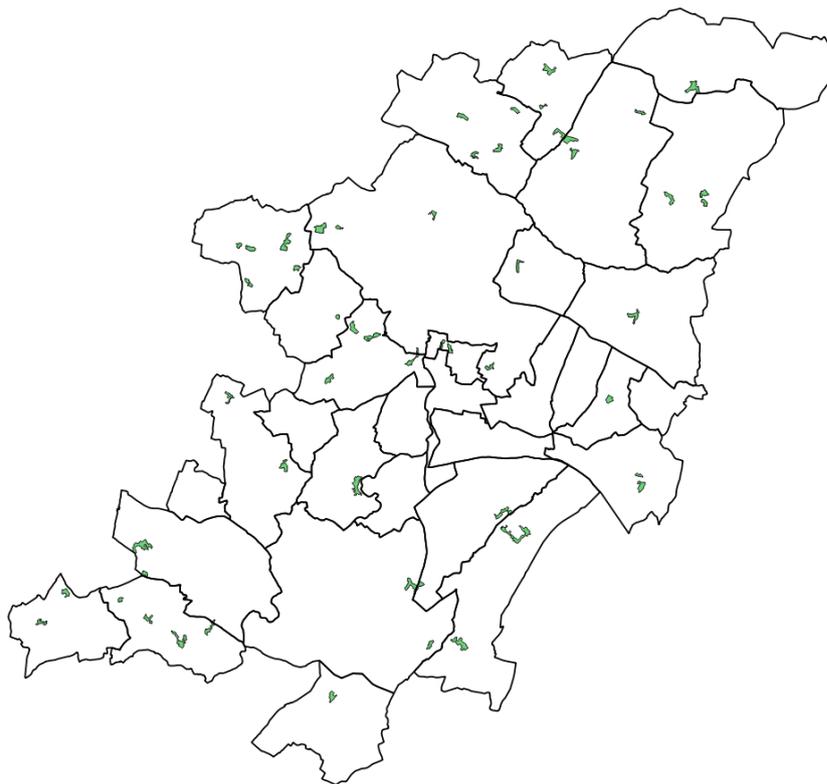
En ce qui concerne le dernier critère, bien que la **défense incendie** soit une obligation par la Loi, les élus ont souhaité mettre en avant ce dernier pour rappeler la **nécessité de sécuriser les biens et les personnes**, et anticiper à partir du PLUi, les travaux de consolidation à réaliser.

L'absence d'enjeu agricole apparait aussi comme un enjeu important pour le territoire. Ainsi, les élus ont désiré maintenir des zones tampons entre les bâtiments existants et exploités, et les PAU des hameaux en s'appuyant sur le diagnostic agricole. En outre, pour anticiper la possible reprise de ces bâtiments, ils ont souhaité autoriser le changement de destination sur ces derniers pour accueillir de nouvelles activités, comme un artisan, ou du logement.



**Définition de l'enjeu agricole faible**

A l'échelle du PLUi, 50 entités (cf. carte ci-après) ont été repérés par un secteur exceptionnel « h » pour illustrer ce principe de projet de territoire. Les constructions y sont notamment limitées.



**Localisation des hameaux (en vert ci-dessus)**

En outre, les nouvelles constructions doivent assurer une garantie d'intégration du bâti dans l'environnement notamment lorsque le **caractère patrimonial des hameaux** est un enjeu mis en avant afin de respecter le paysage rural. Ces derniers sont les suivants :

- **Rayé** (Le Puy Notre Dame), **Cix** (Le Puy Notre Dame), **Sanziers** (Le Puy Notre Dame), **Chavannes** (Le Puy Notre Dame) et **Chaintre** (Saumur), qui sont **soumis à deux Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, dont les nouvelles constructions seront **encadrées par l'Architecte des Bâtiments de France** ;
- **Riou** (Rou-Marson), dont le potentiel de nouvelles constructions est de 2 logements.

Au vu des hameaux mis en avant, les élus n'ont **pas souhaité différencier par un règlement particulier ces hameaux dits « patrimoniaux »**, car ces derniers sont déjà en majorité encadrés par des documents prescriptifs.

Du point de vue du projet de territoire, le projet ne projette qu'environ 7% des nouveaux logements dans les hameaux sur l'ensemble du secteur SLD. Le tableau ci-dessous permet d'illustrer ce fait.

COMMUNE	HAMEAU				A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	
	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Sous-Total		TOTAL	
	Nombre de logements projetés	Nombre de logements projetés	Nombre de logements projetés	% du nombre de logements projetés par rapport au total sur la commune	Nombre de logements projetés (sans les OAP)	Nombre de logements projetés (avec les OAP)
ALLONNES	5	1	6	1,8%	150	327
ANTOIGNE	0	4	4	14,1%	11	28
ARTANNES-SUR-THOUET	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				21	47
BRAIN-SUR-ALLONNES	6	20	26	29,1%	59	89
BREZE	2	1	3	7,0%	35	43
BROSSAY	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				10	16
CHACE	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				69	177
CIZAY-LA-MADELEINE	11	5	16	56,3%	22	28
COURCHAMPS	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				32	43
DISTRE	9	17	26	38,2%	51	68
EPIEDS	16	17	33	84,6%	39	39
FONTEVRAUD L ABBAYE	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				35	85
LA BREILLE-LES-PINS	8	17	25	43,6%	35	57
LE COUDRAY-MACOUARD	6	4	10	15,5%	39	64
LE PUY-NOTRE-DAME	12	11	23	48,9%	37	47
MONTREUIL BELLAY	3	8	11	4,1%	79	266
MONTMOREAU	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				17	52
NEUILLE	12	15	27	54,0%	45	50
PARNAY	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				9	46
ROU-MARSON	2	1	3	4,3%	65	70
SAINT-CYR-EN-BOURG	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				7	67
SAINT-JUST-SUR-DIVE	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				13	50
SAINT-MACAIRES-DU-BOIS	6	5	11	31,3%	19	35
SAUMUR	7	9	16	1,0%	565	1602
SOUZAY	<i>Pas de hameau sur la commune</i>				26	43
TURQUANT	1	0	1	5,3%	15	19
VARENNES-SUR-LOIRE	3	0	3	5,7%	18	53
VARRAINS	1	3	4	4,0%	23	101
VAUDELNAY	0	1	1	2,3%	9	43
VERRIE	4	1	5	16,7%	30	30
VILLEBERNIER	3	3	6	16,7%	36	36
VIVY	6	15	21	15,0%	88	140
<b>TOTAL</b>	<b>123</b>	<b>158</b>	<b>281</b>	<b>7,3%</b>	<b>1709</b>	<b>3863</b>

Dans certains cas comme à Cizay-la-Madeleine, Epieds, La Breille-les-Pins et Saint-Macaire-du-Bois, ce pourcentage peut dépasser les 30%. Ce fait est dû à la morphologie des communes. Par exemple, le hameau de la Blottière à La Breille-les-Pins est aussi important en surface et nombre d'habitations que le bourg. Toutefois, les élus réaffirment par le projet de territoire du PLUi ne plus autoriser les extensions des hameaux en accord avec le SCoT. Ainsi, aucune zone d'extension n'est projetée sur ces espaces.

## B. Orientation 2 : Hiérarchiser les pôles et relais de croissance

### > Objectif 1 : Affirmer le rôle moteur du pôle Saumurois

Le pôle Saumurois composé de la ville de Saumur et des communes de Distré, Varrains et Chacé, est le premier pôle d'emplois du secteur Saumur Loire Développement. La gare de Saumur apparaît comme une des premières portes d'entrée, avec la sortie autoroutière à Vivy, appelée « Péage de Saumur » et les différentes départementales, notamment le long des levées de la Loire permettant d'accéder à Tours ou Angers. Ces différents éléments font de ce pôle le moteur du secteur Saumur Loire Développement, où la majorité des commerces, services et équipements se trouvent. Les élus désirent donc renforcer ce dernier en projetant une majorité de constructions pour renforcer son poids démographique (50% de l'effort de construction d'ici

2030). Par ailleurs, ce poids est aussi renforcé par de nombreuses actions sur les volets économiques (cf. hiérarchisation de l'armature économique expliquée dans l'axe 1) et commerciaux.

Dans le cas de la ville de Saumur, de nombreuses actions locales ou nationales ont été mises en place pour la revitalisation de son centre (Anjou Cœur de Ville, ...) et la rénovation urbaine de certains quartiers (exemple : PRU2 au Chemin Vert). Les élus ont souhaité par le PLUi réaffirmer ces grandes actions sur le tissu local. Ainsi, le PLUi permet ces rénovations par le règlement écrit et les OAP, mais soutient aussi la redynamisation du centre-ville avec l'interdiction des activités de services dans les zones économiques (hors centre) et avec la limitation des commerces de détail (1.000m<sup>2</sup> : surface demandant un avis à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial).

#### > Objectif 2 : Renforcer les pôles d'équilibre comme relais du pôle central

Afin de renforcer les pôles d'équilibre, les élus ont décidé de différencier les deux pôles composant le secteur Saumur Loire Développement. En effet, la commune de Montreuil-Bellay dispose comme clé d'entrée sur son territoire de sa vocation touristique (exemple : le château) et industrielle (exemple : zone d'activités de MERON), qu'elle doit renforcer par un programme résidentiel en adéquation avec la protection de l'existant. Pour cela, le règlement écrit permet une mixité à l'intérieur du bourg, et notamment à proximité de la gare. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) vont aussi dans ce sens, avec de nombreuses dents creuses clefs ou friches, que les élus ont souhaité encadrer (exemple : OAP de Loudun). Il est important de noter que la commune ne compte que deux extensions de son tissu urbain : ZAC des Coteaux du Thouet et une extension du village de Méron.

En ce qui concerne Allonnes, les élus ont souhaité mettre en avant sa vocation économique (exemple : présence de la RONDE, zone d'activités communautaire, ...), notamment en lien avec le maraichage, qui doit être soutenu dans l'axe Nord de la nouvelle intercommunalité, avec Longué-Jumelles, mais aussi avec la présence de nombreux artisans sur son territoire (exemple : ENZA ZADEN ou encore la scierie Galli). La commune se caractérise aussi par un mitage fort et un patrimoine naturel et bâti important (exemple : la Thibaudière ou encore le Château du Bellay), qui doit être valorisé pour s'intégrer dans une politique de développement du tourisme vert. La commune en tant que pôle d'équilibre, se doit aussi de renforcer son poids démographique, tout en maîtrisant son développement (stopper le mitage de l'espace) pour protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Enfin, il est important de noter que les deux communes font partie du dispositif « Anjou Cœur de Ville », qui permet de travailler sur la revitalisation des deux centres bourgs. La première étape de ce dispositif est un diagnostic, avant de mettre en avant des actions concrètes.

#### > Objectif 3 : Préserver le caractère rural et le dynamisme des communes de proximité

Les élus désirent conforter le dynamisme des communes rurales appelées communes de proximité (à travers notamment le maintien des écoles) et permettre des extensions raisonnées de leurs tissus urbains, afin de préserver le caractère rural de ces communes (environ 28 ha de projetés). En outre, une partie de ces dernières est caractérisée par un patrimoine bâti riche de la Vallée de la Loire. C'est pourquoi les élus ont souhaité appliquer un règlement commun pour toutes les communes en s'appuyant sur des exemples des règlements existants dans les AVAP, ZPPAUP, ... du territoire permettant de conserver les centres bourgs patrimoniaux.

### C. Orientation 3 : Répondre aux besoins de la population en matière de logements

#### > Objectif 1 : Conforter et valoriser le bâti isolé en milieu rural

En dehors du centre-ville de Saumur, des bourgs, des villages importants et des hameaux mis en avant, la construction de nouveaux logements ne sera pas autorisée afin de préserver le paysage ligérien et les espaces agricoles, naturels et forestiers. Toutefois, les élus souhaitent autoriser les extensions et les annexes mesurées permettant d'améliorer les habitations existantes situées en milieu rural et le confort des habitants, ce que traduit le règlement écrit.

En outre, le changement de destination permettra la reprise de bâtiments ruraux en vue de les valoriser. C'est pourquoi, afin d'anticiper des possibles friches ou ruines, véritables verrues dans le paysage, les élus ont souhaité permettre la création de nouveaux logements par le changement de destination de façon ponctuelle. Des projets plus spécifiques peuvent aussi être autorisés dès lors que les activités sont compatibles avec l'environnement dans lequel elles s'insèrent (notamment le paysage, l'agriculture et l'accessibilité). Dans l'analyse du gisement foncier, les changements de destination autorisés pour de l'habitat sont peu réalisables d'ici 2030 (taux de rétention foncière de 90%). En effet, le territoire compte de nombreux changements de destination déjà réalisés. Le gisement de bâtiments encore disponibles pour du logement est donc très faible lorsqu'on le compare aux gisements dans les PAU (environ 1286 logements). Des fiches explicatives sont fournies en annexe du règlement écrit.

#### > Objectif 2 : Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existant

Le projet démographique à 0,5% prévoit la reprise de 297 logements d'ici 2030 (passage de 9,78% de logements vacants en 2014 à 8,0% en 2030). La Communauté d'Agglomération a mis en place par une politique de mesures d'aides et de mesures coercitives pour l'habitat (notamment le Plan de Rénovation Urbaine 2, ou encore « Action cœur de ville »). Les élus ont ainsi souhaité mettre en place une politique de reprise de l'existant avant de projeter des surfaces en extension.

Afin de rendre le parc de logements plus attractif, les élus désirent développer des offres diversifiées de qualité, notamment à Saumur, Montreuil-Bellay et Allonnes pour favoriser le maintien et le développement de la population. Dans ces espaces, où les services, commerces et équipements de proximité sont particulièrement présents ou facilement accessibles, ces projets permettront ainsi de favoriser la mixité sociale.

Enfin, suite à la fusion du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'Agglomération a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLH à l'échelle du nouveau territoire (second arrêt de projet projeté en mars 2020). Ce document permettra de définir une nouvelle politique sur les aides aux programmes privés et une réflexion sur la programmation de l'habitat social en adéquation avec les documents d'urbanisme en place ou en cours d'élaboration.

#### > Objectif 3 : Faciliter la réalisation de bons parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements

Afin de répondre aux évolutions de la population intercommunale (vieillesse de la population et densification des ménages), les élus souhaitent projeter de plus petits logements et des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les opérations d'ensemble. Ces dernières devront avoir une part de logements locatifs pour favoriser le parcours résidentiel sur le territoire. En effet, la première porte d'entrée des nouveaux habitants est souvent le locatif en premier lieu.

Les élus ont souhaité aussi permettre le développement de solutions intermédiaires pour les personnes vieillissantes pour répondre à une demande de la population pour le maintien à domicile ou dans des résidences pour personnes autonomes.

L'ensemble des règles se traduit par le règlement écrit.

> **Objectif 4 : Conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité**

Pour anticiper les évolutions d'ici 2030, les élus désirent :

- Définir des réserves foncières nécessaires à l'évolution des équipements et des réseaux (exemple : cimetière à Varrains) ;
- Encourager la création d'espaces de garderie ou crèches sur le territoire pour accompagner l'accueil des jeunes ménages par le règlement écrit ;
- Inscrire le territoire dans la silver-économie en soutenant le développement d'offres en lien avec ces besoins et rendre accessible le territoire pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Aussi, le territoire est tourné vers les entreprises. Les élus souhaitent donc soutenir le développement de la communication numérique, même si la compétence n'est pas celle de la collectivité. En outre, le réseau de communication numérique doit aussi être rapproché de l'attractivité de certains territoires pour la population (exemples : développement du télétravail, création en hausse des autoentreprises, etc.).

Enfin, les élus de la nouvelle Agglomération ont travaillé à une politique locale du commerce, qui est transcrite dans l'axe 1 en lien avec le potentiel économique du territoire. **Pour rappel, le PADD est un projet politique transversal. Ainsi ces 3 axes ne peuvent être indépendants les uns des autres.**

> **Objectif 5 : Améliorer la mobilité des personnes**

Pour inclure le territoire dans une mobilité durable, les élus désirent, dans les zones de projet, intégrer l'accès à la mobilité par la sécurisation des voies piétonnes et cyclables, la création de bornes électriques, etc. L'ensemble de ces éléments sera repris dans la partie justificative des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En ce qui concerne le pôle Saumurois, ce dernier dispose d'un maillage de déplacements doux important, avec la Loire à vélo, des routes partagées, etc. Le vélo apparaît donc comme un outil essentiel à développer sur le territoire. C'est pourquoi afin de répondre aux besoins des touristes mais aussi des actifs, un schéma directeur « vélos » a été réalisé, travaillant notamment sur les liens entre la gare de Saumur et son centre-ville. Les élus se sont donc appuyés sur ce dernier afin de déterminer les zones les plus adéquates sur le pôle Saumurois.

Enfin, le territoire est caractérisé par un maillage routier dense, où les élus ont souhaité délimiter des emplacements réservés ponctuellement pour palier à des insécurités routières (exemple : Rou-Marson avec l'agrandissement de carrefour).

> **Objectif 6 : Permettre l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage**

Le territoire comprenant déjà plusieurs aires d'accueil, les élus souhaitent maintenir les aires existantes, sans en permettre l'extension. En effet, la Communauté d'Agglomération dispose également d'un terrain de grands passages à Allonnes (secteur Agv(i)). Identifier un second terrain de grands passages sur le territoire de la nouvelle agglomération permettra de prévenir d'éventuelles difficultés et d'accueillir d'éventuels groupes liés à des rassemblements événementiels. Toutefois, cette réflexion est menée à l'échelle de l'Agglomération dans son plan de développement 2018-2023.

En outre, l'intercommunalité en lien avec le Plan Départemental, se doit d'accompagner l'ancrage des gens du voyage qui occupent de façon permanente certaines aires d'accueil, afin de redonner à celles-ci leur vocation première d'accueil temporaire. Des solutions pourront être trouvées, avec la localisation de terrains familiaux sur le zonage du PLUi (secteurs Agv2 et Ngv2). Les élus désirent ainsi se laisser la possibilité du développement des terrains familiaux sur le territoire afin de répondre à une demande de la population des gens du voyage. En parallèle, de nombreux terrains familiaux privés non conformes aux règles d'urbanisme sont recensés sur le territoire. Ces situations devront être analysées au cas par cas en vue d'une éventuelle régularisation et sécurisation en lien avec le zonage si cela s'avère possible.

### 2.3.AXE 3 : VALORISER LES RESSOURCES LOCALES DANS UN ENVIRONNEMENT RICHE ET SENSIBLE

Ce dernier axe est la transcription de la volonté des élus de rappeler que les ressources locales sont un élément central du territoire. En effet, ces dernières participent au cadre de vie, qui attire la population, les touristes mais aussi les entreprises. Toutefois, ces ressources sont aujourd'hui pour certaines menacées et peuvent engendrer des contraintes et des risques pour les personnes et les biens. Cet axe présente donc les objectifs politiques de valorisation et préservation de ce territoire riche et sensible.

#### A. Orientation 1 : Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

> **Objectif 1 : Prioriser les opportunités d'urbanisation dans les tissus urbains centraux ou à proximité**

Afin de limiter la consommation foncière, les élus ont souhaité projeter en majorité les nouvelles constructions dans les centres bourgs et le centre-ville de Saumur. Ainsi, le nombre de logements projetés dans les Parties Actuellement Urbanisées des centres urbains représente plus de 38% du nombre total projeté. Ce travail permet de limiter la pression faite sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. En outre, avec l'objectif de favoriser des formes urbaines économes, les futures zones de projet à vocation d'habitat ou mixtes devront respecter les densités brutes moyennes (par pôle/commune) suivantes :

- 20 logements par hectare pour le pôle Saumurois ;
- 18 logements par hectare pour les pôles d'équilibre ;
- 16 logements par hectare pour les communes de proximité.

L'application de ces densités prendra en compte les morphologies urbaines et les contraintes techniques sur certains terrains au besoin. Ainsi, des opérations pourront aller au-delà de ces densités, et inversement. L'objectif est d'atteindre à minima ces moyennes par commune.

Par ailleurs, les élus ont souhaité réaliser un travail sur les friches et sur les bâtiments délaissés, en les mettant en avant dans le diagnostic foncier comme des sites de potentiel renouvellement urbain avant de statuer sur leur devenir. Au vu du potentiel présent et du peu de maîtrise des projets par la Communauté d'Agglomération, les élus ont décidé que le règlement encadrera leur reprise. Dans certains cas, certaines friches sont présélectionnées comme zone de projet par des projets privés (exemple : Les Hautes Vignes à Saumur) et/ou publics (exemple : ancienne Champignonnière à Montsoreau), et encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### > Objectif 2 : Prendre en compte les réseaux existants pour le développement futur

Au cours du choix des zones de projet, les élus se sont aussi appuyés sur plusieurs critères, qui sont venus étayer les réflexions de développement :

- La zone est-elle en étalement linéaire ?
- Comment qualifier l'enjeu agricole ?
- Les risques d'inondation et cavités sont-ils maîtrisés ?
- La zone est-elle dans une zone d'expansion des crues ?

Ces 4 questions ont permis de supprimer une zone dès lors que la réponse avait un impact (exemple : zone rouge du PPRi ou encore un enjeu agricole fort par la présence de parcelles classées en AOC).

A ces critères, ce sont ajoutés des critères sélectifs, dont la présence de réseaux fait partie. En effet, afin de lier le développement à la faisabilité économique et la réalité de terrain, les élus ont souhaité prendre en compte les réseaux existants pour définir les zones de projet finales à l'échelle du secteur, et raisonner (dès lors que cela était possible) les aménagements déjà présents.

### B. Orientation 2 : Poursuivre un développement vers l'énergie positive

#### > Objectif 1 : Permettre l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage

Afin de préserver le paysage ligérien, les élus ont souhaité autoriser le développement des énergies renouvelables sous conditions (notamment d'intégration paysagère du site). Ainsi, ils ont décidé de n'autoriser les usines de méthanisation d'importance que dans les zones économiques, qui sont équipées (voirie, accès, etc.) ou à proximité immédiate des exploitations agricoles. En effet, dans le cas d'un regroupement pour la création d'une usine, le site doit permettre un accès facile et avoir un niveau de nuisance réduit. Ainsi, les zones d'activités ou à proximité des sites d'exploitations agricoles semblent être les lieux les plus appropriés pour ces implantations.

En ce qui concerne les projets photovoltaïques, les élus ont souhaité projeter préférentiellement les zones d'implantation potentielles sur des friches afin de respecter les espaces naturels, agricoles et forestiers et ne pas artificialiser ces derniers. Par exemple, un projet de centrale solaire est en cours à Chacé sur l'ancienne plate-forme France Champignon. Un autre parc photovoltaïque est en cours sur la commune de Parnay au sud du territoire sur une friche agricole.

Il est important de rappeler que la Communauté d'Agglomération a lancé en Septembre 2017 son Plan climat Air Energie Territorial (PCAET), qui a pour objectif la réduction des gaz à effet de serre, et d'adapter le territoire au changement climatique. Ce plan passe par exemple par le développement des énergies renouvelables. Ainsi, cela traduit la préoccupation que portent élus à l'empreinte carbone de l'intercommunalité.

Enfin, les élus ont souhaité mettre en avant le maximum d'outils possibles par le PLUi pour permettre ce développement par une réglementation le permettant (cf. justification du PADD de l'axe 1 – orientation 3 – objectif 1).

> **Objectif 2 : Permettre l'implantation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale**

Les élus souhaitent affirmer le territoire comme tourné vers l'énergie positive et le développement durable en permettant notamment l'utilisation de matériaux écologiques et les implantations bioclimatiques, dès lors que les nouvelles constructions sont respectueuses du tissu existant, afin de préserver le paysage ligérien. Plusieurs outils sont utilisés à cet effet dans le PLUi : le règlement écrit et l'utilisation d'OAP intégrant cet enjeu.

**C. Orientation 3 : Tenir compte des risques pour la sécurité des biens et des personnes**

> **Objectif 1 : Anticiper les nuisances et les risques pour les projets réduisant les espaces tampons entre l'habitat et autres activités économiques**

Afin d'éviter les conflits d'usage, les élus souhaitent imposer des zones tampons entre les activités existantes et les nouvelles zones de projet d'habitat, lorsque ces dernières s'en rapprochent. Pour cela, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent (si cela est nécessaire) des aménagements paysagers (type haie).

En outre, le règlement écrit définit des espaces tampons, notamment avec les activités agricoles et forestières (distance de 30 mètres à respecter entre la construction principale d'un tiers et une exploitation – règle de réciprocité), ou encore en bordure de vignes plantées (10 mètres pour les constructions principales avec la création d'une haie).

> **Objectif 2 : Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux inondations**

Les PPRi (Plans de Préventions des Risques inondation) sont des Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Ainsi, elles s'imposent au PLUi. C'est pourquoi le zonage du PLUi renvoie par une trame aux règlements de ces derniers permettant aux demandeurs d'être avertis des risques.



***Banc de sable de la Loire à Varennes-sur-Loire***

La majorité des zones soumises aux risques inondations, que sont les pâtures le long des bords de Loire, de l'Authion, du Thouet ou d'autres influents, sont classées soit en zone naturelle ou inconstructible permettant un écoulement des eaux, et maintenant le rôle de « tampon hydraulique » de ces zones.



*L'Authion le long de la vallée à Vivy*

Un principe de précaution est ainsi mis en place pour les biens et les personnes.

Enfin, afin de rappeler la présence d'un risque inondation fort (lié à des zones rouges des PPRi), les élus ont souhaité indiquer tous les secteurs impactés par ce risque. C'est pourquoi pour l'approbation des indices « (i) » ont été ajoutés à certaines zones urbaines, agricoles ou naturelles. Dans le cas des zones inconstructibles (sans extension ni annexe), l'ensemble des zones est classé soit en zone naturelle ou agricole pour rappeler les usages des sols. Dans les autres cas, les choix suivants ont été faits :

- En zone urbaine : maintien des classements de ces zones urbaines pour maintenir une cohérence avec le tissu urbain existant, notamment sur Allonnes ou Villebernier. La présence du PPRi sur les zonages permet de rappeler ce risque et son application ;
- En zone naturelle ou agricole : dans les secteurs où les extensions étaient autorisées, les secteurs particuliers ont été conservés pour permettre leurs maintiens. En effet, pour l'application de la réglementation, la règle la plus stricte du PLUi ou du PPRi est prise. Par exemple, en cas d'activités économiques isolées, le PPRi peut en autoriser l'extension, mais si le PLUi le classait en zone naturelle (secteur où les extensions économiques sont interdites), c'est cette seconde règle qui s'appliquerait.

Il est nécessaire de rappeler ici que le règlement du PLUi est plus contraignant que celui des PPRi pour un principe de précaution et de connaissances de terrain des élus.

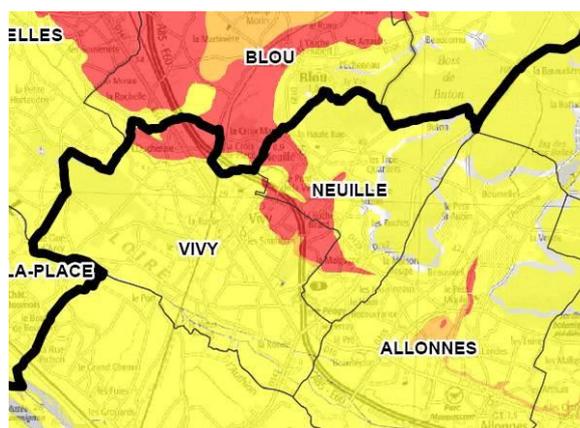
> Objectif 3 : protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux cavités et mouvements de terrain

Le PPR coteau est une Servitude d'Utilité Publique (SUP). Ainsi, le document s'impose au PLUi. Ce dernier est rappelé et présent en annexe du PLUi.



*Coteau troglodyte à Turquant*

Pour tous les autres risques non protégés par une SUP, les élus désirent que des règles adaptées (comparables au PPR coteau) soient présentes dans le règlement écrit dans le cas des cavités et mouvements de terrain (exemple : aléa retrait-gonflement des argiles). Ces dernières sont d'ailleurs reprises dans les trames d'information sur les cavités et dans la partie « PORTEE DU REGLEMENT » du règlement écrit pour les mouvements de terrain.



*Extrait de carte retrait-gonflement des argiles (rouge : aléa fort)*

Les annexes du PLUi comportent par ailleurs des indications à ce sujet (exemple : annexe 18 sur le risque sismique).

Un principe de précaution est ainsi mis en place pour les biens et les personnes.

> Objectif 4 : Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux risques liés à l'homme

Le PPRt est une Servitude d'utilité Publique (SUP). Ainsi, le document s'impose au PLUi. Ce dernier est rappelé et présent en annexe du PLUi.

Pour les autres zones sensibles à des risques liés à l'homme, les élus souhaitent que les futurs habitants soient informés des risques liés aux activités humaines, notamment par les plans de zonage et les annexes du PLUi. Le règlement écrit permet aussi de limiter les risques sur les biens et les personnes (exemple : recul plus important sur les voies dites « à risque »).

Un principe de précaution est ainsi mis en place pour les biens et les personnes.

> Objectif 5 : Protéger la ressource en eau

La ressource en eau est aujourd'hui un élément primordial sur le territoire. Ainsi, les zones de projet doivent prendre en compte cette dernière. Le projet de territoire affirme la nécessité de protéger cette ressource. Le principe de l'ERC (Eviter-Réduire-Compenser) sera appliqué afin de répondre à cet objectif. Ainsi, les zones de projet ont notamment pris en compte la proximité des périmètres de captage et la présence et suffisance des réseaux existants.

En outre, les élus ont souhaité reprendre l'ensemble des préconisations du Porter à Connaissance de l'Etat. La trame verte et bleue déclinée à travers la zone naturelle et/ou agricole permet de flécher ces éléments au PLUi. Elle est ainsi traduite par différents secteurs et zones : N, Np, Ap et Av. En effet, par sa complexité, le territoire se caractérise par une superposition d'enjeux. C'est pourquoi de manière linéaire, il peut être lu une diminution de la zone naturelle par rapport aux documents communaux ; mais une forte augmentation des secteurs inconstructibles agricoles est aussi présentée. Ces derniers permettent aussi de préserver la trame verte et bleue. Les élus ont par ailleurs définis des bandes tampons de 5 mètres autour des cours d'eau majeurs, un secteur Np protecteur pour la Loire, ...

Enfin, la prise en compte d'éléments réglementaires comme les périmètres de protection des captages, est aussi un élément clef dans les choix politiques dans les zones de projet choisies par les élus.

#### D. Orientation 4 : Préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité remarquable

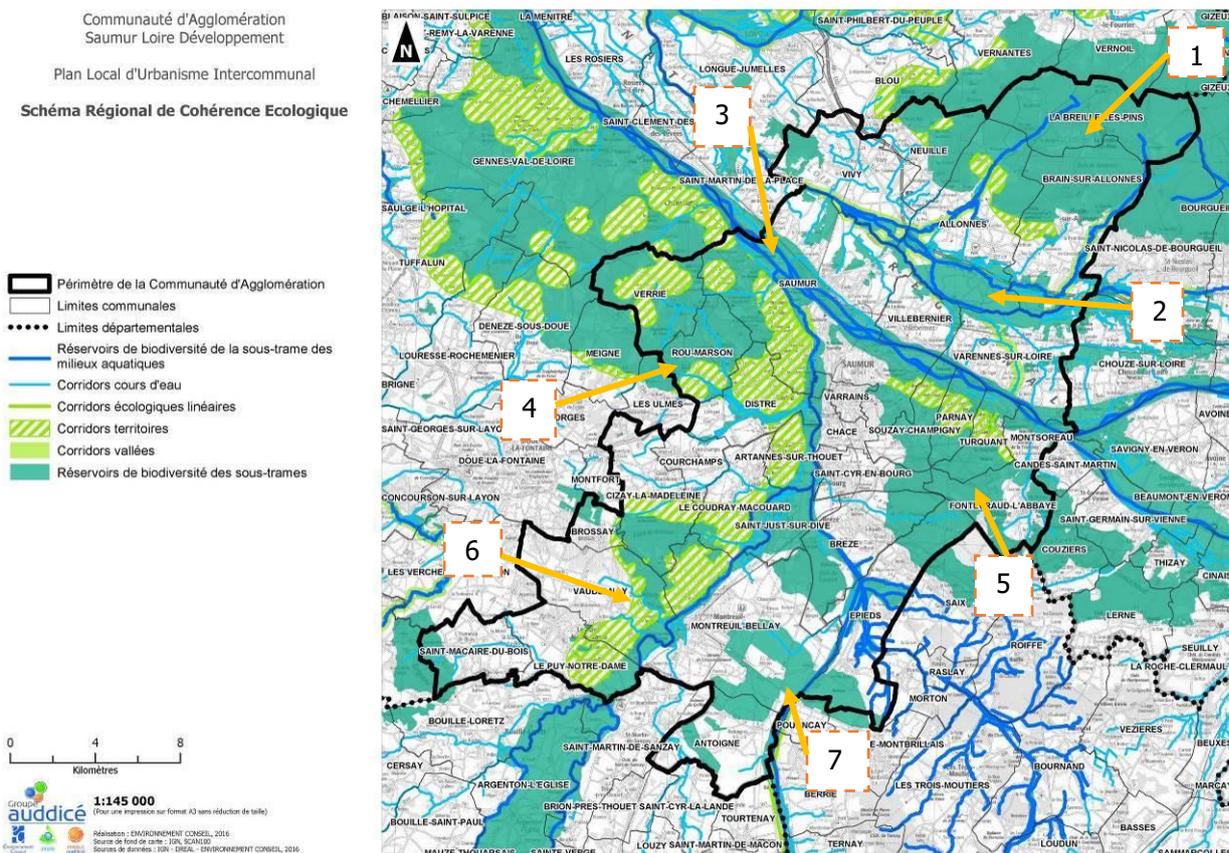
A l'échelle du territoire, de nombreux espaces sont protégés et reconnus par des protections supracommunales. Cet objectif du projet de territoire a pour objet de rappeler cette présence. Bien que l'intitulé de l'orientation n°4 peut laisser présumer une protection uniquement des espaces d'intérêt écologique reconnu c'est-à-dire bénéficiant d'un statut de reconnaissance environnementale (ex : sites Natura 2000, ZNIEFF, etc.), les objectifs qui découlent de celle-ci témoignent de l'accent mis pour la préservation de la biodiversité ordinaire (ex : perméabilité des lisières, utilisation des essences locales, identification des fossés, etc.). A ce titre, le règlement graphique traduit bien cette volonté avec l'inscription d'éléments ponctuels (arbres) ou linéaires (haies) à protéger, la préservation de milieux naturels non intégrés aux périmètres de reconnaissance environnementale, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, etc.

> Objectif 1 : Protéger le patrimoine sensible et reconnu du territoire

Le secteur se caractérise par un territoire riche d'un patrimoine sensible lié à l'eau, la faune et la flore. Ces 3 éléments naturels sont une composante de l'attractivité du territoire (et caractéristiques de son paysage) qui font partie intégrante des réflexions pour établir des choix d'urbanisation respectueux des milieux dans

lesquels ils s'inscrivent. C'est pourquoi les élus souhaitent les préserver en appliquant des règles strictes de construction et de valorisation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent aussi cette préservation par la création d'aménagements paysagers, de nombres maximaux de constructions, de préservation des couverts végétaux (ex : OAP de la Chevalerie de Sacé ou de l'hippodrome à Verrie).

En outre, le zonage met en avant des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour tous les éléments végétaux reconnus ou à préserver dans le PLUi (cf. Evaluation Environnementale des zones de projet).



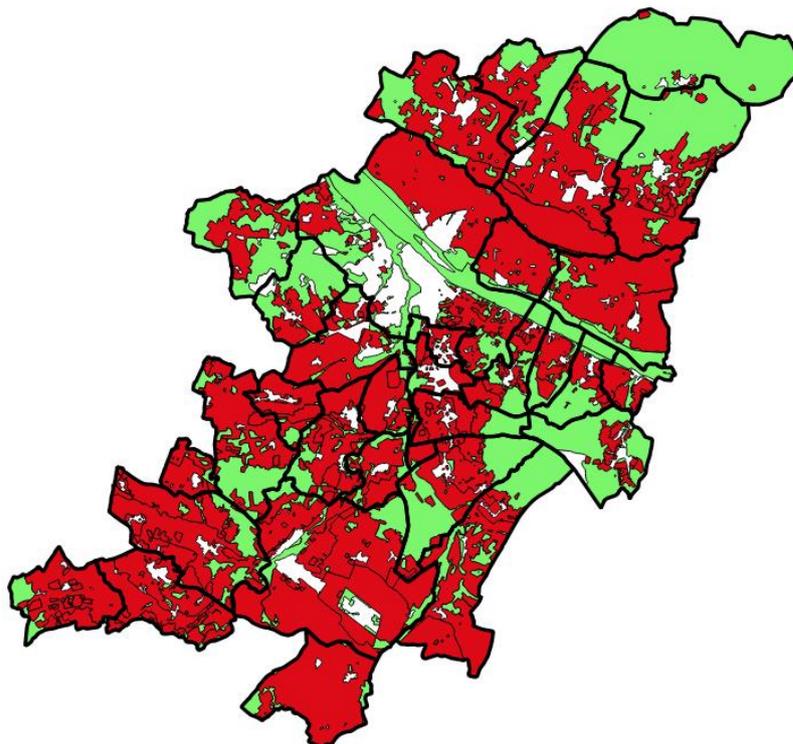
*Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) à l'échelle du secteur Saumur Loire Développement*

Enfin, du point de vue du SRCE (cf. cartographie ci-avant), on remarque différents éléments clés à traduire et affiner dans le PLUi (éléments explicités dans l'Evaluation Environnementale) :

- **N°1** : le réservoir de biodiversité est lié notamment à la zone NATURA 2000 présente. Dans le PLUi, elle se traduit par l'utilisation de zone naturelle sur le boisement, ainsi que de secteurs protecteurs dans ce cas. Ce secteur se caractérise par un fort mitage de l'espace, avec des activités participant aux paysages et à l'entretien de ces réservoirs. C'est pourquoi l'outil du L.151-23 ou les EBC sont utilisés ponctuellement en fonction des enjeux. Par ailleurs, les espaces de développement clés, dont la chevalerie de Sacé sont encadrés par des orientations d'aménagement ;
- **N°2** : le réservoir est lié à l'Authion et sa vallée. Cette zone se caractérise notamment par la présence d'un PPRi, qui encadre les constructions existantes sur la vallée. Pour traduire ce corridor, les élus ont définis une bande naturelle de 5 mètres de part et d'autre de l'Authion, la protection des boisements en zone naturelle et de linéaires de haies pour la protection du maillage bocager existant ;

- N°3 : il s'agit de l'espace de la LOIRE. Le site NATURA 2000 a été préservé par un secteur inconstructible « Np » sur les îles et les eaux ;
- N°4 : ce réservoir boisé est traduit par une zone naturelle majeure et la protection de certains boisements. Par ailleurs, les espaces de développement clef, dont l'hippodrome sont encadrés par des orientations d'aménagement ;
- N°5 : ce réservoir boisé est traduit par une zone naturelle majeure et la protection de certains boisements, ainsi que des espaces agricoles inconstructibles ;
- N°6 : les corridors liés à la vallée du Thouet par sa surface ont nécessité l'utilisation de différents outils dont des secteurs agricoles inconstructibles, des protections des cours d'eau majeurs par une zone naturelle, ...
- N°7 : il s'agit de l'espace de la NATURA 2000 de Champagne-Méron. Elle a été préservée par un secteur inconstructible « Ap » et compléter par la protection du maillage bocager existant.

Au total, la traduction réglementaire de ces enjeux est en majorité représentée par la zone naturelle et les secteurs protecteurs (indiqués « v » et « p » -env. 9958 ha à l'échelle du PLUi). Ces derniers sont représentés dans la cartographie ci-après (en rouge lorsque l'usage des sols est majoritairement agricole / en vert pour le naturel).



Cette cartographie permet de démontrer que la préservation des espaces de biodiversité, mais aussi pour le paysage sont reconnus et protégés par le PLUi.

> **Objectif 2 : Préserver le patrimoine naturel**

Les élus ont souhaité à travers la protection de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme protéger les principales haies, fossés et talus, qui ont un rôle dans la gestion de l'eau, écologique (en lien notamment avec le précédent objectif) et du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, avec le paysage (pour une raison patrimoniale). En effet, ces éléments ponctuels ou linéaire ont un rôle important à jouer dans le paysage complexe du territoire, autant dans sa préservation (relief marqué, de nombreux corridors et boisements) que dans sa valorisation (notamment le long des chemins).

Dans certains cas, la trame de l'Espace Boisé Classé est aussi utilisée pour la création de tampons entre deux zones (ex : à Allonnes entre le lotissement en cours et la zone UY) ou pour la préservation de boisements épars sur le plateau viticole, et ainsi éviter un défrichement.

> **Objectif 3 : Valoriser ces espaces pour les tourner vers le tourisme vert**

Ce patrimoine naturel riche permet au territoire de se distinguer des territoires limitrophes. En effet, on compte 3 unités paysagères (val d'Anjou, plateau boisé du Baugeois, et la Plaine et les coteaux du Saumurois). Ces 3 unités font du territoire un environnement physique riche (présence de grands boisements, de serres, de plaines agricoles, de plateaux viticoles ou encore de la Loire).



**Vallée de l'Authion**

Toutefois, ce dernier est très sensible et fragile. C'est pourquoi les élus souhaitent mettre en place des projets permettant sa protection et sa valorisation afin de faire découvrir cette richesse et faire du secteur la capitale du tourisme vert en Val-de-Loire. Cette valorisation est traduite par le changement de destination et la création de STECAL (dès lors que le projet est suffisamment avancé – secteurs At et Nt).

**E. Orientation 5 : Valoriser le paysage ligérien, porte d'entrée du territoire**

> **Objectif 1 : Valoriser le patrimoine vernaculaire**

Afin de valoriser le patrimoine bâti existant, les élus souhaitent protéger ces éléments patrimoniaux pour éviter leur disparition progressive en utilisant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



**Maison de maître à Turquant**

En outre, par l'utilisation du changement de destination, les élus désirent permettre une seconde vie à ces derniers, tout en respectant l'existant bâti afin de ne pas créer de verrues dans le paysage rural, notamment dans les écarts.

Les élus souhaitent mener dans un projet à moyen termes, une demande conjointe de modification des périmètres de protection des monuments historiques afin de réaliser des périmètres de projet et de réalité. Ces modifications permettraient une lecture simplifiée du PLUi, avec un zonage pour les zones soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### > Objectif 2 : Protéger le paysage rural

Afin de préserver le paysage ligérien, les élus désirent interdire toute construction dans les cônes de vue remarquables. Ainsi, des secteurs inconstructibles ont été définis pour ne pas permettre les constructions. Ils sont repris en majeure partie des documents d'urbanisme existants, ainsi que des préconisations liées au porter à connaissance de la DRAC. Ce sont les secteurs indicés « p » et « v ». Ces deux secteurs sont complémentaires. Les secteurs indicés « v » ont été créés afin de protéger l'image du parcellaire AOC. Cet enjeu se recoupe souvent avec les enjeux paysagers, notamment liés à la vallée de l'UNESCO. Le secteur indicé « p » est donc complémentaire à ce dernier.

Par ailleurs, d'autres secteurs en zone urbaine indicés « j » ont été définis par les élus pour ne pas permettre les constructions en double-rideau et préserver la morphologie urbaine des paysages ruraux.

Enfin, il est important de noter que certains documents supérieurs (comme les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), limitent déjà ces constructions, comme au Puy-Notre-Dame sur le hameau de Cix. Les plans de zonage rappelleront la présence d'AVAP ou de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

#### > Objectif 3 : Préserver le patrimoine hydraulique et permettre sa valorisation

Le paysage ligérien se caractérise par ses rivières et ruisseaux, où l'on retrouve un patrimoine hydraulique, marqueur du temps passé et des évolutions industrielles. Les élus dans le cadre du développement du tourisme, y compris vert et de nature, souhaitent préserver ces éléments naturels et bâtis remarquables sur le territoire (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (raison culturelle) pour les éléments bâtis et du L.151-23 pour ceux non-bâtis).



***Moulin à eau au Puy-Notre-Dame***

En outre, les haltes fluviales apparaissent comme un point valorisant ces éléments naturels, que les élus souhaitent valoriser, comme une autre porte de découverte du territoire.

> Objectif 4 : Intégrer durablement les nouvelles constructions

Les élus désirent que les nouvelles constructions (dans le tissu urbain et dans les extensions) soient en adéquation avec le tissu bâti environnant existant afin de préserver le paysage de l'intercommunalité, notamment dans les communes typiques rurales. C'est pourquoi certaines règles des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ont été reprises dans le règlement écrit du PLUi, notamment pour la réglementation des vérandas ou encore de l'intégration des volets roulants.

#### F. Orientation 6 : Piloter et animer le PLUi

> Objectif 1 : Mettre en œuvre un comité de suivi

Les élus souhaitent que le PLUi soit un document opérationnel. Pour cela, le comité de suivi permettra d'analyser au fur et à mesure des demandes et des refus, les modifications ou non à apporter au document d'urbanisme.

> Objectif 2 : S'inscrire dans des démarches d'observation

Les élus souhaitent que le PLUi soit un document intégré dans son territoire. C'est pourquoi ce dernier a été réalisé avec une vue croisée sur les territoires voisins. Après son approbation, les élus désirent continuer cette vision pour améliorer leur document d'urbanisme, et échanger avec d'autres élus sur ce dernier.

## 2.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de PLUi approuvé répond à ces objectifs puisque ces derniers sont soit atteints, soit avec un résultat moindre par rapport à la consommation maximale visée.

*Ces éléments sont traités dans les parties zooms sur les volets économiques et habitat.*

### 3. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU POLE SAUMUROIS

Les zones de projet du pôle saumurois devaient respecter une densité brute minimale de 20 logements par hectare en extension. La densité brute moyenne à l'échelle du pôle est donc respectée. A l'échelle des communes, il est important de noter que la commune de Distré est en sous densité (17). En effet, la ZAC a été réalisée avant l'application du SCoT. Pour la ville de Saumur, un certain nombre de zones sont aussi en sous-densité, mais d'autres projets sont sur des densités plus importantes, comme sur la ZAC permettant de rééquilibrer la densité moyenne.

Pour les zones en densification, les élus ont choisi de travailler en fonction de leurs documents existants et de la morphologie urbaine présente dans l'environnement immédiat. Ainsi, la moyenne à l'échelle des 4 communes est d'environ 12 logements par hectare. Cette densité est plus élevée sur la commune de Saumur (environ 16), où les opérations de densification concernent notamment des friches (travaillées de façon opérationnelle dans le précédent PLU pour permettre une densification forte). Pour la commune de Varrains, la densité est plus basse (environ 11 logements par hectare). Toutefois, l'ancienne ZAC de la commune est affichée en sous-densité, car il s'agit d'une zone de projet de mixité fonctionnelle.

*Pour rappel, le SCoT du Grand Saumurois ne fixe aucune densité minimale dans les OAP de densification, et le service n'a pas émis de remarque sur ce point lors de sa consultation suite à l'arrêt de projet de juin 2019.*

Pour la prise en compte de la compatibilité des OAP avec le PADD (cf. tableau ci-après), l'enveloppe maximale de consommation du pôle Saumurois était de 45,8 ha. Le résultat final est de 51,4 ha permettant de mettre en avant la compatibilité avec le SCoT (144 ha maximum au SCoT), ainsi qu'avec le PLUi (renforcement du pôle Saumurois – dans les 10% près de l'enveloppe). A noter que ce résultat est à lire avec le calendrier à l'ouverture à urbanisation qui contraint fortement le développement des zones sur les 4 communes.

*Pour l'enveloppe des 51,4 ha, ce dernier prend en compte la zone 2AUe pour la délocalisation du centre de secours des pompiers (environ 1,8 ha), que les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation dans les 9 prochaines années. Cette dernière au vu de sa localisation a été comptée dans l'enveloppe résidentielle à mettre en lien avec l'urbanisation de la ZAC Vaulanglais-Noirettes. Toutefois, la zone 2AU sur la zone Vaulanglais-Noirettes n'est pas décomptée de ces enveloppes, car projetée après 2030 sur le territoire.*

POLE SAUMUROIS	SOUS-TOTAL (densification urbaine à vocation d'habitat)	24,7	TOTAL
	SOUS-TOTAL (extension de la zone urbaine à vocation d'habitat)	49,6	
	SOUS-TOTAL (extension pour la délocalisation des pompiers)	1,8	51,4
	Enveloppe maximale dédiée à l'habitat en extension dans le PADD du PLUi secteur Saumur Loire Développement	45,8	

#### Synthèse des surfaces des OAP à vocation d'habitat et équipement (source : auddice)

En outre, un effort conséquent a été réalisé pour la densification du tissu déjà bâti, avec de nombreuses OAP amenant aux résultats suivants (env. 44% de l'effort de construction est projeté dans les tissus urbains (après application des coefficients de rétention) - cf. synthèse de l'analyse de la densification du tissu urbain).

Au début des 3 tomes sur les OAP, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux). Cette disposition est par ailleurs rappelée dans le règlement écrit dans le chapitre traitant des réseaux. En effet, bien que le PLUi ouvre à l'urbanisation des zones (sous conditions des échanciers d'ouverture à urbanisation), les évolutions techniques et/ou des incidents sur les réseaux peuvent amener à la nécessité à conduire de nouveaux travaux sur ces installations pour garantir l'urbanisation des projets.

### 3.1. LES OAP DU SAUMUROIS A VOCATION D'HABITAT

#### A. Chacé

##### **Le secteur Chemin des peupleraies (CHA-1)**

Ce site est la priorité 1 de la commune pour un développement urbain vers l'ouest du bourg. C'est une ancienne zone AU du PLU de la commune. Une extension n'est pas prévue après 2030, car les parcelles à l'ouest sont soit classées en parcelle AOC, ou inondables (Plan de Prévention des Risques inondation du Thouet). Une partie est aujourd'hui composée de parcelles agricoles cultivées.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1+C au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. Cette hauteur permettra par ailleurs l'installation de petits collectifs sur la zone. En outre, un aménagement paysager est prévu en lien avec l'activité agricole à l'ouest pour la création d'une zone tampon entre les deux usages du sol. En ce qui concerne la création d'un espace public, les élus souhaitent que cet espace devienne celui d'une convivialité en se laissant la possibilité de réaliser une aire de jeux, du stationnement, ou encore une placette. Cet espace a pour objectif d'intégrer ce nouveau quartier dans le bourg, et non d'en faire un espace dortoir ;
- Mobilité dans le tissu central : afin de sécuriser les nouveaux flux, seul un accès est autorisé sur le chemin des Peupleraies, qui devra être renforcé pour accueillir les véhicules des nouveaux habitants. Enfin, les élus afin de connecter cette zone au bourg, ont souhaité mettre en place un cheminement doux vers ce dernier.

Enfin, le secteur se situe à proximité d'axes structurants nécessitant la réalisation de protections acoustiques et une adaptation des règles de constructions. Ces recommandations sont annexées au PLUi.

##### **Le secteur Route de la Perrière (CHA-4)**

Ce site est la priorité 2 de la commune pour un développement urbain vers le sud du bourg. C'est une ancienne zone AU du PLU de la commune. Il s'agit de parcelles agricoles cultivées.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. Cette hauteur permettra par ailleurs l'installation de petits collectifs sur la zone. En outre, un aménagement paysager est prévu en lien avec l'activité agricole au sud. Cet aménagement permettra la création d'une zone tampon entre les deux usages du sol ;
- Mobilité dans le tissu central : afin de sécuriser les nouveaux flux, seul un accès est autorisé sur la route de Saint-Cyr, en lien avec l'aménagement de voirie pour qualifier l'entrée de ville. En effet, cet espace se situant en entrée de ville sud de la commune, le projet doit anticiper sa qualification et sécuriser les flux nouveaux à venir. Sur la route de la Perrière, un seul accès à double-sens est autorisé en raison des enjeux de sécurité, mais aussi en raison de la proximité avec l'entreprise Marie Surgelés.

### **Le secteur Lotissement des Eaux Bues (CHA-2)**

Ce site est la priorité 3 de la commune pour un développement urbain vers le sud du bourg. C'est une ancienne zone AU du PLU de la commune. Il s'agit de parcelles agricoles cultivées.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- **Intégration paysagère du site** : les hauteurs sont limitées en R+1+C au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. Cette hauteur permettra par ailleurs l'installation de petits collectifs sur la zone. En outre, un aménagement paysager est prévu en lien avec la voie ferrée à l'est, ainsi que vers le sud est la plaine agricole. Cet aménagement permettra la création d'une zone tampon entre les deux usages du sol ;
- **Mobilité dans le tissu central** : afin de sécuriser les nouveaux flux, seul un accès est autorisé sur la route de Saint-Cyr, en lien avec l'aménagement de voirie pour qualifier l'entrée de ville. En effet, cet espace se situant en entrée de ville sud de la commune, le projet doit anticiper sa qualification et sécuriser les flux nouveaux à venir. De plus, l'OAP prévoit la création de deux voiries au départ de la rue des Eaux Bues, qu'il faudra renforcer pour que ces dernières puissent gérer les nouveaux flux ;
- **Anticiper l'extension 2030** : les élus ont projeté une zone d'extension après 2030 vers le sud. Les principes d'aménagement de la présente OAP prennent en compte ce fait. Cette dernière sera questionnée suite à la révision du PLUi.

Enfin, le secteur se situe à proximité d'axes structurants nécessitant la réalisation de protections acoustiques et une adaptation des règles de constructions. Ces recommandations sont annexées au PLUi.

### **Le secteur Chemin de la Chaintrée (CHA-A)**

Ce site est une opération de densification sur un espace d'environ 4.000 m<sup>2</sup>. Les élus ont souhaité y projeter un schéma d'aménagement afin de densifier cet espace en imposant un minimum de 4 nouveaux logements. Ainsi, un accès commun est privilégié pour densifier le fond du périmètre. Le projet étant enclavé dans le tissu urbain avec une limite avec une activité économique (entreprise de la compagnie des arômes), les élus ont décidé d'imposer un aménagement paysager le long du chemin. Enfin, les hauteurs sont réglementées afin que le nouveau quartier s'intègre dans le tissu existant (UB dans le PLUi).

## **B. Distré**

### **Le secteur de la ZAC « Sous la bosse » (DIS-2)**

Ce site constitue la seule zone de projet en extension de la commune. Il s'agit de sa ZAC nommée « ZAC sous la Bosse ». Cette dernière est découpée en plusieurs phases, qui peuvent être réalisées indépendamment les unes des autres. Les principes présentés dans le schéma sont ceux de l'OAP du dossier de la création de ZAC. En juin 2019, une partie de la ZAC a été ouverte à l'urbanisation et les travaux sur la phase A ont déjà commencé.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- **Intégration paysagère du site** : les hauteurs sont limitées en R+1+C afin de permettre la réalisation de petits collectifs sur la zone. En outre, un aménagement paysager est prévu au sud de la zone. Ce dernier intègre des prairies et des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales. Les élus ont souhaité intégrer ces espaces dans la ZAC, car ils sont directement liés au projet de ZAC et sont impactés en partie par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) du Thouet. La création

d'une haie est aussi prévue pour créer un tampon visuel avec le plateau agricole, où aucune extension de la ZAC n'est prévue à long terme. Enfin, deux espaces publics sont projetés pour la création d'espace de convivialité autour des aménagements paysagers ;

- **Logements sociaux** : la commune bien que non couverte par un PLH, les élus ont souhaité imposer la réalisation d'un logement sur trois à valeur sociale. Cette règle permet d'assurer une mixité sur cette dernière et répondre au parcours résidentiel de la population du secteur Saumur Loire Développement.
- **Mobilité dans le tissu central** : 4 accès principaux par phase sont prévus sur l'OAP pour anticiper la création de ces derniers. Ceux-ci auront pour valeur de permettre une entrée et une sortie. Le réseau interne permettra par la suite de densifier l'ensemble des phases. En ce qui concerne les liaisons douces, les élus en lien avec leur projet d'aménagement paysager au sud souhaitent valoriser ce dernier avec une liaison douce permettant à chacun de « visiter » ces espaces. C'est pourquoi une seconde liaison est projetée sur un axe nord-sud pour créer un lien avec le tissu déjà urbanisé au nord de la zone.

Enfin, concernant la densité présentée au PLUi, cette dernière a été validée avant l'approbation du SCoT. C'est pourquoi la zone ne respecte pas la densité imposée par le document pour le pôle saumurois. Toutefois, cette densité validée bien avant le SCoT et PLUi est compensée à l'échelle du pôle.

## C. Varrains

### **Le secteur des Tilleuls (VAR-A)**

Le site retenu est une des opérations de densification de la commune. En effet, cette dernière est très contrainte par le parcellaire AOC autour de son tissu urbanisé, qui ne permet pas d'extension. Les élus ont donc choisi de travailler sur des opérations de densification. L'OAP prévoit 5 phases indépendantes pouvant se réaliser au coup par coup. Les phases pourront accueillir des zones mixtes ou exclusivement d'habitat ou exclusivement d'autres activités à condition que ces dernières soient compatibles avec le caractère d'habitat de son environnement direct.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- **Intégration paysagère du site** : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone. En vue de la création de la ZAC, une zone de l'OAP du dossier a été reprise pour la gestion des eaux. Les élus ont donc souhaité la maintenir. De plus, les élus ont décidé de mettre en avant la création d'un espace public pour réaliser un lien avec l'extension du pôle équipement. Cet espace sera à moyen terme un espace de convivialité permettant de relier les différentes phases ;
- **Mobilité dans le tissu central** : pour les phases E, D, C et A, les élus ont décidé de ne permettre qu'un accès principal depuis l'allée des Tilleuls et la rue du Lumois pour inciter à une gestion des flux en interne des phases. Cette règle n'interdit pas la création d'accès direct sur la route, mais ne permet pas de créer plus d'une entrée/sortie principale pour la zone. Une exception est faite pour la phase B, où trois accès sont symbolisés pour illustrer la volonté des élus de densifier cet îlot. Enfin, deux aménagements piétonniers sont prévus pour relier ce nouveau quartier aux autres espaces de la commune, ainsi que pour faire de l'espace de gestion hydraulique un espace de convivialité, et non simplement de passage.

### **Le secteur de Bourg Neuf (VAR-B)**

Le site retenu est une opération de renouvellement urbain liée à une friche. La propriété foncière est privée. Ce dernier a été découpé en 2 phases (A et B) pour permettre la réalisation des phases indépendamment l'une de l'autre, notamment en lien avec les études à réaliser pour la destruction des bâtiments présents sur la phase B.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone. De plus, les élus ont décidé de mettre en avant la création d'un espace public pour réaliser un lien entre les deux phases qui pourront être réalisées indépendamment l'une de l'autre. Cet espace sera à moyen terme un espace de convivialité permettant de relier les différentes phases. Enfin, l'OAP prévoit la création d'un aménagement paysager en lien avec la voie ferrée pour la création d'un espace tampon avec cette dernière (nuisances visuel et sonore) ;
- Mobilité dans le tissu central : il est interdit de créer un ou plusieurs accès sur la rue des deux bourgs en raison de l'enjeu accessibilité. En effet, cette rue est trop étroite pour pouvoir gérer de nouveaux flux de véhicules. De plus, un accès est autorisé par phase sur la rue du bourg neuf. En effet, les élus, après consultation du porteur de projet privé, n'ont pas souhaité intégrer la possibilité de désenclaver le fond de la friche par un raccrochement sur la rue des Menais.

Enfin, ce site se situant sur une friche et à proximité de la voie ferrée, le sol est potentiellement pollué. Aussi, l'OAP précise qu'une étude de sol est recommandée avant tout travaux, ainsi que le respect de normes de constructions pour l'urbanisation de la zone. Malgré cet enjeu, cette zone a été maintenue, car elle permet de répondre aux enjeux nationaux visant le 0 ha de consommation, et de diminuer l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### D. Saumur – Les OAP en densification du tissu urbain

### **Le secteur Rue des Iles (SAU-N)**

Le site retenu est une opération de densification du centre-ville de la ville de Saumur. L'objectif de cette opération est de permettre une mixité fonctionnelle à proximité de la gare, des commerces et des services.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 et R+3 afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : les phases sont dépendantes d'un point de vue des mobilités afin de faciliter la densification. Aucun nouvel accès n'est autorisé en direct sur la rue des îles pour des questions de sécurité.

### **Le secteur Rue des Andécaves (SAU-T)**

Le site retenu est une opération de densification de plusieurs phases. L'objectif de cette opération est de permettre une mixité fonctionnelle à proximité des commerces et des services.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de favoriser la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : la création d'une voirie commune est obligatoire afin de créer une nouvelle voie entre les deux rues et faciliter les déplacements. Dans le cas de la phase B, il est autorisé un accès direct.

### **Le secteur Ruelle de l'âne (SAU-J)**

Le site retenu est un secteur de densification pour la ville de Saumur. Les élus souhaitent y projeter un minimum de 2 logements.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de favoriser la densification de la zone. De plus, les élus ont souhaité imposer la création d'un traitement paysager sur la phase A afin d'intégrer la nouvelle construction avec ces voisines déjà existantes. C'est pourquoi la construction principale ne pourra pas être sur cette trame pour préserver l'intimité des habitants ;
- Mobilité dans le tissu central : au vu de la localisation du site, les élus ont souhaité réfléchir à deux variantes possibles, avec un accès depuis une raquette de retournement déjà existante, ou depuis les deux rues perpendiculaires. En prévoyant ces 2 développements, les élus désirent laisser une concertation pour la densification de la zone possible.

### **Le secteur Rue de Chantemerle (SAU-K)**

Le site retenu est un site de densification, que les élus ont souhaité phaser afin de faciliter sa réalisation.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone. De plus, les élus ont décidé de mettre en avant la création d'un espace de gestion des eaux. Cet espace sera à moyen terme un espace de convivialité permettant de relier le projet au quartier ;
- Mobilité dans le tissu central : Les voiries internes permettront de gérer les flux liés à l'équipement et aux constructions à vocation d'habitat. Une voirie principale commune aux deux phases permettra de relier ces 2 phases en un ensemble à terme. Enfin, pour intégrer cette zone notamment en présence des équipements, les élus ont souhaité projeter des liaisons douces vers le tissu déjà urbanisé, mais aussi vers le centre.

### **Le secteur Lotissement Claude Bernard (SAU-X)**

Le site retenu est une opération de densification du tissu urbain, qui devra être réalisé d'un seul tenant pour assurer une lisibilité dans sa morphologie vis-à-vis des autres espaces déjà urbanisés.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : au vu de son enclavement, les élus ont choisi de travailler sur 2 variantes pour la création des accès depuis une placette existante, ou un accès par la propriété de Saumur Habitat. Ces 2 variantes sont présentées afin d'ouvrir à la discussion avec les propriétés qui ne sont pas communales.

### **Le secteur Rue des frères Lumières (SAU-Y)**

Le site retenu est une opération de densification du tissu urbain, qui devra être réalisé d'un seul tenant pour assurer une lisibilité dans sa morphologie vis-à-vis des autres espaces déjà urbanisés.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de favoriser la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent la création d'un accès central avec une placette de retournement pour désenclaver l'espace.

### **Le secteur route de Fontevraud (SAU-W)**

*Au vu des remarques formulées lors de la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, la présente OAP a été supprimée du projet de PLUi pour son approbation.*

### **Le secteur Rue Bouju (SAU-I)**

Le site retenu est une opération de renouvellement urbain liée à une friche et des fonds de jardin. La propriété foncière est privée. Ce dernier a été découpé en 2 phases (A et B) pour permettre la réalisation des phases indépendamment l'une de l'autre, notamment en lien avec les études à réaliser pour la destruction du bâtiment présent sur la phase A.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+3 afin de permettre la création de collectifs et favoriser la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont souhaité créer deux accès sur la phase A. Aucune boucle de voirie n'y sera possible pour des raisons de sécurité. En ce qui concerne la phase B, un accès direct est autorisé, même si les élus souhaiteraient privilégier un accès depuis la phase A, car la voirie sera la plus à même de gérer ces nouveaux flux.

### **Le secteur Rue Grange Couronne (SAU-H)**

Le site retenu correspond à une dent creuse clef dans le tissu urbanisé, où une opération de densification est souhaitée par les élus.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 en lien avec le tissu existant et pour préserver l'intimité des habitants ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent la création d'un accès par logement afin de ne pas surcharger la voirie.

### **Le secteur Rue Grange Couronne (SAU-H2)**

*Au vu des remarques formulées lors de la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, la présente OAP a été supprimée du projet de PLUi pour son approbation.*

### **Le secteur Louis Besnier (SAU-F)**

Le site retenu est une opération de densification de fonds de jardin. Le site peut se réaliser en deux opérations correspondant aux deux phases.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 en lien avec le tissu existant et pour préserver l'intimité des habitants ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent laisser la possibilité de créer un accès par logement, comme le permet la morphologie des terrains.

### **Le secteur Jean de la Brête (SAU-AB)**

Le site retenu est une opération de renouvellement urbain liée à des Grands Ensembles. Cette opération est à réaliser d'un seul tenant afin de réaliser un projet global et cohérent.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone, les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+2 afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone. L'OAP n'impose pas d'autre contrainte afin de laisser plus de libertés à la reprise de cette friche.

### **Le secteur rue François Bedouet (SAU-P)**

Le site retenu correspond à des fonds de jardins. Les élus souhaitent y projeter une opération de densification, car la zone apparaît comme clef d'ici 2030.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de favoriser la densification de la zone ;

- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent la création d'un accès reliant entre la rue François Bedouet et la route RD 751. Une étude de faisabilité permettra de définir si cette dernière doit être à double-sens ou en sens-unique.

### **Le secteur rue des Moulins (SAU-C)**

Le site correspond à une opération de densification de fonds de jardins. Ce terrain avait été mis en avant par les élus comme clef lors du diagnostic foncier de juin 2017.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 afin de préserver l'intimité des habitants et favoriser la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent projeter un accès principal permettant de desservir l'ensemble des lots et de désenclaver les fonds de jardins des maisons de la rue Lamartine.

### **Le secteur rue du Mouton (SAU-AC)**

Le site retenu est une opération de renouvellement urbain sur une friche bâtie. Cette zone a été reprise de l'ancien document d'urbanisme de la ville de Saumur.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+2+attique afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone. Les nouvelles se trouvant à proximité immédiate du tissu ancien, il est demandé que les nouvelles constructions aient une accroche en front à rue pour maintenir la morphologie visible autour de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : les nouvelles constructions étant pour la plupart projetées le long de l'emprise publique, l'accès devra se faire par le fond de la zone. Les élus souhaitent aussi y laisser la possibilité de créer une liaison douce en raison des risques liés à la sécurité, présents le long de la rue du Mouton et les enjeux découlant des nouvelles constructions.

### **Le secteur rue de l'Oreau (SAU-D)**

Lors du diagnostic foncier, le terrain est apparu comme clef pour la densification du tissu urbain de la ville. Il s'agit du dernier espace de densification présent sur la zone. C'est pourquoi les élus ont souhaité y apposer une OAP de densification. Suite à la consultation, l'opération devant initialement se réaliser d'un seul tenant pourra se réaliser en plusieurs phases pour faciliter cette dernière.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 au vu du tissu urbain déjà existant et afin de préserver l'intimité des habitants ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent la création d'un axe central permettant de relier les deux rues, par un nouvel accès et ainsi faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans le quartier.

### **Le secteur rue du pont Fouchard (SAU-U)**

Le site retenu correspond à des fonds de jardin, où les élus ont souhaité projeter une opération de densification.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1+C au vu du tissu urbain déjà existant et afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : au vu du flux déjà présent sur la route du Pont Fouchard, les élus n'ont pas souhaité autoriser d'accès direct ou de nouvel accès sur cet axe. Les nouvelles constructions seront donc accessibles depuis un axe central sur la rue des Dolmens et des placettes de retournement permettant la sécurisation des flux et des constructions.

### **Le secteur rue Robert Amy (SAU-AA)**

Le site retenu correspond à une friche commerciale, où les élus ont souhaité projeter une opération de renouvellement urbain.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 au vu du tissu urbain existant et afin de permettre la création de petits collectifs et favoriser la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : dans l'optique d'intégrer les constructions dans le quartier et relier la rue Robert Amy et l'aire de jeux existante, les élus ont souhaité projeter une liaison douce à créer. Pour le déplacement des véhicules, un axe principal est projeté. Suite à la consultation après l'arrêt de projet, l'OAP a été modifiée afin de créer un accès sur la rue des Prés.

### **Le secteur rue de Doué (SAU-R)**

Le site retenu est une densification de fonds de jardins mis en avant comme clef dans le diagnostic foncier de la ville. L'opération pourra se réaliser en plusieurs phases pour faciliter sa réalisation. Les phases correspondant à des propriétaires différents, où les terrains peuvent être comptabilisés comme des unités foncières à part entière.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 au vu du tissu déjà urbanisé et afin de préserver l'intimité des habitants tout en favorisant la densification de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : les phases étant indépendantes les unes des autres, les élus ont souhaité la possibilité de créer un accès principal pour desservir les phases A et B.

### **Le secteur du Bois bardot (SAU-E)**

*Au vu des remarques formulées lors de la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, la présente OAP a été supprimée du projet de PLUi pour son approbation.*

### **Le secteur rue de l'Oreau (2 – SAU-Z)**

Suite au diagnostic foncier, les terrains (fonds de jardin) ont été mis en avant comme clé pour de la densification d'ici 2030. Les élus ont donc souhaité y projeter une opération de densification.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 au vu du tissu urbain existant et afin de préserver l'intimité des habitants ;
- Mobilité dans le tissu central : deux accès sont projetés pour permettre de désenclaver ces fonds de jardins. Toutefois, les dessertes internes ne sont pas précisées afin de permettre au porteur de projet de réaliser une voirie à sens-unique, à double-sens ou avec des retournements.

### **Le secteur rue de Terrefort (SAU-Q)**

Le site retenu est une partie d'un jardin. Les élus ont souhaité y projeter une opération de densification afin d'encadrer les nouvelles constructions sur cet espace clef.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 au vu du tissu déjà existant. En outre, la coulée verte paysagère doit être préservée et renforcée dans le projet, notamment sur les futurs fonds de jardin des constructions pour maintenir la continuité déjà existante. Enfin, un espace de gestion hydraulique sera à prévoir sur la zone marécageuse ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent projeter des accès directs aux futures constructions. C'est pourquoi pour 8 logements projetés, 8 accès sont mis en avant. Dès lors que le nombre de logements serait plus important, les élus souhaitent que les accès soient mutualisés pour ne pas charger les deux rues de nouveaux accès. En outre, une liaison douce est à créer pour relier le projet et les quartiers déjà existants, mais aussi vis-à-vis de la coulée verte qui sera réaffirmée dans le projet.

### **Le secteur impasse Antoine Poitou (SAU-B)**

Le site retenu correspond à des dents creuses, qui sont les reliquats de la dernière phase du lotissement Plaisance. Bien qu'enclavé dans le tissu urbain, les élus souhaitent encadrer son évolution d'ici 2030.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 au vu des constructions déjà existantes dans le lotissement Plaisance au nord ;
- Mobilité dans le tissu central : la zone est aujourd'hui enclavée dans le tissu urbain. Les seuls accès sont possibles depuis l'impasse Plaisance et celle Antoine Poitou. L'opération devra donc s'appuyer sur ces deux dernières pour créer une boucle des flux. Une placette de retournement est aussi projetée pour désenclaver les terrains au sud. Les élus ont par ailleurs souhaité se laisser la possibilité de réaliser un nouvel accès au sud. A noter que la commune n'est pas propriétaire sur cette possible extension.

### **Le secteur Rue des Morains**

Le site retenu est une friche. Les élus ont souhaité y projeter une opération de densification afin d'encadrer les nouvelles constructions sur cet espace clef. La densité est plus faible sur cette opération afin de prendre en compte le risque cavités présent sur la zone et sécuriser les biens et les personnes.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1+C au vu du tissu déjà existant. En outre, afin de réaliser une zone tampon avec le plateau viticole, une partie de la zone doit comprendre des aménagements paysagers et un recul obligatoire de 5 mètres pour toutes les constructions vis-à-vis de la parcelle plantée. Le cône de vue devra par ailleurs être préservé (cf. règle ci-avant sur la hauteur des constructions) ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent projeter un maximum de 3 nouveaux accès, qui permettront de définir une voirie principale pour densifier la zone.

### **Le secteur Rue du Pont Galimard**

Le site retenu correspond à une dent creuse. Son urbanisation est en cours de réalisation. Afin d'optimiser les réseaux présents et d'éviter la création de nouvelles dents creuses, les élus ont souhaité y projeter une opération de densification. Le périmètre de l'opération exclut le chemin pour préserver l'accès à la parcelle agricole située à l'arrière.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone, les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+C en lien avec le tissu existant et pour préserver l'intimité des habitants.

### **Le secteur de la ZAC Villa Plaisance**

Le site retenu correspond à une dent creuse appartenant à la ZAC Villa Plaisance. Afin d'optimiser les réseaux présents et d'éviter la création de nouvelles dents creuses, les élus ont souhaité y projeter une opération de densification.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone, les élus ont décidé de :

- Limiter la hauteur des constructions à du R+1 en lien avec le tissu existant et pour préserver l'intimité des habitants ;
- Permettre la réalisation en plusieurs phases pour faciliter la réalisation.

### **Le secteur de la rue Lamartine**

Le site concerne une densification du tissu urbain. Il s'agit d'une parcelle AOC, où l'INAO a donné un avis positif pour sa construction lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme. Cette parcelle par sa taille et sa localisation (proximité du centre-ville) apparaît comme clef pour les élus communaux. Les élus ont souhaité y projeter une opération de densification.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone, les élus ont décidé de limiter la hauteur des constructions à du R+1 en lien avec le tissu existant et pour préserver l'intimité des habitants.

## E. Saumur – Les OAP en extension de la zone urbaine

### **Le secteur ZAC de Vaulanglais-Noirettes**

Ce site correspond à la ZAC nommée « ZAC du Vaulanglais-Noirettes ». Cette dernière est découpée en plusieurs phases, qui peuvent être réalisées indépendamment les unes des autres. Ces phases ne sont ici pas présentées dans les OAP. Les principes présentés dans les schémas sont ceux de l'OAP du dossier de la création de ZAC.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées à du R+3 afin de permettre la réalisation de petits collectifs sur la zone en adéquation avec une offre déjà présente sur la ville centre. En outre, des aménagements paysagers sont prévus à l'ouest de la zone pour créer une bande tampon avec la route départementale, mais aussi une autre bande entre les habitations existantes et les futurs habitants. Il est important de noter qu'une partie de la zone de la ZAC pourra recevoir des activités économiques et des équipements compatibles avec l'habitat. Enfin, les élus ont souhaité maintenir des haies existantes afin de les valoriser et les intégrer dans une coulée verte est-ouest ;
- Logements locatifs ou aidés : bien que la commune ne soit pas couverte par un PLH, les élus ont souhaité imposer la réalisation d'un logement sur 5 destiné à vocation sociale. Cette règle permet d'assurer une mixité sur cette dernière et répondre au parcours résidentiel de la population du secteur Saumur Loire Développement.
- Mobilité dans le tissu central : des principes de voiries principales et secondaires sont présentés dans les OAP afin d'illustrer la densification souhaitée par la ville. Une voirie tertiaire pourrait être envisagée.

Bien que l'OAP soit présentée sur une superficie totale de 27ha, deux ha sont liés à l'activité économique et renvoient vers l'enveloppe de consommation du pôle sur cette thématique.

### **Le secteur route du bois de Bournan (XSAU-6)**

Ce site est une ancienne zone AU du PLU de la ville. Il s'agit aujourd'hui d'un boisement. En cas de réalisation du projet, une demande de défrichement devra être autorisée.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. Cette hauteur permettra par ailleurs l'installation de petits collectifs sur la zone. En outre, la trame végétale doit être conservée et renforcée par des aménagements vers le boisement. En effet, le site se situe dans la ceinture verte de la ville, qui doit être préservée. Enfin, pour anticiper la gestion des eaux et suite à des études techniques précédentes, les élus ont souhaité maintenir un espace de gestion à créer ;
- Mobilité dans le tissu central : la route du Bois de Bournan est aujourd'hui un axe fortement utilisé. C'est pourquoi il n'est pas autorisé la création de nouveaux accès (ni collectifs, ni directs). Le projet devra s'appuyer sur un accès déjà existant en lien avec la gendarmerie au nord afin de sécuriser les nouveaux flux de véhicules. Ainsi, la gestion des retournements devra se faire à l'intérieur de la zone de projet justifiant la création d'au moins deux placettes de retournement pour permettre la densification de la zone ;
- Impact sur l'environnement : la zone, dans la ceinture verte de la ville, a un impact sur la biodiversité présente. Les mesures mises en place sont justifiées dans l'évaluation environnementale.

Cette zone se trouve dans un corridor à préserver du SRCE. Aussi, il a été défini que le nombre de logements ne pourrait excéder 31 logements pour préserver ce caractère boisé, tout en respectant le SCoT. A noter que la zone était déjà constructible au PLU communal.

### **Le secteur rue du Pont Fouchard (1) (XSAU-10)**

Cette zone est portée par un privé. Les élus souhaitent accompagner ce dernier dans la réalisation de la densification de la parcelle. Il est important de noter toutefois que le projet impacte un boisement de la ceinture verte de la ville à préserver (même cas que l'OAP sur le bois de Bournan).

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. En outre, le boisement existant doit être préservé en lien avec la ceinture verte de la ville, mais aussi car il agit comme un tampon paysager naturel. Pour rappel, la zone est soumise à une topographie forte. C'est pourquoi les élus ont souhaité intégrer à l'OAP la gestion des eaux en projetant des aménagements à réaliser, notamment le long de la voirie principale, mais aussi vers l'est (point bas de la zone) ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont souhaité travailler sur deux variantes d'accès depuis la rue du Pont Fouchard, où la visibilité est faible et renvoie à un enjeu de sécurité pour les futurs habitants, et une autre, en projetant un accès possible depuis la rue des Romans et le rond-point existant pour sécuriser ces flux ;
- Impact sur l'environnement : la zone, dans la ceinture verte de la ville, a un impact sur la biodiversité présente. Les mesures mises en place sont justifiées dans l'évaluation environnementale.

Cette zone se trouve dans un corridor à préserver du SRCE. Aussi, il a été défini que le nombre de logements ne pourrait excéder 9 logements pour préserver ce caractère boisé, tout en respectant le SCoT.

### **Le secteur impasse des Hautes Vignes (XSAU-4)**

Cette zone est portée par un privé. Les élus souhaitent accompagner ce dernier son opération de renouvellement urbain. Aujourd'hui, il s'agit d'espaces délaissés (non agricoles). Ainsi, c'est une opportunité pour la collectivité de travailler sur un projet n'impactant pas les espaces naturels, agricoles et forestiers.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+2 au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. Cette hauteur permettra la création de petits collectifs, notamment pour densifier la phase B. En outre, le boisement existant en frange ouest doit être préservé comme limite physique de la zone de projet, mais aussi zone tampon avec la parcelle cultivée à l'ouest. Afin d'intégrer ce site en marge du tissu déjà urbanisé, les élus ont souhaité imposer la création d'aménagement paysager le long de l'impasse des Hautes Vignes pour créer une zone tampon paysagère avec la route RD347, et un autre espace entre la phase A et B, qui sont indépendantes l'une de l'autre. Enfin, les élus ont décidé de projeter un espace de gestion des eaux en limite de l'impasse, car il s'agit du point bas de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont souhaité projeter une liaison douce à créer en lien avec un chemin existant, qui permettra de connecter la zone de projet avec le tissu déjà urbanisé au nord. En ce qui concerne les autres accès, un accès à double-sens sur l'impasse des Hautes Vignes permettra de gérer la densification sur l'ensemble de la zone, et deux placettes de retournement sont aussi

prises en avant pour la gestion des flux. En effet, il n'est pas envisageable de créer un nouvel accès sur le tissu déjà urbanisé sur le nord de la zone. Toutefois, pour la phase C, les élus ont choisi de laisser la possibilité de sa densification par un accès sur les fonds de jardins des constructions existantes.

Enfin, l'OAP précise que le site étant sur une friche, le site est potentiellement pollué. Aussi, une étude de sol est recommandée. Malgré cet enjeu, cette zone a été maintenue, car elle permet de répondre aux enjeux nationaux visant le 0 ha de consommation, et de diminuer l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Le secteur chemin de la Pissonnière (XSAU-8)**

Cette zone est aujourd'hui enclavée entre le chemin de la Pissonnière et celui de Beauchère. Elle est reliée à la volonté des élus à travers un emplacement réservé de devenir propriétaire du chemin pour aménager ce dernier et créer à moyen terme une boucle à sens unique de circulation pour sécuriser les flux et la population les jours de fortes intempéries. L'ensemble de ces éléments a ainsi contraint la densité sur la zone, qui n'est pas celle du SCoT à 20 log/ha, mais d'environ 15 log/ha.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. En outre, les élus désirent projeter un aménagement paysager au nord pour maintenir un espace tampon avec le boisement en arrière. Enfin, en raison d'une topographie marquée, les élus ont souhaité mettre en avant une zone de gestion des eaux, qu'ils souhaitent aménager autour pour en faire un lieu de convivialité et de rencontre pour ce quartier ;
- Mobilité dans le tissu central : la création de liaisons douces permettra à la zone de s'intégrer dans le tissu déjà urbanisé, et notamment en lien avec la voie cyclable déjà existante sur le chemin de Beauchère. C'est pourquoi les élus ont aussi choisi de faire de l'espace de gestion des eaux, un espace de rencontre à relier à ces différents chemins. En ce qui concerne l'accessibilité, la zone est aujourd'hui gérée par des droits de passage et des doubles-sens. Les élus souhaitent y créer à moyen terme une circulation à sens unique pour sécuriser les déplacements et faciliter l'accessibilité de la zone. La création d'une placette de retournement renvoie aussi à la volonté des élus de densifier la zone, sans permettre l'urbanisation que la ville a connue sur cet espace en étalement linéaire, avec des constructions sur des grandes parcelles.

### **Le secteur chemin de la pièce Saint-Jacques (XSAU-7)**

Cette zone de projet est aujourd'hui enclavée entre un tissu urbanisé. L'OAP s'appuie ainsi que des espaces cultivés, mais aussi des fonds de jardin des constructions existantes. Le secteur du Poitrineau est une zone caractérisée par un habitat diffus, où les grandes parcelles jouxtent des petites opérations de densification ponctuelles. C'est pourquoi les élus ont choisi de maintenir cette zone AU dans le futur PLUi pour y créer une densification. Toutefois au vu des contraintes d'accès, la non-maitrise foncière de la ville et les contraintes de gestion des nouveaux flux induits par la zone, la densité est inférieure à celle du SCoT (environ 14 log/ha).

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. En outre, les élus désirent que la structure végétale déjà existante soit renforcée pour créer des espaces tampons végétalisés entre la zone de projet et le tissu urbanisé, permettant d'assurer un traitement paysager et de maintenir des espaces d'intimité pour les habitants. En ce qui

concerne la gestion des eaux, le secteur du Poitrineau est marqué par une topographie variée, ce qui induit la nécessité de réfléchir en amont à sa gestion. Ainsi, une zone est préfigurée dans l'OAP pour accueillir ce dernier sur un point bas de la zone ;

**Mobilité dans le tissu central** : la mobilité est l'enjeu principal de cette zone. En effet, la zone se situe dans un habitat diffus, qui s'est constitué le long d'une voie. Il est donc apparu essentielle d'anticiper la gestion des voiries dans l'OAP. Ainsi, les élus ont souhaité projeter une voirie principale permettant un maximum de deux accès sur la voie à renforcer, et en laissant la possibilité pour les constructions le long de cette dernière d'avoir un accès direct. Une placette de retournement est projetée pour permettre l'accès sur les fonds de parcelle, mais aussi sécuriser le passage des services de secours.

### **Le secteur rue de la Bergère (XSAU-2)**

Ce site est à lire avec le projet de la ZAC Vaulanglais-Noirettes. Ce dernier est porté par un porteur de projet privé, que les élus souhaitent soutenir. Toutefois, la zone présentant certains enjeux liés à l'eau, au relief et à la biodiversité, les aménagements prévus sur la zone sont :

- **Intégration paysagère du site** : les hauteurs sont limitées en R+2 pour permettre une densification sur la zone (identique à celle de la ZAC). En outre, les élus désirent que la structure végétale déjà existante soit renforcée pour créer des espaces tampons végétalisés entre la zone de projet et le tissu en projet d'urbanisation permettant d'assurer un traitement paysager et de maintenir des espaces d'intimité pour les habitants. En ce qui concerne la gestion des eaux, le secteur est marqué par une topographie variée, ce qui induit la nécessité de réfléchir en amont à sa gestion. Ainsi, une zone est préfigurée dans l'OAP pour accueillir ce dernier sur un point bas de la zone ;
- **Mobilité dans le tissu central** : la mobilité est un des enjeux de cette zone. En effet, la zone se situe le long d'une ZAC. Il apparaissait donc de raisonner les nouveaux axes. C'est pourquoi une voirie principale permettra de desservir les deux phases et de les densifier. En outre, les élus ont souhaité projeter une liaison douce vers les équipements communaux et la ZAC pour assurer la sécurité des déplacements des futurs habitants.

### **Le projet d'EHPAD Aubrières**

Face au vieillissement de la population, un redéploiement des places d'EHPAD a été validé par l'ARS (Agence Régionale pour la Santé) en faveur du Saumurois. Ainsi, l'extension de l'EHPAD de « L'Abbaye » à Saint-Hilaire-Saint-Florent a été actée pour 19 places supplémentaires. Il s'agit du présent secteur de projet.

Ce site doit permettre d'accueillir une résidence sénior à proximité immédiate du centre médical et de la futur ZAC Vaulanglais-Noirettes. En raison de sa localisation géographique, les élus ont choisi d'imposer une bande de 20 mètres vis-à-vis du talus pour caractériser cette zone. En outre, au niveau des accès, ces derniers seront limités à deux : un au nord et un au sud, qui sera renforcé par un aménagement de voirie pour faciliter et sécuriser les nouveaux flux avec le tissu déjà urbanisé.

L'extrait à droite du plan masse de la zone permet d'illustrer le projet et les choix dans l'OAP :



### **L'OAP à vocation d'équipement – ZAC des Pompiers (Saumur)**

Ce site doit permettre de répondre à la demande de déplacement du centre de secours vers l'extérieur du centre-ville. Ce dernier sera relié aux travaux de la ZAC du Vaulanglais-Noirettes, où le nouvel échangeur et les voiries permettront de gérer ces nouveaux flux. En raison de sa localisation géographique, les élus ont choisi d'imposer une bande de 20 mètres vis-à-vis du talus pour caractériser cette zone. En outre, afin de ne pas artificialiser l'ensemble de cet espace et réaliser un projet « vert », les élus ont aussi choisi d'appliquer un coefficient de 0,8 sur l'ensemble du secteur. Enfin, au niveau des accès, ces derniers seront limités à deux sur l'est de la zone et à relier directement au projet de voirie de la ZAC.

*Suite aux consultations après l'arrêt de projet de juin 2019, le secteur a été reclassé en zone 2AUe en raison de la nécessité de préciser le projet à venir. C'est pourquoi l'OAP a été supprimée. La partie concernée par la réalisation d'une étude liée à la dérogation de la LOI BARNIER a elle, été classée en secteur Ap.*

### **3.2. LE CALENDRIER A OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT**

Afin de maîtriser le développement urbain de leurs communes, les élus ont décidé de mettre en place un calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones en extension. En effet, les opérations de densification ne sont pas soumises à ce calendrier. Les élus souhaitent la possibilité aux propriétaires de densifier dès l'approbation du document.

En outre, certaines zones concernant des reprises de friche, il n'apparaissait pas opportun de projeter un calendrier avec des conditions au vu de la non-maîtrise foncière des communes sur ces dernières. Ainsi, sur la commune de Varrains, aucun calendrier n'a été réalisé.

En ce qui concerne la ville de Saumur, les élus n'ont pas souhaité mettre en place de calendrier d'ouverture à l'urbanisation. En effet, la ville souhaite s'appuyer sur sa ZAC et les différents projets privés pour offrir une offre en logements différenciés sur son territoire communal.

Dans le cas de Chacé (3 zones en extension), concernant les zones de projet en extension, les élus ont décidé :

- D'ouvrir les zones de priorité 1 et 4 à l'approbation du document. Ces espaces se caractérisent par une plus grande maîtrise foncière et une réflexion des élus pour recentrer les constructions autour du bourg ;
- D'ouvrir la zone de priorité 2, à condition que les deux premières soient réalisées à 50% et seulement à partir de 2025 pour maîtriser le rythme de construction sur la commune. En effet, cette zone se situe à proximité immédiate des 2 autres.

Dans le cas de Distré, les élus ont décidé :

- De n'ouvrir la phase D qu'après 2030 ;

Les autres phases sont soumises à condition que la précédente soit remplie à 50% pour maîtriser le développement de ces zones et l'impact sur les équipements et les réseaux de la commune. En outre, une partie de la zone est classée en 2AU en raison des réseaux à renforcer. Ces zones sont donc conditionnées aussi à la modification du PLUi justifiant la nécessité de les ouvrir à l'urbanisation.

### 3.3. LES OAP DU POLE SAUMUROIS A VOCATION ECONOMIQUE

#### A. Chacé – Extension de la ZI de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg

Ce site constitue la seule extension possible de la zone industrielle, qui est aujourd'hui enclavée entre la voie ferrée et la route D93. Dans les documents d'urbanisme des deux communes, deux extensions étaient prévues sur les deux territoires. Suite aux réunions de concertation, les élus ont souhaité mettre en avant celle de Chacé en priorité dans le PLUi. L'emprise de cette dernière est par ailleurs déjà en partie propriété de l'intercommunalité, qui dispose de la compétence développement économique.

En ce qui concerne les aménagements, un recul des nouvelles constructions est demandé vis-à-vis de la voie ferrée pour permettre la création d'une zone tampon liée aux nuisances de cette dernière. Aujourd'hui, le talus agit comme une barrière naturelle. Par la suite, les élus ont souhaité réfléchir sur la mobilité de la zone. Ils ne souhaitent pas autoriser de sortie directe pour des raisons de sécurité. La zone amenant un trafic important de poids lourds, ce dernier devra être géré à travers un giratoire et deux accès sur la route de Saint-Cyr-en-Bourg et un seul sur la rue des Perrières, notamment en lien avec l'entreprise BIO 3G et le futur barreau, permettant de désengorger le centre-ville de Saumur des poids lourds. Dans le cas du futur barreau, ce dernier est un projet à long terme que les élus ont souhaité anticiper sur le PLUi. Le tracé n'étant pas encore fixé, les élus n'ont pas souhaité l'afficher sur l'OAP, même si un pré-découpage parcellaire a été réalisé par la commune de Chacé.

Enfin, l'OAP rappelle la présence de lignes à haute tension, qui auront un impact sur les installations et constructions à venir.

#### B. Distré – Extension de la ZA du Champs Blanchard

Le site retenu par les élus constitue la dernière phase d'urbanisation de la zone d'activités du Champs Blanchard. En outre, cette dernière est mise en avant dans le SCoT comme l'une des zones à développer pour une vocation principale commerciale. Aussi, cette zone était déjà projetée au PLU communal. Il s'agit du seul espace possible d'extension de la zone, déjà pleine à 90%. Il est rappelé ici que la commune a mis en place une Zone Agricole Protégée (ZAP), qui interdit la construction au-delà du périmètre de la zone d'extension.

En ce qui concerne les aménagements, l'OAP encadre le site avec des principes liés aux enjeux de sécurité d'accès et paysagers. C'est pourquoi un recul de 40 mètres est demandé depuis la route D960, route à grande circulation. La bande d'aménagement paysager de 20 mètres est liée quant à elle à la proximité de la ZAP (Zone Agricole Protégée) et l'application de la Charte Agriculture et Urbanisme, qui demande entre les zones de projet et les activités agricoles et sylvicoles, une bande tampon de 20 mètres, que les élus ont ici matérialisé par des aménagements paysagers. Enfin, les élus ont souhaité aussi imposer la création d'un giratoire pour l'organisation de la voirie interne et permettre la densification du site en assurant une sécurité aux utilisateurs.

#### C. Saumur – Extension de la ZA des Aubrières

*Au vu des remarques formulées lors de la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, la présente OAP a été supprimée du projet de PLUi pour son approbation. La zone a par ailleurs été reclassée en zone naturelle.*

#### D. Saumur – Extension de la ZA d'ECOPARC

Le site est affiché dans le tableau de compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT pour une urbanisation d'ici 2030. Ce dernier a la particularité d'être enclavé dans un tissu urbanisé dense, avec de l'activité maraîchère encore présente. Toutefois, la Communauté d'Agglomération, qui a la compétence développement économique, est en partie propriétaire de cet espace.

L'aménagement du site prévoit des principes sur la mobilité et l'intégration paysagère du site. Ainsi, les élus ont souhaité mettre en avant un aménagement paysager à créer en continuité des fossés, qui sont notamment protégés dans la partie nord de la zone. L'objectif est de maintenir cet aménagement dans cette extension. En ce qui concerne les accès, ces derniers sont encadrés, avec 3 accès dont l'un sur un rond-point où l'extension de la voirie est déjà prévue. La création d'une liaison piétonne est une nécessité pour les élus afin de rendre accessible la zone et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes.

## 4. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DES POLES D'EQUILIBRE

Les zones de projet des pôles d'équilibre devaient respecter une densité brute minimale de 18 logements par hectare en extension. Cette dernière est respectée puisque la densité brute moyenne est de 18. En effet, sur chaque zone a été appliquée la densité du SCoT.

Pour les zones en densification, les élus ont choisi de travailler en fonction de leurs documents existants et de la morphologie urbaine présente dans l'environnement immédiat. Ainsi, la moyenne à l'échelle des deux pôles est de 15 logements par hectare. Cette densité est plus élevée sur la commune de Montreuil-Bellay (27), où les opérations de densification concernent deux dents creuses et une ancienne friche (travaillée de façon opérationnelle dans le précédent PLU pour permettre une densification forte). Pour la commune de Allonnes, la densité est plus basse (environ 7 logements par hectare). Toutefois, sur l'une des deux friches existantes, les élus ont souhaité projeter la densité minimale du SCoT. Dans le second cas, cette densité est moins importante en raison de la proximité immédiate avec la zone artisanale.

*Pour rappel, le SCoT du Grand Saumurois ne fixe aucune densité minimale dans les OAP de densification, et le service n'a pas émis de remarque sur ce point lors de sa consultation suite à l'arrêt de projet de juin 2019.*

Pour la prise en compte de la compatibilité des OAP avec le PADD, l'enveloppe maximale de consommation du pôle d'équilibre était de 17,5 ha. Le résultat final est de 18,2 ha permettant de mettre en avant la compatibilité des deux documents (dans l'enveloppe définie par le PLUi et sous le seuil des 29 ha pour le SCoT). A noter que ce résultat est à lire avec le calendrier à l'ouverture à urbanisation qui contraint fortement le développement des zones sur les deux communes.

POLES D'EQUILIBRE	SOUS-TOTAL (densification urbaine à vocation d'habitat)	6,9	106	15
	SOUS-TOTAL (extension de la zone urbaine à vocation d'habitat)	17,2	310	18
	Enveloppe maximale dédiée à l'habitat en extension dans le PADD du PLUi secteur Saumur Loire Développement	17,5		

**Synthèse des surfaces des OAP à vocation d'habitat et équipement (source : auddice)**

En outre, un effort conséquent a été réalisé pour la densification du tissu déjà bâti, avec de nombreuses OAP amenant aux résultats suivants (env. 38% de l'effort de construction est projeté dans les tissus urbains (après application des coefficients de rétention) - cf. synthèse de l'analyse de la densification du tissu urbain).

Au début des 3 tomes sur les OAP, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux). Cette disposition est par ailleurs rappelée dans le règlement écrit dans le chapitre traitant des réseaux. En effet, bien que le PLUi ouvre à l'urbanisation des zones (sous conditions des échéanciers d'ouverture à urbanisation), les évolutions techniques et/ou des incidents sur les réseaux peuvent amener à la nécessité à conduire de nouveaux travaux sur ces installations pour garantir l'urbanisation des projets.

## 4.1. LES OAP DES POLES D'EQUILIBRE A VOCATION D'HABITAT

### A. Allonnes

#### **Le secteur rue François Rabelais (ALL-A)**

Il s'agit d'un espace clef de densification pour la commune d'ici 2030. C'est pourquoi les élus ont souhaité projeter une OAP afin d'encadrer les constructions futures et rationaliser le foncier dans le bourg.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C au vu des bâtiments existants à proximité immédiate, notamment le long de la rue Hugues d'Allonnes. Ainsi l'intimité des habitants actuels et futurs du quartier sera préservée. En outre, les élus ont réaffirmé leur volonté de conserver des poumons verts à travers la coulée verte existante à préserver et renforcer à travers l'aménagement de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : la densification doit passer par des aménagements de voirie interne sécurisant les nouvelles constructions. C'est pourquoi une placette de retournement est projetée dans l'OAP. La commune a par ailleurs dans son zonage projeté 2 emplacements réservés à ce sujet pour créer ses accès et les aménager. En outre, des liaisons douces sont projetées afin de relier cette zone au pôle équipement de la commune et vers les commerces et services de proximité déjà présents dans le bourg.

#### **Le secteur CAFPAS (ALL-B)**

Bien que la commune ne soit pas propriétaire du foncier, ce site de renouvellement urbain apparaît aujourd'hui comme un site clef pour l'urbanisation de demain. Les élus ont donc souhaité travailler sur des orientations d'aménagement tournées vers de l'habitat, et non de l'économie. En effet, le site est à proximité immédiate du pôle équipement de la commune et des commerces et services du centre historique. Par ailleurs, la projection d'habitat sur ce site permet de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, puisqu'aucun foncier n'est artificialisé.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : un espace non aedificandi a été défini par les élus en lien avec la proximité immédiate du cimetière. En outre, l'aménagement paysager permettra un traitement visuel sur ce dernier au vu du relief marqué sur ces fonds de parcelle. Enfin, la hauteur est limitée en R+1+C afin de respecter la ligne bâtie existante (en R+1 à l'est / R+2 à l'ouest) ;
- Mobilité dans le tissu central : la localisation du site a été un choix primordial de la commune, qui a souhaité renforcer son bourg en priorité en le densifiant pour stopper l'étalement urbain visible sur l'ensemble de la commune sur les dernières années ;
- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité ;
- Anticiper l'extension après 2030 : dans une vision globale, les élus ont été amenés à réfléchir au caractère opérationnel de la zone. Ils souhaitent que les aménagements internes de voirie permettent les extensions soit à l'ouest, soit à l'est. Une priorité 1 est donnée pour l'extension à l'ouest, car cette dernière renvoie à la densification de fonds de parcelles et terres cultivées enclavés entre 4 zones artificialisées, dont le cimetière. La priorité 2, elle, renvoie à une densification et sera assujettie à la réalisation de l'autre OAP de la rue Albert POTTIER.

Enfin, l'OAP précise que le site étant sur une friche, le site est potentiellement pollué. Aussi, une étude de sol est recommandée. Malgré cet enjeu, cette zone a été maintenue, car elle permet de répondre aux enjeux nationaux visant le 0 ha de consommation, et de diminuer l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Le secteur rue Saint-Jean des Bois (ALL-C)**

Les élus se sont interrogés sur la vocation à donner à cet espace, qui se trouve entre la zone artisanale et un tissu urbanisé à vocation principale d'habitat. Les élus ont décidé de projeter cette zone comme une zone dédiée au développement de l'habitat pour densifier cet espace et augmenter le potentiel dans le bourg afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus souhaitent que la haie existante soit maintenue pour préserver cet aménagement tampon avec l'activité agricole. Pour prolonger ce principe, un aménagement paysager est imposé avec les activités artisanales et créer un espace tampon pour les nuisances. En outre, les élus souhaitent la création d'un espace vert en entrée nord-ouest de la zone pour créer un lien avec le lotissement existant. Enfin, la hauteur est limitée à la forme observée à proximité immédiate pour garder une cohérence dans le paysage urbain du bourg ;
- Mobilité dans le tissu central : la localisation du site a été un choix primordial de la commune, qui a souhaité renforcer son bourg en priorité en le densifiant pour stopper l'étalement urbain visible sur l'ensemble de la commune sur les dernières années. Aucune sortie directe n'est autorisée sur la rue Saint-Jean-des-Bois pour des raisons de sécurité liées à la proximité immédiate de la zone artisanale.

Enfin, l'OAP précise que le site étant sur une friche, le site est potentiellement pollué. Aussi, une étude de sol est recommandée. Malgré cet enjeu, cette zone a été maintenue, car elle permet de répondre aux enjeux nationaux visant le 0 ha de consommation, et de diminuer l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Le secteur rue du Clos de Vrai (ALL-1)**

Ce site est la priorité 1 de la commune pour un développement urbain vers le nord du bourg. Il s'agit aujourd'hui de parcelles agricoles cultivées, mais enclavées dans un secteur urbanisé. En outre, ces parcelles étaient déjà constructibles au précédent document d'urbanisme.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. Cette hauteur ne permettra pas ailleurs l'installation de petits collectifs sur la zone ;
- Gestion des eaux : la zone étant marquée par un relief important, les élus ont souhaité projeter la création d'une noue paysagère le long de la voirie principale, ainsi qu'un bassin sur le point bas de la zone pour la gestion des eaux pluviales. Le bassin existant doit être maintenu pour la partie nord du projet, où le relief est moins marqué et en anticipation de la zone de projection après 2030 ;
- Mobilité dans le tissu central : afin de sécuriser les nouveaux flux, des aménagements de voirie sont prévus notamment en lien avec l'OAP sur la rue des Landes. Par ailleurs, aucun accès direct n'est par ailleurs autorisé sur les deux rues de part et d'autre de la zone de projet. Les sorties seront donc gérées à l'intérieur de la zone. En outre, 2 liaisons douces sont projetées afin de relier cette zone au pôle équipement de la commune et vers les commerces et services de proximité déjà présents dans le bourg ;

- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité ;
- Anticiper l'extension 2030 : en lien avec l'OAP sur de la rue des Landes, les élus ont projeté une zone d'extension après 2030 vers le Nord. Cette dernière sera requestionnée suite à la révision du PLUi.

### **Le secteur rue des Landes (ALL-2)**

Ce site est la priorité 2 de la commune pour un développement urbain vers le nord. Il s'agit aujourd'hui de fonds de jardin et de dents creuses clés enclavés dans un tissu urbain dense. Les élus ont donc souhaité projeter une OAP afin d'encadrer les constructions de la zone.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : la haie actuellement présente agit comme une zone tampon entre la zone urbanisée et la future zone de projet. Les élus ont donc souhaité maintenir la haie existante, mais aussi la prolonger jusqu'au fossé à préserver afin de maintenir ce corridor. En outre, les hauteurs sont limitées en R+1 au vu des bâtiments existants à proximité et le long de la rue des Landes. Cette hauteur est plus importante (moyenne en R+C) que le tissu urbanisé à proximité immédiate. Toutefois, au vu de la localisation du site, les élus désirent densifier ce dernier et permettre la création de petits logements ;
- Mobilité dans le tissu central : afin de sécuriser les nouveaux flux, des aménagements de voirie sont prévus notamment en lien avec l'OAP sur le secteur de la rue du Clos du Vrai. Aucun accès direct n'est par ailleurs autorisé sur la rue des Landes pour ne pas retrouver la forme linéaire présente sur cette dernière. Les sorties seront donc gérées à l'intérieur de la zone. En outre, 2 liaisons douces sont projetées afin de relier cette zone au pôle équipement de la commune et vers les commerces et services de proximité déjà présents dans le bourg ;
- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité ;
- Anticiper l'extension 2030 : en lien avec l'OAP sur le secteur de la rue Clos du Vrai, les élus ont projeté 2 zones d'extension après 2030. Ces dernières seront requestionnées suite à la révision du PLUi.

### **Le secteur rue des Hauts Champs (ALL-3)**

Ce site est une zone de projet à lire en lien avec le lotissement au sud et le pôle équipement présent à proximité. Les élus ont donc souhaité travailler sur des orientations d'aménagement tournées vers de l'habitat. Les élus souhaitent se laisser la possibilité d'envisager une extension future vers le nord de la zone, même s'il ne s'agit pas d'une priorité en termes de localisation pour les élus. Des discussions avec la SAFER sur l'achat des terrains est actuellement en cours au moment de l'écriture du dossier.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : l'aménagement paysager permettra un traitement visuel sur l'interface avec l'activité agricole. Aucun aménagement n'est prévu sur le nord de la zone, car la commune envisage après 2030 de projeter une nouvelle zone de projet. En outre, la hauteur est limitée en R+C afin de respecter la ligne bâtie existante. Enfin, les élus ont souhaité le maintien d'éléments existants, comme l'espace boisé en entrée de la zone, qui agit comme une zone tampon paysagère ;
- Mobilité dans le tissu central : la localisation du site a été un choix primordial de la commune, qui a souhaité renforcer son bourg en priorité en le densifiant pour stopper l'étalement urbain visible sur l'ensemble de la commune sur les dernières années. Ce projet doit se lire en lien avec le lotissement

existant au sud et la proximité des équipements publics (école, garderie, pôle sportif, etc.). C'est pourquoi les élus ont choisi de projeter la création d'une liaison piétonne pour favoriser les déplacements doux vis-à-vis du centre bourg ;

Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité.

### **Le secteur rue Charles Baudelaire (ALL-4)**

Ce site est une zone de projet à lire en lien avec les deux zones de projet en cours : à l'est, le lotissement des Lisières et au sud, le déplacement des logements de la gendarmerie existante. Ce site sera donc à moyen terme enclavé entre deux tissus urbanisés. Les élus ont donc souhaité travailler sur des orientations d'aménagement tournées vers de l'habitat. Toutefois, aucune extension n'est prévue après 2030 en raison de l'enjeu agricole très sensible aux abords de cette dernière.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : l'aménagement paysager permettra un traitement visuel sur l'interface avec le plateau agricole. Il est important de noter que les parcelles classées en zone agricole sont classées dans un projet de l'INAO comme des AOC Anjou. En outre, la hauteur est limitée en R+1 afin de respecter la ligne bâtie existante ;
- Mobilité dans le tissu central : la localisation du site a été un choix primordial de la commune, qui a souhaité renforcer son bourg en priorité en le densifiant pour stopper l'étalement urbain visible sur l'ensemble de la commune sur les dernières années. Ce projet doit se lire en lien avec le projet de déplacement des logements de la gendarmerie au sud et le lotissement des Lisières en cours de réalisation. Les accès directs sur la route par les nouvelles constructions sont strictement interdits pour ne pas surcharger la voirie et sécuriser les déplacements ;
- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité.

## B. Montreuil-Bellay

### **Le secteur des Fusillés (MBE-B)**

Il s'agit d'un espace clef de densification pour la commune d'ici 2030. C'est pourquoi les élus ont souhaité projeter une OAP afin d'encadrer les constructions futures et rationaliser le foncier dans le bourg.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C au vu des bâtiments existants à proximité immédiate, notamment le long du boulevard des Ardillers. Ainsi l'intimité des habitants actuels et futurs du quartier sera préservée. Afin de garantir l'intégration paysagère du site, les élus souhaitent aussi préserver les murs existants et créer une haie le long de la voie ferrée comme tampon ;
- Mobilité dans le tissu central : seuls deux accès seront permis sur les deux rues adjacentes pour des enjeux de sécurité, mais aussi de préservation du patrimoine existant. Aussi, aucun accès n'est permis sur le carrefour en raison des flux de véhicules et la présence d'une cavité, où l'enjeu est sensible.

### **Le secteur de Loudun (MBE-C)**

Il s'agit d'un espace clef de revitalisation pour la commune d'ici 2030. C'est pourquoi les élus ont souhaité projeter une OAP afin d'encadrer les constructions futures et rationaliser le foncier dans le bourg.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Forme urbaine : les implantations du bâti avec des accroches sur la rue des gémeaux et la rue de Loudun, permettront de requalifier cette entrée de ville en reprenant des implantations traditionnelles ;
- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées au vu des bâtiments existants à proximité immédiate, pour assurer l'intimité des habitants actuels et futurs du quartier. Afin de garantir l'intégration paysagère du site, les élus souhaitent aussi imposer la création d'une haie le long de l'emprise de la voie ferrée comme un espace tampon. Enfin, tout comme les implantations, l'aménagement paysager permettra de qualifier cette entrée de ville avec les nouvelles constructions ;
- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité ;
- Mobilité dans le tissu central : la création de cet axe principale permettra de relier les deux quartiers et favoriser les échanges à proximité de la gare de Montreuil-Bellay.

Enfin, l'OAP précise que le site étant sur une friche, le site est potentiellement pollué. Aussi, une étude de sol est recommandée. Malgré cet enjeu, cette zone a été maintenue, car elle permet de répondre aux enjeux nationaux visant le 0 ha de consommation, et de diminuer l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Le secteur de Méron (MBE-D)**

Il s'agit d'un espace clef de densification pour la commune d'ici 2030. C'est pourquoi les élus ont souhaité projeter une OAP afin d'encadrer les constructions futures et rationaliser le foncier dans le bourg.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées au vu des bâtiments existants à proximité immédiate, pour assurer l'intimité des habitants actuels et futurs du quartier. Afin de garantir l'intégration paysagère du site, les élus souhaitent aussi préserver l'espace boisé existant, comme une zone tampon avec le collège ;
- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont souhaité mettre en avant la création d'une liaison douce entre la zone de projet et le tissu déjà urbanisé se composant des équipements, commerces et services. En outre, pour des questions de sécurité liées à la rue de Méron en entrée d'agglomération, un seul accès sera possible avec une voirie interne permettant de desservir les différents logements. Enfin, un aménagement de voirie devra être prévu sur cette entrée de ville pour la sécuriser et la qualifier en lien avec le centre culturel La Closerie et le collège.

### **Le secteur de la Rousselière (MBE-3)**

Ce site est la priorité 2 de la commune pour un développement urbain vers le sud du bourg. Il s'agit aujourd'hui de parcelles agricoles cultivées. Toutefois, ces dernières font partie de la ZAC des Coteaux du Thouet en cours.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées au vu des bâtiments existants sur le lotissement au sud de la zone. Toutefois, une hauteur plus importante est tolérée afin de permettre la densification avec de petits collectifs sur la zone. Afin de garantir l'intégration paysagère du site, les élus souhaitent projeter des aménagements paysagers entre la zone de projet et l'espace agricole, mais aussi vis-à-vis des zones déjà urbanisées pour intégrer ce nouveau quartier dans le tissu existant ;
- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité ;
- Mixité de la zone : les élus ont précisé lors des réunions de concertation sur les OAP le projet de création d'un EHPAD sur la ZAC. Les élus précisent alors que la zone doit permettre cette mixité. C'est pourquoi un espace a été préfiguré pour l'accueil de cet équipement ;
- Mobilité dans le tissu central : au vu de la localisation de la zone, il apparaît nécessaire d'anticiper la création d'un aménagement au carrefour avec le boulevard Pasteur pour sécuriser la zone, mais aussi redéfinir le caractère de l'entrée de ville. En outre, les élus ont souhaité limiter le nombre d'accès créés sur la rue de la Rousselière et de la rue des Meuniers pour favoriser des aménagements internes et réduire les risques liés aux accès directs. La rue des Rousselières devra par ailleurs être renforcée pour accueillir les nouveaux habitants. Enfin, la création d'une liaison piétonne entre l'EHPAD, la zone de projet et les zones existantes apparaît comme une nécessité pour connecter les différents quartiers entre eux.

### **Le secteur de l'école (MBE-4)**

Ce site est la priorité 3 de la commune pour un développement urbain du village important de Méron. Il s'agit aujourd'hui d'un verger et de parcelles agricoles cultivées.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées au vu des bâtiments existants à proximité immédiate. Ainsi, l'intimité des habitants actuels et futurs du quartier sera préservée. Afin de garantir l'intégration paysagère du site, les élus souhaitent aussi préserver la haie déjà présente et la renforcer par des aménagements paysagers pour créer des espaces tampons avec l'existant (habitat et activité agricole) ;
- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité ;
- Mobilité dans le tissu central : pour des raisons de sécurité, seul un accès par phase est autorisé sur la rue de l'Ecole. Aucun nouveau logement ne pourra par ailleurs avoir un accès direct sur cette dernière, permettant aussi de préserver la haie existante. Les deux phases étant indépendantes, la phase A doit anticiper une extension sur la phase B. Enfin, au vu de la localisation de la zone à proximité de l'école, des cheminements doux sécurisés devront être intégrés le long des accès principaux.

## 4.2. LE CALENDRIER A OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A VOCATION D'HABITAT

Afin de maîtriser le développement urbain de leurs communes, les élus ont décidé de mettre en place un calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones en extension. En effet, les opérations de densification ne sont pas soumises à ce calendrier. Les élus souhaitent laisser la possibilité aux propriétaires de densifier dès l'approbation du document. En outre, certaines zones concernant des reprises de friche, il n'apparaissait pas opportun de projeter un calendrier avec des conditions au vu de la non-maîtrise foncière des communes sur ces dernières.

Dans le cas de Allonnes (4 zones en extension), concernant les zones de projet en extension, les élus ont décidé :

- D'ouvrir les zones de priorité 1 et 2 à l'approbation du document. Ces espaces se caractérisent par une plus grande maîtrise foncière et une réflexion des élus pour recentrer les constructions autour du bourg ;
- D'ouvrir les zones de priorité 3 et 4, à condition que les deux premières soient réalisées à 50% et seulement à partir de 2025 pour maîtriser le rythme de construction sur la commune. En effet, la zone de projet rue Charles Baudelaire se situe à proximité immédiate du lotissement des Lisières en cours et de la zone de projet pour le déplacement des logements de la gendarmerie. Celle des Hauts Champs se situe en extension vers le nord de la commune et se trouve de fait plus « éloignée » que les 3 autres.

Dans le cas de Montreuil-Bellay (2 zones en extension), concernant les zones de projet en extension, les élus ont décidé :

- Pour la ZAC des Coteaux du Thouet :
  - D'ouvrir la phase A. Cet espace se situe en continuité de tissu déjà bâti et représente donc un enjeu paysager moindre que la phase B ;
  - D'ouvrir la phase B, dès lors que 50% de la zone A est réalisée et seulement à partir de 2025 pour maîtriser le développement de ces zones et l'impact sur les équipements et les réseaux de la commune. Cette phase correspond à une entrée de ville à qualifier.
- Pour l'extension à proximité de l'école du village important de Méron :
  - D'ouvrir la phase A, dont la commune est en cours d'acquisition de cette dernière ;
  - D'ouvrir la phase B, dès lors que 50% de la zone A est réalisée et seulement à partir de 2025 pour maîtriser le développement de ces zones et l'impact sur les équipements et les réseaux de la commune. Cette phase correspond à un jardin sur laquelle la commune n'a pas de maîtrise foncière.

### 4.3. L'OAP A VOCATION TOURISTIQUE DE ALLONNES (LA THIBAUDIERE)

Ce site concerne un projet touristique en entrée de ville de la commune de Allonnes. Ce dernier est une friche en cours de reprise par un porteur privé. Afin d'anticiper l'évolution de cette dernière, les élus ont souhaité mettre en place une OAP pour encadrer les constructions sur le périmètre du projet (environ 27 ha). Ainsi, des espaces « constructibles » ont été définis en plus du règlement écrit, qui encadrera ces derniers. En outre, ce site par la qualité de ses parcs à la française et sa localisation en entrée de ville se doit de préserver un certain nombre d'éléments naturels caractéristiques, comme des arbres, des haies ou encore des bassins, qui participent aussi à la gestion des eaux à l'échelle du projet. Aussi, le projet prévoit bien la réutilisation de l'existant et non la création de nouvelles zones de construction dans le périmètre. Par exemple, les zones pouvant accueillir des constructions légères correspondent à des besoins ponctuels pour des événements et/ou à la création d'hébergements liés à ses derniers. En ce qui concerne les constructions en dur, elles sont liées à des besoins du projet, notamment pour l'accueil des personnes pour la création d'un accueil fixe.

Au vu de la surface de la zone existante (env. 27ha), l'OAP permet d'encadrer les constructions et justifier le caractère limité de ces dernières.

### 4.4. L'OAP A VOCATION D'EQUIPEMENT DE ALLONNES (ALL-6)

Ce site est une zone de projet s'appuyant sur le développement de l'existant à l'est avec le pôle équipement se composant de l'école, du restaurant scolaire et du complexe sportif. Ce dernier a la particularité d'être enclavé par des parcelles en cours de classement AOC. C'est pourquoi les élus ont décidé de mettre en place un aménagement paysager à l'est sur une bande de 10 mètres. Ce recul pourra permettre la création d'une zone tampon artificialisée ou non pour respecter la charte agriculture et urbanisme.

En ce qui concerne la mobilité, la zone devra s'appuyer sur le parking existant pour desservir les futures constructions. La création de nouveaux parkings dans la zone ne sera pas interdite pour permettre d'adapter au besoin des équipements.

#### 4.5. LES OAP DES POLES D'EQUILIBRE A VOCATION ECONOMIQUE

##### A. Allonnes - Le secteur de la Ronde « UY »

Il s'agit d'un parc majeur à l'échelle de l'Agglomération. Ce dernier est en cours de commercialisation. L'OAP de la ZA de la Ronde a été définie en appui du dossier de création de la ZAC 3, ouverte à l'urbanisation. Cette dernière ne traduit que les grandes lignes de ce document, dès lors que les objectifs relevaient de l'application du Code de l'Urbanisme sur la partie des documents réglementaires, comme le PLUi. C'est pourquoi le volet mobilité est essentiellement traité ici afin d'anticiper des enclaves pour l'implantation des futures entreprises.

##### B. Montreuil-Bellay - Le secteur ZA de Méron « UY »

Il s'agit d'un parc majeur à l'échelle de l'Agglomération. Ce dernier est en cours de commercialisation. L'OAP de la ZI de Méron a été définie par rapport aux deux arrêtés encadrant l'aménagement de la zone. Cette dernière ne traduit que les grandes lignes de ces deux documents qui relevaient de l'application du Code de l'Urbanisme sur la partie des documents réglementaires, comme le PLUi.

La traduction des objectifs des deux arrêtés a eu pour incidence de geler une partie des sols de façon à les protéger de toute urbanisation, et de réduire la partie urbanisable au sein de la zone (notamment en comparaison de la ZAC de 2004) afin de préserver 30% de l'emprise en espaces libres (non urbanisés).

Cette OAP a été reprise du PLU communal afin d'être en accord avec les deux arrêtés. Cette zone bénéficie par ailleurs d'un règlement spécifique pour prendre en compte cet enjeu fort.

##### C. Montreuil-Bellay – Le secteur d'extension de la zone économique « 1AUy »

L'OAP de l'extension de la ZA Europe-Champagne a pour objectif de densifier la zone à vocation économique en permettant des accès directs sur la rue, comme déjà existants pour les entreprises présentes, mais prévoit aussi un accès principal mutualisé vers le rondpoint. Afin d'intégrer la zone dans son environnement sensible et en lien avec la Charte Agriculture et Urbanisme, une bande d'aménagement paysager est imposée, où aucun bâtiment ne pourra être réalisé : une bande de 20 mètres au nord en application de la Charte pour créer une zone tampon avec l'espace cultivé.

L'OAP précise par ailleurs la présence de la NATURA 2000 en limite de l'OAP. Ce secteur est en cours de reclassement. Aussi, des contraintes complémentaires pourront être ajoutées.

##### D. Montreuil-Bellay – Le secteur de l'entreprise PHYTEUROP « 2AUy »

*Au vu des remarques formulées lors de la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, la présente OAP a été supprimée du projet de PLUi pour son approbation. La zone a par ailleurs été reclassée en zone 2AUy en raison des enjeux environnementaux (présence de NATURA 2000). Le secteur maintenu en 2AUy est celui propriété de l'entreprise PHYTEUROP.*

## 5. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DES COMMUNES DE PROXIMITE

Les zones de projet des communes de proximité devaient respecter une densité brute minimale de 16 logements par hectare en extension. Cette dernière est respectée puisque la densité brute moyenne est de 16. En effet, sur chaque zone a été appliquée la densité du SCoT. Hormis sur la ZAC des Plantes (Saint-Cyr-en-Bourg) validée en amont du SCoT (environ 13,3 log/ha), cette sous-densité est compensée par les autres zones, dont celle de Fontevraud-l'Abbaye (ZAC à environ 19 log/ha).

Pour les zones en densification, les élus ont choisi de travailler en fonction de leurs documents existants et de la morphologie urbaine présente dans l'environnement immédiat. Ainsi, la moyenne à l'échelle des communes de proximité est de 11 logements par hectare. Ces densités sont expliquées dans le choix des aménagements des zones.

*Pour rappel, le SCoT du Grand Saumurois ne fixe aucune densité minimale dans les OAP de densification, et le service n'a pas émis de remarque sur ce point lors de sa consultation suite à l'arrêt de projet de juin 2019.*

Pour le volet « équipement », les deux zones de la maison de Santé à Saint-Cyr-en-Bourg et le secteur rue des caves à Brézé sont en extension du tissu urbanisé. Ces projets doivent être lus avec des projets habitats à proximité. C'est pourquoi ils sont traités dans l'enveloppe résidentiel (et non équipement et tourisme).

Pour la prise en compte de la compatibilité des OAP avec le PADD, l'enveloppe maximale de consommation des communes de proximité était de 28,0 ha. Le résultat final est de 26,9 ha à l'échelle des zones de projet, auxquelles il faudra rajouter les 1,9 ha de « coups partis » du lotissement présent à Neuillé. Le résultat final permet de mettre en avant la compatibilité des deux documents (à moins de 6% près), en sachant que l'enveloppe de consommation maximale pour les communes de proximité prévue au SCoT n'est pas atteinte (environ 93 ha), le résultat dans le PLUi est donc divisé par 3 par rapport à la consommation prévue au SCoT.

*Dans l'enveloppe des 26,9 ha, on décompte aussi 1,4 ha en lien avec la création de la maison de santé à Saint-Cyr-en-Bourg (en lien avec la ZAC des Plantes), ainsi que la partie mixité de l'OAP rue des caves à Brézé.*

COMMUNES DE PROXIMITE	<b>SOUS-TOTAL (densification urbaine à vocation d'habitat)</b>	23,3	263	11
	<b>SOUS-TOTAL (extension de la zone urbaine à vocation d'habitat)</b>	25,5	403	16
	<b>SOUS-TOTAL (extension de la zone urbaine à vocation d'équipement)</b>	1,4		
	<b>SOUS-TOTAL (extensions à vocation d'habitat et d'équipement)</b>	26,9		
	Enveloppe maximale dédiée à l'habitat en extension dans le PADD du PLUi secteur Saumur Loire Développement	28		

### Synthèse des surfaces des OAP à vocation d'habitat et équipement (source : auddice)

*A noter que ce résultat est à lire avec le calendrier à l'ouverture à urbanisation pour la commune de Brain-sur-Allonnes, qui contraint fortement le développement des zones sur la commune.*

En outre, un effort conséquent a été réalisé pour la densification du tissu déjà bâti, avec de nombreuses OAP amenant aux résultats suivants (env. 59% de l'effort de construction est projeté dans les tissus urbains (après application des coefficients de rétention) - cf. synthèse de l'analyse de la densification du tissu urbain).

Au début des 3 tomes sur les OAP, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux). Cette disposition est par ailleurs rappelée dans le règlement écrit dans le chapitre traitant des réseaux. En effet, bien que le PLUi ouvre à l'urbanisation des zones (sous conditions des échanciers d'ouverture à urbanisation), les évolutions techniques et/ou des incidents sur les réseaux peuvent amener à la nécessité à conduire de nouveaux travaux sur ces installations pour garantir l'urbanisation des projets.

## 5.1. LES OAP DES COMMUNES DE PROXIMITE A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT

### A. Antoigné

#### **Le secteur rue du Manoir d'Orbé (ANT-1)**

Ce site est la priorité de la commune pour un développement urbain vers l'ouest du bourg. Il s'agit aujourd'hui de parcelles agricoles cultivées, mais enclavées dans un secteur urbanisé. En raison de son relief topographique plus marqué vers l'est du bourg et la présence des réseaux, ce site a été choisi dans le PLUi pour permettre un développement raisonné de la commune.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 pour permettre la densification de la zone, qui se situe à proximité de l'école. En outre, de nombreux éléments existants sont importants pour qualifier cette entrée de ville, mais sont aussi à relier à la trame verte et bleue de la commune. C'est pourquoi les élus ont choisi de les maintenir ;
- Mobilité dans le tissu central : au vu de la localisation de la zone, il était important de relier cette dernière au bourg de façon sécurisée. C'est pourquoi une liaison douce a été projetée sur l'impasse, et non sur la rue du Manoir d'Orbé, qui est l'entrée de ville est du bourg. Les élus ont aussi souhaité projeter un accès direct sur l'impasse pour désenclaver un fond de jardins et permettre la densification de la parcelle. En ce qui concerne les accès depuis la rue, ils sont limités à deux en raison de l'enjeu sécurité, mais aussi d'un point de vue opérationnel avec la préservation du talus existant.

#### **Le secteur rue de Mué (ANT-A)**

Ce site est une opération de densification du bourg de la commune. Ces terrains apparaissent aujourd'hui comme clef à la commune. Les élus ont donc décidé d'y apposer une opération d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 pour permettre la densification de la zone, qui se situe à proximité de l'école. En outre, de nombreux éléments existants sont importants pour préserver les habitants et habitations déjà présents. C'est pourquoi les élus ont choisi de les maintenir, ainsi que de renforcer ces derniers par la création de nouvelles haies pour créer des zones tampons avec l'activité agricole à proximité immédiate ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont réfléchi aux différentes possibilités pour désenclaver cet espace. Ils sont décidés de réaliser deux phases : une indépendante, avec un accès direct, et une autre, avec un accès direct et la possibilité de créer au minimum deux lots (et désenclaver le fond de jardin). Ces accès permettant de densifier la zone est d'atteindre au minimum 3 logements.

## B. Artannes-sur-Thouet

### **Le secteur rue d'Anjou (ART-1)**

Ce site est une opération d'extension de la commune d'ici 2030. Cette dernière était déjà une zone constructible au document d'urbanisme précédent. Son périmètre a été revu afin de supprimer la zone impactée par la ligne à haute tension en vue de réaliser des aménagements légers et préserver le cône de vue, mais aussi de ne pas projeter d'habitation sur cet espace. La zone se compose de fonds de jardins et de parcelles agricoles cultivées. On note aussi la présence d'une vigne non AOC, qui serait à terme enclavé dans le tissu urbain. Les élus ont consulté les propriétaires sur une possible protection de cette dernière, qu'ils n'ont pas souhaité maintenir au vu de la localisation de cette dernière.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate. Au vu de sa localisation, les élus ont souhaité la mise en place d'objectifs valorisant et préservant cette zone, qui présente un cône de vue intéressant sur la vallée du Thouet, avec la création d'un espace public en entrée pour qualifier ce nouveau quartier et la projection d'un aménagement paysager limitant les implantations, notamment aussi en raison de l'enjeu inondation présent à proximité ;
- Mobilité dans le tissu central : une voirie principale a été projetée en double-sens pour desservir les futurs lots. Il est laissé la possibilité de créer des voiries internes pour permettre la densification sur de plus petites parcelles. Les élus ont souhaité aussi afficher une possible extension après 2030 à relier au périmètre de projet initialement étudié, dont une partie ne sera projetée qu'après 2030. Enfin, un aménagement de voirie est prévu en entrée de la zone pour sécuriser les flux des nouveaux habitants, et des passants.

L'OAP rappelle par ailleurs la présence d'une ligne haute tension sur ce site. Cette contrainte pourra engager des contraintes de constructions supplémentaires.

### **Le secteur chemin des Vertenaises (ART-A)**

Ce site est une opération de densification du tissu urbain. Il s'agit de terrains clés pour le développement de la commune d'ici 2030. C'est pourquoi les élus ont souhaité projeter une OAP pour encadrer les constructions.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate ;
- Mobilité dans le tissu central : afin de permettre un désenclavement des terrains, un accès principal est prévu avec une placette de retournement depuis le chemin des Vertenaises. Les élus ont aussi souhaité permettre un accès direct pour une construction sur ce même chemin en s'appuyant sur la morphologie du tissu existant. Enfin, la possibilité de créer un accès sur la rue du champ du repos pour la densification du sud de la zone.

## C. Brain-sur-Allonnes

### **Le secteur avenue Goupil de Bouille (BRA-1)**

Ce site se compose de parcelles cultivées ou non, et d'un fond de jardin en extension du bourg. Ainsi, les élus ont choisi d'appliquer la densité du SCoT de 16 logements par hectare sur cet espace pour la densifier. L'opération devra par ailleurs être réalisée d'un seul tenant pour favoriser son intégration dans le bourg.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1+C en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate et pour permettre la création de petits collectifs, avec des logements locatifs. La gestion des eaux est un élément important pour les élus. Ainsi, le fossé doit être préservé et des noues paysagères sont projetées le long de l'avenue, permettant aussi de qualifier le bord de la zone. Ces dernières sont complétées par des aménagements paysagers et des cheminements piétons pour créer un espace de rencontre et de convivialité. Enfin, les espaces publics renvoient aussi à cette volonté des élus de créer un quartier de vie, avec la possibilité d'y implanter du stationnement pour favoriser les déplacements doux et les accès ;
- Programmation de logements locatifs : la commune n'étant pas couverte par un PLH, les élus ont quand même souhaité projeter un minimum de logements locatifs au vu de la localisation de la zone de projet en entrée de ville à proximité immédiate des commerces et services de proximité ;
- Mobilité dans le tissu central : pour des questions de sécurité, aucune sortie directe de véhicule particulier n'est autorisée sur l'avenue. Ce principe impliquera une gestion interne des déplacements et préservera les noues créées. En outre, les élus ont souhaité projeter des liaisons douces pour intégrer ce nouveau quartier à l'existant. Enfin, une extension est projetée après 2030 afin d'anticiper les besoins en voirie et prévoir cet aménagement.

### **Le secteur rue de Touzel (2 – BRA-2)**

Ce site est une zone de projet en extension. Ces parcelles ne sont pas déclarées comme cultivées au registre parcellaire agricole (RPG). Ainsi, les élus ont choisi d'appliquer la densité du SCoT de 16 logements par hectare sur cet espace pour la densifier. L'opération devra par ailleurs être réalisée d'un seul tenant pour favoriser son intégration dans le bourg.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1+C en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate et pour permettre la création de petits collectifs, et ainsi favoriser la densification. La zone de projet se trouvant à proximité immédiate du tissu ancien, les élus ont souhaité que les nouvelles constructions reprennent la forme originelle présente à savoir l'accroche bâtie à l'alignement sur la rue. Enfin, la zone de projet se trouve à proximité immédiate d'une coulée bleue liée à la fontaine de Saint Maurille, où les élus souhaitent préserver et renforcer cette dernière à travers la création de nouvelles haies et de liaisons douces permettant sa valorisation ;
- Mobilité dans le tissu central : afin d'illustrer une possibilité d'aménagement, les élus ont désiré mettre en avant un accès principal permettant la création d'un réseau de voirie secondaire pour désenclaver et densifier la zone. En outre, les futures extensions après 2030 pourront prendre en compte ces dernières pour créer un quartier, et non deux zones distinctes. Enfin, la création de liaisons douces permettra des accès sécurisés vers le centre-bourg sur cette zone de densification, ainsi que la valorisation de la trame verte et bleue de la commune.

### **Le secteur rue de Touzel (1 – BRA-3)**

Ce site est une opération de densification du bourg ne concernant pas d'espace agricole ou naturel. Les élus ont par ailleurs souhaité y intégrer un fond de jardin pour désenclaver ce dernier et permettre sa densification (maitrise foncière de la commune).

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1+C en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate et pour permettre la création de petits collectifs, et ainsi favoriser la densification. La zone de projet se trouvant à proximité immédiate du tissu ancien, les élus ont souhaité que les nouvelles constructions reprennent la forme originelle présente à savoir l'accroche bâtie à l'alignement sur la rue. Enfin, en lien avec l'aménagement de voirie, les élus désirent projeter un espace public pour qualifier le carrefour et sécuriser les déplacements ;
- Mobilité dans le tissu central : au vu de sa localisation, les élus ont souhaité projeter un aménagement de voirie pour sécuriser les flux des véhicules et les déplacements doux vers le centre-bourg et ses commerces et services.

### **Le calendrier à ouverture d'urbanisation de la commune**

Au vu de la surface projetée en extension, les élus ont souhaité mettre en place un calendrier d'ouverture d'urbanisation pour la commune. Ainsi, les 3 zones ont été phasées dans le temps pour permettre à la commune de bien intégrer ce nouveau tissu et les conséquences de ces nouvelles constructions (réseaux, équipements publics, etc.). Le phasage a été réalisé en fonction des priorités données par les élus sur l'urbanisation de ces zones.

#### **D. Brézé**

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux). Cette disposition est par ailleurs rappelée dans le règlement écrit dans le chapitre traitant des réseaux. En effet, bien que le PLUi ouvre à l'urbanisation des zones (sous conditions des échéanciers d'ouverture à urbanisation), les évolutions techniques et/ou des incidents sur les réseaux peuvent amener à la nécessité à conduire de nouveaux travaux sur ces installations pour garantir l'urbanisation des projets. Cet élément est rappelé pour la commune en raison des nouvelles données à venir sur la commune en 2020. Il est rappelé qu'un plan d'investissement est en cours pour définir les futurs travaux à l'échelle de la nouvelle agglomération.

### **Le secteur rue des Vignes (BRE-1)**

Ce site est une extension de la Partie Actuellement Urbanisée. Il s'agit de parcelles cultivées classées constructibles au document d'urbanisme en vigueur. Les élus ont choisi de n'en maintenir qu'une partie pour créer une cohérence avec l'existant. Ainsi, la partie nord n'est pas projetée en construction d'ici 2030.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate. En outre, les deux espaces se trouvent en entrée de ville marquée par le cône de vue sur l'Eglise. C'est pourquoi aucune construction n'est projetée sur cet espace. Enfin, les haies

existantes devront être maintenues pour préserver cet écran vert favorisant l'intimité de la construction existante, et des aménagements paysagers sont à prévoir pour qualifier cette entrée de ville. Ainsi, une bande de 5 mètres a été définie où seules les annexes sont autorisées pour permettre la qualification de ces espaces et sécuriser les constructions principales ;

- Mobilité dans le tissu central : au vu de sa localisation, les élus n'ont pas souhaité autoriser de sortie directe sur la route départementale. Ainsi, le flux devant se gérer sur la route déjà existante, cette dernière devra être renforcée.

### **Le secteur rue des Belles Caves (BRE-3)**

Ce site est une opération à vocation mixte en extension du tissu urbanisé des Belles Caves. Il s'agit d'un espace clé pour la commune avec la qualification de cette entrée de ville et afin de répondre à un besoin lié à l'enjeu touristique fort avec le château de Brézé.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C pour les constructions à vocation d'habitat en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate. Au vu de sa localisation en entrée de ville, les élus ont souhaité mettre en place des principes pour qualifier cette dernière : maintien du fossé ayant un rôle pour la gestion des eaux de la zone, ainsi que des aménagements paysagers à l'ouest. L'ensemble de ces choix permet de limiter l'impact visuel de cette zone sur le plateau agricole ;
- Mobilité dans le tissu central : la proximité immédiate de la route départementale CD93 impose une réflexion sur la gestion des flux de la zone. Ainsi, les élus n'ont pas souhaité permettre de sortie directe sur cette dernière pour des questions de sécurité. L'ensemble des flux devra être géré par deux accès sur la rue de la Pateroche.

### **E. Brossay – Le secteur rue de Fosse sèche (BRO-2)**

Ce site est une opération d'extension du bourg. Il s'agit de jardins et d'espaces friches, qui n'ont pas de vocation agricole actuellement. Il s'agit de la seule zone d'extension de la commune, qui est enclavée au milieu de parcelles AOC. Cette dernière se situe par ailleurs à proximité d'un élevage, qui impactera une partie de la zone avec un espace inconstructible.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C pour les constructions à vocation d'habitat en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate. En raison de sa proximité avec l'exploitation agricole, une partie de la zone a été définie inconstructible (dans le périmètre des 100 mètres de protection). Les élus ont par ailleurs souhaité que la partie est de la zone soit retravaillée par des aménagements paysagers, où seules les annexes sont autorisées pour qualifier la zone tampon avec l'espace agricole ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont souhaité afficher sur l'OAP la possibilité d'étendre la zone après 2030 dans un objectif de raisonnement du développement de la commune.

#### F. Cizay-la-Madeleine – Le secteur rue du Bois saulnier (CIZ-1)

Ce site est une opération de densification du bourg de la commune de Cizay-la-Madeleine. Il s'agit d'une partie de jardins et de terrains en prairie. Ce dernier se situe à proximité immédiate de l'école communale.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone, les hauteurs sont limitées en R+C pour les constructions à vocation d'habitat en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate.

#### G. Courchamps – le secteur rue de la pierre couverte (COU-1)

Ce site est une opération d'extension du bourg. Il s'agit d'une parcelle agricole cultivée. Cette dernière est aujourd'hui enclavée entre le tissu urbanisé et le cimetière communal. L'opération prévoit une densification de la zone, notamment en lien avec la proximité de l'école communale.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C pour les constructions à vocation d'habitat en adéquation avec le tissu existant à proximité immédiate. En raison de localisation, les élus ont souhaité projeter une haie à créer pour la création d'une zone tampon avec le plateau agricole ;
- Mobilité dans le tissu central : par l'OAP, les élus ont souhaité présenter un scénario possible d'aménagement permettant la création d'accès directs et d'un accès mutualisé principal pour permettre la densification de la zone et le respect de la densité du SCoT.

#### H. Fontevraud L'Abbaye - le secteur de la ZAC des Perdrielles (FON-1)

Ce site est une opération de densification du bourg en extension de ce dernier. Il s'agit aujourd'hui de parcelles agricoles et naturelles, ainsi que des jardins enclavés entre le tissu urbain et route départementale RD947.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+2 pour permettre la densification de la zone et la création de logements groupés. Afin de gérer les enjeux liés à l'eau, les élus ont projeté des espaces de gestion et tampons (noues paysagères, espace de gestion hydraulique et aménagement paysager). L'objectif est que ces derniers soient aménagés pour devenir des lieux de vie dans le nouveau quartier, par exemple avec des liaisons douces. Enfin, un espace de stationnement est prévu en entrée de zone en lien avec la projection d'un potentiel équipement et/ou pour la gestion des visiteurs sur la zone ;
- Programmation de logements groupés : la zone est aujourd'hui fortement contrainte au vu de sa morphologie et sa localisation. Ainsi, les élus ont souhaité imposer un minimum de 20% d'habitats groupés sur la zone ;
- Mobilité dans le tissu central : la voirie principale permettra de relier les différentes phases de l'opération, mais aussi avec le projet d'équipement. Une voirie secondaire (non symbolisée) dans l'OAP permettra la densification de la zone.

### I. La Breille-les-Pins – Le secteur Rue Saumuroise (LBP-1)

Ce site est une opération de densification du bourg en extension de ce dernier. Il s'agit de parcelles agricoles ou naturelles, dont la commune est en partie propriétaire et dispose donc de la maîtrise foncière. Ces dernières sont enclavées entre le tissu urbain et un espace boisé à maintenir, qui favorise la coulée verte sur la commune et participe au cadre de vie des habitants.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C en lien avec l'existant à proximité immédiate. En outre, les élus ont souhaité par l'OAP réaffirmer la nécessité de protéger l'espace boisé autour de la zone, qui permet de qualifier le cadre de vie des habitants et permet de créer une zone tampon intéressante d'un point de vue écologique et paysager ;
- Mobilité dans le tissu central : une partie de la zone est déjà disponible (6 lots sur la rue Saumuroise). Ainsi, les élus ont souhaité projeter 6 accès directs pour ces constructions. Ces dernières pourront accueillir plus d'un logement, mais devront alors mutualiser les accès pour éviter de surcharger la rue, qui est l'entrée de ville ouest de la commune. Pour permettre la densification de la zone, les élus ont aussi projeté un accès central avec une placette de retournement pour favoriser l'accès d'ici 2030. En effet, les élus prévoient une extension après 2030 à partir de cette placette vers le chemin nord, qui est à renforcer en amont de cette opération.

### J. Le Coudray-Macouard

Pour l'ensemble des OAP de la commune, il est rappelé qu'en raison d'un enjeu fort lié aux risques retrait-gonflement des argiles, les constructions devront être construites en respectant ce risque. Des éléments sont par ailleurs annexés au PLUi et rappelés dans le règlement écrit dans les dispositions générales.

#### **Le secteur route de Bron (LCM-A)**

Ce site est une opération de densification du bourg en extension de ce dernier. Il s'agit de parcelles agricoles ou naturelles, dont la commune est en partie propriétaire et dispose donc de la maîtrise foncière. Sur la phase A, cette dernière est portée par un projet privé en cours pour la création de logements locatifs en plus d'une construction principale.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C en lien avec l'existant à proximité immédiate. Afin de créer une zone tampon avec les habitations existantes et le parking, les élus ont souhaité projeter un aménagement paysager, avec une bande de 5 mètres où seules les annexes sont autorisées pour assurer une intimité aux constructions et limiter les nuisances. La haie doit, quant à elle, être maintenue en raison de l'enjeu paysager, qui permet de qualifier ce jardin ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus n'ont pas souhaité autoriser des accès directs sur le chemin au sud et la rue à l'est de la zone de projet pour des questions de sécurité et de gestion des flux. Ainsi, un aménagement de voirie sera à prévoir entre les deux zones de projet (LCM-A et LCM-1). Pour la phase B, la gestion des flux devra par exemple se faire par un accès depuis le parking existant.

### **Le secteur route de la Fontaine (LCM-1)**

Ce site est une opération de densification du bourg en extension de ce dernier. Ces terrains aujourd'hui cultivés se trouvent enclavés entre un projet privé en cours (phase A de LCM-A), le lotissement de la rue de la Fontaine, et l'école communale.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C en lien avec l'existant à proximité immédiate. En outre, les élus ont souhaité protéger la haie existante avec l'école, qui permet de créer une zone tampon entre le futur habitat et l'équipement ;
- Mobilité dans le tissu central : ce nouveau quartier devra s'intégrer dans un tissu déjà dense. C'est pourquoi les élus souhaitent reprendre la forme déjà présente sur la rue de la Fontaine, avec des accès directs sur la voirie principale et centrale, mais aucun sur les rues adjacentes. Ce principe est notamment appliqué pour une question de sécurité des flux de véhicules en lien avec le parking de l'école. En outre, ce nouveau projet devra être relié aux deux autres zones urbanisées (LCM-A et la rue de la Fontaine), avec la création d'un accès véhicule renforcé par une liaison douce, notamment en lien avec l'école à proximité immédiate.

#### **K. Le Puy Notre-Dame**

### **Le secteur rue du Perdriau (PND-A)**

Ce site est une opération de densification du bourg. Il s'agit d'une zone constructible au document d'urbanisme en vigueur. La commune est aujourd'hui en partie propriétaire du foncier. Par ailleurs, cette opération est clef pour les élus en raison de sa proximité avec l'école communale.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C en lien avec l'existant à proximité immédiate et pour créer une liaison entre la zone UA et UB ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont souhaité laisser la possibilité de réaliser l'opération en une ou deux phases. Ainsi, la phase A pourrait permettre une densification pour au moins 2 lots, ou un seul lot avec un accès sur la phase B pour créer une continuité entre les deux phases. La maîtrise foncière étant en partie communale, ils étaient importants pour les élus de se laisser la possibilité de deux variantes d'aménagement de la zone. Enfin, une liaison piétonne est projetée pour permettre des déplacements sécurisés vers l'école. Cette dernière est aussi reprise à travers le zonage par un emplacement réservé.

### **Le secteur rue de la Providence (PND-B)**

Ce site est une opération de renouvellement urbain. Ce dernier n'a donc pas d'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. En outre, il s'agit d'une friche en entrée de ville. Ainsi, il semblait opportun par la création d'une OAP de requalifier cet espace par une opération de densification.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 en lien avec l'existant à proximité immédiate sur la rue de la Providence. En outre, la zone se compose de nombreux éléments végétaux, qui permettent de créer des zones tampons naturels et de qualifier une partie de l'entrée de ville. Ainsi, les élus souhaitent maintenir ces derniers. La haie existante, qui permet d'encadrer la

première phase possible de l'OAP, devra être renforcé sur le reste de l'opération pour créer une continuité visuelle et qualifier cette entrée de ville ;

- Mobilité dans le tissu central : la densification de ce site engendre la création de nouveaux flux en entrée de ville. Les élus ont donc décidé de limiter ces derniers en interdisant les accès directs sur les deux axes. Ces derniers seront permis à travers des accès mutualisés sur la rue de la Providence, et renforcer par un aménagement de voirie sur la rue de la Paleine, permettant aussi de qualifier cette seconde entrée de ville.

Enfin, l'OAP précise que le site étant sur une friche, le site est potentiellement pollué. Aussi, une étude de sol est recommandée. Malgré cet enjeu, cette zone a été maintenue, car elle permet de répondre aux enjeux nationaux visant le 0 ha de consommation, et de diminuer l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Le secteur rue de la Providence (PND-C)**

Ce site est une opération de renouvellement urbain. Ce dernier n'a donc pas d'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. En outre, il s'agit d'une friche en entrée de ville. Ainsi, il semblait opportun par la création d'une OAP de requalifier cet espace par une opération de densification.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 en lien avec l'existant à proximité immédiate sur la rue de la Providence. En outre, afin de créer une unité dans la qualification de l'entrée de ville, les élus ont choisi d'imposer des logements mitoyens 2 par 2 comme sur l'extension à l'ouest ;
- Mobilité dans le tissu central : afin de créer une unité dans la qualification de l'entrée de ville, les élus ont décidé de laisser la possibilité à chaque logement d'avoir un accès direct, qui pourra être mutualisé, notamment pour les logements mitoyens.

Enfin, l'OAP précise que le site étant sur une friche, le site est potentiellement pollué. Aussi, une étude de sol est recommandée. Malgré cet enjeu, cette zone a été maintenue, car elle permet de répondre aux enjeux nationaux visant le 0 ha de consommation, et de diminuer l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

## L. Montsoreau

### **Le secteur ruelle de l'oiseau (MON-A)**

Ce site est une opération de densification du centre-bourg. Dans le précédent document d'urbanisme, cette zone faisait déjà l'objet d'une opération d'ensemble. Les objectifs présentés dans le PLUi sont donc similaires à ces derniers. Au vu de sa localisation, ses parcelles apparaissent clef pour la commune fortement contrainte par différents enjeux (cavité, inondation, parcelles AOC viticoles, patrimoniale, ...).

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+C en lien avec l'existant à proximité immédiate sur la ruelle de l'oiseau. En outre, les élus désirent préserver la coulée verte, qui est un élément identitaire du quartier et joue un rôle important dans la gestion des eaux ;

- **Mobilité dans le tissu central** : la densification de ce site engendre la création de nouveaux flux sur ce quartier. Les élus ont donc décidé de projeter 2 accès mutualisés sur la ruelle de l'oiseau, et sur la rue des Abesses pour densifier la zone. En outre, au vu de sa localisation, les élus ont souhaité réaffirmer sa position stratégique avec la création de liaisons douces vers les commerces et services de proximité en bord de Loire, mais aussi relier ce quartier à ceux déjà existant vers le sud avec des cheminements sécurisés.

### **Le secteur chemin de la Herpinière (MON-1)**

Ce site est une opération de renouvellement urbain. Ce dernier n'a donc pas d'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. En outre, il s'agit d'une friche en entrée de ville. Ainsi, il semblait opportun par la création d'une OAP de requalifier cet espace par une opération de densification.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- **Intégration paysagère du site** : les hauteurs sont limitées en R+C en lien avec l'existant à proximité et pour limiter l'impact des constructions en entrée de ville. Dans ce cadre, les élus ont souhaité imposer un certain nombre de prescription pour des aménagements paysagers et limiter l'impact de la zone ;
- **Mobilité dans le tissu central** : le site étant en entrée de ville, l'enjeu mobilité est fort sur la zone. Ainsi, aucun accès n'est autorisé pour des questions de sécurité des biens et des personnes. Les flux devront être gérés par un accès mutualisé et des aménagements de voirie.

Enfin, l'OAP précise que le site étant sur une friche, le site est potentiellement pollué. Aussi, une étude de sol est recommandée. Malgré cet enjeu, cette zone a été maintenue, car elle permet de répondre aux enjeux nationaux visant le 0 ha de consommation, et de diminuer l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **M. Neuillé**

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux). Cette disposition est par ailleurs rappelée dans le règlement écrit dans le chapitre traitant des réseaux. En effet, bien que le PLUi ouvre à l'urbanisation des zones (sous conditions des échéanciers d'ouverture à urbanisation), les évolutions techniques et/ou des incidents sur les réseaux peuvent amener à la nécessité à conduire de nouveaux travaux sur ces installations pour garantir l'urbanisation des projets. Cet élément est rappelé pour la commune en raison des nouvelles données à venir sur la commune en 2020. Il est rappelé qu'un plan d'investissement est en cours pour définir les futurs travaux à l'échelle de la nouvelle agglomération.

### **Le secteur du Clos de Vignes (NEU-A)**

Ce site est une opération de densification du bourg concernant des parcelles agricoles cultivées, qui sont enclavées dans le tissu urbain, avec la présence du pôle équipement (salle des fêtes de la commune. Ce site est donc projeté pour une opération mixte entre l'habitat et l'extension du pôle équipement, dont des travaux sont en cours (création de stationnement).

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme du lotissement du clos de Vigne à l'est. En outre, en raison de la présence de l'équipement, les élus ont souhaité imposer une bande non constructible afin d'anticiper les nuisances liées à ce dernier ;
- Mobilité dans le tissu central : les accès sont aussi réglementés pour reprendre la forme urbaine du clos de Vignes, qui permet aussi la sécurisation des flux.

### **Le secteur allée des Marronniers (NEU-B)**

Ce site est une opération de densification urbaine à proximité des commerces, services et équipements de proximité. Il s'agit de parcelles cultivées enclavées dans le tissu urbain et déjà constructible au précédent document d'urbanisme.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs sont limitées en R+1 en lien avec l'existant à proximité et pour favoriser sa densification ;
- Mobilité dans le tissu central : en lien avec les autres quartiers et l'école, les élus souhaitent projeter la création d'une liaison piétonne, notamment pour sécuriser les déplacements de l'école privée vers la cantine se situant dans le centre-bourg.

### **N. Parnay – Secteur route de champigny (PAR-1)**

Ce site est une opération de densification en extérieur du bourg. Il s'agit d'un espace constructible dans l'ancien document d'urbanisme en vigueur. La commune dispose en partie de la maîtrise foncière. Bien que la densité du SCoT soit appliquée, il est important de noter que la zone est grevée par la ligne Haute Tension et ses 20 mètres de protection de part et d'autre.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. En outre, en raison de la présence de parcelles cultivées au nord, une bande de 20 mètres, où les nouvelles constructions sont limitées, a été définie pour maintenir un espace tampon entre l'activité agricole et les futures habitations. Enfin, la zone est aussi marquée par une pente, où les points bas pourront servir pour la gestion des eaux. Ces derniers devront être aménagés afin de les intégrer dans le tissu urbain et les qualifier dans la vie du quartier ;
- Mobilité dans le tissu central : l'opération pouvant se réaliser en plusieurs phases, une voirie principale a été déterminée pour permettre la densification de la zone, avec une placette de retournement, qui sera à terme un espace de convivialité.

Enfin, l'OAP rappelle la présence d'une ligne HT sur le site, qui implique des reculs par rapports à cette dernière. Cette zone était déjà présente dans le PLU communal, qui avait eu une remarque de l'ARS (Agence Régionale pour la Santé) reprise dans le PLUi du secteur SLD.

## O. Rou-Marson

### **Le secteur rue des Varennes (2 – ROU-A)**

Ce site est une opération de densification à l'intérieur du village important. Les élus désirent y imposer une densification pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. En outre, l'arbre existant doit être maintenu pour préserver cet élément identitaire de la commune. Enfin, les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant.

### **Le secteur rue des Varennes (1) (ROU-B)**

Ce site est une opération de densification à l'intérieur du village important. Les élus désirent y imposer une densification pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. En outre, les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. Enfin, les élus souhaitent projeter un accès mutualisé permettant de densifier la zone. Cet accès permettra par ailleurs de gérer les nouveaux flux liés aux nouvelles habitations.

### **Le secteur route de l'Etang (ROU-C)**

Ce site est une opération de densification à l'intérieur du village important. Les élus désirent y imposer une densification pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. En outre, les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. La création d'accès direct sur la route et le chemin sont interdits afin d'imposer la création d'une voirie commune permettant la densification de l'opération.

Lors de la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, cette zone a fait l'objet d'une demande d'extension (au nord-ouest sur le boisement sur une propriété communale). Toutefois, cette projection n'est prévue qu'après 2030. Elle n'est donc pas intégrée au PLUi approuvé.

### **Le secteur rue du 13 août 1944 (ROU-D)**

Ce site est une opération de densification du bourg sur une dent creuse et des fonds de jardins. Les élus ont souhaité encadrer cette zone clef par une opération d'ensemble. Ainsi, en ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- **Intégration paysagère du site** : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. Par ailleurs, les élus ont souhaité préserver des éléments végétaux. Ces derniers permettent de qualifier la zone et créer un espace tampon dans le cadre du boisement. Enfin, en raison de l'enjeu cavités présent à proximité immédiate, les cavités sont symbolisées sur l'OAP ;
- **Mobilité dans le tissu central** : l'opération pouvant se réaliser en une phase, un accès principal a été déterminé pour permettre la densification de la zone.

### **Le secteur chemin des marais (ROU-1)**

Ce site est une opération de densification en extérieur du bourg. Il s'agit d'un espace constructible dans l'ancien document d'urbanisme en vigueur.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. En outre, en raison de la présence de parcelles agricoles cultivées et la qualification de l'entrée de ville, les élus ont souhaité imposer la création d'aménagement paysager sur une bande de 5 mètres, où seules les annexes des constructions principales à vocation d'habitat sont autorisées ;
- Mobilité dans le tissu central : l'opération pouvant se réaliser d'un seul tenant, un accès principal a été déterminé pour permettre la densification de la zone.

### **P. Saint-Cyr-en-Bourg**

### **Le secteur route de Chacé (SCB-1)**

Ce site est une opération de densification du bourg en extension de ce dernier. Il s'agit aujourd'hui de parcelles agricoles et naturelles, ainsi que des jardins enclavés entre le tissu urbain et route de Chacé. Elle se situe en entrée de ville, et est en partie déjà commencée (cf. vue 2 du reportage photographique).

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour permettre une densification de la zone et une mixité des logements. Des espaces de gestion des eaux sont prévus sur les points bas de l'opération et sont renforcés une noue paysagère centrale, qui pourrait être à moyen terme un espace de convivialité du quartier ;
- Mobilité dans le tissu central : l'opération pouvant se réaliser en plusieurs phases, une voirie principale a été déterminée pour permettre la densification de la zone.

### **Le secteur Ruelle des Dards (SCB-3)**

Ce site correspond à des fonds de jardins, ainsi qu'à une parcelle agricole cultivée. De plus, il s'agit d'une ancienne zone de projet des élus (AU) qu'ils ont souhaité maintenir dans le PLUi afin d'encadrer et de densifier cet espace clef.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : afin de qualifier ce quartier, les élus ont souhaité imposer des aménagements paysagers par une bande de 10 mètres, ainsi que la création de haie. Ces derniers devront renforcer l'intégration du nouveau quartier dans l'existant tout en maintenant un mur ancien. Ainsi, les nouvelles constructions devront reprendre le principe d'une accroche bâti à l'emprise publique pour reprendre une morphologie urbaine traditionnelle ;
- Mobilité dans le tissu central : au vu de sa localisation à proximité immédiate de l'école, les élus ont souhaité projeter des nouvelles liaisons douces pour sécuriser les déplacements sur cet espace, en sachant que la ruelle est déjà en partie aménagée pour les piétons. En ce qui concerne les véhicules,

les élus ont projeté un accès commun depuis la placette déjà existante, qui permettra de desservir les nouveaux logements et devra s'appuyer sur deux espaces publics pour qualifier la zone et créer des espaces tampons avec l'activité agricole.

#### Q. Saint-Just-sur-Dive

##### **Le secteur rue du Bellay (SJD-A)**

Ce site est un reliquat d'une zone urbaine du document d'urbanisme en vigueur auparavant. Cette zone est aussi grevée en fond de parcelles par le PPRi, qui interdit la construction de nouveau logement.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. En outre, la création d'une haie est imposée vis-à-vis de l'activité agricole présente en entrée de ville ;
- Mobilité dans le tissu central : l'opération pouvant se réaliser en plusieurs phases, une voirie principale a été déterminée pour permettre la densification de la zone.

##### **Le secteur chemin du Bedoux (SJD-1)**

Ce site est une opération de densification en extérieur du bourg. Il s'agit d'un espace constructible dans l'ancien document d'urbanisme en vigueur. Il s'agit de prairies et de fonds de jardins.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant en permettant une densification avec des petits collectifs. En outre, en raison de l'enjeu eau, le fossé existant doit être maintenu comme une continuité de la trame bleue, pour la gestion des eaux, mais aussi comme une barrière physique avec le plateau agricole ;
- Mobilité dans le tissu central : seuls deux nouveaux accès sont autorisés en raison des enjeux de sécurité liés aussi à la voie à renforcer du chemin pour l'accueil des nouveaux habitants.

#### R. Saint-Macaire du Bois

##### **Le secteur route de Doué (SMB-B)**

Ce site est une opération de densification dans un des deux hameaux densifiables de la commune. La commune est en majorité propriétaire du foncier lui permettant une maîtrise foncière. Cette acquisition est toujours en cours au moment du PLUi.

Par la création de l'OAP, les élus souhaitent imposer une densification de ce dernier en projetant un nombre minimum de logements. La haie existante doit par ailleurs maintenue, car elle forme une zone tampon avec les activités agricoles présentes à proximité. En outre, elle permet de caractériser la limite « physique » du hameau. Enfin, les élus ont souhaité limiter la hauteur des constructions en rapport avec l'existant à proximité afin de maintenir une unité du hameau.

### **Le secteur allée de la Varenne (SMB-1)**

Ce site est une extension du lotissement déjà existant. Il s'agit de parcelles agricoles cultivées.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. En outre, pour une raison paysagère, un aménagement paysager doit être anticipé. Les élus ont par ailleurs souhaité interdire dans les 5 mètres de la limite d'autres constructions que les annexes ;
- Mobilité dans le tissu central : l'extension du lotissement doit reprendre la forme de ce dernier. Ainsi, il n'est pas possible de créer des accès directs sur la place existante. Une voirie interne permettra de densifier la zone. Enfin, les aménagements doivent prendre en compte une extension après 2030 afin que les quartiers soient connectés.

### **Le secteur route des Verchers (SMB-A)**

Ce site est une opération de densification du village important. Il s'agit d'une prairie d'un particulier. L'objectif de la création de cet OAP est de recréer la même morphologie que présente en face de ce terrain pour densifier la zone et maintenir une cohérence d'urbanisation. C'est pourquoi les hauteurs sont limités à du R+C et qu'il est demandé la mutualisation des accès pour la création d'au moins 5 logements.

## S. Souzay-Champigny

### **Le secteur rue de la Borne (SOU-A)**

Ce site est un projet de densification du bourg déjà en zone de projet à vocation d'habitat dans le bourg de Souzay. Il s'agit d'un espace clef pour les élus à proximité de l'école communal.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant (zone UA du PLUi). En outre, pour une raison paysagère et de maintien de l'intimité entre les habitations existantes ou en création, la haie doit être maintenue et une autre doit être créée ;
- Mobilité dans le tissu central : création d'un accès direct pour le premier lot, et un second mutualisé pour la création de deux logements. Ce dernier devra s'appuyer sur le parking existant.

### **Le secteur rue des 4 Chesneaux (2 – SOU-B)**

Ce site est une opération de densification du tissu urbain du village important de Champigny. Ce dernier est un site de projet déjà existant dans le précédent document d'urbanisme.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. En outre, pour une raison paysagère, des aménagements paysagers doivent être anticipés. Les élus ont par ailleurs souhaité interdire dans les 5 mètres de la limite d'autres constructions que les annexes ;
- Mobilité dans le tissu central : une voirie interne permettra de densifier la zone et d'atteindre l'objectif de logements des élus.

### **Le secteur rue des 4 Chesneaux (1 – SOU-C)**

Ce site est un projet de densification du bourg déjà en zone de projet à vocation d'habitat dans le village important de Champigny. Ce projet est aujourd'hui porté par un privé, dont le permis est en cours de traitement.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant (zone UB du PLUi). En outre, pour une raison paysagère et de maintien de l'intimité entre les habitations existantes ou en création, une haie doit être créée ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent ne permettre qu'un accès mutualisé permettant la densification de la zone.

### **Le secteur rue des Vignerons (SOU-1)**

Ce site est une extension du village important de Champigny. Il s'agit d'une ancienne zone constructible au document précédent existant. Cette zone apparaît comme clef pour le développement de la commune, qui est limitée sur le bourg.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant. En outre, pour une raison paysagère, un aménagement paysager doit être anticipé et une zone non constructible a été définie pour préserver l'intimité des constructions existantes ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont projeté un accès mutualisé pour les nouveaux logements pour densifier l'espace. En outre, les aménagements doivent prendre en compte une extension après 2030 afin que les quartiers soient connectés.

## T. Turquant

### **Le secteur chemin du bois d'ortie**

Ce site est une opération d'extension du bourg. Elle a été ajoutée suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019. Cette zone est constructible au titre de l'AVAP communale.

Elle vise à densifier deux parcelles en adéquation avec la densité du SCoT. Elle se compose de deux phases indépendantes, qui doivent respecter cette dernière. La hauteur a par ailleurs été limitée à du R+C en adéquation avec le tissu existant et pour préserver le cône de vue vers la plaine viticole.

## U. Varennes-sur-Loire

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux). Cette disposition est par ailleurs rappelée dans le règlement écrit dans le chapitre traitant des réseaux. En effet, bien que le PLUi ouvre à l'urbanisation des zones (sous conditions des échéanciers d'ouverture à urbanisation), les évolutions techniques et/ou des incidents sur les réseaux peuvent amener à la nécessité à conduire de nouveaux travaux sur ces installations pour garantir l'urbanisation des projets. Cet élément est rappelé pour la commune en raison des nouvelles données à venir sur la commune en 2020. Il est

rappelé qu'un plan d'investissement est en cours pour définir les futurs travaux à l'échelle de la nouvelle agglomération.

### **Le secteur rue des Sabotiers (VAR-A)**

Ce site est une opération de densification du bourg de Varennes-sur-Loire. Aucune extension de ce dernier n'est aujourd'hui autorisée par le PPRi (Plan de Prévention des Risques inondation) du Val de l'Authion. Ces espaces apparaissent donc comme clef pour le développement de la commune et recevoir de nouveaux habitants. Les élus ont choisi de réglementer 3 aspects de la zone : accès à la zone par la rue des Sabotiers, une hauteur des nouvelles constructions pour intégrer le quartier au tissu déjà urbanisé, et un minimum de logements à projeter (13) pour assurer une densification de cet espace.

### **Le secteur rue de la Gare (VAR-B)**

Ce site est une opération de densification du bourg de Varennes-sur-Loire. Aucune extension de ce dernier n'est aujourd'hui autorisée par le PPRi (Plan de Prévention des Risques inondation) du Val de l'Authion. Ces espaces apparaissent donc comme clef pour le développement de la commune et recevoir de nouveaux habitants.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant et permettre une densification du site. En outre, pour une raison paysagère et de sécurité, aucune construction n'est autorisée en entrée de ville ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent limiter les nouveaux accès pour favoriser la mutualisation des accès et la création d'aménagement de voiries internes pour favoriser la densification de l'espace. En outre, la création de liaisons douces permettra de qualifier le quartier et l'intégrer à l'existant.

### **V. Vaudelnay – Secteur rue de Boulard (LVA-1)**

Ce site est une opération d'extension du bourg communal. Il s'agit de parcelles en partie cultivées, dont une partie est propriété communale.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant et permettre une densification du site ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent intégrer cette opération comme un nouveau quartier dans le bourg. C'est pourquoi les accès doivent permettre la densification de la zone, et anticiper une nouvelle extension après 2030. En ce qui concerne l'accès sur la rue des Ardillais, seul un sens unique sera possible au vu de la largeur de l'accès.

### **W. Vivy – secteur avenue de la Poitevineire (VIV-A)**

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux). Cette disposition est par ailleurs rappelée dans le règlement écrit dans le chapitre traitant des

réseaux. En effet, bien que le PLUi ouvre à l'urbanisation des zones (sous conditions des échéanciers d'ouverture à urbanisation), les évolutions techniques et/ou des incidents sur les réseaux peuvent amener à la nécessité à conduire de nouveaux travaux sur ces installations pour garantir l'urbanisation des projets. Cet élément est rappelé pour la commune en raison des nouvelles données à venir sur la commune en 2020. Il est rappelé qu'un plan d'investissement est en cours pour définir les futurs travaux à l'échelle de la nouvelle agglomération.

Ce site est une opération de densification du bourg de la commune. Il s'agit de terrains enclavés dans le tissu urbain communal.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : les élus ont souhaité mettre en avant des éléments à maintenir comme le bassin et le cône de vue paysager vers l'Eglise. Ainsi, les hauteurs des nouveaux logements sont limitées pour reprendre la forme de l'existant et permettre une densification du site ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus souhaitent intégrer cette opération comme un nouveau quartier dans le bourg. C'est pourquoi les accès doivent permettre la densification de la zone. Ainsi, certains accès sont encore en questionnement pour la commune et l'aménageur.

## 5.2. LES OAP DES COMMUNES DE PROXIMITE A VOCATION D'EQUIPEMENT OU TOURISTIQUE

### A. Saint-Cyr-en-Bourg - Le secteur de la maison de santé (SCB-2)

Ce site est projeté pour la création d'une maison médicale sur le bassin de vie du sud saumurois. Il s'agit d'un projet clef entre la ville de Saumur et celle de Montreuil-Bellay. Ce projet est issu d'une réflexion des élus et des professionnels de santé des communes voisines souhaitant mutualiser leurs locaux. Ainsi, une pharmacie, un médecin généraliste, un kinésithérapeute, ainsi qu'une infirmière souhaitent s'y délocaliser.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- Intégration paysagère du site : le site se situe en entrée de ville et a un impact fort d'un point de vue paysager. C'est pourquoi les élus ont souhaité définir des zones tampons à aménager pour sécuriser les biens et les personnes. En outre, la bande des 20 mètres est une application de la charte agriculture et urbanisme ;
- Mobilité dans le tissu central : afin de sécuriser les flux, les élus ont souhaité réfléchir à un réaménagement de l'entrée de ville et de sa voirie pour ne créer qu'un seul et unique accès pour la maison médicale.

### B. Brain-sur-Allonnes – Le secteur de la chevalerie de Sacé

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, il a été décidé d'ajouter une OAP sur l'évolution du site classé en secteur exceptionnel naturel (site bâti depuis plus de 20 ans), qui encadre déjà l'évolution par un règlement particulier. Cette OAP vise à encadrer les espaces de densification. Il est important de noter que ce dernier se situe dans le périmètre de la zone NATURA 2000. Il fait l'objet d'un permis d'aménager du site (travaux sur 2019-2020). Les objectifs d'aménagement ont été définis en accord avec ce dernier :

- Localisation des espaces de constructions en dur et des aménagements légers ;
- Localisation des deux cavités à prendre en compte et à préserver ;
- Préservation d'espace végétal couvert, où aucune construction ou aménagement ne doit être réalisé.

### C. Rou-Marson/Verrie – Le secteur de l'hippodrome

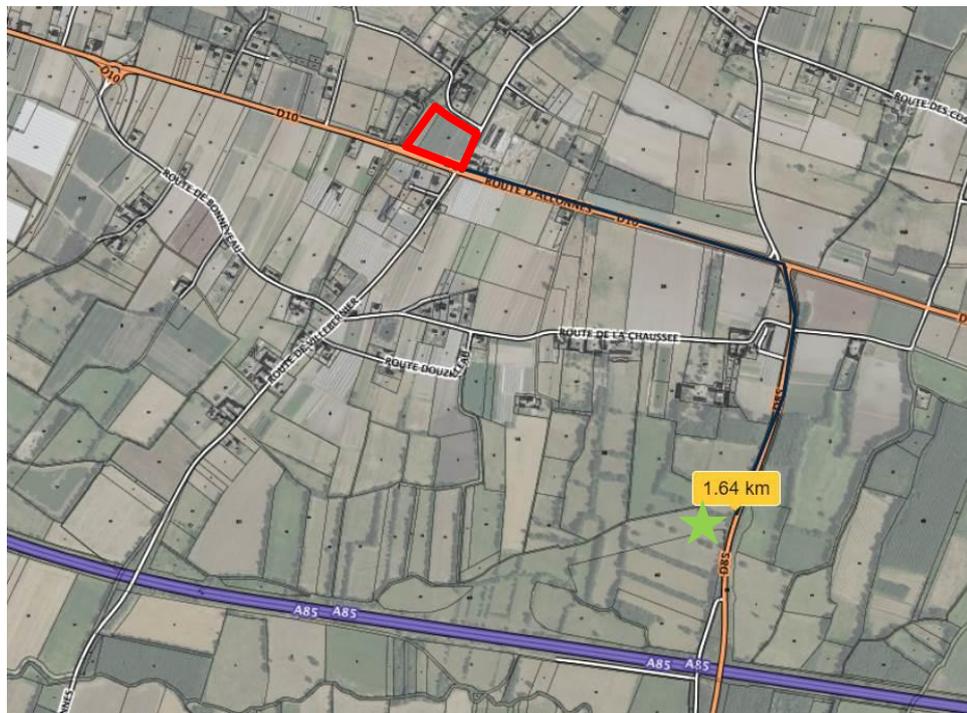
Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, il a été décidé d'ajouter une OAP sur l'évolution du site classé en secteur exceptionnel naturel (notamment au vu de son importance surfacique), qui encadre déjà l'évolution par un règlement particulier. Cette OAP vise à encadrer les espaces de densification. Il est important de noter que ce dernier se situe dans un corridor boisé et donc dans la trame verte du territoire. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Localisation des espaces de constructions en dur et des aménagements légers sur des espaces déjà construits et dans un espace où il n'est pas prévu d'impact sur le couvert végétal ;
- Localisation des aménagements et constructions déjà réalisés, où aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
- Préservation d'espace végétal couvert, où aucune construction ou aménagement ne doit être réalisée.

## 5.3. LES OAP DES COMMUNES DE PROXIMITÉ A VOCATION ECONOMIQUE

### A. Brain-sur-Allonnes – zone d'extension économique « 1AUy »

Cette zone est déjà existante dans le PLU communal. Cette dernière est projetée pour une extension de la zone d'activités existante de Bonneveau. Elle a pour objectif l'accueil de petits artisans, qui ne pourraient se localiser dans des zones de plus grandes importances, comme à la Ronde. Par ailleurs, cette zone se trouvera à proximité immédiate du futur échangeur autoroutier (env. 1,6 km).



**Localisation de la future zone économique (en rouge) par rapport à l'entrée d'autoroute projetée (en vert).**

D'un point de vue d'aire de chalandise, les artisans intéressés par cette zone se situent dans les 10 minutes de la commune. Aussi, dans le bassin de vie, les disponibilités sont les suivantes :

- Zone artisanale de Varennes-sur-Loire, qui est aujourd'hui pleine. La dernière parcelle a été vendue en 2019 pour une extension d'un bâtiment. Par ailleurs, elle se situe en zone inondable du PPRi du Val d'Authion ;
- Zone artisanale de Villebernier, qui est aujourd'hui pleine. Par ailleurs, elle se situe en zone inondable du PPRi du Val d'Authion ;
- Zone artisanale de Allonnes, qui est pleine à 90%. Il reste une parcelle de disponible. Cette offre ne permet pas de répondre aux besoins locaux dans les délocalisations, notamment des artisans dans le secteur nord du territoire ;
- Zone à vocation économique du Grand Bois à Allonnes. Ces parcelles sont en cours de commercialisation. Toutefois, ces dernières par leurs localisations en entrée OUEST du bourg de la commune ne répondent pas aux besoins des artisans (ex : nécessité de traverser le bourg ou de prendre la déviation) ;
- Zone artisanale et économique de Bourgueil. Cette dernière est occupée à 100%. Par ailleurs, elle se situe en zone inondable ;
- Pas de zone sur les communes de la Breille-les-Pins, Chouzé-sur-Loire et Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

Il n'existe donc pas de disponibilité pour les artisans souhaitant acquérir des terrains adaptés à leurs activités.

Enfin, cette zone est fléchée par le service de développement économique de la Communauté d'Agglomération comme un parc complémentaire (au même titre que le MIN à Vivy).

Ce site est une extension de la zone communautaire de Brain-sur-Allonnes. Les objectifs ont pour objet l'intégration de la zone d'un point de vue des enjeux d'accès. C'est pourquoi le nombre d'accès est réglementé et des aménagements paysagers sont à prévoir pour qualifier cette zone.

#### B. Fontevraud-l'Abbaye – secteur économique « Ny »

Cette zone est un secteur déjà existant au PLU communal. Cette dernière avait fait l'objet d'une modification simplifiée du PLU communal (modification d'un STECAL existant) pour permettre sa création. L'objectif était de répondre à un besoin de déplacements d'une entreprise située sur la commune, mais aussi de répondre aux besoins des artisans du bassin de vie de la commune. Les éléments présentés ci-dessous sont issus de cette dernière.

Tout d'abord, la commune de Fontevraud-l'Abbaye est précisée dans le SCoT comme une commune jouant un rôle spécifique polarisant (cf. objectif 2.2.4 pour les activités hors pôles), mettant en avant la possibilité (en la citant) de créer une zone en dehors de son bourg de façon justifier.

Par ailleurs, dans le bassin de vie, les disponibilités sont les suivantes :



### **Fontevraud-l'Abbaye**

Le PLU de la commune compte une zone d'extension, qui a été rachetée par les laboratoires BROTHIER. Ces derniers ont clôturé l'espace et ne souhaitent pas vendre afin de prévenir de tous risques sanitaires.

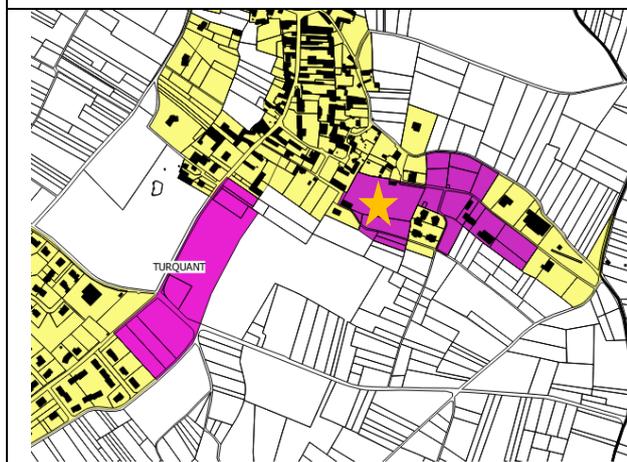
**Le site ne peut donc pas convenir pour l'installation des locaux d'un artisan.**



### **Montsoreau**

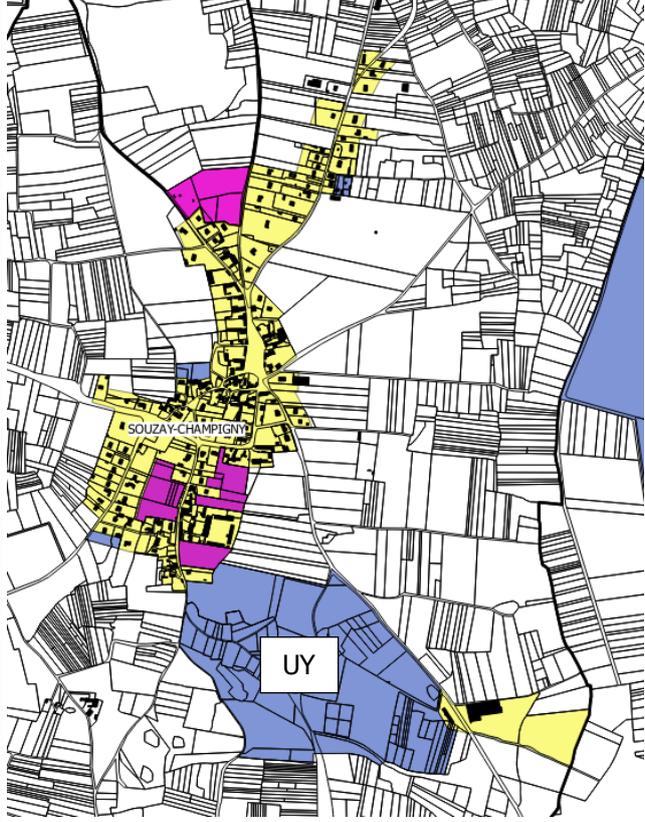
Le PLU de la commune compte deux zones urbaine Ux sur d'anciennes champignonnières, mais la commune a le projet de les reconverter pour l'accueil d'habitat. Leur accessibilité est également difficile pour des camions. Les autres zones d'urbanisation future (aplat rose) sont à vocation d'habitat et sont incluses dans une Appellation d'Origine Contrôlée. **Le site ne peut donc pas convenir pour l'installation des locaux d'un artisan.**

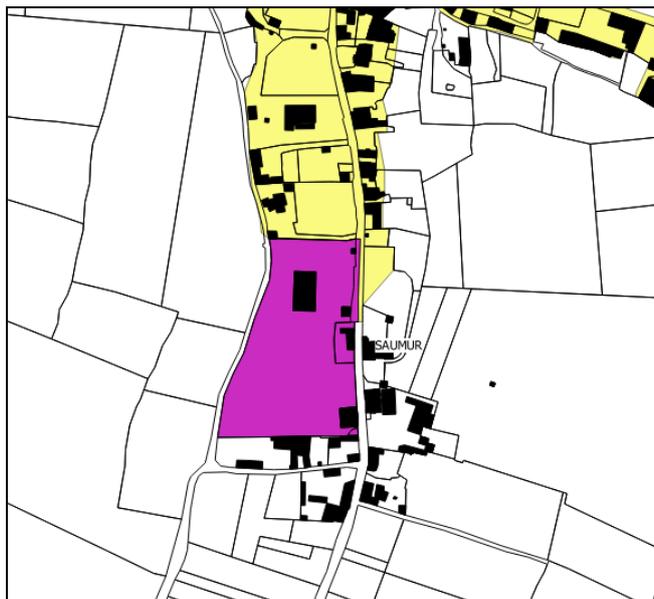
*Par ailleurs, aucune zone d'extension à vocation économique n'est prévue au PLUi sur la commune.*



### **Turquant**

La zone 1AU du Bois d'Ortie (étoile orange) est déjà en partie urbanisée et se situe à proximité de l'habitat. L'implantation de l'activité artisanale serait source de nuisances pour les riverains. De plus, la zone est accessible depuis Fontevraud-l'Abbaye par des voies communales traversant les vignes, ne permettant par leur utilisation par des poids-lourds. Cette zone 1AU correspond donc plus à des petits artisans qui n'ont pas besoin de grosses livraisons. Cette zone n'a pas été maintenue au PLUi en zone AU ou U.

	<p><b>Le site ne peut donc pas convenir pour l'installation des locaux d'un artisan.</b></p>
<p>Pas de zone</p>	<p><b><u>Parnay</u></b> Le PLU qui vient d'être approuvé, n'a pas prévu de zone pouvant accueillir de l'artisanat.</p> <p><i>Par ailleurs, aucune zone d'extension à vocation économique n'est prévue au PLUi sur la commune.</i></p>
	<p><b><u>Souzay-Champigny</u></b> Une zone pourrait accueillir de nouveaux artisans (zone rose au nord du bourg). Cependant, cette dernière supposerait que les artisans traversent la commune et des voies étroites par les vignes depuis Fontevraud-l'Abbaye. De plus, cette zone n'a pas été maintenue au PLUi.</p> <p>La zone UY disponible correspond une ancienne friche qui est utilisée pour du stockage (en bleu au sud). Elle a été reprise par l'entreprise DURAND, y compris les bâtiments en face (en jaune). Il s'agit de l'une des dernières carrières de Champigny. Pour accéder à cet espace, il faut utiliser la départementale par la forêt, qui est souvent fermée (3 jours par semaine en moyenne) pour les exercices du camp militaire. Il faudrait donc que les artisans, qui s'implanteraient sur cette zone, fassent un détour par Chacé, ce qui rallonge fortement les déplacements professionnels pour les chantiers. En outre, un tel détour impliquerait de faire circuler des véhicules de chantier sur des routes étroites peu adaptées à leur passage. <b>Le site ne peut donc pas convenir pour l'installation des locaux d'un artisan.</b></p> <p><i>Par ailleurs, aucune zone d'extension à vocation économique n'est prévue au PLUi sur la commune.</i></p>



### **Dampierre-sur-Loire**

La zone Nyz de la Bosse est le seul site pouvant accueillir de l'artisanat. Il est cependant aujourd'hui plein.

De plus, pour y accéder, les artisans devront utiliser les routes étroites traversant les vignes, ce qui n'est pas possible pour de la livraison par des semi-remorques. **Le site ne peut donc pas convenir pour l'installation des locaux d'un artisan.**

*Par ailleurs, aucune zone d'extension à vocation économique n'est prévue au PLUi sur la commune.*



### **Saint-Cyr-en-Bourg**

Pour accéder aux zones disponibles, l'artisan serait à 15 à 20 minutes de la commune de Fontevraud, centre névralgique de son activité. De plus, il devrait utiliser la route du camp, qui est fermée presque 3 jours sur 7 en moyenne.

**Le site ne peut donc pas convenir pour l'installation des locaux de l'artisan.**



### **Roiffé**

La commune ne compte pas de zone à l'intérieur de son bourg pouvant accueillir de nouveaux artisans. Le seul site disponible (terrains à l'est de la voie ci-contre, dans le périmètre rouge) est attenant à un centre de compostage de fumier (à l'ouest de la voie) et est destiné à l'extension cette l'activité.

**Le site ne peut donc pas convenir pour l'installation des locaux de l'artisan.**

Pas de zone	<p><b><i>Saint-Germain-sur-Vienne</i></b></p> <p>La commune pourrait accueillir des nouveaux artisans dans son bourg. Cependant au vu de l'activité de TP de l'artisan et des nuisances engendrées par les livraisons, induisant la nécessité de le déplacer hors du bourg de Fontevraud, il ne serait pas opportun d'installer cette activité artisanale dans un autre bourg</p> <p><b>Le site ne peut donc pas convenir pour l'installation des locaux de l'artisan.</b></p>
-------------	--

Au final, seule la zone de Turquant aurait pu accueillir de nouveaux artisans, mais le manque d'accessibilité du site ne permettait pas d'installer l'artisan sur la commune de Fontevraud, au vu de son activité (travaux publics, avec de nombreuses livraisons de matériaux). Dans le bourg (site classée) de la commune de Fontevraud-l'Abbaye, aucune disponibilité n'existe afin d'accueillir cet artisan, qui a besoin d'être livré par des camions, de stocker et de déplacer ses engins de travaux publics en fonction de ses chantiers.

Ainsi, ce site est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), où les élus projettent la création d'une zone artisanale pour répondre aux besoins des entreprises du bourg de se délocaliser. Les disponibilités étant limitées dans les communes du bassin, les élus de l'ensemble des communes ont décidé la création de la zone. Au regard de sa localisation et des enjeux environnementaux et paysagers, cette dernière engendre des prescriptions d'aménagement : renforcement des voiries et création d'aménagements paysagers et délimitation de bandes inconstructibles.

### C. Saint-Cyr-en-Bourg – zone d'extension économique « 1AUy »

Cette zone était déjà existante aux PLU communaux pour de l'activité économique. Il s'agit d'un projet communautaire pour un parc complémentaire en lien avec la zone industrielle de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg. Cette zone a un objectif précis d'accueillir des activités industrielles, dont les besoins fonciers sont importants et nécessitent des proximités avec des axes structurants, comme les routes départementales existantes (lien entre Saumur et Montreuil-Bellay).

Ce site est une zone de projet communautaire à vocation économique. Les objectifs d'aménagement de la zone ont pour objet les enjeux paysagers et sécuritaires liés aux accès de la zone. C'est pourquoi aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la route, qu'un renforcement de la voirie est à projeter, et qu'une bande de 20 mètres a été définie pour un aménagement paysager en entrée où aucun nouveau bâtiment n'est autorisé à la construction.

#### D. Vivy – zone économique « UY »

Cette zone était déjà existante au PLU communal pour de l'activité économique. Il s'agit d'un projet communautaire pour un parc complémentaire, qui est en 2020 occupé à 90%. Toutefois, les élus ont souhaité maintenir l'OAP pour les dernières disponibilités.

Ce site est une zone de projet communautaire à vocation économique. Une partie de la zone a déjà été urbanisée par l'installation de l'entreprise TPPL. Les objectifs d'aménagement de la zone ont pour objet les enjeux paysagers et sécuritaires liés aux accès de la zone. C'est pourquoi aucun nouvel accès n'est autorisé sur la route RD147, et que des bandes inconstructibles ont été définies pour de nouveaux bâtiments.

## 6. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objet de définir les **orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLUi, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

### 6.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLUi couvre l'intégralité du territoire intercommunal, de l'ancienne intercommunalité (article L153-1 du Code de l'Urbanisme) :

« *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

*1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;*

*2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.*

*Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »*

Aussi, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Le **PLUi du secteur Saumur Loire Développement couvre donc une partie du territoire intercommunal**. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la Communauté de Communes.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* »

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire intercommunal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire intercommunal est celui de la **morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

## 6.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

### Le règlement du PLUi du secteur Saumur Loire Développement réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (section 1)
- Les dispositions applicables à la zone urbaine (section 2),
- Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (section 3),
- Les dispositions applicables à la zone agricole (section 4),
- Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (section 5).

Les règles particulières d'urbanisme, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, sont décrites dans les chapitres suivants.

## 6.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire concerné par le PLUi. Elles servent de référence aux paragraphes du règlement par zones.

### A. Portée du règlement

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLUi.

### B. Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par l'article L.151 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions sont illustrées sous forme de trame et non de secteurs indicés (hors PSMV) afin de permettre une mise en compatibilité rapide du PLUi en cas de modifications réglementaires des documents supérieurs.

### **Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Saumur**



PSMV : Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur

Dans le cas du règlement graphique, le PSMV fait l'objet d'une zone particulière, qui renvoie vers l'application de ce dernier. L'ensemble des documents graphiques, mais aussi le règlement écrit sont présents en annexe du PLUi.

### **Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine**



Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

L'ensemble de ces terrains ont été identifiés en zone urbaine pour des raisons paysagères, mais aussi dans certains cas en raison de la qualité agronomique du sol (comme pour les vignes plantées en AOC dans les bourgs). Ce classement rend ces terrains inconstructibles afin de les préserver de toute construction ou installation.

Pour définir ces derniers, les élus ont souhaité repartir des documents d'urbanisme existants. Ainsi, l'ensemble de ces derniers a été questionné avec les élus lors des rencontres communales pour la présentation du zonage. Pour les communes sans document d'urbanisme ou n'utilisant pas cet outil, ce dernier a été présenté. Ainsi, chaque commune a pu choisir de mettre ou non en place cet outil.

### **Secteur inondable identifié au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme**



Secteur inondable identifié au titre R151-31 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs inondables identifiés au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme correspondent au périmètre des zones inondables précisé par les Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Val du Thouet et de l'Authion. La réglementation des secteurs inondables limite la vulnérabilité des biens et des personnes par l'application d'un principe de précaution. Ce dernier renvoie à l'application de ces derniers, dont les zonages et règlements écrits sont présents dans les annexes du PLUi.

### **Secteur soumis au risque cavités (PPR COTEAU) identifié au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme**



Secteur soumis au risques de cavités (PPR Côteau) identifié au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs identifiés au titre du R.151-31 du code de l'urbanisme correspondent au périmètre soumis au PPR présent sur le territoire. La réglementation des secteurs limite la vulnérabilité des biens et des personnes par l'application d'un principe de précaution. Ce dernier renvoie à l'application de ce dernier, dont le zonage et règlement écrit sont présents en annexe du PLUi.

### **Risques identifiés au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme (STECAL souterrain)**



Risques identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (STECAL souterrains)

Cette trame a été utilisée afin de définir des espaces clefs sur lesquels les élus ont réfléchi dans le cadre de la politique de l'Agglomération sur les cavités. Ces emprises permettent la diversification de ces derniers par le changement de destination. Ainsi, elles pourraient accueillir des DATACENTER. Malgré cette autorisation, le règlement écrit rappelle qu'une étude géotechnique est recommandée pour assurer la faisabilité technique.

### **Espaces Boisés Classés (EBC) recensé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme**



Espace Boisé Classé à préserver ou à conserver au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

La préservation des **massifs forestiers de petites et moyennes tailles** constitue un enjeu écologique et paysager majeur pour les communes du territoire, de caractère rural. Afin d'assurer leur pérennité dans le paysage, les élus ont souhaité les protéger au titre de l'article L.113-11 du code de l'urbanisme en tant qu'espace boisé classé : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* ».

La trame des EBC a aussi été utilisée pour la **réalisation de nouveaux aménagements boisés**, comme à Allonnes entre le lotissement et l'activité économique au nord.

La définition de ces emprises par les élus a été réalisée selon la méthode suivante :

- Analyse de la trame des EBC déjà existantes dans les documents d'urbanisme du territoire, avec la suppression des boisements ayant disparu ;
- Suppression des emprises des EBC de plus de 4 hectares sur la majorité des communes, sauf celles de La Breille-les-Pins et Distré. Dans le cas de la première commune, cette dernière en raison de la forte pression maraîchère et agricole sur le nord du territoire et au vu des enjeux environnementaux forts, les élus ont souhaité maintenir la trame issue du précédent document d'urbanisme. Dans le cas de la deuxième commune, afin de préserver les derniers boisements sur la commune (notamment en lien avec l'activité viticole) et réaffirmer les enjeux environnementaux (ex : ceinture verte avec Saumur), la trame des EBC du précédent document d'urbanisme a été maintenue ;
- Suppression des emprises des EBC sur les secteurs Av, sauf dans le cas de valeur écologique reconnue et servant aux corridors écologiques du territoire. Ainsi, on retrouve cette exception sur quelques boisements du plateau viticole du sud de la Loire.

Après l'application de ces trois critères, les élus ont souhaité maintenir l'ensemble des EBC sur le PLUi.

Dans le cas de suppression de trame de protection sur des boisements, les élus se sont tournés vers l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (exemple sur la commune de Verrie), et y a défini des règles précises (cf. justification sur ce point).

L'identification des boisements s'est portée sur les boisements de petites dimensions, points de repères dans le paysage, ou intégrateurs de certains bâtiments d'activités, situé généralement au sein de vastes espaces agricoles et qui risquent d'être supprimés sans protection.

## **Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme**

 Élément linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre de l'action Anjou-Cœur de Ville, la commune de Montreuil-Bellay a réalisé un premier diagnostic de son centre bourg. La commune possède une rue entre la mairie et le château caractérisée par des locaux commerciaux en rez-de-chaussée qui participent à la qualité de vie de l'intercommunalité. Pour préserver ces commerces, le PLUi interdit les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée sur les abords de cette rue. Toutefois, si le local abritant le commerce et/ou l'activité de service est vacant depuis plus de 3 ans, cette règle ne s'applique plus afin de permettre un renouvellement urbain et d'éviter que des lots, qui ne sont plus adaptés à des commerces (ex : surface trop petite ou travaux de mise aux normes trop importants) deviennent des verrues au sein du centre-ville.

*Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, un nouveau linéaire a été ajouté sur la ville de Saumur. Ce dernier a été défini et inscrit au PLUi en lien avec l'étude Anjou-Cœur de Ville.*

## **Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**



Élément ponctuel (bâti) protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-19 a pour objectif au titre du Code de l'Urbanisme d' : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Afin de **préserver le patrimoine bâti qui jalonne le territoire**, le PLUi identifie plusieurs éléments qui sont protégés : château, murets, ferme remarquable, ...

Pour définir les patrimoines protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, les élus communaux ont mis en place la méthode suivante :

- Analyse des éléments protégés au titre d'un document en vigueur (exemple de questionnaire : quel est l'état de ce dernier ?) ;
- Analyse à l'échelle de chaque Conseil Municipal des éléments remarquables bâtis sur le territoire.

Ainsi, les travaux, installations et aménagements, pouvant porter atteinte à ces éléments identifiés au PLUi au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie (article R421-23 du Code de l'urbanisme).

En outre, le demandeur devra obtenir un permis de démolir du bien en cas de démolition auprès de la mairie (article R421-28 du Code de l'urbanisme).

Il convient de préciser que les éléments de patrimoine classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, n'ont pas été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, la servitude d'utilité publique AC1 générée par leur classement ou leur inscription au titre des Monuments Historiques (périmètre de protection de 500 mètres), suffit à assurer leur préservation. Enfin, tous les éléments présents dans les documents cadres comme les AVAP, ZPPAUP n'ont pas été repris pour la même raison que citée précédemment.

### **Parcs et jardins identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

**Au sein des communes** de l'intercommunalité, certains parcs et jardins sont préservés. Ces parcs et jardins situés en centre-ville jouent plusieurs rôles qui participent à la qualité du cadre de vie :

- **Un rôle paysager** : ces jardins et parcs permettent de conserver des espaces de verdure au sein des centres-villes aux ambiances minérales.
- **Un rôle patrimonial** : certains jardins dits « jardins familiaux » ou « jardins ouvriers » rappellent des pratiques traditionnelles ancrées dans le territoire.
- **Un rôle d'ilot de fraîcheur** permettant de limiter les effets du réchauffement climatique en milieu urbain.

Pour définir les parcs et jardins identifiés, la méthodologie mise en place dans le PLUi est la même que pour les éléments ponctuels protégés au L.151-19 du code de l'urbanisme.

### **Arbres recensés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**



Élément ponctuel (arbre) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Élément ponctuel (paysager) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour maintenir la **qualité paysagère** et les **corridors écologiques**, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme certains arbres.

Pour définir ces derniers, la méthodologie mise en place dans le PLUi est la même que pour les éléments ponctuels protégés au L.151-19 du code de l'urbanisme. A cela, s'est ajoutée la mémoire des élus, notamment en lien avec les inondations de juin 2016.

### **Haies recensées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**\* \* \* \*** Élément linéaire (haie) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour maintenir la **qualité paysagère** et les **corridors écologiques** et **limiter l'érosion des sols**, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme certaines haies et alignements d'arbres.

Pour définir ces derniers, la méthodologie mise en place dans le PLUi est la même que pour les éléments ponctuels protégés au L.151-19 du code de l'urbanisme. A cela, s'est ajoutée la mémoire des élus, notamment en lien avec les inondations de juin 2016.

### **Boisements recensés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**



Elément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour maintenir la **qualité paysagère** et les **corridors écologiques** et **limiter l'érosion des sols**, certains boisements présentant un intérêt écologique majeur ont également été identifiés au titre de l'article L.151-23 afin de souligner l'enjeu écologique qu'ils représentent.

Pour définir ces derniers, la méthodologie mise en place dans le PLUi est la même que pour les éléments ponctuels protégés au L.151-19 du code de l'urbanisme. A cela, s'est ajoutée la mémoire des élus, notamment en lien avec les inondations de juin 2016.

### **Chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme**



Chemin protégé au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme



Chemin à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.*

*Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »*

Les élus ont souhaité mettre en place sur des chemins :

- Existants à préserver, avec l'impossibilité de supprimer ces derniers dans le cadre de la protection du PLUi. Il s'agit en majorité de chemins de randonnée que la commune entretient ou a créé. Il est par ailleurs précisé qu'en cas de modification de ces derniers, les longueurs existantes ne peuvent pas être rallongées de plus de 30% afin de préserver au maximum le chemin existant ;
- A créer, notamment en continuité de cheminement existant ou encore pour représenter des projets de la commune.

Pour définir ces derniers, les élus ont souhaité repartir des documents d'urbanisme existants. Ainsi, l'ensemble de ces derniers a été questionné avec les élus lors des rencontres communales pour la présentation du zonage. Pour les communes sans document d'urbanisme ou n'utilisant pas cet outil, ce dernier a été présenté. Ainsi, chaque commune a pu choisir de mettre ou non en place cet outil.

## **Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de : « *fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.* ».

L'emplacement réservé permet **aux collectivités et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public**. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- **Entraîne une interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu ;
- **N'entraîne pas de transfert de propriété**. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter (droit de délaissement). S'il souhaite **exercer son droit de délaissement**, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

297 emplacements réservés ont été délimités au sein du PLUi. Les objets de ces derniers sont divers. L'essentiel des emplacements réservés du PLUi visent à l'aménagement :

- Des cheminements piétons afin de sécuriser les déplacements dans et à l'extérieur des bourgs ;
- Des voiries d'accès ;
- Des aménagements de carrefours ;
- Des extensions ou création de cimetières ;
- Du stationnement ;
- Etc.

*Le saut de numéros, dans l'appellation des ER (absence de continuité des chiffres), est issue de la suppression d'emplacements réservés entre l'arrêt de projet et l'approbation, et non à un oubli matériel.*

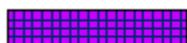
## **Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme**



Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions situées à l'intérieur des périmètres des OAP devront être compatibles avec ces dernières, comme le précise le code de l'urbanisme.

## **Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11'2° du Code de l'Urbanisme**



### Changement de destination au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés au titre de l'article L151-11 ,2° du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

En amont de tout choix d'identification, les bâtiments se situant dans les périmètres réglementaires de protection (RSD et ICPE) n'ont pas été maintenus dans le projet approuvé du PLUi. Aussi, dans le cas d'exploitation n'étant pas soumis à ces périmètres, les élus ont décidé d'appliquer un périmètre de 50 m (cf. application du RSD) par précaution autour des bâtiments.

Chaque bâtiment identifié et retenu pour un changement de destination doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- Bâti concerné par une qualité architecturale traditionnelle ;
- Desservi par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée ;
- Desservi par un réseau d'eau potable et d'électricité ;
- Concerné par un projet intégrant une capacité de stationnement adaptée et vérifiée dans l'unité foncière concernée par le projet ;
- Eloigné de toute activité agricole ;
- A l'écart de tout risque d'insécurité routière ;
- Situé hors des zones de risques connus (aléas forts des PPRi, cavités, mouvements de terrain).

Pour définir les bâtiments, les élus avec en appui les critères cités ci-avant ont réalisé un travail de terrain sous forme de fiches pour chaque bâtiment retenu pour un potentiel changement de destination. Ces fiches ont permis de vérifier la satisfaction des critères ci-dessus. Aussi, ces fiches permettent de préciser par bâtiment les destinations et sous-destinations retenues au cas par cas. Toutes ces fiches sont annexées au règlement écrit afin de faciliter l'instruction du droit des sols selon la demande des pétitionnaires concernés.

Dans les fiches des changements de destination, certains bâtiments peuvent ne pas répondre à un ou plusieurs critères. Par exemple, dans le cas des communes soumis à un PPRi, le changement de destination pour du logement est autorisé sous conditions de respecter la réglementation de ce dernier et apparaît comme un outil nécessaire au maintien de la population de certaines communes d'ici 2030.

Suite à l'enquête publique et à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), l'ensemble du travail a été revu. Aussi, la proximité des exploitations agricoles, la présence du bâtiment dans un STECAL l'autorisant et l'application des PPRi (Plans de Prévention des Risques inondations) du Thouet et de l'Authion a été réétudiée. Ainsi, 96 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été supprimés.

Le saut de numéro, dans l'appellation des changements de destination (absence de continuité des chiffres), est issu de la suppression de changements de destination entre le travail initial et l'approbation, et non à un oubli matériel.

### **Périmètre de protection de captage au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme**



Périmètre de Protection de Captage identifié au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, les élus ont décidé de rajouter sur les plans de zonage cette information renvoyant vers la réglementation appliquée dans les périmètres de protection (nommés la SUP en AS1) et vers les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

### **Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme**



Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, au sein duquel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, conformément à l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, les élus ont décidé de remplacer les STECAL « Ac » et « Nc » (périmètres de carrières) par une trame, dont la réglementation est la même. Ainsi, les secteurs concernés par la trame correspondent aux sites d'exploitations de carrières existants ou projetés selon l'arrêté préfectoral (Brézé, Souzay-Champigny et Vivy). Il prend aussi en considération les études en cours sur des secteurs potentiels comme c'est le cas sur la commune de Brézé.

Les règles suivantes sont définies :

- En lien avec l'objectif du secteur d'accueillir des activités liées à l'exploitation de carrières, seules les sous-destinations entrepôt et industrie sont autorisées afin de répondre aux demandes.
- Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans les projets existants et similaires sur l'ensemble du territoire. Toutefois, une exception est permise pour des raisons techniques afin d'anticiper les évolutions de la production et de l'extraction.
- Concernant l'emprise au sol, ces secteurs ont été réduits à l'emprise du projet, qui a été remontée aux élus par des courriers et des échanges, notamment avec les services de l'Agglomération. Ainsi, les élus ont défini une emprise au sol des nouveaux bâtiments et installations de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Secteur accueillant des troglodytes au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme**



Secteur accueillant des troglodytes au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, les élus ont décidé de remplacer les STECAL « NtR » par une trame, dont la réglementation est la même. Ces secteurs correspondent à des secteurs à vocation d'habitat présentant la particularité de troglodytes et de risque fort lié à ces cavités. Ils correspondent à la

déclinaison réglementaire de l'objectif « Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux cavités et mouvements de terrain » du PADD.

Les règles suivantes sont définies :

- Les destinations et sous-destinations autorisées sont compatibles avec sa vocation. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont autorisées. Ces derniers sont limités afin de prendre en compte le risque lié aux mouvements de terrain.
- Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone N pour l'ensemble de ces projets permettant de maintenir une cohérence dans le paysage rural.
- Concernant l'emprise au sol, cette dernière est limitée afin de répondre à l'enjeu cavités fortement présente sur ces espaces.

### **Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**



Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019 (dont l'avis de l'autorité environnementale), les élus ont décidé de rajouter sur les plans de zonage les pré-localisations de la DREAL. Ces dernières devant être affinées par des études plus poussées, la trame a été renommée « enjeux écologiques liés à des milieux humides ». Cette trame est présente sur l'ensemble du PLUi (hormis les zones AU – aucune zone humide avérée suite aux sorties de terrain) et, est un principe de précaution pour leurs protections. Deux cas sont présents dans le règlement écrit :

- En dehors des secteurs d'OAP : sont interdits tous les travaux qui pourraient avoir un impact sur la potentielle zone humide afin de la préserver, sauf dans des cas précis, comme son amélioration, pour des projets d'intérêt généraux, ...
- Dans les secteurs d'OAP : aucun secteur d'OAP n'est concerné par cette trame. Ainsi, il n'y a pas d'élément de compensation sur le PLUi.

Ces éléments n'ayant pas été validés par une étude technique à l'échelle de l'ensemble du PLUi, le règlement précise que la trame peut être modifiée par une étude démontrant la non-présence de cet enjeu. A partir de ce moment, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

### **Site potentiellement pollué identifié au titre de l'article Rr.151-34 du Code de l'Urbanisme**



Site potentiellement pollué identifié au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Ce figuré est utilisé à la suite des consultations et la suppression des secteurs Aen et Nen pour rappeler la présence de site potentiellement pollué, où le développement de projets alternatifs (type parc solaire) est encouragé par les élus (cf. objectif du PADD).

### C. Disposition spécifique au domaine routier autoroutier

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques liées à l'autoroute A85, qui traverse le nord du territoire.

### D. Dispositions spécifiques au domaine routier départemental

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques au domaine routier départemental. Au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocations d'habitat, les marges de recul ne s'appliquent pas afin de faciliter la densification du tissu urbain.

### E. Destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme

Cette partie est consacrée à la définition des destinations et sous destinations autorisées ou interdites dans chaque zone.

### F. Dispositions réglementaires liées au stationnement

Auparavant traité zone par zone, ce sujet figure dorénavant dans les dispositions générales. Y sont précisés les méthodes de calcul du nombre de places de stationnement ainsi que les modalités de stationnement selon les destinations.

### G. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Ce chapitre rappelle les conditions pour l'autorisation des affouillements et exhaussements du sol dans chaque zone, qui permettent de préserver l'environnement dans lequel se situe la demande.

### H. Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

Ce chapitre rappelle que les règles d'application doivent être appréciées au regard de la totalité du projet pour permettre une souplesse dans la construction et la réalisation de la densification.

### I. Dispositions réglementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère

Ce chapitre récapitule les règles générales pour les toitures, les clôtures ainsi que les intégrations paysagères. Ces règles se retrouvent aussi dans chacune des zones, avec des spécificités supplémentaires.

### J. Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

Les modalités de desserte par les voies publiques ou privées sont encadrées dans les dispositions générales, ainsi que la desserte des réseaux.

### K. Exceptions aux dispositions réglementaires relatives aux implantations

Ce chapitre récapitule les règles générales d'exceptions. Ces règles se retrouvent aussi dans chacune des zones, avec des spécificités supplémentaires.

## 6.4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

Le règlement de chaque zone se compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

### A. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Destinations et sous-destinations**

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions,

- **Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités,**
- **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,**
- **Mixité fonctionnelle et sociale.**

### B. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section traite de 3 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions**

Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété,

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Il est question notamment des revêtements sur les espaces libres et des coefficients de biotope.

### C. Section 3 : équipements et réseaux

Cette partie a été traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux applicables à toutes les zones.

## 6.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### A. Délimitation et choix des secteurs

**Sont classés dans les zones « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».**

Sur le secteur Saumur Loire Développement, les secteurs classés en zone urbaine sont donc les secteurs **en continuité avec le tissu urbain existant**. Certaines enveloppes de bourg ne disposent pas d'un assainissement collectif. Ceci concerne notamment la commune de Cizay-la-Madeleine.

Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, la zone urbaine comprend des zones et des secteurs, auxquels s'ajoute le PSMV. Certains sont mixtes, tandis que d'autres sont spécialisés :

Zone / secteur	Explications des choix
UA	La zone reprend le tissu ancien des bourgs. Elle se caractérise donc par une architecture traditionnelle et, dispose donc d'un règlement adapté favorisant une intégration des nouvelles constructions dans ce dernier.
UA(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UA. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UAj	Le secteur a été créé afin de répondre à la volonté des élus de ne pas permettre de construction principale en second rideau et ainsi préserver le tissu ancien. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont permises (sous-destination logement). Cette réglementation permet de répondre à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, mais aussi la rationalisation des réseaux existants.
UB	La zone reprend le tissu urbain périphérique moyennement dense du territoire. Il s'agit des extensions récentes, comprenant des architectures modernes et des implantations plus lâches que dans le tissu ancien.
UB(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UB. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UBj	Le secteur a été créé afin de répondre à la volonté des élus de ne pas permettre de construction principale en second rideau et ainsi préserver le tissu existant. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont permises (sous-destination logement). Cette réglementation permet de répondre à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, mais aussi la rationalisation des réseaux existants.
UBp	Ce secteur a été créé afin de reprendre le périmètre de la cité-jardin des Violettes, qui dispose d'une réglementation particulière.
UBv	Ce secteur a été créé afin de reprendre le périmètre de la ZAC Villa Plaisance, qui dispose d'une réglementation particulière.
UC	La zone reprend le tissu urbain périphérique lié à l'habitat collectif. Dans cette zone, les hauteurs autorisées sont plus importantes que dans les autres zones urbaines à vocation

Zone / secteur	Explications des choix
	principale d'habitat ou mixte.
UC(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UC. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UE	La zone reprend le tissu à vocation d'équipements, comme les écoles (ex : à lycée agricole à Montreuil-Bellay), les stades, les salles des fêtes de grande ampleur, ... Elle correspond à des zones dans les tissus urbanisés. Elle se caractérise par des formes différentes tant en termes de hauteur, que d'aspect et de destinations autorisées.
UE(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UE. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UEh	Ce secteur correspond à l'hôpital de Saumur. Il a été créé afin de permettre son évolution, et prendre en compte sa particularité (ex : classement ICPE).
UY	La zone reprend le tissu économique. Elle correspond à des zones dans les tissus urbanisés ou les zones à vocation communautaire isolées (ex : la Ronde à Allonnes-Neuillé). Elle se caractérise par des formes différentes tant en termes de hauteur, que d'aspect et de destinations autorisées (ex : l'industrie).
UY(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UY. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UYc	Ce secteur a été défini afin de différencier les zones d'activités ou industrielles, des secteurs à vocation commerciale comme le CHAMP BLANCHARD à Distré.
UYa	Ce secteur a été défini à proximité de l'aérodrome de Saumur (présence et suffisance des réseaux sur ces abords) pour permettre un projet de diversification des bâtiments existants se tournant vers la valorisation des thématiques « aéronautique » et « nautique » en lien avec l'aérodrome et la proximité de la Loire.
UF	La zone correspond aux gares de Saumur et de Montreuil-Bellay, et a vocation à réglementer les activités autorisées au sein de ces emprises et compatibles avec des dernières afin de favoriser les projets de mixité et de renforcement de ces pôles.
UM	La zone correspond aux activités militaires, qui se retrouvent notamment sur Fontevraud-l'Abbaye ou encore Saumur.
UP	A été créée afin de répondre l'enjeu de préservation de ces bâtis avec des parcs remarquables. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont permises (sous-destination logement). Toutefois, les destinations des changements de destination sont plus ouvertes vers le tourisme (cf. axe de développement du PADD).
UP(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UP. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du

Zone / secteur	Explications des choix
	PLUi et celui du PPRi.

Les secteurs indicés « (i) » ont été créés afin de présenter les espaces soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). La réglementation, qui s'y applique, est celle la plus restrictive entre le règlement du PLUi et celui du PPRi. Dans le cas de l'application du PLUi, la réglementation est la même qu'en zone UA pour la UA(i), en zone UB pour la UB(i), ...

La surface des différents secteurs est la suivante :

Zone ou secteur	Superficie en ha	Sous-total	% de représentation de la zone
PSMV	144,47	144,47	0,25%
UA	590,72	3157,68	5,53%
UA(i)	19,87		
UAj	6,30		
UAj(i)	2,11		
UB	1451,61		
UB(i)	25,41		
UBj	18,27		
UBj(i)	0,57		
UBp	3,37		
UBv	2,59		
UC	48,22		
UC(i)	0,62		
UE	155,51		
UE(i)	20,35		
UEh	13,03		
UF	15,52		
UM	117,76		
UP	45,90		
UP(i)	0,47		
UY	474,61		
UY(i)	1,44		
Uya	4,43		
UYc	139,00		
<b>TOTAL des 4 zones</b>	57091,88		

Le règlement n'encadre pas le secteur inscrit au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur la ville de Saumur. Ce secteur fait l'objet d'un document d'urbanisme à part entière.

La zone U représente dans son ensemble 3157,68 hectares, soit 5,53 % du territoire intercommunal.

**Des extraits du règlement graphique présentant les zones urbaines sont figurent plus bas (« Récapitulatif des zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique »)** et permettent de comprendre les délimitations retenues.

B. Les principales dispositions du règlement écrit sont les suivantes

**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations**

Cette sous-section permet de règlementer notamment les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites en zone urbaine. Ces dernières sont autorisées sous condition d'être compatible avec la zone ou le secteur, voire autorisés sous conditions pour assurer ce dernier point.

Le tableau ci-dessous résume les choix des élus :

Zone / secteur	Explications des choix
UA, UA(i)	<p>Sont autorisés les activités compatibles avec l'habitat, comme la restauration et les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sont autorisés avec des conditions les exploitations agricoles (afin de répondre à l'enjeu des clos viticoles présents dans les centres historiques), l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les entrepôts. Dans ces deux derniers cas, ces autorisations sont liées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme les exploitations forestières ou encore le commerce de gros.</p>
UAj, UBj	<p>Le secteur a été créé afin de répondre à la volonté des élus de ne pas permettre de construction principale en second rideau et ainsi préserver le tissu existant. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont permises (sous-destination logement).</p>
UB, UB(i)	<p>Le secteur UB(i) a été créé afin de présenter les espaces soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). La réglementation, qui s'y applique, est celle la plus restrictive entre le règlement du PLUi et celui du PPRi. Dans le cas de l'application du PLUi, la réglementation est la même qu'en zone UB.</p> <p>Sont autorisés les activités compatibles avec l'habitat, comme la restauration et les cinémas.</p> <p>Sont autorisés avec des conditions l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les entrepôts. Dans ces deux derniers cas, ces autorisations sont liées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme les exploitations forestières ou encore le commerce de gros.</p>
UBp	<p>Sont autorisés avec des conditions les logements comme le logement (reconstruction à l'identique) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (seulement liés à du public ou associatif) en appui du règlement initial du lotissement.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme les exploitations forestières ou encore le commerce de gros.</p>
UBv	<p>Sont autorisés avec des conditions les destinations comme le logement, les activités de</p>

Zone / secteur	Explications des choix
	<p>services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme les exploitations forestières ou encore le commerce de gros.</p>
UC / UC(i)	<p>Sont autorisés les activités compatibles avec l'habitat, comme la restauration et les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sont autorisés avec des conditions l'artisanat et le commerce de détail à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme les exploitations forestières ou encore le commerce de gros.</p>
UE / UE(i)	<p>Sont autorisés les activités compatibles avec les équipements, comme les salles d'art et de spectacle.</p> <p>Est autorisé avec des conditions le logement (seulement de fonction) afin que ce dernier s'intègre dans la construction, et ne soit pas un bâtiment à part entière, qui pourrait à termes engendrer des conflits d'usage.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme les exploitations forestières ou encore le commerce de gros.</p>
UEh	<p>Les autorisations et interdictions sont les mêmes que dans la zone UE, à l'exception de l'interdiction des salles d'art et de spectacle, qui ne répondent pas à sa vocation. Pour rappel, le secteur UEh correspond à l'hôpital de Saumur et son développement.</p>
UY / UY(i)	<p>Sont autorisés les activités compatibles avec les activités économiques, comme l'industrie et les bureaux.</p> <p>Sont autorisés avec des conditions les exploitations agricoles et forestières (implantation de scierie et coopérative agricole autorisée), le logement de fonction, le commerce de détail (surface de plancher par unité de commerce de 1000m<sup>2</sup> – local de vente des entreprises installées), la restauration (liée à de l'existant ou de la création de restauration collective et seulement à la ZAC de la Ronde) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique).</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme le cinéma.</p>
UYc	<p>Sont autorisés les activités compatibles avec les activités économiques à vocation économique, comme les hébergements hôteliers.</p> <p>Sont autorisés avec des conditions les exploitations agricoles et forestières (implantation de scierie et coopérative agricole autorisée), le logement de fonction, le commerce de détail (surface de plancher par unité de commerce de 1000m<sup>2</sup> – local de vente des entreprises installées), les équipements d'intérêt collectif et services publics (compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique), l'industrie (seulement à CHAMP BLANCHARD et ECOPARC, qui comprennent déjà ce type de bâtiment), les entrepôts (seulement à CHAMP BLANCHARD, qui comprend déjà ce type de bâtiment) et les bureaux (seulement à CHAMP BLANCHARD et ECOPARC, qui comprennent</p>

Zone / secteur	Explications des choix
	<p>déjà ce type de bâtiment).</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme le cinéma.</p>
UYa	<p>Sont autorisées les activités compatibles avec les activités économiques liées aux activités aéronautiques et nautiques. Sont autorisés avec des conditions le logement de fonction, l'industrie, les entrepôts, les bureaux, l'artisanat, les hébergements touristiques en lien avec l'activité principale afin de développer un pôle technique sur ces thématiques.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme le cinéma.</p>
UF	<p>Sont autorisés les activités compatibles avec les gares et le réseau ferré, comme l'industrie.</p> <p>Sont autorisés avec des conditions le logement de fonction.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme le cinéma.</p>
UM	<p>Sont autorisés les activités compatibles avec les activités militaires, comme les exploitations agricoles (liées à l'ENE de Saumur).</p> <p>Sont autorisés avec des conditions le logement de fonction.</p> <p>Sont interdites toutes les destinations incompatibles, comme l'industrie.</p>
UP / UP(i)	<p>A été créée afin de répondre l'enjeu de préservation de ces bâtis avec des parcs remarquables. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont permises (sous-destination logement). Toutefois, les destinations des changements de destination sont plus ouvertes vers le tourisme (cf. axe de développement du PADD).</p>

## **Paragraphe 2 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Pour ce qui est des interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, les règles s'appuient dans tous les zones et secteurs sur les usages générateurs de nuisance, en fonction du type de zone. Ainsi, quelques exemples :

- Interdiction des dépôts de véhicules en zone UA/UA(i)/UB/UB(i)/UBv ou secteur UAj/UBj, qui sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone et aurait un impact négatif sur le tissu bâti ancien, que les élus souhaitent préserver,
- Interdiction des surélévations des constructions existantes pour préserver le tissu bâti existant en secteur UBp,
- Interdiction des carrières et extraction de matériaux en zone UC ou UC(i) (incompatible avec les logements collectifs) ou encore en UEh (zone de l'hôpital de Saumur),
- Interdiction des dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur en zone UY et son secteur UYc, ou encore en UF ;
- Interdiction au titre de l'habitat, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes, qui ne correspondent pas à la zone UM ou celle UP (dénaturation du bâti et des jardins à préserver).

Plus précisément sur la réglementation des habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes, il a été décidé de :

- Autoriser en zone UE celles à vocation de loisirs, car la zone répond à cet objectif. Ce qui n'est pas le cas pour les zones UA ou UP ;
- Autoriser en zone UB/UC/UE/UM celles à vocation d'habitat de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise). Les interdire en zone UA / UP / UY / UF au titre des paysages, de la biodiversité et de l'environnement (salubrité). Dans ces dernières, la présence de ce type de construction n'est pas autorisée, car en inadéquation avec l'objectif de ces zones.

De façon générale, il n'est pas possible d'interdire de façon généralisée et non motivée sur tout le territoire couvert par le PLUi. C'est pourquoi seulement certaines zones (explicitées ci-avant) possèdent cette interdiction. Ce règlement vient en complément des autres interdictions pouvant déjà exister comme l'application d'un arrêté du maire, ou une AVAP, ...

### **Paragraphe 3 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Pour ce qui est des limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, les règles s'appuient dans tous les secteurs sur les usages générateurs de nuisance, en fonction du type de zone. Ainsi, quelques exemples :

- En zone UA/UA(i)/UB(i)/UB et secteur UAj/UBj, les élus ont défini des règles de recul en cas de nouvelle construction en zone A ou N (activité) en limite des zones afin d'éviter les conflits de voisinage, mais aussi préserver les cônes de vue et entrée de ville sur les bourgs. Ainsi, une distance de 50 mètres a été choisie. Pour rappel, la charte recommande une distance de 100 mètres des exploitations. Cette règle ne s'applique pas en cas d'exploitation dans le bourg pour permettre son maintien ;
- En zone UE / UE(i) / UY/ UY(a) / UF / UM et secteur UEh, les logements de fonction sont soumis à des conditions afin de s'assurer leur intégration. Ainsi, si le logement n'est pas possible dans l'emprise du bâtiment, il sera interdit de fait ;
- En zone UY, les locaux de vente des entreprises installées sont soumis à des conditions afin de s'assurer leur intégration (même que le logement). Ainsi, si le local n'est pas possible dans l'emprise du bâtiment, il sera interdit de fait ;
- En zone UP et UP(i), sont autorisées seulement les extensions et annexes à usage d'habitation pour préserver le caractère de la zone.

### **Paragraphe 4 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans la zone urbaine, il n'y a pas de réglementation particulière afin de laisser libre les porteurs de projet de densifier la zone. Toutefois, dans certains cas, les élus ont souhaité mettre en place des OAP de densification, que le porteur de projet devra respecter.

**Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Dans le PLUi, les élus ont fait le choix de présenter des règles souples afin de favoriser la densification du tissu urbain. Il est important de noter que toutes les demandes portées dans une zone de MH ou AVAP seront soumis à l'avis de l'ABF.

Il est rappelé en préambule des zones indicées « (i) » que la réglementation qui s'applique est celle la plus stricte entre le règlement du PLUi et du PPRi dont la zone dépend.

Le tableau ci-dessous résume les choix des élus :

Zone / secteur	Explications des choix
Emprise au sol	
UA / UA(i) / UB / UB(i) / UBp / UBv / UC / UC(i) / UF / UM	Afin de favoriser la densification, les élus n'ont pas souhaité réglementer l'emprise au sol. Toutefois, les nouvelles constructions seront réglementées par les règles, qui suivent (hauteur, implantation, ...).
UAj / UBj / UP / UP(i)	Afin de rappeler que ce secteur doit faire l'objet d'une construction limitée, les élus ont souhaité imposer un maximum pour les annexes et extensions de l'existant. Pour cela, les règles reprises sont identiques à celles en zone A et N pour les existants.
UE / UE(i) / UEh / UY / UYa / UY(i) / UYc	Afin de permettre la densification, les élus n'ont pas imposé d'emprise au sol. Toutefois, pour les logements de fonction, ces derniers sont limités afin de ne pas représenter plus d'un tiers de la construction.  Dans la zone UY, les locaux de vente directe des entreprises sont limités de la même façon que les logements. En effet, ces derniers ne doivent pas être l'activité centrale de la zone, qui n'a pas vocation à les recevoir, mais qui doit permettre les activités complémentaires. Par exemple : la Huilerie à la Ronde, qui a un point de vente de sa production sur place.
UY / UYc	Pour les commerces de détail, ces derniers doivent présenter une surface de plancher par commerce de détail supérieure à 1000 m <sup>2</sup> . Cette surface induit une consultation de la CDAC pour avis avant l'installation. Ce choix politique fort traduit la volonté des élus de stopper la fuite des commerces vers la périphérie.
UYc	Pour les services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ils sont autorisés sur les zones du Champ Blanchard à Distré, Ecoparc à Saumur et la ZA des Peupleraies à Saumur sous réserve de présenter une surface de plancher supérieure à 1000m <sup>2</sup> (pour les deux premières zones citées) ou 300m <sup>2</sup> (pour la troisième zone). Ces activités sont déjà présentes sur les deux zones. La différence de surface de plancher minimale s'explique par la configuration des parcelles. En effet, la ZA des Peupleraies est une zone économique imbriquée dans le tissu urbain, alors que les deux autres zones sont d'ampleur plus importante.

Zone / secteur	Explications des choix
<b>Hauteur des constructions</b>	
UA / UA(i) / UAj / UP / UP(i)	<p>Il est rappelé en préambule que dans le cas où le secteur serait concerné par une OAP, il faut se référer à la réglementation définie par cette dernière.</p> <p>Pour reprendre le caractère ancien de la zone, les hauteurs sont limitées à 12 m et une forme en deux niveaux et combles aménagés ou aménageables. Cette forme est reprise de l'existant dans les bourgs anciens.</p> <p>Afin de ne pas dénaturer le tissu existant, les extensions et les annexes sont limitées à la hauteur de la construction principale. Cette règle permettra notamment de maintenir les linéaires bâtis et la perception visuelle qui en découle.</p>
UB / UBj / UBv / UBp	<p>Il est rappelé en préambule que dans le cas où le secteur serait concerné par une OAP, il faut se référer à la réglementation définie par cette dernière.</p> <p>Les hauteurs sont moins importantes qu'en zone UA afin de différencier le tissu ancien du tissu récent, qui se caractérise par des formes architecturales modernes (10 m et 2 niveaux incluant les combles).</p> <p>Le tissu étant plus « lache », les hauteurs des annexes sont limitées à 7 m pour favoriser l'intégration de ces constructions. Pour le secteur UBp, les hauteurs des annexes et extensions sont limitées en appui du règlement initial du lotissement.</p>
UC / UC(i)	<p>La zone ne concernant que la ville de Saumur. Les élus ont souhaité reprendre le règlement du document d'urbanisme, qui permettait de répondre aux besoins et aux enjeux de ces espaces. S'agissant de logements collectifs, les hauteurs autorisées sont plus importantes.</p>
UE / UE(i) / UEh	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, les élus ont maintenu les mêmes règles qu'en zone UB pour maintenir une cohérence dans le tissu bâti du territoire.</p> <p>Toutefois, concernant les autres types de construction, elles sont limitées à 14 m. Pour définir cette hauteur, les élus se sont appuyés sur la dernière demande en mur d'escalade sur la Communauté d'Agglomération.</p>
UY / UY(i) / UYc / UYa	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, les élus ont maintenu les mêmes règles qu'en zone UB pour maintenir une cohérence dans le tissu bâti du territoire.</p> <p>Toutefois, concernant les autres types de construction, elles sont limitées à 15 m (sauf contrainte technique). Pour définir cette hauteur, les élus se sont appuyés sur les dernières demandes aux services ADS (14 m pour des bureaux).</p>
UF / UM	<p>La hauteur maximale est celle de l'existant afin de maintenir une cohérence dans ces espaces déjà artificialisées.</p>
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
UA / UA(i) / UAj / UP / UP(i)	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, les nouvelles constructions devront s'implanter soit en limite pour reprendre un front bâti, soit avec un recul de 3 mètres (pour permettre le stationnement d'un ou plusieurs véhicules), soit en appui d'une continuité visuelle bâti pour préserver cette dernière.</p>

Zone / secteur	Explications des choix
	<p>Pour les autres constructions, le recul imposé est soit à l'alignement (reprendre un front bâti caractéristique du territoire), soit avec un recul de 5 mètres (permettre les accès incendie, notamment pour les activités économiques comme les entrepôts).</p>
UB / UB(i) / UBj	<p>Pour les constructions, les nouvelles constructions devront s'implanter soit en limite pour reprendre un front bâti, soit avec un recul de 3 mètres (pour permettre le stationnement d'un ou plusieurs véhicules).</p> <p>Les élus ont souhaité mettre en place une règle spécifique pour le garage afin de sécuriser les entrées/sorties des véhicules, ainsi que des personnes sur la voie publique. Ainsi, aucune sortie directe n'est autorisée.</p>
UBp	<p>Pour le secteur UBp, les implantations sont définies en appui du règlement initial du lotissement.</p>
UBv	<p>Pour le secteur UBv, les implantations sont définies en appui du règlement initial du lotissement pour favoriser la densification des petites parcelles.</p>
UC / UC(i)	<p>La zone ne concernant que la ville de Saumur. Les élus ont souhaité reprendre le règlement du document d'urbanisme, qui permettait de répondre aux besoins et aux enjeux de ces espaces. Ainsi, la règle applicable est souple pour favoriser la densification.</p>
UE / UE(i) / UEh / UM	<p>Afin de permettre la densification, les élus n'ont pas imposé de règle.</p>
UY / UY(i) / UYc / UYa	<p>Pour les constructions, les nouvelles constructions devront s'implanter soit en limite pour reprendre un front bâti, soit avec un recul de 5 mètres (pour permettre le stationnement d'un ou plusieurs véhicules et l'accès aux véhicules de secours).</p>
UF	<p>En raison de la proximité avec le domaine ferroviaire, il est rappelé que la servitude T1 s'appliquera. En dehors de cette dernière, les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres (pour permettre le stationnement d'un ou plusieurs véhicules et l'accès aux véhicules de secours).</p>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	
UA / UAj / UA(i) / UB / UBj / UBv / UP / UP(i)	<p>Pour toutes les constructions, l'implantation est soit sur la limite séparative, soit avec un recul minimum de 2 mètres. Cette distance permet notamment la densification du tissu, mais aussi évite les délaissés inaccessibles d'entretien sur des parcelles.</p> <p>Les annexes ou abris de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup> ne sont soumises à cette règle pour permettre au demandeur d'adapter son positionnement en fonction de sa parcelle et favoriser ainsi la densification.</p> <p>En appui de la charte agriculture et urbanisme, les élus ont défini des reculs par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux bordures en vigne plantée : un recul de 10m pour la construction principale avec la plantation d'une haie pour créer un espace tampon avec l'activité viticole / dans le cas des annexes à moins de 5 mètres, les élus ont aussi souhaité imposer la création d'une haie pour créer un espace tampon,</li> <li>• En cas de présence d'une exploitation en UA, un bâtiment pourra être réalisé dans</li> </ul>

Zone / secteur	Explications des choix
	une bande de 30 mètres autour de ce dernier afin de favoriser la pérennité des exploitations, mais aussi éviter une dispersion des bâtiments.
UBp	Pour le secteur UBp, les implantations sont définies en appui du règlement initial du lotissement.
UC / UC(i)	La zone ne concernant que la ville de Saumur. Les élus ont souhaité reprendre le règlement du document d'urbanisme, qui permettait de répondre aux besoins et aux enjeux de ces espaces. Ainsi, la règle applicable est souple pour favoriser la densification.
UE / UE(i) / UUh	<p>En appui de la charte agriculture et urbanisme, les élus ont défini des reculs par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux bordures en vigne plantée : un recul de 10m pour la construction principale avec la plantation d'une haie pour créer un espace tampon avec l'activité viticole / dans le cas des annexes à moins de 5 mètres, les élus ont aussi souhaité imposer la création d'une haie pour créer un espace tampon,</li> <li>• En cas de présence d'une exploitation en UA, un bâtiment pourra être réalisé dans une bande de 30 mètres autour de ce dernier afin de favoriser la pérennité des exploitations, mais aussi éviter une dispersion des bâtiments.</li> </ul>
UY / UY(i) / UYc / UYa	<p>Pour les constructions, l'implantation est soit sur la limite séparative, soit avec un recul minimum de 4 mètres (pour permettre le stationnement d'un ou plusieurs véhicules et l'accès aux véhicules de secours).</p> <p>En appui de la charte agriculture et urbanisme, les élus ont défini des reculs par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux bordures en vigne plantée : un recul de 10m pour la construction principale avec la plantation d'une haie pour créer un espace tampon avec l'activité viticole / dans le cas des annexes à moins de 5 mètres, les élus ont aussi souhaité imposer la création d'une haie pour créer un espace tampon,</li> <li>• En cas de présence d'une zone A ou N en limite, les constructions ne pourront s'implanter à moins de 5 m de la limite de l'unité foncière. Ce délaissé pourra être utilisé pour la création d'une voirie ou d'un aménagement paysager.</li> </ul>
UF	Pour les constructions, l'implantation est avec un recul minimum de 10 mètres (pour permettre le stationnement d'un ou plusieurs véhicules et l'accès aux véhicules de secours).
UM	Afin de favoriser la densification, les élus n'ont pas souhaité réglementer.
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	
UA / UAj / UA(i) / UB / UBp / UBv / UBj / UE / UE(i) / UUh / UF / UM / UP / UP(i) / UYa / UY / UYc / UY(i)	Les élus n'ont pas mis en place de réglementation particulière.

Zone / secteur	Explications des choix
UC / UC(i)	La zone ne concernant que la ville de Saumur. Les élus ont souhaité reprendre le règlement du document d'urbanisme, qui permettait de répondre aux besoins et aux enjeux de ces espaces. Ainsi, la règle applicable est souple pour favoriser la densification, mais permet aussi de protéger les constructions déjà existantes dans l'environnement proche.

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Concernant l'aspect des constructions, les élus ont choisi de mettre en place une réglementation souple, mais aussi suffisamment contraignante pour préserver le caractère rural des communes. Par exemple, le règlement de la zone UB est identique à celui en UA ou UA(i) ou UB(i) ou UBv, pour maintenir une cohérence entre le nouveau et l'ancien.

Dans certains cas comme en zone UA ou UB ou UA(i) ou UB(i), les bâtiments à usage d'activités ne sont pas soumis à ces règles afin de faciliter leur intégration, ou encore la monopente est autorisée sur les communes de la cote saumuroise en raison de la topographie des zones.

Pour le secteur UBp, les exceptions sont liées au règlement initial du lotissement.

Pour le secteur UBv, les exceptions sont liées au règlement initial du lotissement.

Pour la zone UC et son secteur, La zone ne concernant que la ville de Saumur, les élus ont souhaité reprendre le règlement du document d'urbanisme, qui permettait de répondre aux besoins et aux enjeux de ces espaces. Toutefois, l'ensemble de ces zones se situe dans le périmètre d'intervention de l'ABF, qui par son travail permettra aussi d'intégrer ces constructions.

Pour la zone UE et ses secteurs, au même titre que les hauteurs, les élus ont souhaité appliquer la même réglementation qu'en zone UB.

Pour la zone UY et ses secteurs, les élus ont choisi de mettre en place une réglementation souple, mais aussi suffisamment contraignante pour préserver le paysager ligérien. Par exemple, sur la zone de la Ronde du côté de Neuillé, une réglementation est prévue pour les enseignes afin de caractériser l'entrée principale de la zone et la qualifier. Dans le cas des zones UF / UM, les élus ont souhaité mettre en place la même réglementation en raison des objectifs semblables.

Pour la zone UP, les élus ont souhaité renvoyer les demandeurs vers la zone UA, qui correspond au tissu ancien. Afin de préserver ces emprises, ce sera donc le règlement UA, qui s'appliquera.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales.

Dans le secteur UYc de « ECOPARC » à Saumur, une surface maximale d'étanchéité est prévue afin d'éviter lors de fortes pluies l'inondation du secteur d'ECOPARC.

Dans le secteur UYc de la « ZONE D'ACTIVITES DE MERON », les principes de l'OAP définis en lien avec les arrêtés présents sur la zone sont rappelés.

## 6.6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

### A. Délimitation et choix des secteurs

Les zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais **destinés à être ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- 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. Cette zone est nommée 1AU.
- 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. Cette zone est nommée 2AU.

Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, le PLUi comprend 7 zones à urbaniser, dont 4 secteurs répondant immédiatement aux capacités suffisantes des réseaux :

Zone / secteur	Explications des choix
1AU	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'habitat. Elle dispose d'une ouverture immédiate, pouvant toutefois être soumise à des conditions spécifiques (cf. justifications sur les OAP), car elle dispose des capacités suffisantes des réseaux.
1AUe	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'équipement. Elle dispose d'une ouverture immédiate, pouvant toutefois être soumise à des conditions spécifiques (cf. justifications sur les OAP), car elle dispose des capacités suffisantes des réseaux. Cela concerne des zones à Allonnes (création d'un pôle équipement) et de la maison de Santé à Saint-Cyr-en-Bourg.
1AUy	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'activités économiques ou industrielles. Elle dispose d'une ouverture immédiate, pouvant toutefois être soumise à des conditions spécifiques (cf. justifications sur les OAP), car elle dispose des capacités suffisantes des réseaux. Cela concerne des zones à Brain-sur-Allonnes (BONNEVEAU 2), à Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg (extension de la zone industrielle existante), à Montreuil-Bellay (extensions d'EUROPE-CHAMPAGNE et Phyteurop) et à Saumur.
1AUyc	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'activités commerciales. Elle dispose d'une ouverture immédiate, pouvant toutefois être soumise à des conditions spécifiques (cf. justifications sur les OAP), car elle dispose des capacités suffisantes des réseaux. Cela concerne des zones à Distré (extension de CHAMP BLANCHARD) et à Saumur (extension de ECOPARC).

Zone / secteur	Explications des choix
2AU	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'habitat. Elle dispose d'une ouverture à long terme, car elle ne dispose pas des capacités suffisantes des réseaux. Cette zone est présente au zonage, mais ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLUi. A ce moment-là, un règlement et une OAP seront définis pour répondre aux besoins. Cela concerne une zones à Distré et une autre à Saumur.
2AUe	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'équipement. Elle dispose d'une ouverture à long terme, car elle ne dispose pas des capacités suffisantes des réseaux. Cette zone est présente au zonage, mais ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLUi. A ce moment-là, un règlement et une OAP seront définis pour répondre aux besoins. Cela concerne la zone de délocalisation du centre de Secours de Saumur à proximité de la ZAC Vaulanglais-Noirettes.
2AUy	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'activités économiques. Elle dispose d'une ouverture à long terme, car elle ne dispose pas des capacités suffisantes des réseaux. Cette zone est présente au zonage, mais ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLUi. A ce moment-là, un règlement et une OAP seront définis pour répondre aux besoins. Cela concerne la zone d'extension de l'entreprise PHYTEUROP.

La surface des différents secteurs est la suivante :

Zone ou secteur	Superficie en ha	Sous-total	% de représentation de la zone
1AU	108,87	155,15	0,27%
1AUe	1,86		
1AUy	23,68		
1AUyc	20,74		
2AU	4,43	7,70	0,01%
2AUe	1,80		
2AUy	1,48		
<b>TOTAL des 4 zones</b>	57091,88		

Au total, les zones AU représentent 155,15 hectares, soit 0,27 % du territoire intercommunal.

**Des extraits du règlement graphique présentant les zones à urbaniser sont présentées plus bas (« Récapitulatif des zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique »)** et permettent de comprendre les délimitations retenues.

## B. Les principales dispositions du règlement écrit sont les suivantes

L'ensemble de ces zones sont assujetties au respect de la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **La zone 1AU**

Les zones 1AU sont destinées à l'accueil des opérations à vocation principale d'habitat en extension des parties actuellement urbanisées. Les règles sont similaires à la zone UB, avec des objectifs de densité minimale. De ce fait, les hauteurs des constructions diffèrent selon leurs localisations (par exemple : entre Saumur, pôle saumurois et Antoigné, commune de proximité).

Comme dans la zone UY, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres d'une zone A ou N (zone tampon avec les espaces agricoles, naturels et forestiers).

En matière de mixité fonctionnelle et sociale, ce sont les OAP qui fixent ses dernières pour l'habitat ou les opérations mixtes.

### **La zone 1AUe**

La zone 1AUe est destinée à l'accueil de nouveaux équipements, comme la délocalisation de la caserne des pompiers de Saumur vers la ZAC Vaulanglais-Noirettes, l'extension du pôle équipement à Allonnes et la création de la maison de santé à Saint-Cyr-en-Bourg. Les règles sont similaires à celle du secteur UE.

Comme dans la zone UY, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres d'une zone A ou N (zone tampon avec les espaces agricoles, naturels et forestiers).

### **La zone 1AUy et son secteur 1AUyc**

Le secteur 1AUyc concerne l'extension de 2 zones d'activités existantes : ECOPARC et Champ Blanchard. Le SCOT du Grand Saumurois précise que la zone d'ECOPARC est une zone mixte, et celle du Champ Blanchard avec une prédominance commerciale.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Justifications
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole		1AUy, 1AUyc	Cette autorisation est liée à la volonté des élus de permettre la création et/ou le déplacement des coopératives agricoles et les scieries, qui pourraient s'appuyer sur les voiries existantes pour se développer.
	exploitation forestière		1AUy, 1AUyc	
<b>Habitation</b>	logement		1AUy, 1AUyc	Seuls les logements de fonction sont autorisés et limités selon les mêmes règles qu'en zone UY ou son secteur UYc.
	hébergement	1AUy, 1AUyc		-

<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail		1AUy, 1AUyc	L'artisanat est autorisé sans limitation. Toutefois, pour le commerce de détail, ce dernier est limité afin d'éviter la fuite des commerçants des centres vers les périphéries. Un seuil de 1000 m2 de surface de plancher a été défini par unité de commerce de détail. Ce seuil soumet le demandeur à un avis de la DRAC pour son installation.
	restauration	1AUy	1AUyc	Comme dans le secteur UYc, la restauration est autorisée en lien avec le caractère commercial de la zone. Elle est interdite en zone 1AUy.
	commerce de gros		1AUy, 1AUyc	L'activité est compatible avec le caractère de la zone, comme en UY et UYc.
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUy, 1AUyc		Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdites. En effet, les élus souhaitent que ces dernières s'installent et/ou se développent dans les centres bourgs et centre-ville de Saumur.
	hébergement hôtelier et touristique	1AUy	1AUyc	Un hôtel est déjà présent dans la zone ECOPARC. Les élus souhaitent donc permettre de nouvelle implantation dans l'extension de ce dernier.
	cinéma	1AUy, 1AUyc		Un cinéma existe déjà dans un secteur UYc (ECOPARC). Les élus souhaitent ne plus permettre la fuite des cinémas vers la périphérie des tissus urbains afin de préserver ceux existants dans les centres et favoriser un dynamisme dans ces derniers. En effet, le cinéma est une activité compatible et dynamisante de ces tissus bâtis.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUy, 1AUyc	Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, sous réserve d'être compatible d'un point de vue sécurité et de salubrité publique, avec le caractère de la zone ou le secteur.
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUy, 1AUyc	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AUy, 1AUyc	
	salles d'art et de spectacles		1AUy, 1AUyc	
	équipements sportifs		1AUy, 1AUyc	
	autres équipements recevant du public		1AUy, 1AUyc	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie		1AUy, 1AUyc	La sous-destination est autorisée sans limitation dans la zone 1AUy, car elle correspond à la vocation de ces zones. C'est aussi le cas pour le secteur 1AUyc, dont les enveloppes initiales en UYc comprennent déjà des entreprises à vocation industrielle.

	entrepôt		1AUy, 1AUyc	<p>La sous-destination est autorisée sans limitation dans la zone 1AUy, car elle correspond à la vocation de ces zones.</p> <p>La sous-destination est autorisée dans la seule extension du CHAMP BLANCHARD, où des entrepôts comme celui de Bouvay-Ladubay sont déjà présents et ne remettent pas en cause la vocation de la zone.</p>
	bureau		1AUy, 1AUyc	<p>La sous-destination est autorisée sans limitation dans la zone 1AUy, car elle correspond à la vocation de ces zones.</p> <p>La sous-destination est autorisée dans la seule extension de ECOAPRC au vu de sa localisation à proximité de la gare, qui permettrait d'accueillir ce type d'activités.</p>
	centre de congrès et d'exposition		1AUy, 1AUyc	L'activité est compatible avec le caractère de la zone ou du secteur, comme en UY et UYc.

Concernant la section 2, les règles sont similaires à celles de la zone UY, ou son secteur UYc dans le cas de la volumétrie et implantation des constructions.

Il n'y a pas de règle en matière de mixité fonctionnelle et sociale.

Plus précisément sur la réglementation des habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes, il a été décidé de :

- Interdire celles à vocation de loisirs dans toutes les zones au titre des paysages, de la biodiversité et de l'environnement (salubrité). Par ailleurs, aucune des zones n'a de vocation à recevoir ces dernières de manière permanente ;
- Autoriser en zone 1AUe celles à vocation d'habitat de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise). Les interdire dans toutes les autres zones au titre des paysages, de la biodiversité et de l'environnement (salubrité). Dans ces dernières, la présence de ce type de construction n'est pas autorisée, car en inadéquation avec l'objectif de ces zones.

De façon générale, il n'est pas possible d'interdire de façon globale et non motivée sur tout le territoire couvert par le PLUi. C'est pourquoi seulement certaines zones (explicitées ci-avant) possèdent cette interdiction. Ce règlement vient en complément des autres interdictions pouvant déjà exister comme l'application d'un arrêté du maire, ou une AVAP, ...

## 6.7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### A. Délimitation et choix des secteurs

Les **zones agricoles** sont dites « *zones A* ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles**.

Lors de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé, en concertation avec le monde agricole à travers 31 réunions. **Les bâtiments agricoles recensés lors de ce diagnostic sont classés en zone A** (y compris les secteurs indicés). Les sites offrant également une possibilité de devenir ou redevenir un site agricole sont également classés en zone A.

**Le PLUi du secteur Saumur Loire Développement comprend une zone agricole (A), 9 types de secteur :**

- Aa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole permettant l'accueil d'activités économiques en lien avec le domaine agricole ;
  - Aa(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Agv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires ;
  - Agv(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Agv2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires ;
  - Agv2(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole d'habitat diffus ;
  - Ah(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Al : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation de loisirs ;
- Apa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole avec une sensibilité patrimoniale ;
- At : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation touristique ;
  - At(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- At1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole accueillant des campings ;
  - At1(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ay : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'activités économiques ;
  - Ay(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).

La zone A comprend, par ailleurs, deux secteurs inconstructibles :

- Ap, secteur agricole protégé ;
- Av, secteur viticole protégé.

Les secteurs indicés « (i) » ont été créés afin de présenter les espaces soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). La réglementation, qui s'y applique, est celle la plus restrictive entre le règlement du PLUi et celui du PPRi. Dans le cas de l'application du PLUi, la réglementation est la même qu'en secteur At pour la At(i), en secteur Agv pour la Agv(i), ...

Les secteurs suivants sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de la zone agricole : le secteur Al comprend des équipements de loisirs en zone A, le secteur At comprend des activités touristiques existants ou en projet (avec un secteur particulier At1 pour les campings), et le secteur Ay encadre les activités économiques isolées.

Un secteur est destiné aux activités en lien avec le domaine agricole : Aa. Ce dernier accueille notamment la diversification du site de la coopérative viticole de Saint-Cyr-en-Bourg.

2 secteurs règlementent les conditions d'habitation et d'hébergement : le secteur Ah qui reconnaît la présence d'espaces habités au sein de la zone agricole pouvant être renforcés, et le secteur Apa, correspondant à des bâtis remarquables et leurs parcs où la construction est limitée afin de les préserver.

Les secteurs « Agv » et « Agv2 » sont destinés à formaliser le projet du PADD de soutenir l'accueil des gens du voyage à travers les aires d'accueil, mais aussi de l'habitat adapté. Il s'agit de référencer les implantations existantes et légales.

Le secteur « Ap » correspond à des secteurs à forts enjeux paysagers, comme à Parnay ou Souzay-Champigny (cône de vue), où aucune construction, ni installation n'est autorisée.

Le secteur « Av » correspond à des secteurs à potentiel viticole fort (classement en AOC), comme à Saumur, Saint-Just-sur-Dive ou encore le Puy-Notre-Dame, où aucune construction, ni installation n'est autorisée.

La surface des différents secteurs est la suivante :

Zone ou secteur	Superficie en ha	Sous-total	% de représentation de la zone
A	24710,90	33417,14	58,53%
Aa	36,55		
Aa(i)	22,15		
Agv	0,57		
Agv(i)	4,47		
Agv2	0,59		
Agv2(i)	1,00		
Ah	349,56		
Ah(i)	2,90		
Al	2,48		
Ap	1445,03		
Apa	9,81		
At	21,15		
At(i)	29,88		
At1	4,45		
At1(i)	18,35		
Av	6720,77		
Ay	27,64		
Ay(i)	8,89		
<b>TOTAL des 4 zones</b>	57091,88		

La zone A totalise 33417,14 hectares soit 58,53 % du territoire intercommunal.

#### B. Les principales dispositions du règlement écrit sont les suivantes

##### **Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Cette sous-section permet de règlementer les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites en zone agricole.

Les constructions liées à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées. En revanche, les exploitations forestières ne sont pas autorisées.

D'autres destinations / sous-destinations sont autorisées, mais uniquement lorsqu'elles sont le prolongement de l'activité agricole et qu'elles permettent la une diversification des activités de l'exploitation, ou qu'elles constituent le nécessaire prolongement de l'activité agricole. Il s'agit par exemple de l'artisanat et du commerce de détail ou des activités de services.

Les logements sont autorisés, mais ils sont soumis à certaines conditions : il faut que les constructions à usage d'habitation soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants ou en continuité d'un groupe bâti existant.

Comme le permettent les lois ALUR et MACRON, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. Elles sont toutefois bien encadrées afin de ne pas porter préjudices au caractère agricole de la zone en question.

En zone agricole, il est également autorisé les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou pastorale. Cette catégorie de construction regroupe, par exemple : station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, ...

Pour les STECAL, les destinations et sous-destination autorisées sont précisées dans le chapitre « **JUSTIFICATIONS DES SECTEURS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE** ».

Plus précisément sur la réglementation des habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes, il a été décidé de :

- Autoriser celles à vocation de loisirs en secteurs indicés « t1 », « t » et « l » afin de répondre aux besoins de ces zones (notamment les campings ou le développement d'activités touristiques). Dans tous les autres secteurs, elles sont interdites au titre des paysages, de la biodiversité et de l'environnement (salubrité) ;
- Autoriser celles à vocation d'habitat en secteur indicé « agv » ou « agv2 », « t1 », « t » et « l » afin de répondre aux besoins de ces zones (notamment les campings ou le développement d'activités touristiques). Dans tous les autres secteurs, elles sont interdites au titre des paysages, de la biodiversité et de l'environnement (salubrité).

De façon générale, il n'est pas possible d'interdire de façon globale et non motivée sur tout le territoire couvert par le PLUi. C'est pourquoi seulement certaines zones (explicitées ci-avant) possèdent cette interdiction. Ce règlement vient en complément des autres interdictions pouvant déjà exister comme l'application d'un arrêté du maire, ou une AVAP, ...

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol et la hauteur des constructions au sein des STECAL sont précisées dans le chapitre « **JUSTIFICATIONS DES SECTEURS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE** ».

Le territoire du secteur Saumur Loire Développement se caractérise par un habitat dispersé au nord de la Loire et plus resserré au sud de la Loire (avec des groupes bâtis d'exploitations existantes ou anciennes). Le territoire compte d'innombrables ensembles bâtis isolés des bourgs. Les élus ont souhaité préserver cette forme d'habitat, qui caractérise le grand ouest français et qui est le résultat des pratiques agricoles anciennes.

Ainsi, le PLUi permet les annexes et extensions des habitations existantes en zones agricole et naturelle. Les extensions et annexes sont néanmoins encadrées pour :

- Limiter l'impact sur l'agriculture et les terres naturelles,
- Interdire la construction de nouveaux logements qui viendrait renforcer la dispersion des habitants, les éloignant des services et équipement et augmentant la dépendance à la voiture individuelle.

- Condition d'emprise au sol :

Les superficies présentées ci-dessous permettent de s'assurer d'une évolution du bâti existant et conforte l'habitat dispersé qui caractérise le territoire.

Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol est limitée en appui de la charte agriculture et urbanisme (40m<sup>2</sup> pour les annexes, 50m<sup>2</sup> pour les piscines et 30% ou 30m<sup>2</sup> pour les extensions de l'existant). Dans le cadre des extensions, le choix entre les 30% ou 30m<sup>2</sup> permet de répondre aux demandes pour les petites constructions au sol.

Pour les nouveaux logements, ces derniers sont limités à une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>. Ces constructions seront très restreintes, car seuls les exploitants répondant aux critères pourront en construire.

Pour les activités en prolongement avec l'activité agricole, les élus en appui de la charte agriculture et urbanisme ont choisi de mettre en place une emprise maximum, qu'il faut relier à une distance du siège permettant de limiter l'impact paysager et ainsi le préserver.

Enfin, le territoire compte de nombreux tiers ayant des animaux de loisirs, les élus ont donc décidé de permettre de façon limitée des abris pour animaux.

- Condition de hauteur :

La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder la hauteur de l'habitation principale. Les élus ont par ailleurs défini des hauteurs maximales pour les constructions à usage d'habitation afin que ces dernières s'intègrent sur les plateaux.

Il est rappelé que les locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes ne sont pas réglementées, car il s'agit d'équipements d'intérêt général.

- Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les élus ont souhaité trois possibilités pour les nouvelles constructions de s'implanter en limite des emprises publiques, ou au moins avec un recul de 5 mètres (question de sécurité mais aussi de stationnement des véhicules), ou à l'alignement d'une continuité visuelle pour respecter le paysage bâti déjà existant. Un autre recul minimum peut être imposé en cas de présence d'une départementale, ou encore d'un risque avéré (cf. règlement graphique).

Il est rappelé que les locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes ne sont pas réglementées, car il s'agit d'équipements d'intérêt général.

- Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions à usage d'habitation, les élus ont souhaité trois possibilités pour les nouvelles constructions de s'implanter en limite séparative, ou au moins avec un recul de 3 mètres (question d'entretien de ces reliquats, mais aussi de stationnement des véhicules).

Dans le cas des autres constructions, comme celles liées aux exploitations agricoles, le recul est modifié de 3 à 5 mètres afin d'intégrer les normes de sécurité incendie de ce type de bâtiment, mais aussi anticiper les besoins de déplacements de véhicule et matériel plus important en gabarit.

Une exception est permise pour les équipements d'intérêt public, afin que ces derniers pour des questions techniques puissent déroger à cette règle.

- *Dispositions particulières :*

Les élus ont listé des exceptions, qui pourront ne pas respecter ces règles, notamment pour les abris pour animaux ou encore pour des questions de sécurité. En outre, afin de préserver l'activité agricole et forestière sur le territoire, les élus ont souhaité appliquer des règles de recul dans plusieurs cas :

- Lorsqu'un bâtiment d'activités se rapproche de tiers :
  - Aucun bâtiment d'activités ne pourra se situer à 30 mètres d'une limite de zone urbaine. Ce recul servira de tampon entre les activités et les tiers. Pour rappel, la charte agriculture et urbanisme préconise une distance de 100 mètres de toutes les exploitations ;
  - Dans le cas des STECAL à vocation d'habitat diffus et économique, ce recul est identique ;
  - Dans le cas de tiers isolés, le recul minimal est aussi de 30 mètres, avec une règle d'exception, qui précise que ce recul doit être lié à la construction principale.
- Lorsqu'un tiers souhaite se rapprocher d'une bande de vignes plantées, un recul de 10 mètres est demandé sur la zone concernée pour la construction principale, avec la création d'une haie. Ce recul permet de répondre aux préconisations de la charte, notamment pour des questions sanitaires et de bon voisinage. Les élus ont souhaité aussi ajouter une règle précisant que dans le cas d'une annexe implantée à moins de 5 mètres, une haie est aussi nécessaire. Ces deux règles s'appliquent quelques soit la localisation du tiers ;
- Afin de permettre aux sièges d'exploitation en bordure de parcelles AOC de pouvoir créer des bâtiments, les élus ont souhaité autoriser dans une bande de 50 mètres du bâtiment déjà existant la création d'un nouveau bâtiment. Cette règle permet de répondre aux besoins des exploitants, notamment pour la création de nouveau chai.

Concernant le recul des 30 mètres, ce dernier est la charte agriculture et urbanisme. En effet, afin de garder une cohérence avec la nécessité d'une distance égale entre les constructions principales et les annexes des tiers, les élus ont choisi d'appliquer la même distance.

- *Condition d'implantation par rapport aux autres constructions :*

Afin de préserver le paysage rural, aucune annexe à l'habitation ne pourra se situer dans un périmètre supérieur à 30 mètres de la construction principale. Cette règle est une application de la charte agriculture et urbanisme.

Les élus ont par ailleurs repris la règle des 100 mètres pour tout nouveau bâtiment d'exploitation afin de créer des groupes bâtis et limités ainsi le mitage de l'espace. Par exception, en cas de contrainte, il est toléré une distance de 150 mètres.

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Concernant l'aspect des constructions, elles sont souples au sein de la zone A, la constructibilité étant limitée aux équipements publics, aux bâtiments agricoles et aux annexes et extensions des habitations. Les élus ont toutefois souhaité reprendre une partie du règlement de la zone UB afin que les constructions reprennent les mêmes règles pour assurer une lisibilité dans le patrimoine bâti.

Il est rappelé que dans le cas des ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs et les exploitations agricoles ou forestières, les règles du paragraphe 2 ne s'appliquent pas.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales.

## 6.8. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### A. Délimitation et choix des secteurs

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels du secteur (boisements, zones humides, sites d'enjeux écologiques, les sites soumis à des risques, les fonds de vallées, etc.).**

**Le PLUi du secteur Saumur Loire Développement comprend une zone naturelle (N), 12 types de secteurs :**

- Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation d'équipement ;
  - Ne(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nf : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des activités économiques liées au domaine du bois ;
- Ngv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires ;
  - Ngv(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ngv2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires ;
  - Ngv2(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nh : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel d'habitat diffus ;
  - Nh(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- NI : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation de loisirs ;
  - NI(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- NI1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant le golf de Saumur ;
- Npa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel avec une sensibilité patrimoniale ;
- Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation touristique ;
- Nt1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des campings ;

- Nt1(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ny : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques ;
  - Ny(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nyr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel lié aux installations et construction de l'activité aéronautique, ainsi qu'aux activités de diversification.

La zone N comprend, par ailleurs, un secteur inconstructible : Np, secteur naturel protégé.

Les secteurs indicés « (i) » ont été créés afin de présenter les espaces soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi). La réglementation, qui s'y applique, est celle la plus restrictive entre le règlement du PLUi et celui du PPRi. Dans le cas de l'application du PLUi, la réglementation est la même qu'en secteur Nt pour la Nt(i), en secteur Ngv pour la Ngv(i), ...

Les secteurs suivants sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de la zone naturelle : le secteur NI comprend des équipements de loisirs en zone naturelle (avec un secteur particulier pour le golf de Saumur – NI1), le secteur Nt comprend des activités touristiques existants ou en projet (avec un secteur particulier Nt1 pour les campings), le secteur Ny encadre les activités économiques isolées et le secteur Nyr correspond aux activités aéronautiques et celles de diversification en lien avec l'aérodrome de Saint-Hilaire-Saint-Florent.

Un secteur est destiné aux activités en lien avec le domaine du bois : Nf.

Trois secteurs réglementent les conditions d'habitation et d'hébergement : le secteur Nh qui reconnaît la présence d'espaces habités au sein de la zone naturelle pouvant être renforcés, et le secteur Npa, correspondant à des bâtis remarquables et leurs parcs où la construction est limitée afin de les préserver.

Les secteurs « Ngv » et « Ngv2 » sont destinés à formaliser le projet du PADD de soutenir l'accueil des gens du voyage à travers les aires d'accueil, mais aussi de l'habitat adapté. Il s'agit de référencer les implantations existantes et légales.

Le secteur « Np » correspond à des secteurs à fort enjeux environnementaux, qui peuvent être liés à l'eau, comme à Fontevraud-l'Abbaye (remontées de nappes), où aucune construction, ni installation n'est autorisée.

La surface des différents secteurs est la suivante :

Zone ou secteur	Superficie en ha	Sous-total	% de représentation de la zone		
N	18056,57	20209,73	35,40%		
Ne	1,23				
Ne(i)	0,97				
Nf	1,86				
Ngv	0,27				
Ngv(i)	1,37				
Ngv2	0,53				
Ngv2(i)	0,22				
Nh	90,76				
Nh(i)	0,06				
NI	146,95				
NI(i)	7,06				
NI1	0,84				
Np	1793,39				
Npa	0,58				
Nt	9,66				
Nt1	11,18				
Nt1(i)	10,69				
Ny	9,69				
Ny(i)	2,19				
Nyr	63,66				
<b>TOTAL des 4 zones</b>	57091,88				

La zone N totalise 20209,73 hectares soit 35,40 % du territoire intercommunal.

B. Les principales dispositions du règlement écrit sont les suivantes

**Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Seules les exploitations forestières sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes et les équipements qui ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone. On retrouve notamment dans cette dernière catégorie : les stations de pompage, les châteaux d'eau, les antennes de télécommunications, les lignes de transport, les éoliennes, ...

Pour les STECAL, les destinations et sous-destinations autorisées sont précisées dans le chapitre « **JUSTIFICATIONS DES SECTEURS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE** ».

Plus précisément sur la réglementation des habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes, il a été décidé de :

- Autoriser celles à vocation de loisirs en secteurs indicés « t1 », « t », « l1 » et « l » afin de répondre aux besoins de ces zones (notamment les campings ou le développement d'activités touristiques). Dans tous les autres secteurs, elles sont interdites au titre des paysages, de la biodiversité et de l'environnement (salubrité) ;
- Autoriser celles à vocation d'habitat en secteur indicé « agv » ou « agv2 », « t1 », « t » et « l » afin de répondre aux besoins de ces zones (notamment les campings ou le développement d'activités touristiques). Dans tous les autres secteurs, elles sont interdites au titre des paysages, de la biodiversité et de l'environnement (salubrité).

De façon générale, il n'est pas possible d'interdire de façon globale et non motivée sur tout le territoire couvert par le PLUi. C'est pourquoi seulement certaines zones (explicités ci-avant) possèdent cette interdiction. Ce règlement vient en complément des autres interdictions pouvant déjà exister comme l'application d'un arrêté du maire, ou une AVAP, ...

**Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les règles sont les mêmes qu'en zone agricole.

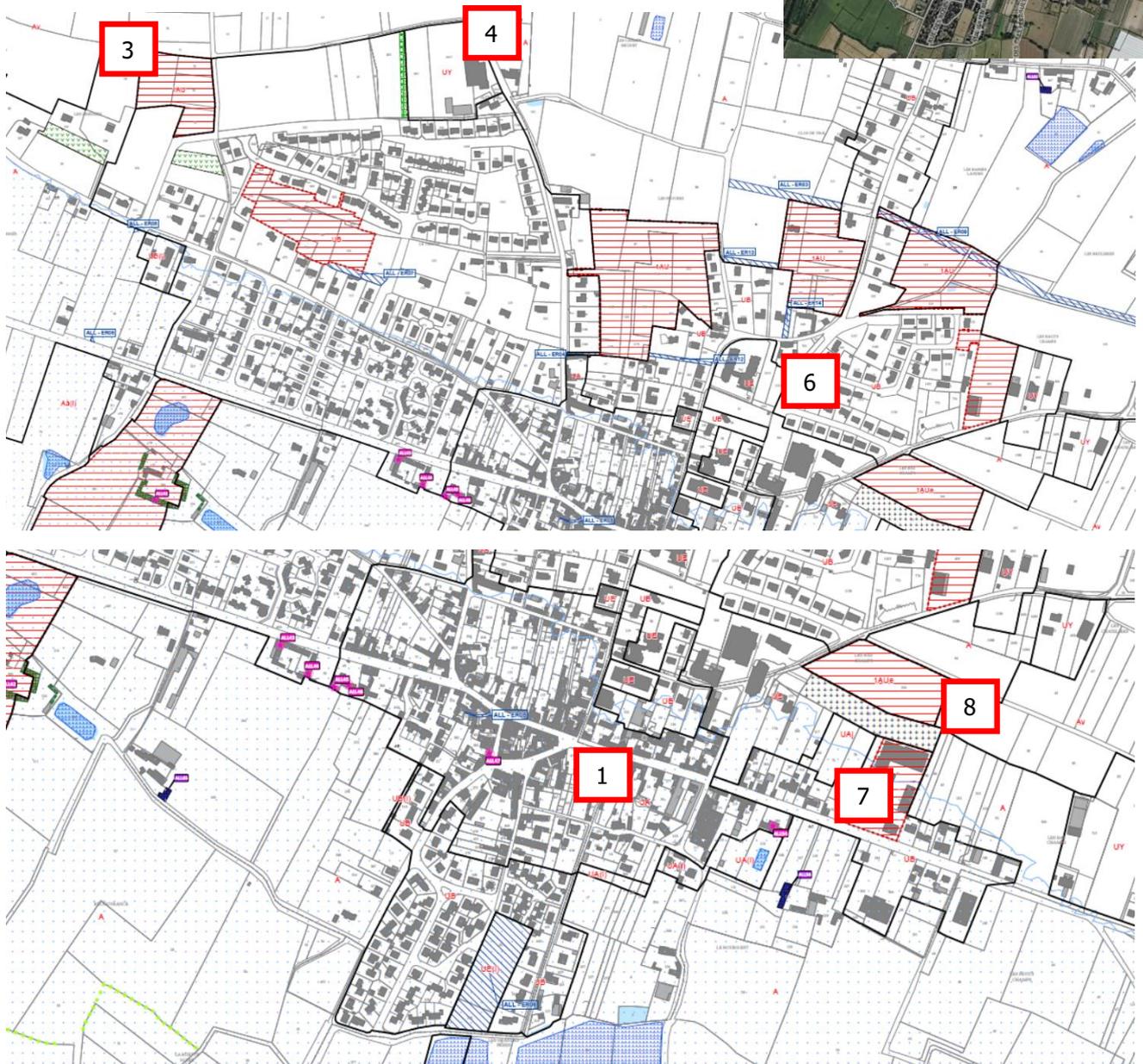
L'emprise au sol et la hauteur des constructions au sein des STECAL sont précisées dans le chapitre « **JUSTIFICATIONS DES SECTEURS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE** ».

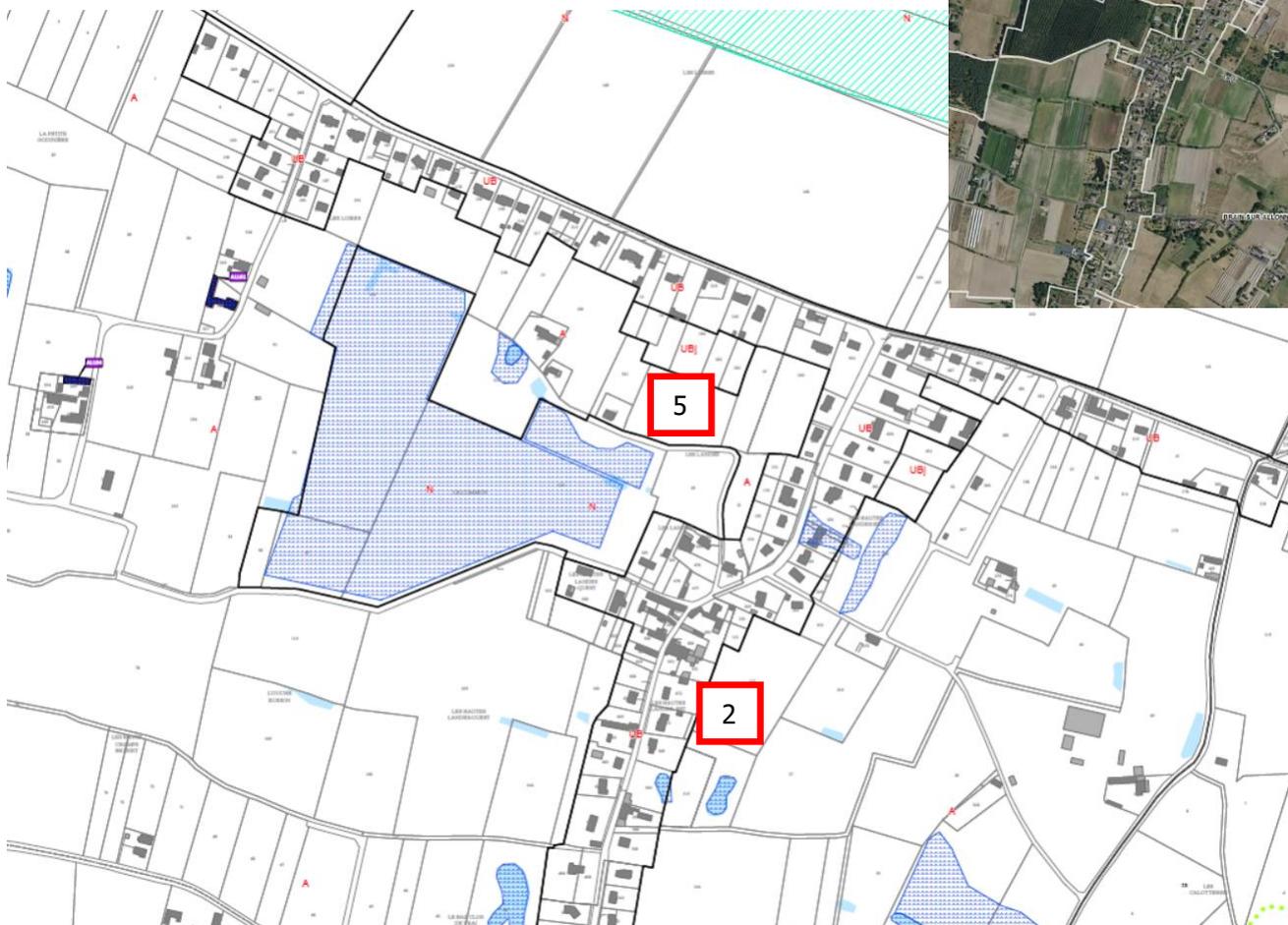
## 6.9. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Concernant les secteurs ou zones indicés « (i) » ici présents, ces derniers ne sont pas présentés zones par zone, car ils renvoient à un choix des élus pour une information d'une zone rouge d'un PPRi.

### A. Allonnes

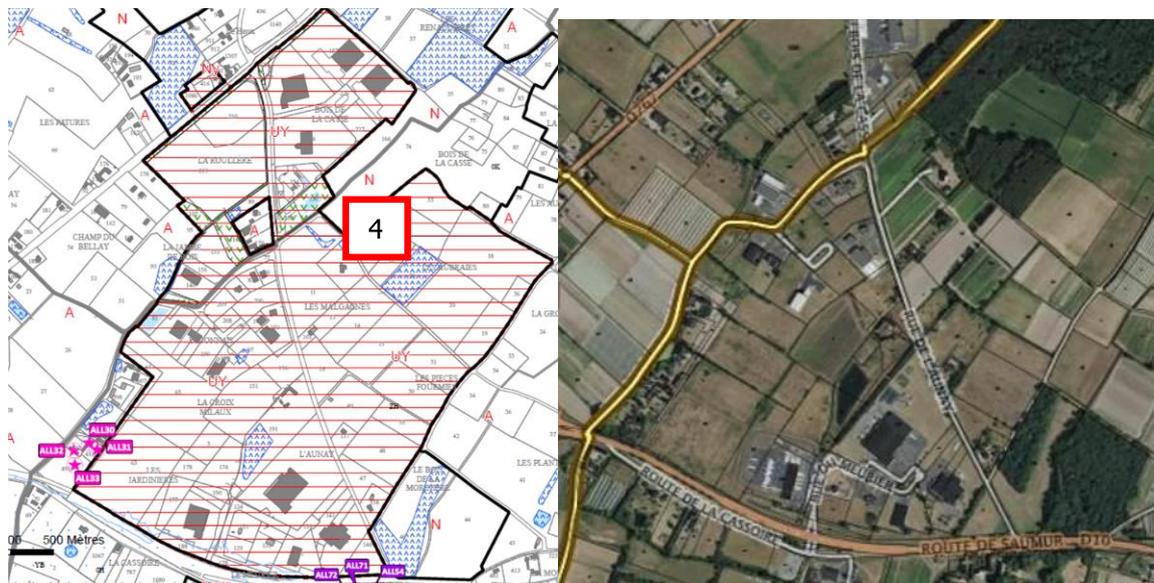
#### Zoom sur le bourg





- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** – Classement en UY des entreprises isolées (dont une partie dans la zone artisanale) dans le bourg afin d'optimiser le foncier disponible.
- 5** - Classement en UBj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 6** - Classement des équipements publics (dont l'école) en UE, en raison du caractère public de l'équipement.
- 7** - Classement en UAj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace d'équipement.
- 8** - Classement des zones de projets dédiées à de l'équipement en extension urbaine en zone 1AUe pour permettre le développement du pôle équipement. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.

### **Zoom sur la ZA de la Ronde**



**4** - Classement du périmètre de la zone d'activités communautaire en UY (La Ronde), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

### **Zoom sur le Grand Bois (Allonnes)**



**4** - Classement du périmètre la zone d'activités communautaire en UY (Grand Bois), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible sur le périmètre de la zone communautaire. Cette zone est déjà partiellement aménagée sur sa partie en extension. Des lots ont été découpés pour accueillir de nouvelles entreprises, dont les besoins ne sont pas présents dans les zones d'activités plus importantes comme la Ronde (ex : parcelle plus petite).

## B. Antoigné



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement du cimetière en UE, en raison du caractère public de l'équipement.
- 4** – Classement en UAj du fond de jardin de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en étalement linéaire et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.

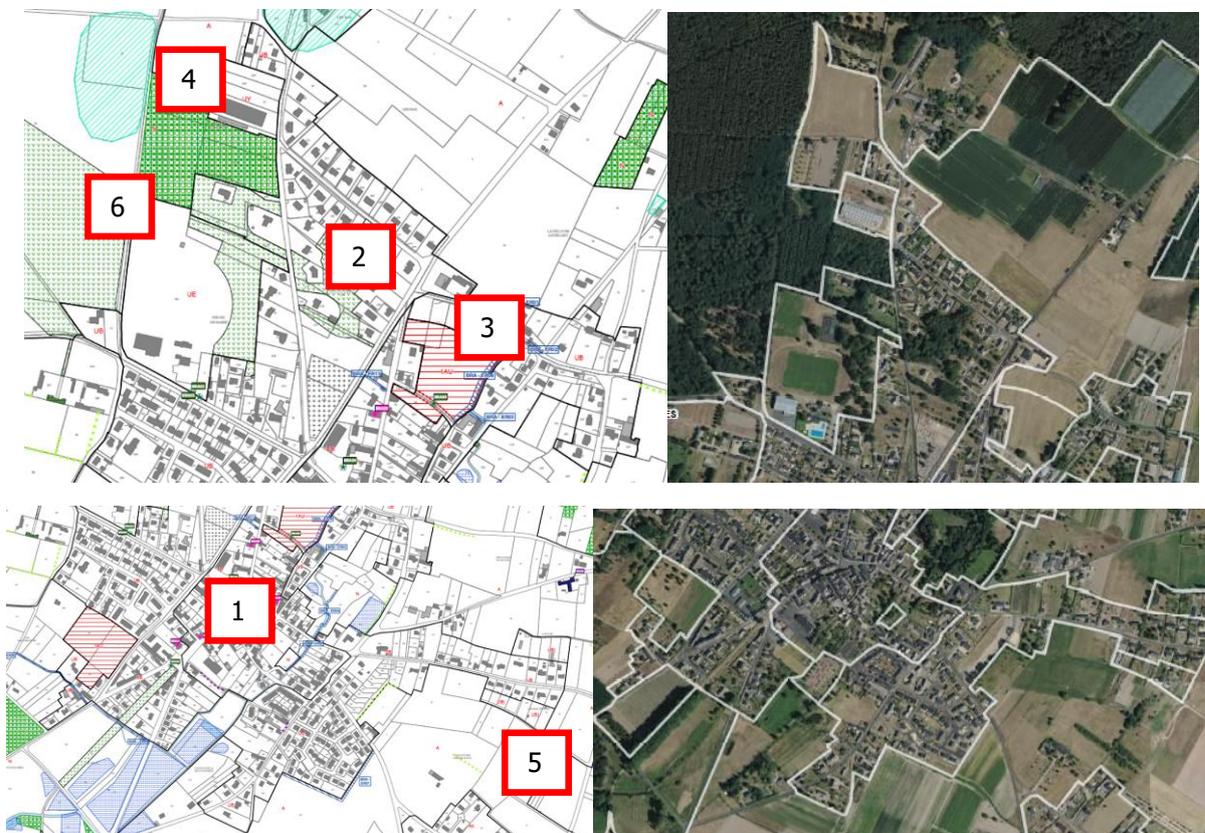
### C. Artannes-sur-Thouet



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la mairie et des équipements publics (salle des fêtes) en UE, en raison du caractère public des équipements.
- 4** – Classement en UP de l'entité patrimoniale et de son parc afin de préserver leurs caractéristiques traditionnelles et permettre une valorisation touristique.
- 5** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.

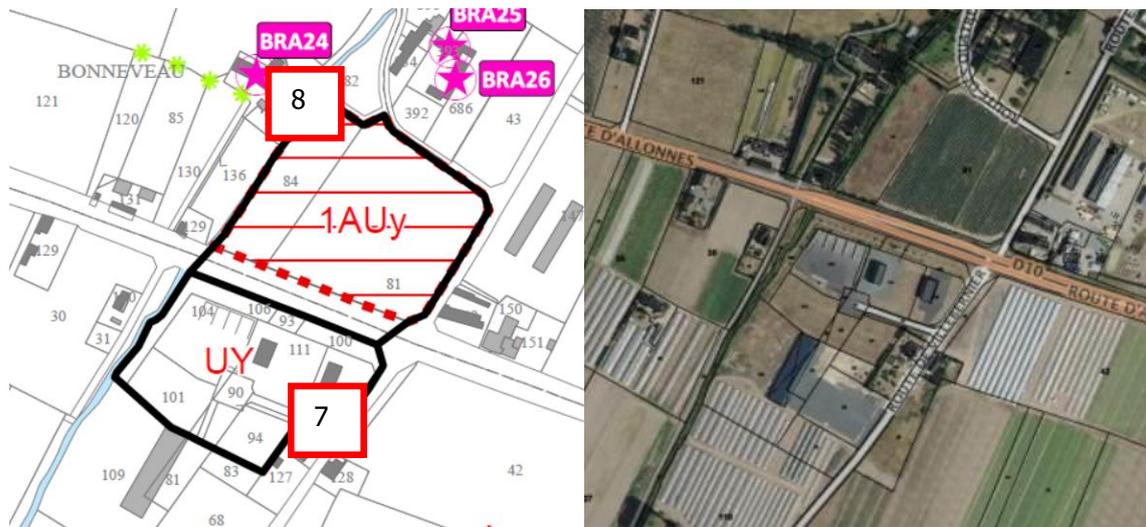
## D. Brain-sur-Allonnes

### Zoom sur le bourg



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine ou en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** – Classement en UY de l'entreprise isolée dans le bourg afin d'optimiser le foncier disponible.
- 5** - Classement en UBj du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 6** - Classement des équipements sportifs (ex : piscine intercommunautaire) en UE, en raison du caractère public de ces équipements.

### Zoom sur la ZA de Bonneveau et son extension



**7** - Classement de la zone d'activités communautaire en UY (Bonneveau), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

**8** – Classement de la zone de projets dédiée à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 1AUy afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir. *Le choix de cette zone est explicité dans la partie OAP des communes de proximité.*

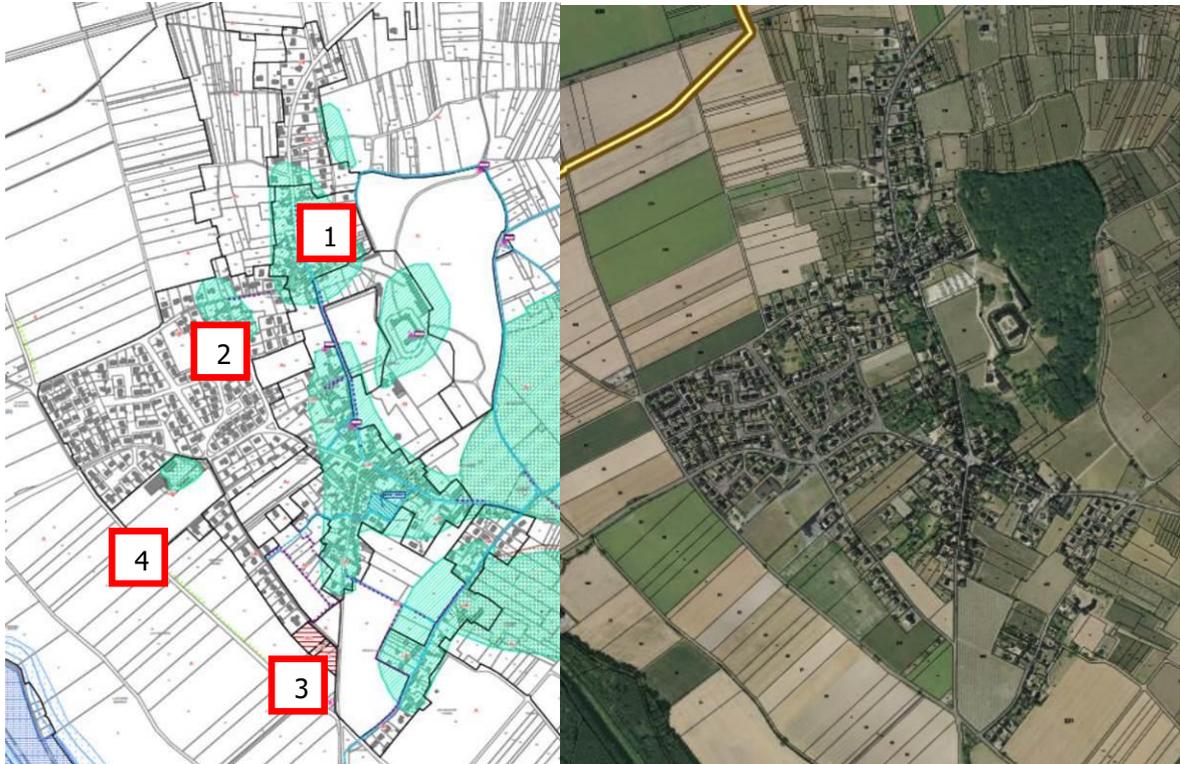
## E. La Breille-les-Pins



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** – Classement de la mairie et des équipements publics (salle des fêtes), ainsi que le foyer A.D.A.P.E.I La Maison des Pins en UE, en raison de leur vocation d'équipement. *Suite à la remarque de la commune lors de la consultation, la parcelle 36 (déjà aménagée) a été ajoutée à la zone UE. L'extension du pôle étant prévu à long terme, il n'est pas présent sur le PLUi de 2020.*
- 4** – Classement en UP de l'ancien bourg historique de la commune afin de préserver ses caractéristiques traditionnelles.
- 5** – Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de cette zone est délimité à la parcelle.
- 6** – Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.

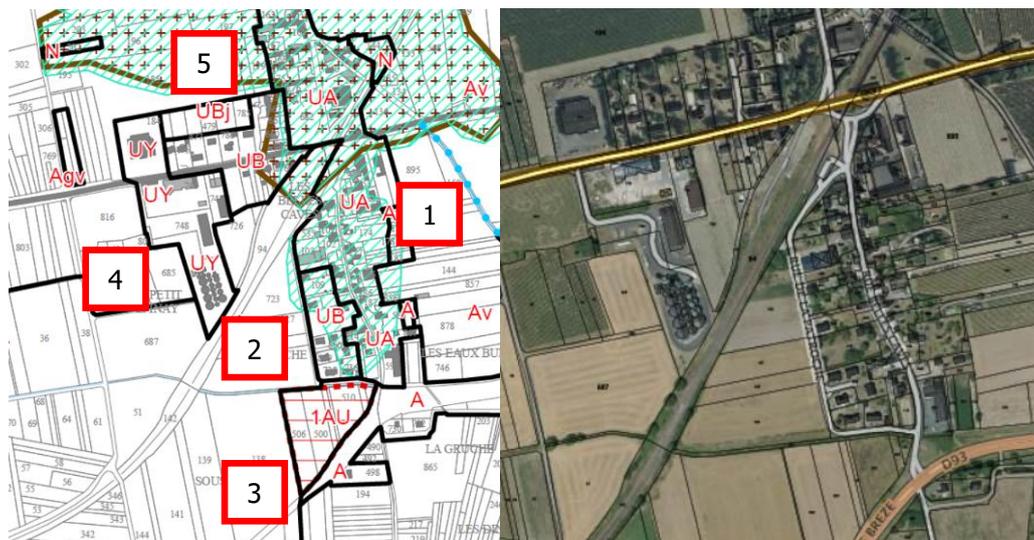
F. Brézé

**Zoom sur le bourg**



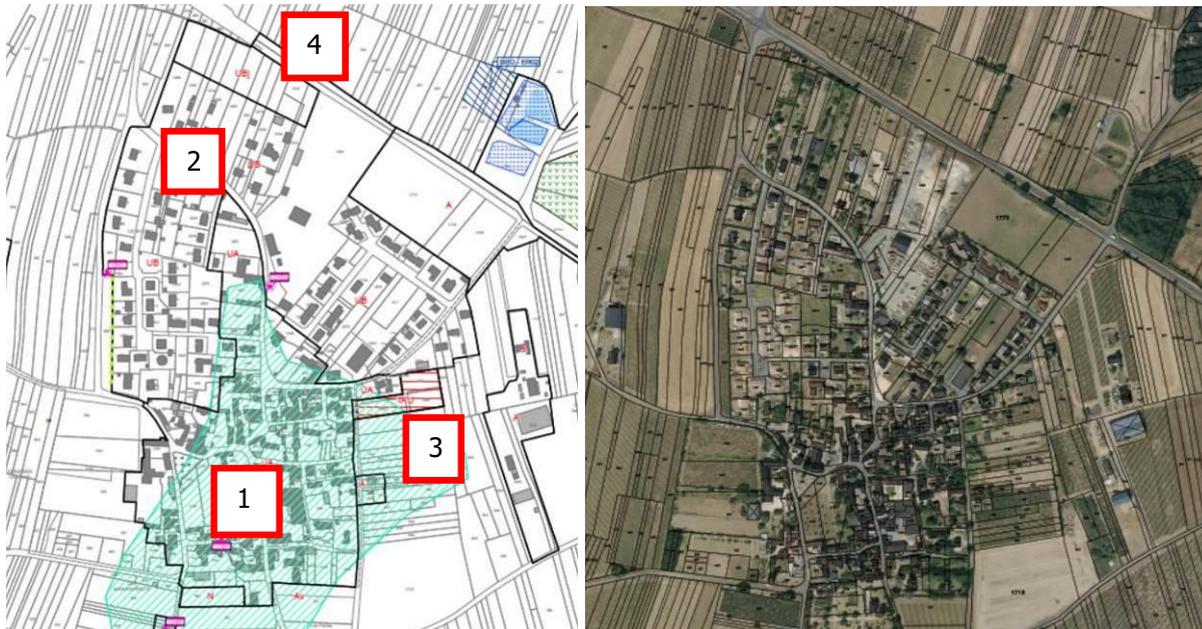
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement des équipements de l'école en UE, en raison du caractère public de l'équipement.

### **Zoom sur les Caves (en lien avec Saint-Cyr-en-Bourg)**



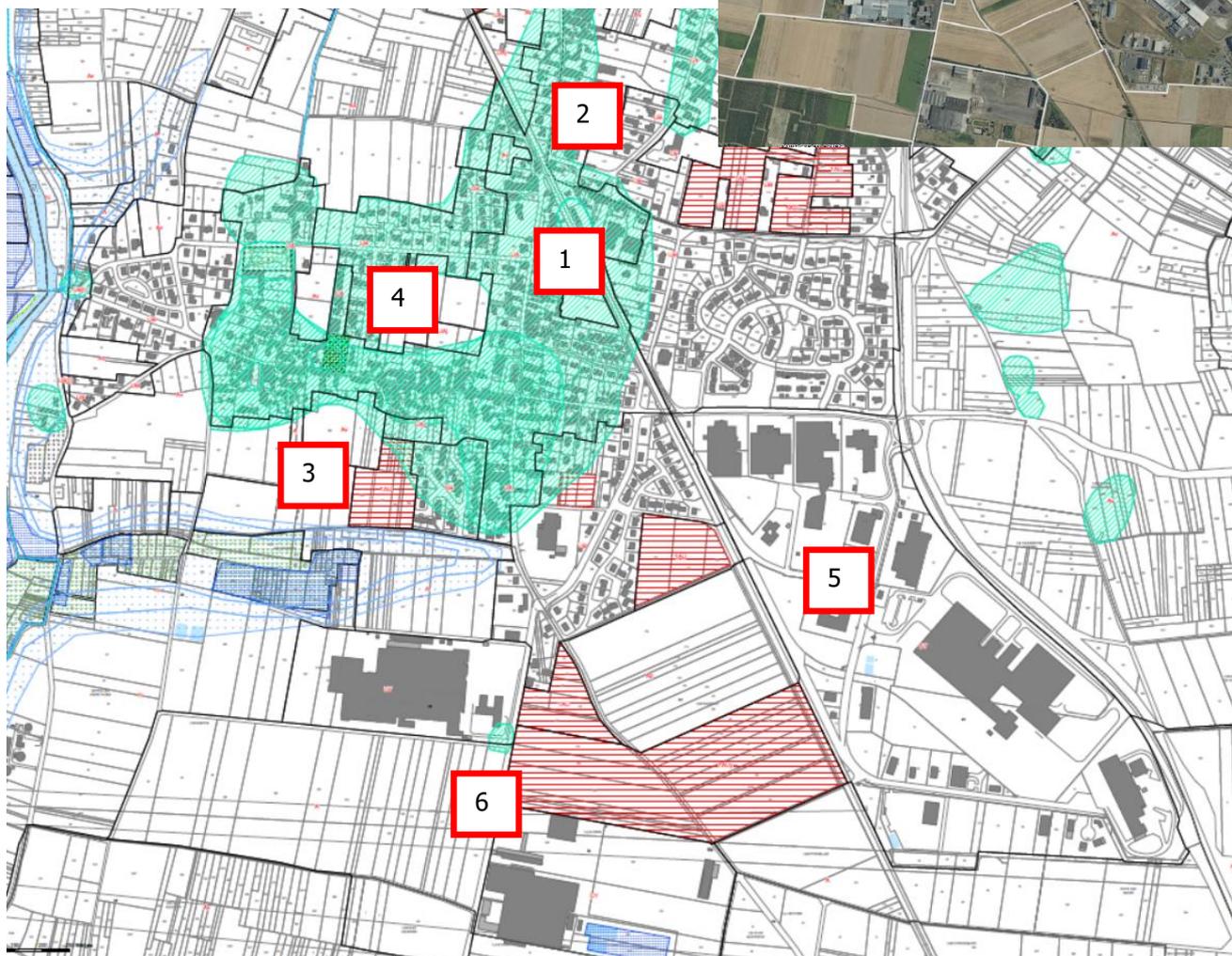
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.
- 4** – Classement en UY de l'entreprise isolée afin d'optimiser le foncier disponible.
- 5** - Classement en UBJ du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.

## G. Brossay



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projet dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau, rappeler le recul vis-à-vis de l'axe structurant et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'axe de communication.

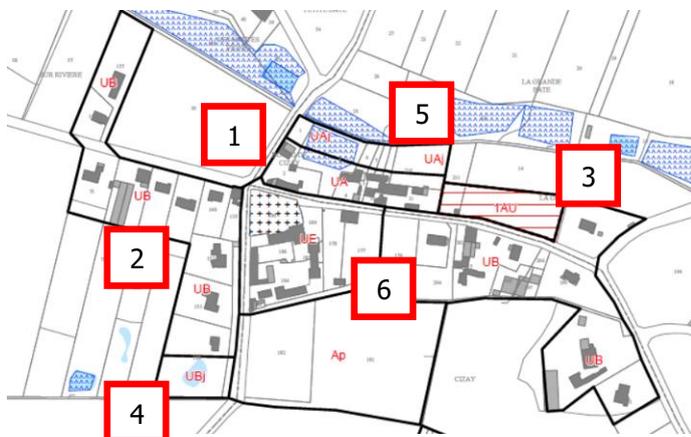
H. Chacé



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UAj du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace de projet / l'espace cultivé.
- 5** - Classement de la zone d'activités communautaire en UY (ZI de Chacé-Saint-Cyr) et d'entreprises isolées (ex : Marie Surgelés), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 6** – Classement de la zone de projets dédiée à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 1AUy afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir.

## I. Cizay-la-Madeleine

### **Zoom sur le bourg**



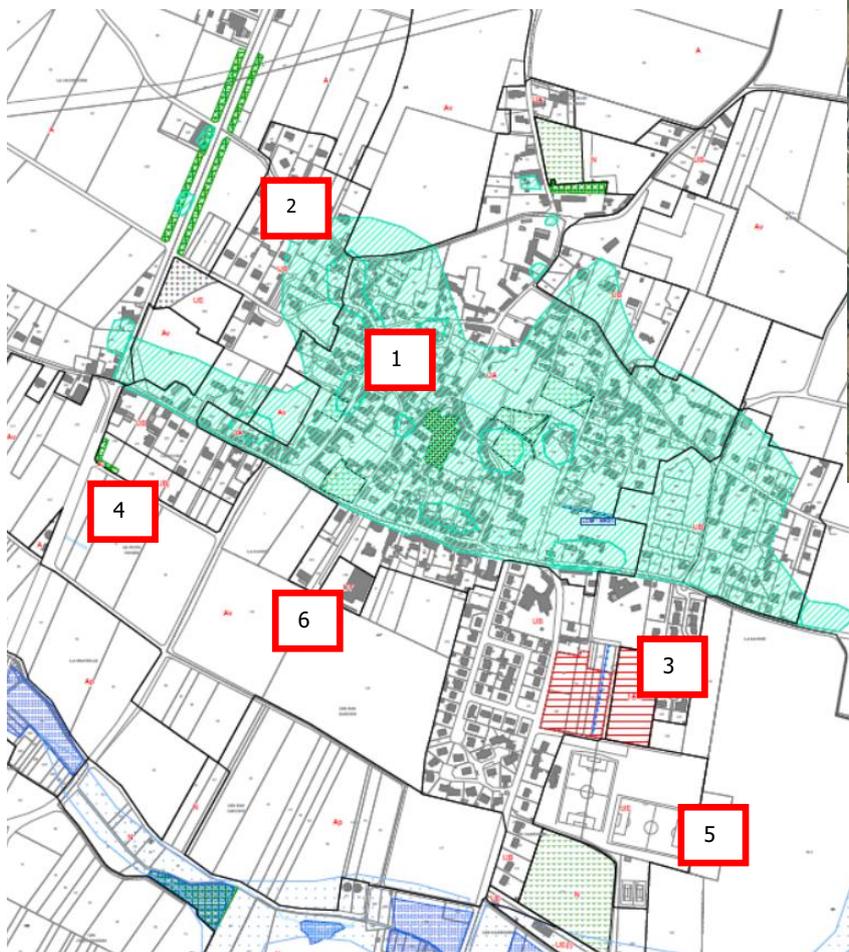
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBJ du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en linéarité, protéger le point d'eau existant et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** – Classement en UAj des fonds de jardins de profondeurs relativement grandes afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 6** - Classement de la mairie et des équipements publics (salle des fêtes) en UE, en raison du caractère public de ces équipements.

### **Zoom sur Montfort**



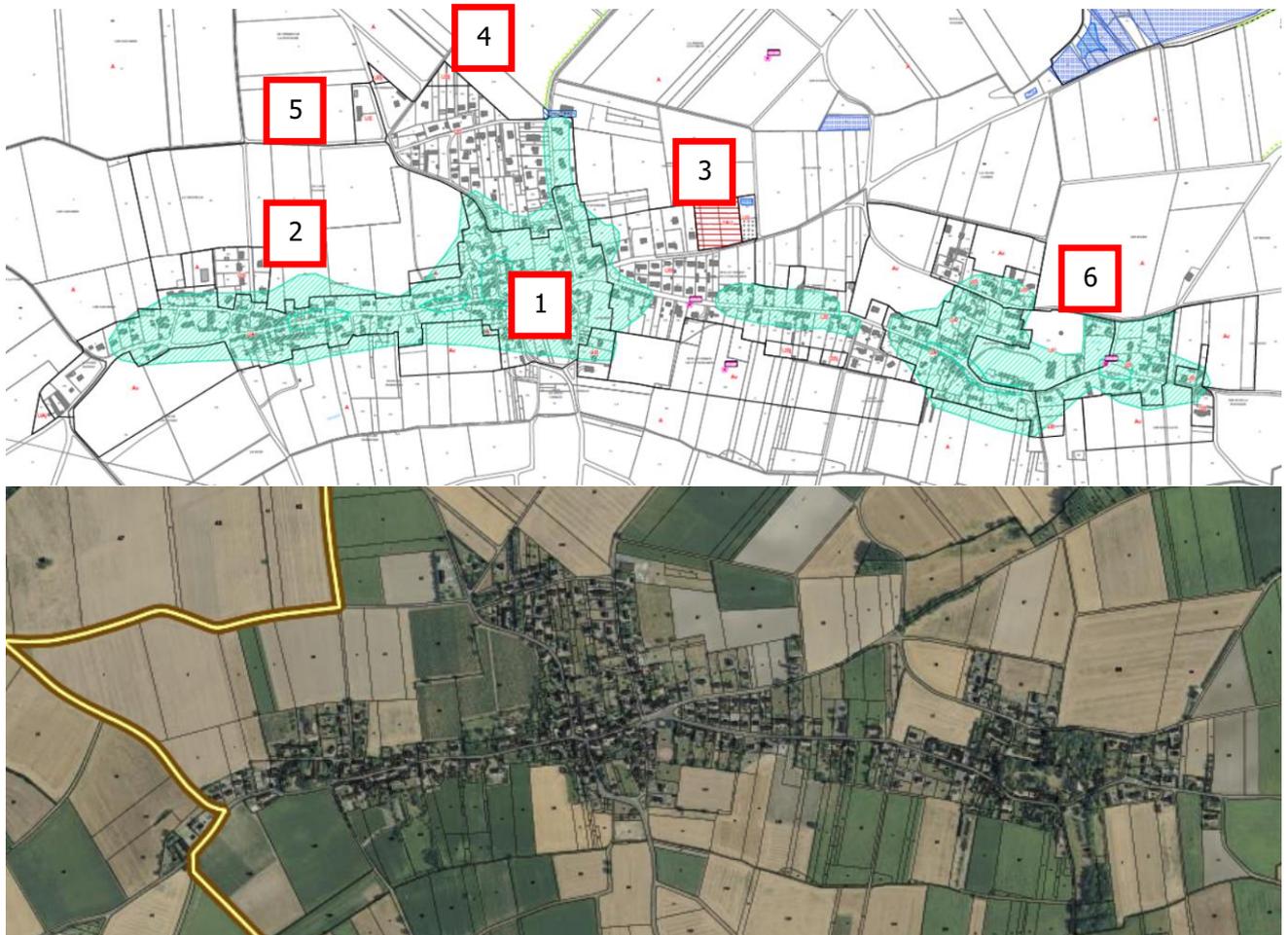
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 7** – Classement en UP du château afin de préserver ce dernier et permettre une valorisation tournée vers le tourisme.

## J. Le Coudray-Macouard



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine ou en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement des équipements sportifs et du cimetière en UE, en raison du caractère public de ces équipements.
- 6** – Classement en UY de l'entreprise isolée dans le bourg, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

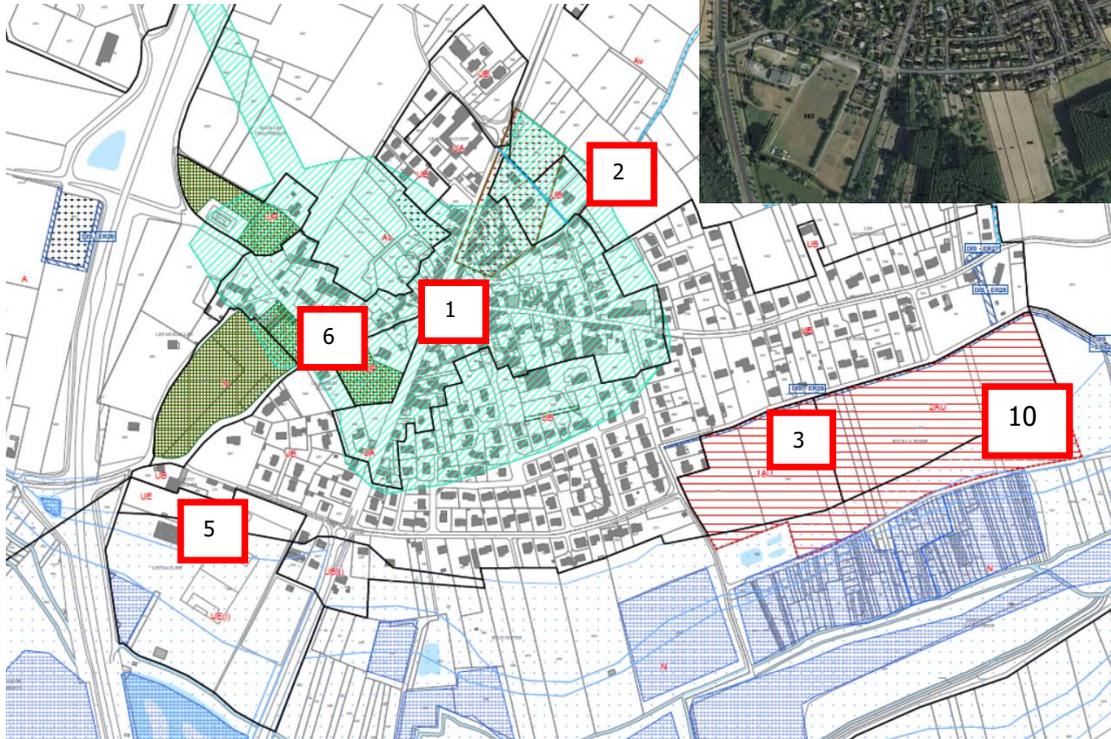
## K. Courchamps



- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBJ du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement des locaux techniques communaux et du cimetière en UE, en raison du caractère public de ces équipements.
- 6** – Classement en UP de l'entité patrimoniale et de son parc afin de préserver leurs caractéristiques traditionnelles et permettre une valorisation touristique.

L. Distré

**Zoom sur le bourg**

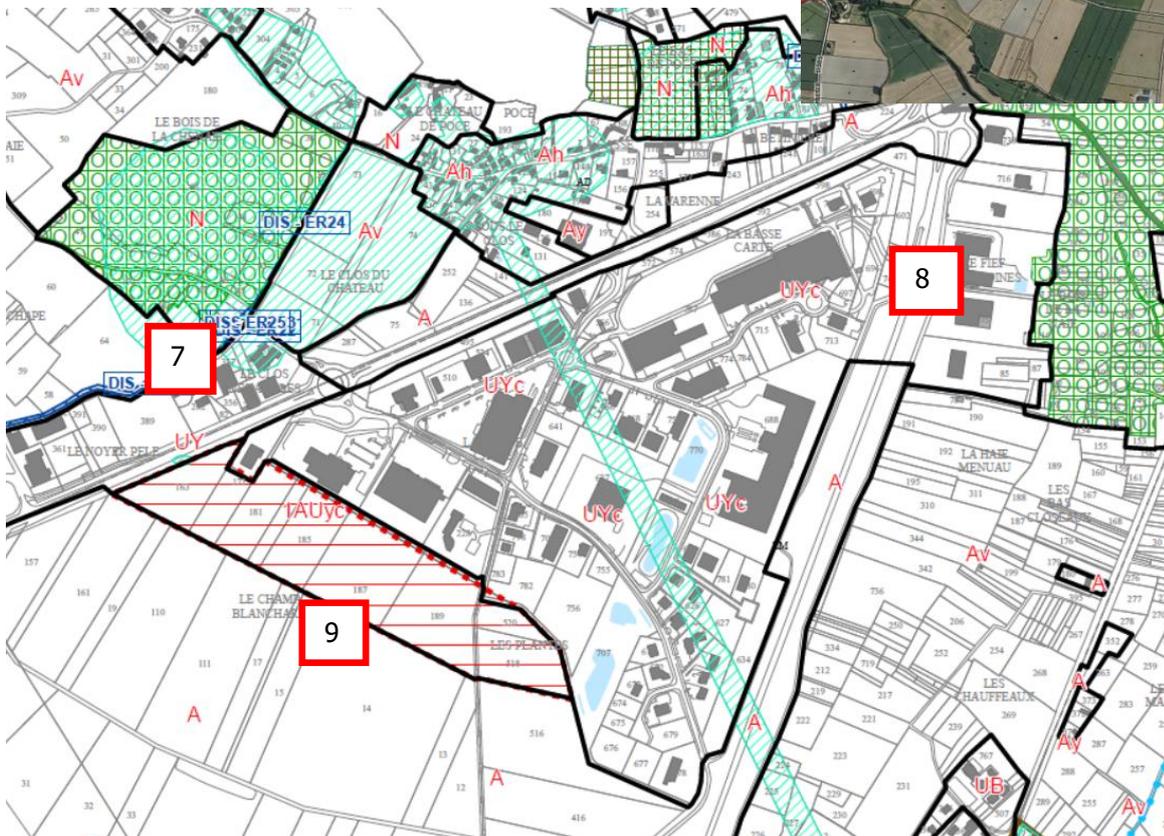


**Zoom sur le lien avec Saumur (Cave Grolleau)**



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement des équipements sportifs en UE, en raison du caractère public de ces équipements.
- 6** – Classement en UP des entités patrimoniales et de leurs parcs afin de préserver leurs caractéristiques traditionnelles et permettre une valorisation touristique.
- 10** – Classement en zone 2AU d'une partie de la ZAC pour phaser le projet. Cette zone ne pourra s'ouvrir qu'avec une procédure de modification motivée pour l'ouverture de la zone. *Ce classement est issu par ailleurs d'une demande présentée lors de l'enquête publique.*

**Zoom sur le CHAMP BLANCHARD**



**7** - Classement de la zone d'activités communautaire en UY (Crouley), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

**8** - Classement de la zone d'activités communautaire en UYc (CHAMP BLANCHARD), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

**9** – Classement de la zone de projets dédiée à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 1AUyc afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir (vocation principale commerciale). La justification de la création de cette zone est explicitée dans les chapitres sur les OAP et le volet économique.

M. Epieds

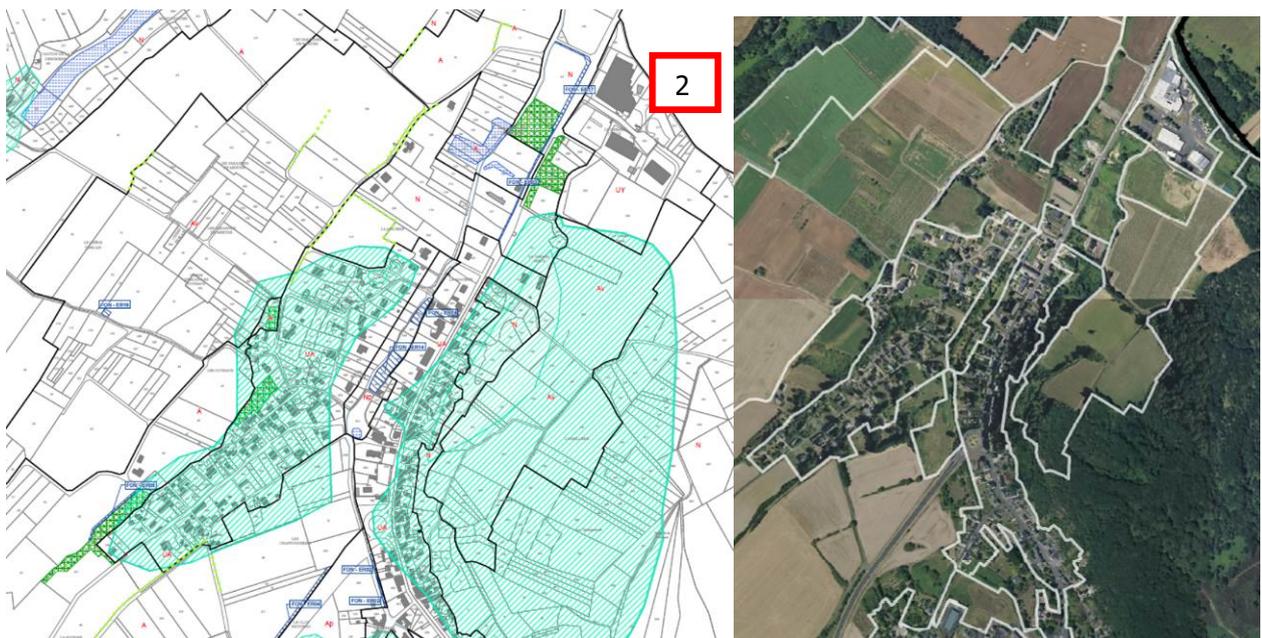


- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement du cimetière et des équipements publics (dont l'école) en UE, en raison du caractère public de ces équipements.
- 4** – Classement en UY de l'entreprise isolée dans le bourg, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

N. Fontevraud-L'Abbaye



**1** – Classement en UM lié aux activités militaires en place afin de permettre une pérennité de ces dernières et une optimisation du foncier.



**2** – Classement en UY lié à l'entreprise isolée sur une zone économique afin de permettre une pérennité de ces dernières et une optimisation du foncier. Les parcelles non bâties sont propriétés des LABORATOIRES BROTHIER pour un développement prévu sur 2021-2022.



**3** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.

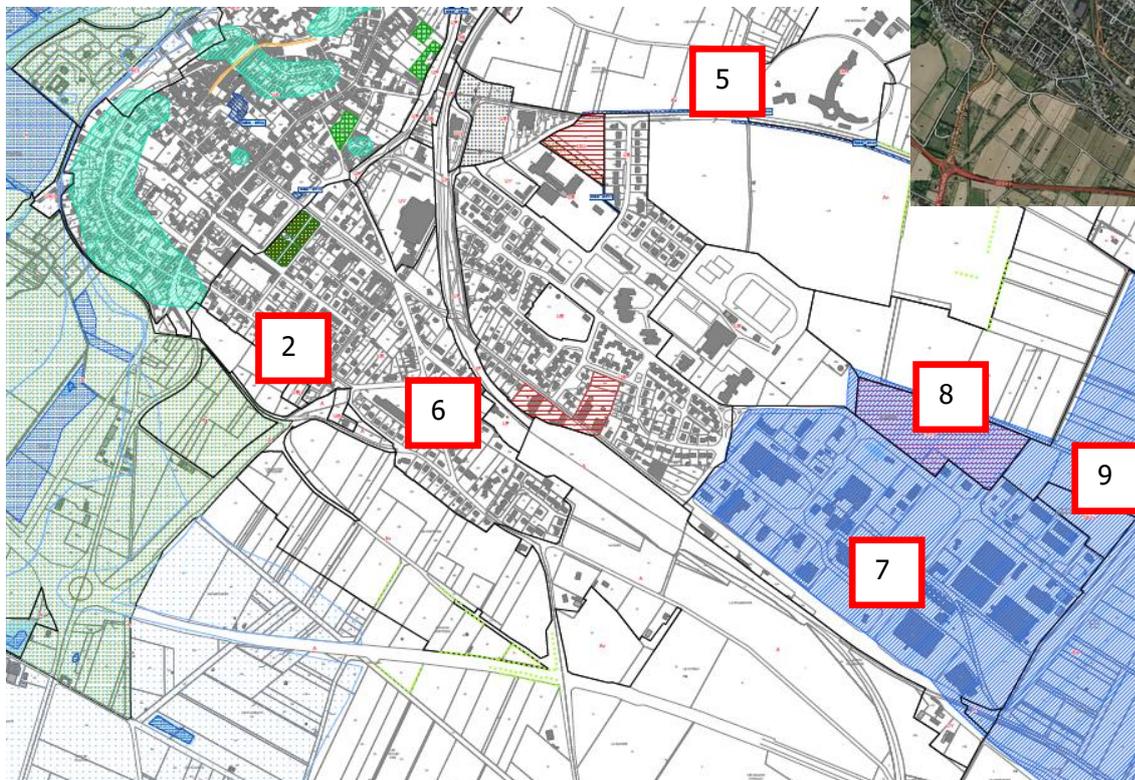
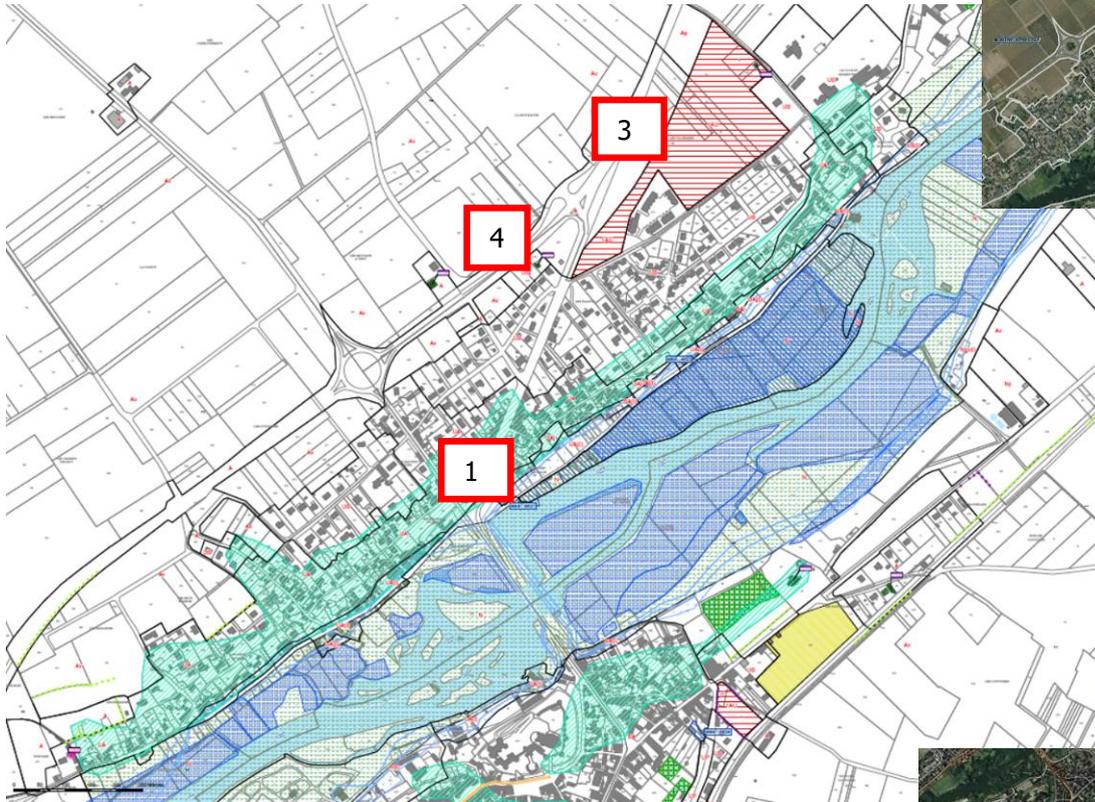
**4** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.

**5** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.

**6** – Classement en UP de l'entité patrimoniale et de son parc (Abbaye de Fontevraud) afin de préserver leurs caractéristiques traditionnelles et permettre une valorisation touristique.

**7** - Classement en UAj du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et le projet d'équipement (aménagements légers).

O. Montreuil-Bellay



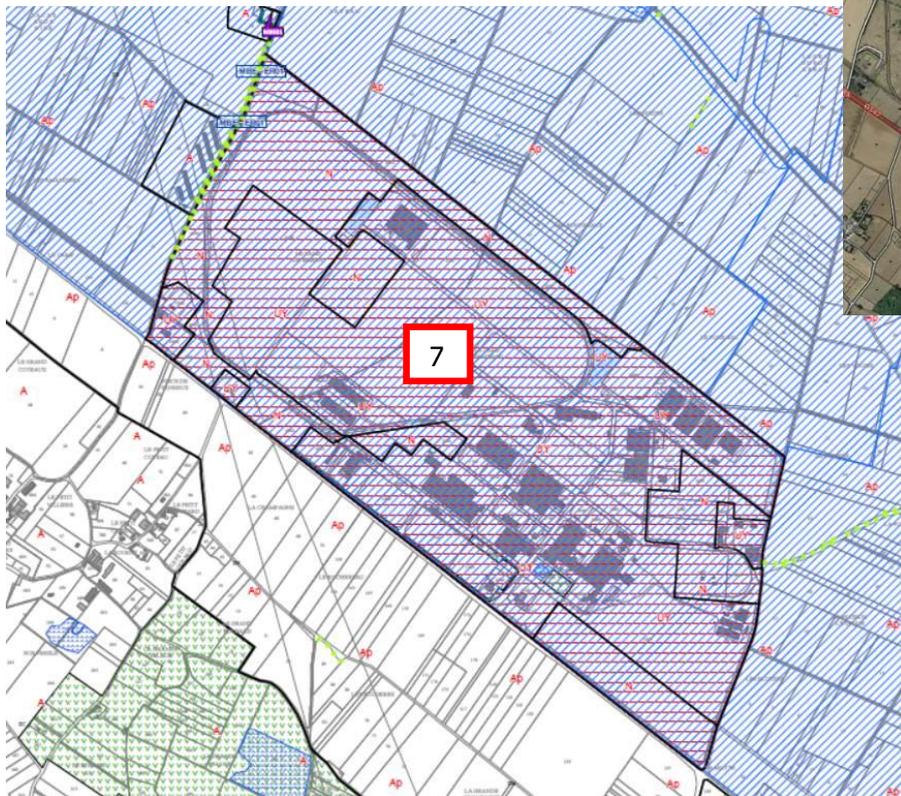
- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine ou en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement des équipements sportifs, du collège, ... en UE, en raison du caractère public de ces équipements.
- 6** - Classement de la gare et du réseau ferrée en centre-bourg en UF, afin de permettre la mutation et l'optimisation du foncier disponible.
- 7** - Classement de la zone d'activités communautaire en UY (Petite Champagne), ainsi que des entreprises isolées, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 8** – Classement de la zone de projets dédiée à l'extension de la zone d'activités communautaire en zone 1AUy afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir.
- 9** - Classement de la zone de projets dédiée à l'extension de l'entreprise PHYTEUROP en zone 2AUy afin de prévenir des besoins de développement de cette dernière (foncier propriété de l'entreprise).

### **Zoom sur le village important de Méron**



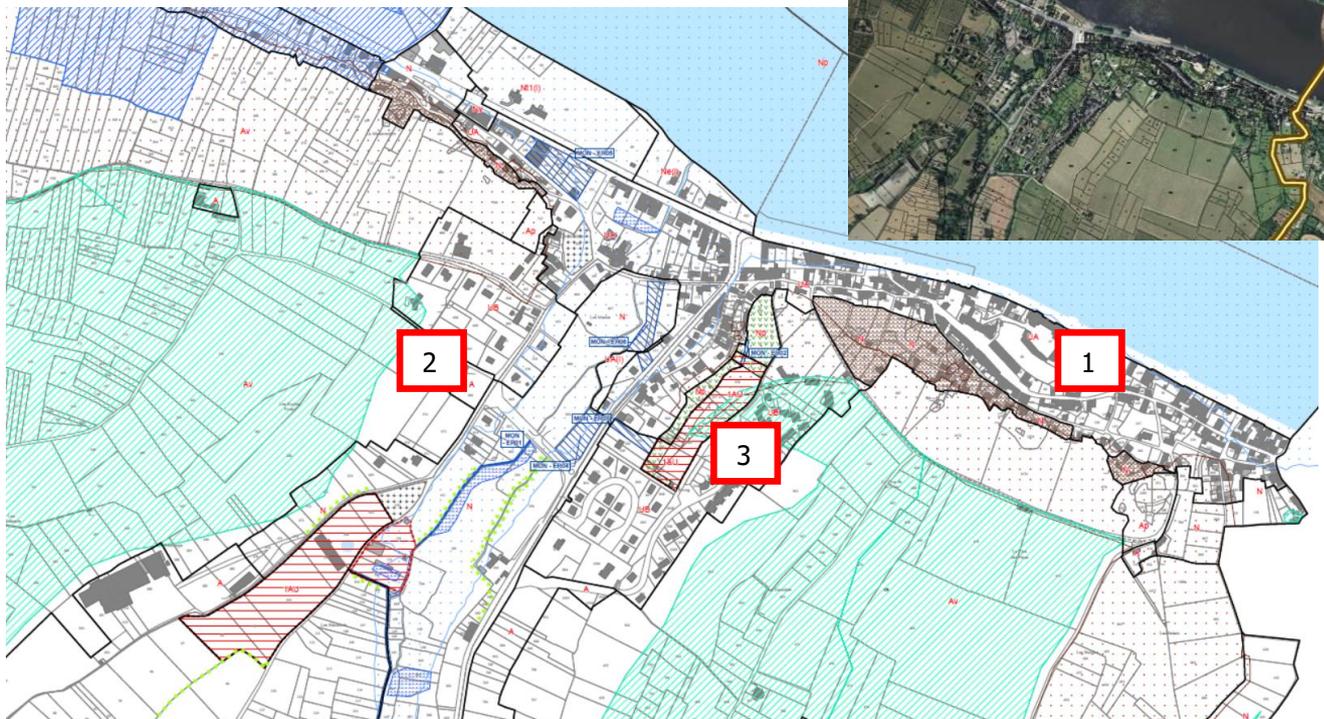
- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 5** - Classement de l'école en UE, en raison du caractère public de ces équipements.

### **Zoom sur la ZA de Méron**



- 7** - Classement de la zone d'activités communautaire en UY (Méron), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

P. Montsoreau



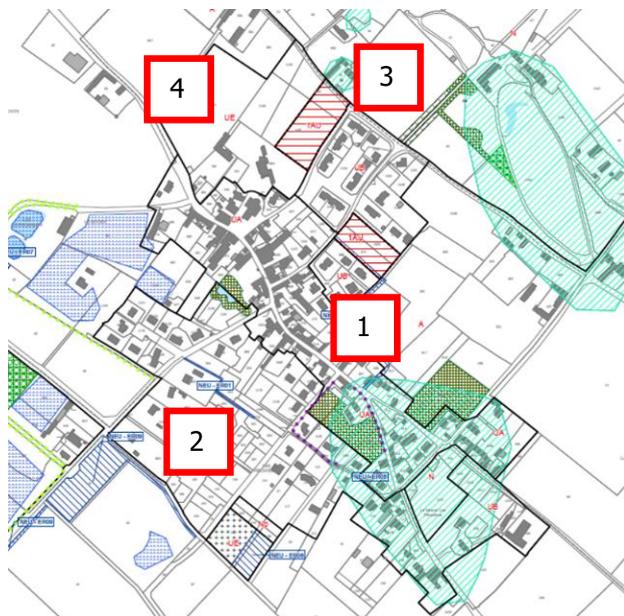
**1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.

**2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.

**3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine ou en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.

Q. Neuillé

**Zoom sur le bourg**



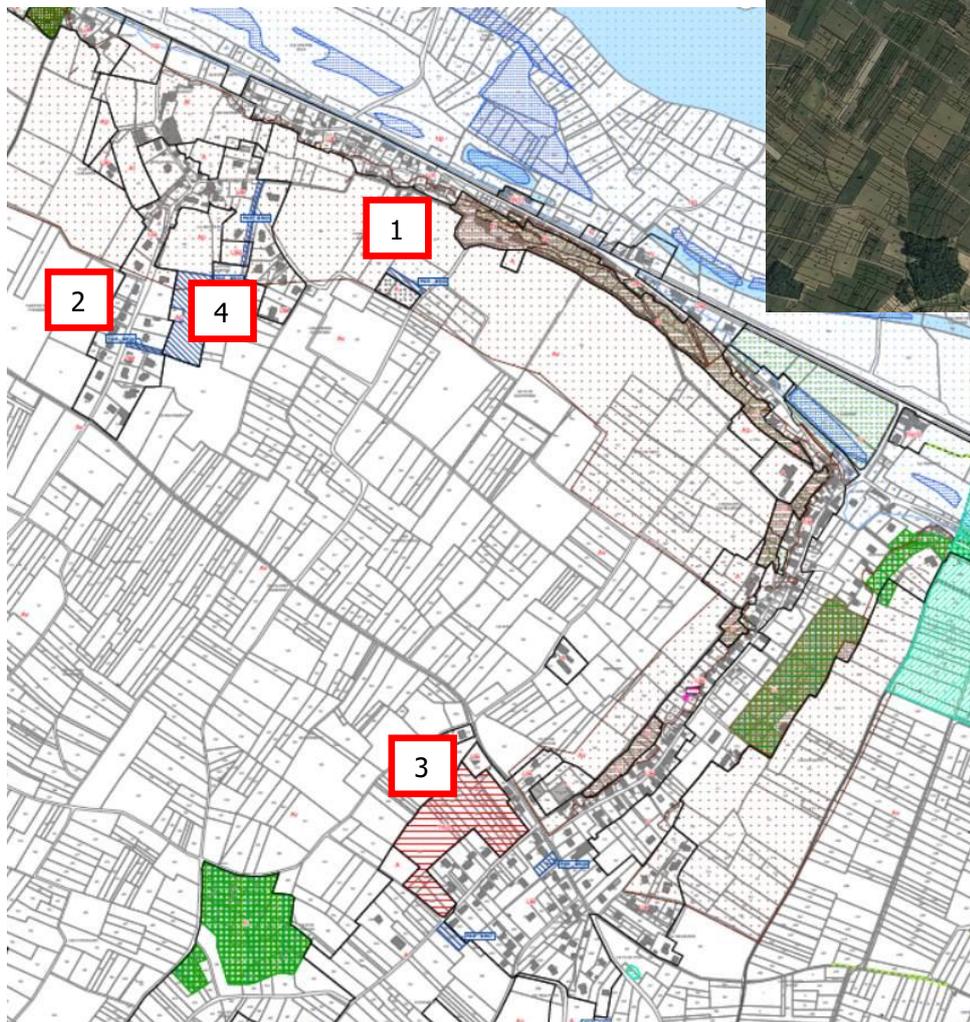
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations (dont le lotissement autorisé après le 1<sup>er</sup> janvier 2016). La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement du pôle équipement de la commune en UE, en raison du caractère public de cet espace.

**Zoom sur la ZA de la Ronde**



- 5** - Classement de la zone d'activités communautaires en UY (Ronde), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

R. Parnay



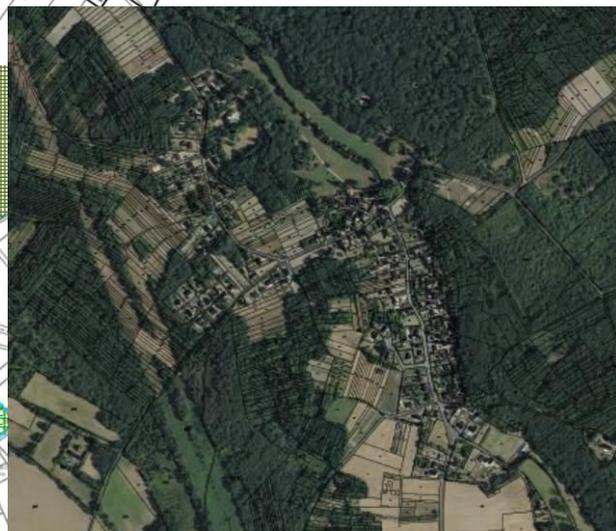
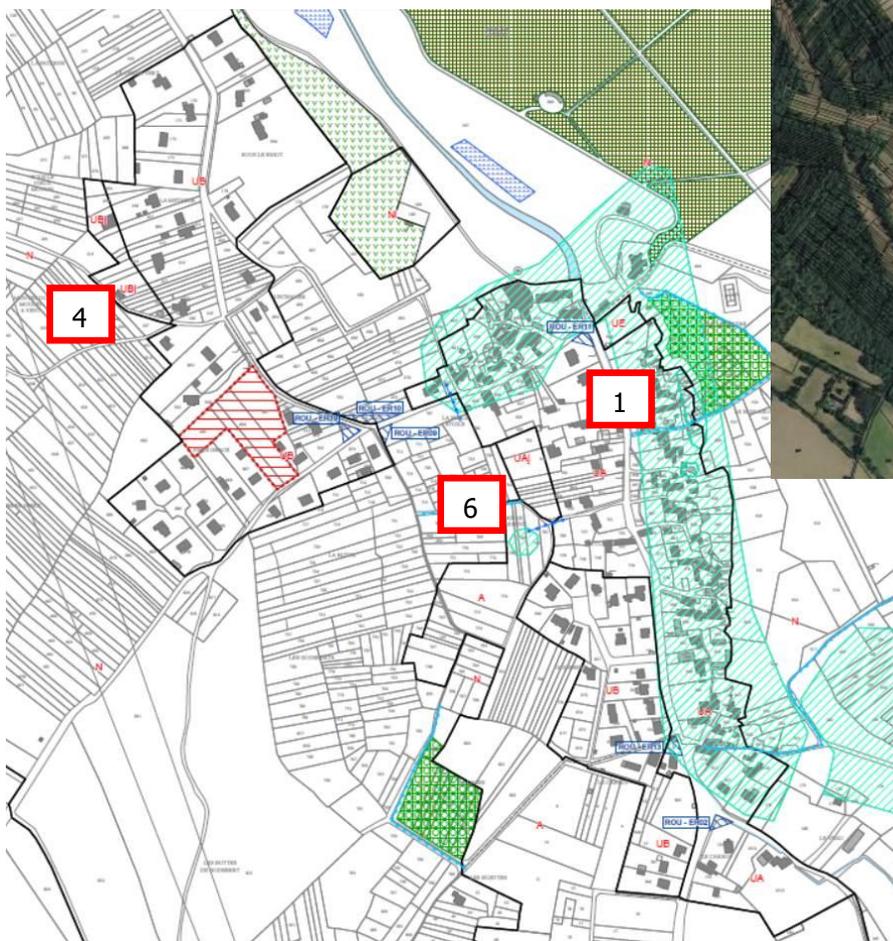
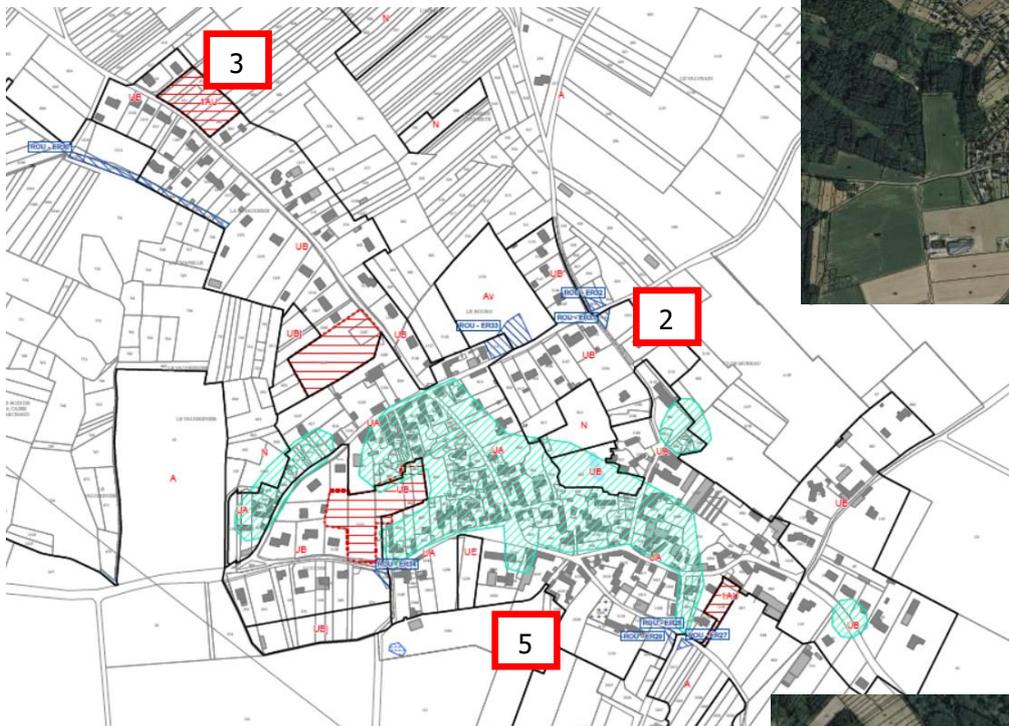
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en étalement linéaire et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.

### S. Le Puy-Notre-Dame



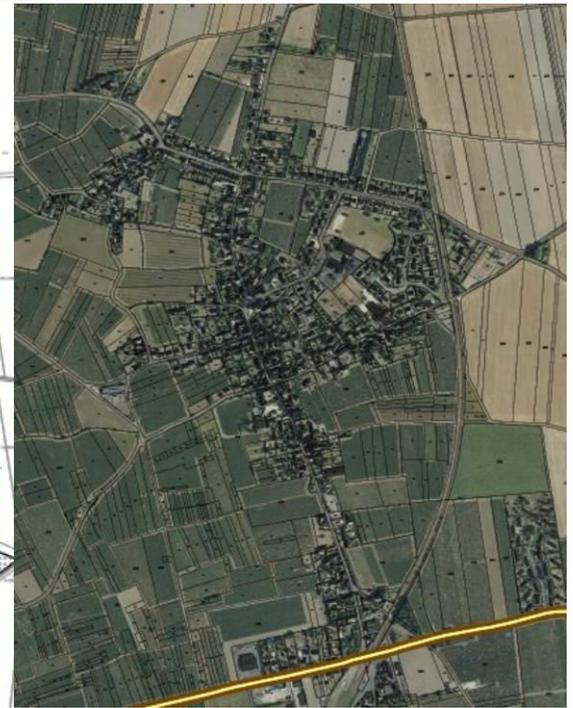
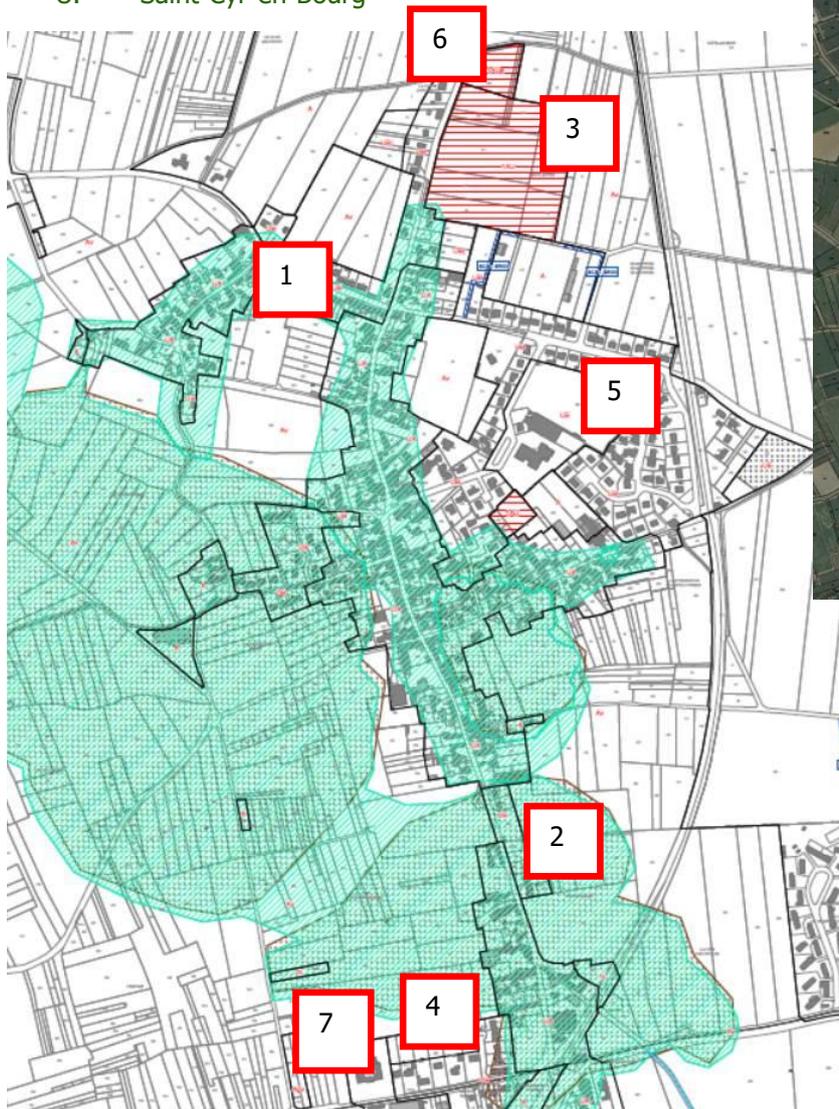
- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en densification (reprise de friche) en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement du cimetière, des équipements sportifs et du pôle équipement (avec la mairie) en UE, en raison du caractère public de ces équipements.
- 6** - Classement des entreprises isolées dans la zone artisanale en UY, ainsi que des entreprises isolées, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

T. Rou-Marson



- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine ou en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement de l'école et d'un stationnement clef en UE, en raison du caractère public de cet espace.
- 6** - Classement en UAj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.

## U. Saint-Cyr-en-Bourg



- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat (ZAC des Plantes) en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement de l'école et des équipements sportifs en UE, en raison du caractère public de l'équipement.
- 6** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'équipement (maison de santé) en extension urbaine en zone 1AUe pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.
- 7** - Classement d'une entreprise isolée (en lien avec la zone économique en commun avec Brézé) dans la zone artisanale en UY afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

## V. Saint-Just-sur-Dive



**1** – Classement des tissus anciens en UA (dont le bourg historique) afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.

**2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.

**3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.

**4** - Classement de l'école et des équipements publics en UE, en raison du caractère public de cet espace.

W. Saint-Macaire-du-Bois



**1** – Classement des tissus anciens en UA (dont le bourg historique) afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.

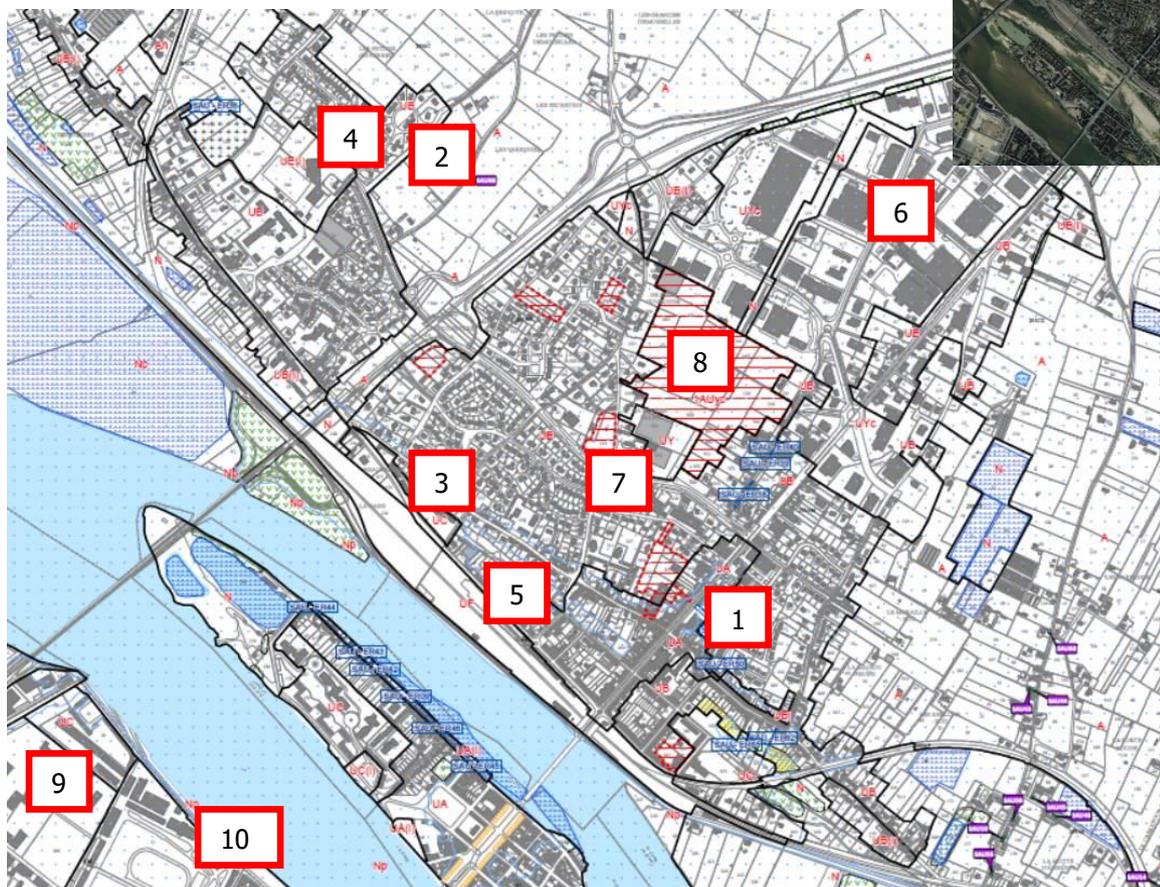
**2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.

**3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension urbaine en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.

**4** - Classement de la mairie et des équipements publics en UE, en raison du caractère public de cet espace.

## X. Saumur

### **Zoom sur Saint-Lambert-des-Levées (Saumur)**

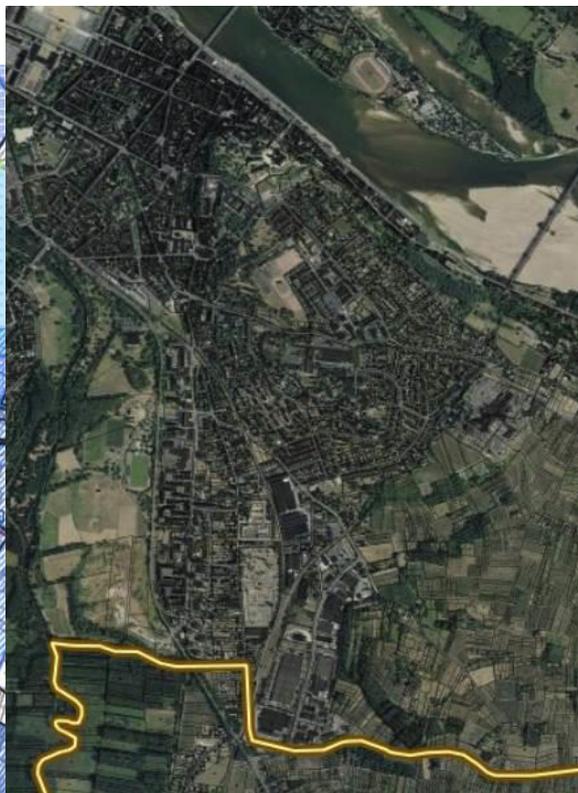
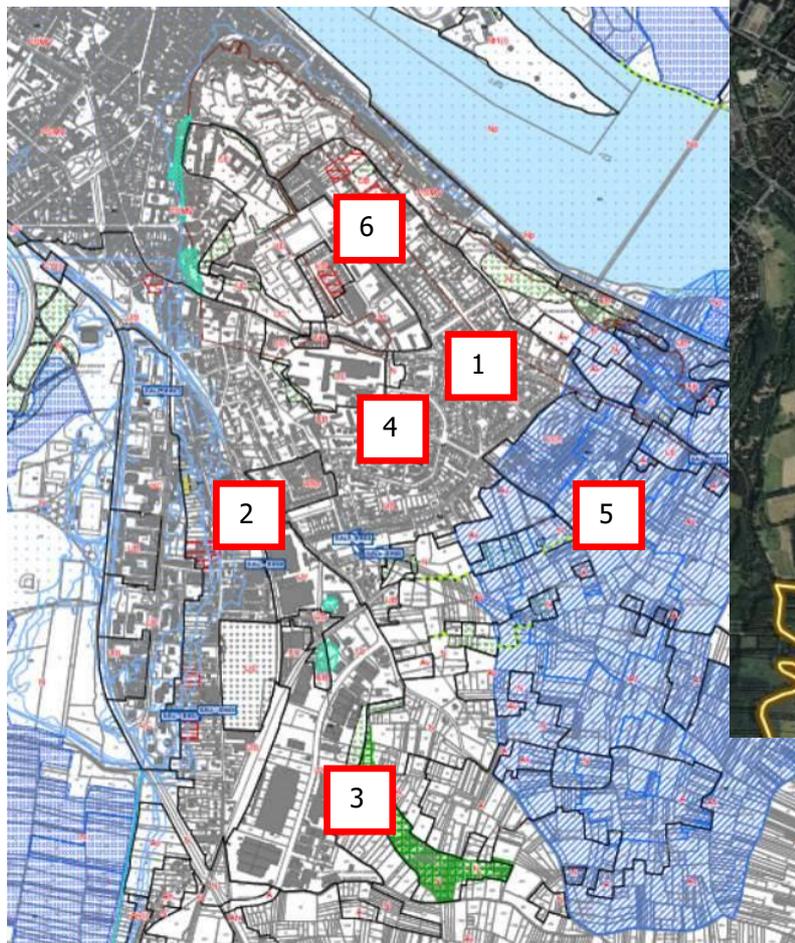


- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** – Classement des tissus prédominés de l'habitat collectif en UC, afin de permettre leurs densifications et mutations.
- 4** - Classement des équipements à vocation d'accueil du public en UE, en raison du caractère public cet espace.
- 5** - Classement de la gare et du réseau ferrée en UF, afin de permettre la mutation et l'optimisation du foncier disponible.
- 6** - Classement de la zone d'activités communautaire en UYc (ECOPARC), ainsi que des entreprises isolées, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 7** - Classement d'entreprises isolées en UY afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 8** – Classement de la zone de projets dédiée à l'extension de la zone d'activités communautaire (ECOPARC) en zone 1AUyc afin de prévenir des besoins de développement des entreprises existantes et à venir.

**9** – Classement en UM lié aux activités militaires en place afin de permettre une pérennité de ces dernières et une optimisation du foncier.

**10** – Classement en PSMV afin de rappeler l'utilisation du règlement spécifique sur ce secteur.

**Zoom sur la zone de l'hôpital de Saumur (Saumur)**



**1** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.

**2** – Classement du secteur des Violettes en UBp, afin d'encadrer les constructions existantes et maintenir le tissu existant.

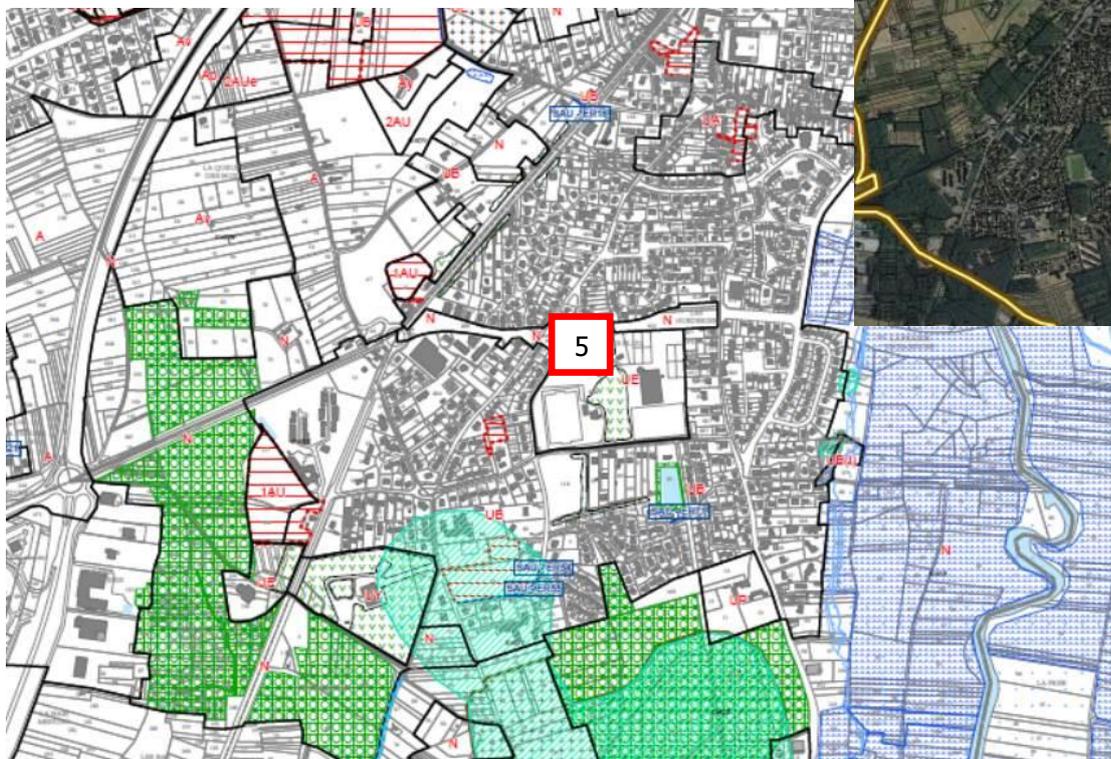
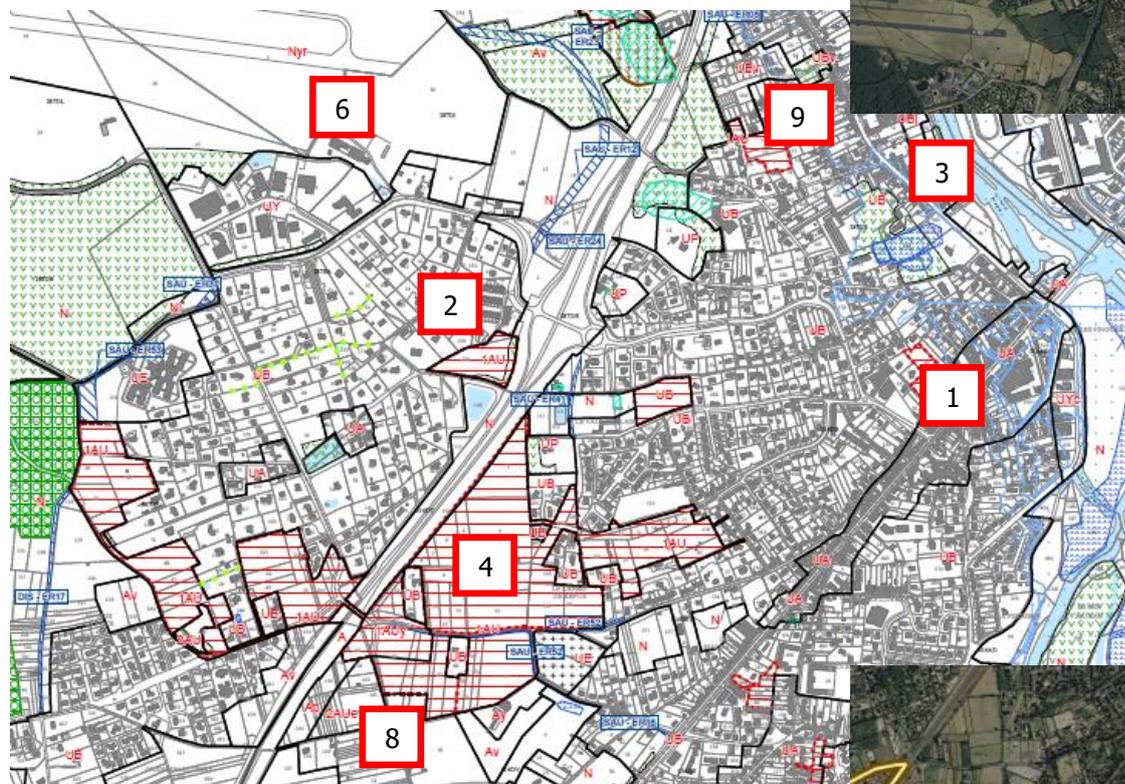
**3** - Classement d'entreprises isolées en UY afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

**4** - Classement des équipements à vocation d'accueil du public en UE, en raison du caractère public de cet espace.

**5** - Classement du secteur de l'hôpital de Saumur en UEh, en raison du caractère public de l'équipement.

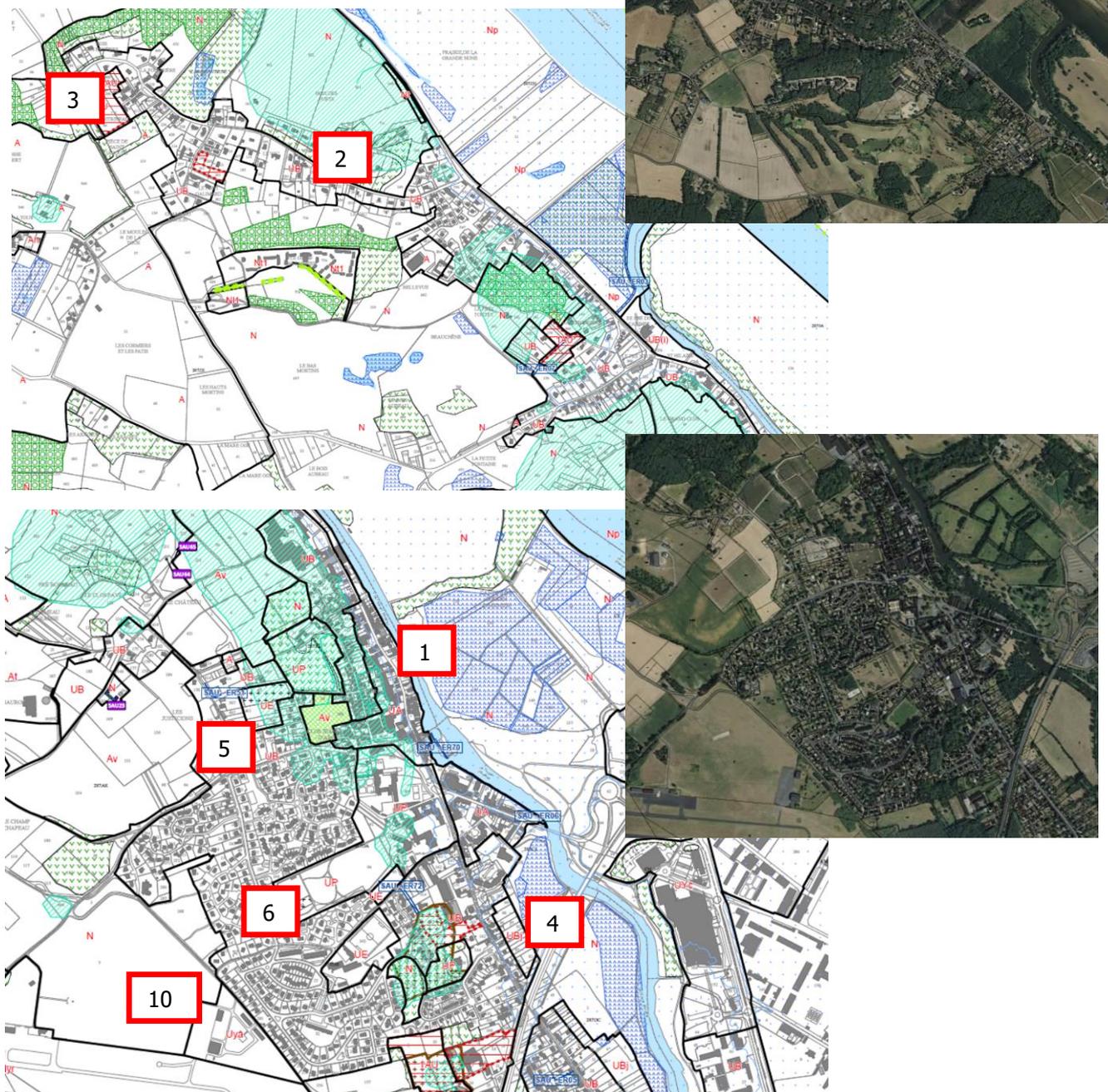
**6** - Classement en UC, en raison de la prédominance de l'habitat collectif.

**Zoom sur Bagneux (Saumur)**



- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement en UBj du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 4** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine et/ou en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 5** - Classement des équipements à vocation d'accueil du public en UE, en raison du caractère public de cet espace.
- 6** - Classement de la zone d'activités communautaire en UY (AUBRIERES), ainsi qu'une entreprise isolée, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 8** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'équipement en extension urbaine en zone 2AUe (implantation du pôle des pompiers) pour permettre le développement du pôle équipement. Le périmètre est délimité à la parcelle.
- 9** – Classement de la ZAC Villa Plaisance en UBv afin de reprendre le cahier des charges du lotissement et permettre une harmonie dans les constructions.

### **Zoom sur Saint-Hilaire-Saint-Florent (Saumur)**



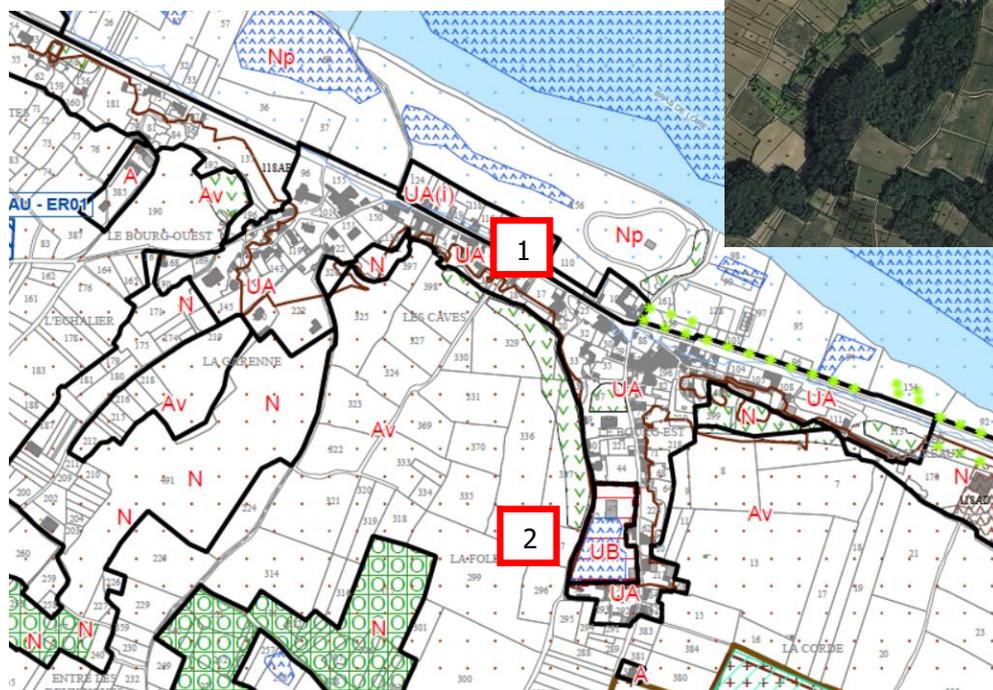
- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine ou en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBJ du fond de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.

**5** - Classement des équipements sportifs en UE, en raison du caractère public de cet espace.

**6** – Classement en UP des entités patrimoniales et de leurs parcs afin de préserver leurs caractéristiques traditionnelles et permettre une valorisation touristique.

**10** – Classement en UYa de la partie disposant des réseaux sur l'aérodrome de Saumur. Dans le PLU communal, cette zone était déjà classée en zone urbaine. L'objectif de cette dernière est de permettre la densification du secteur vers les activités économiques en lien avec l'aéronautique et le nautisme en s'appuyant sur l'aérodrome existant.

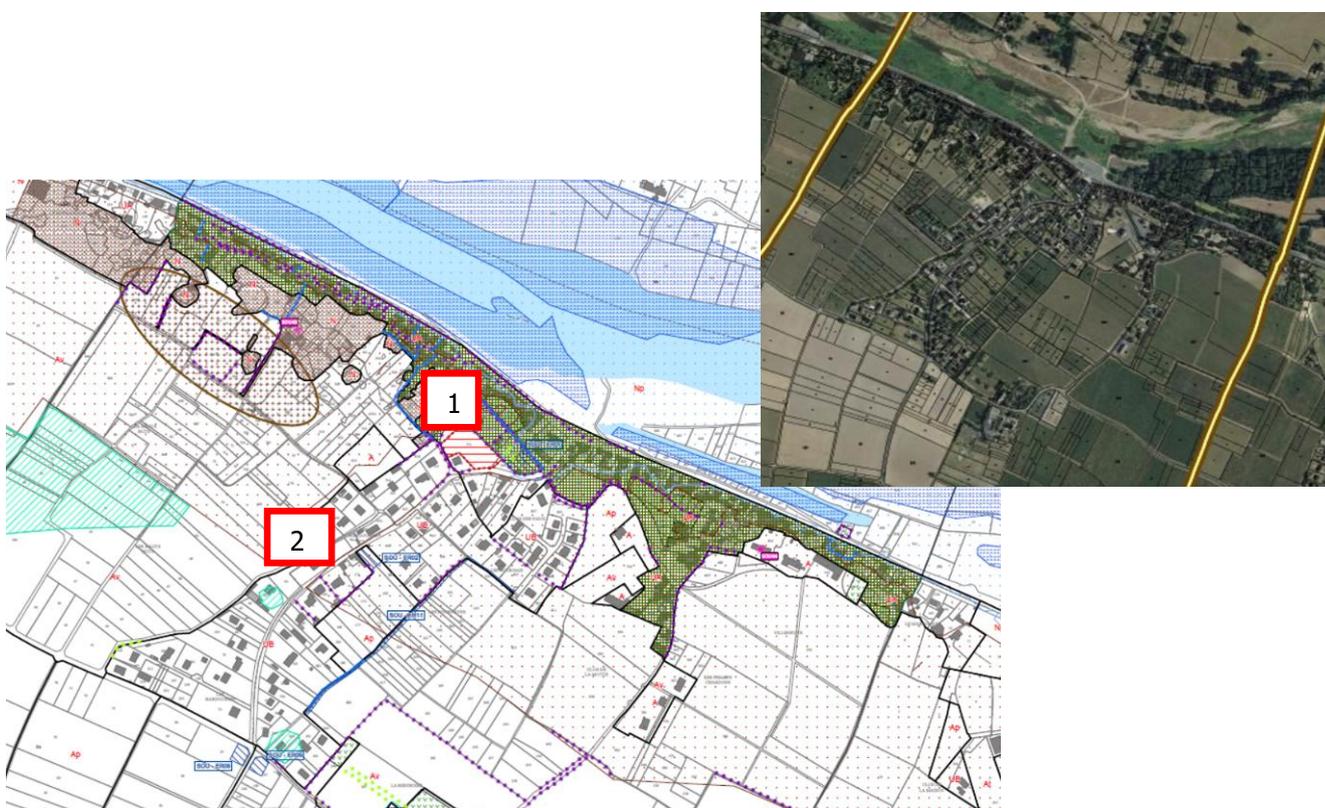
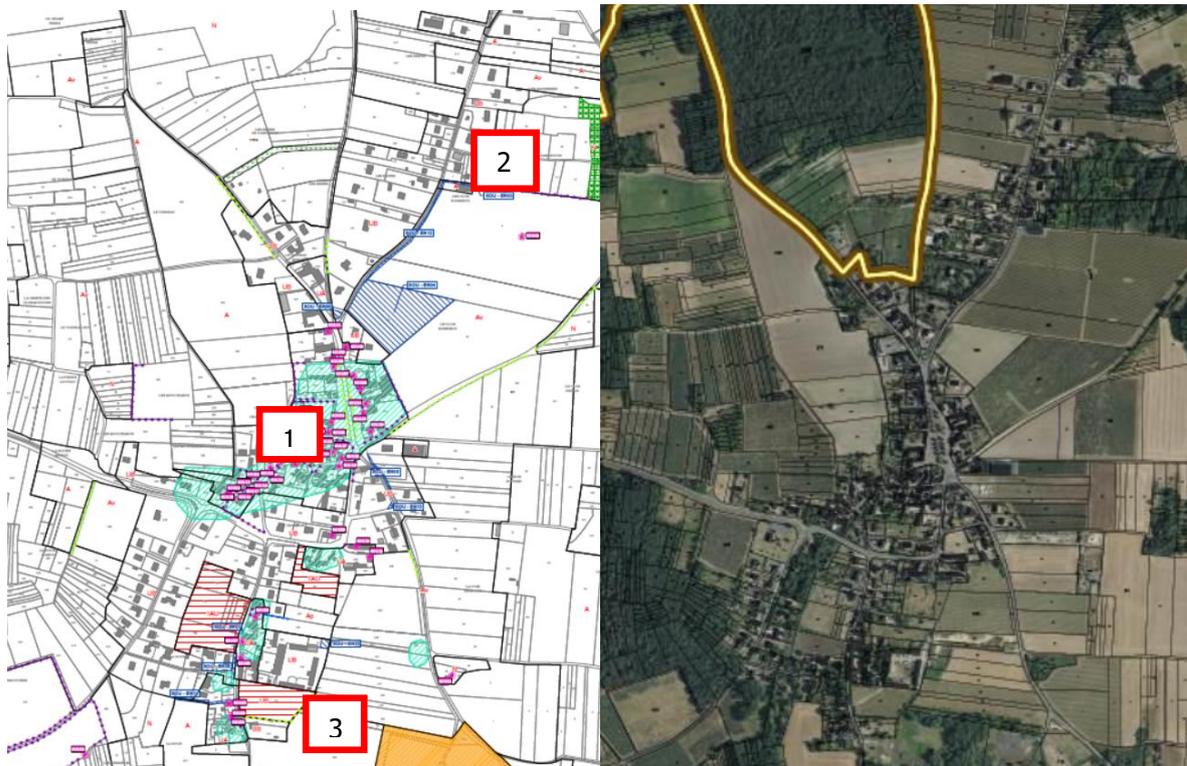
### Zoom sur Dampierre-sur-Loire (Saumur)



**1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.

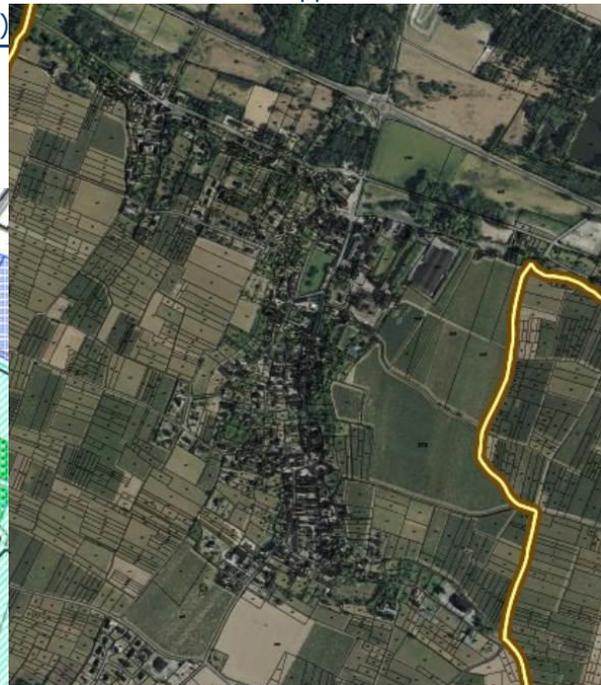
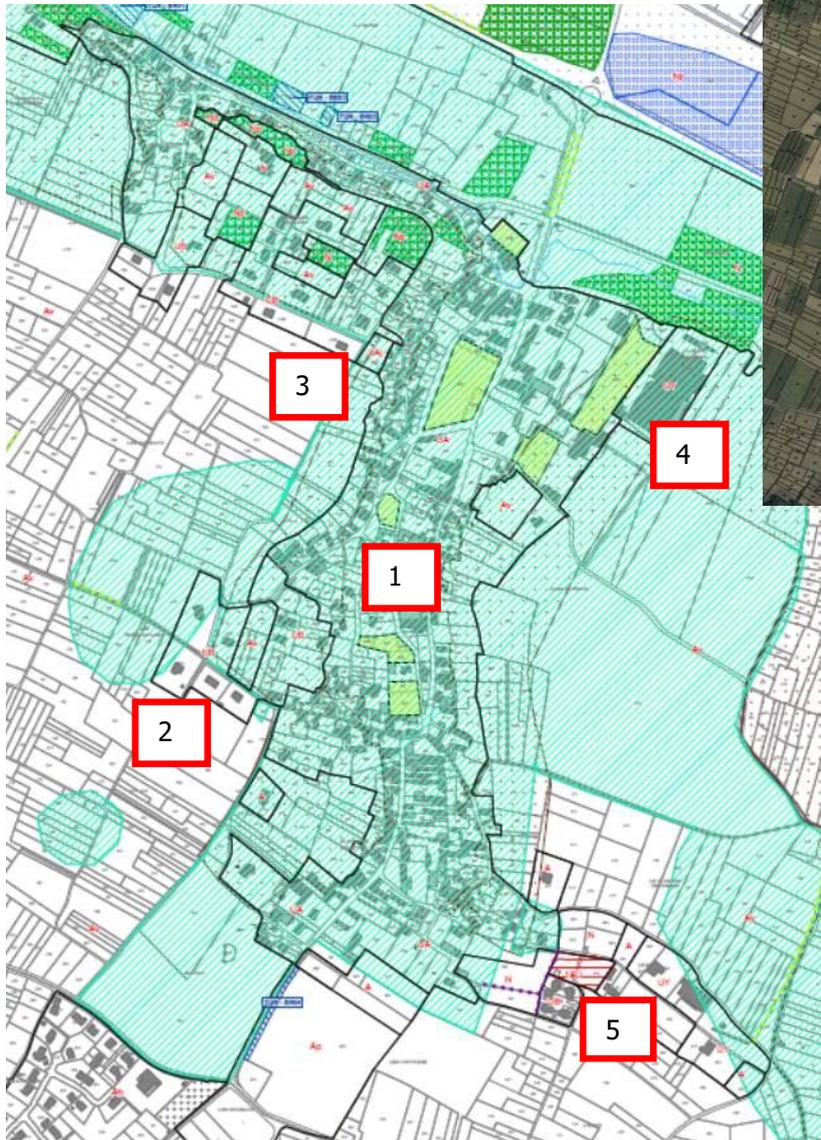
**2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.

Y. Souzay-Champigny



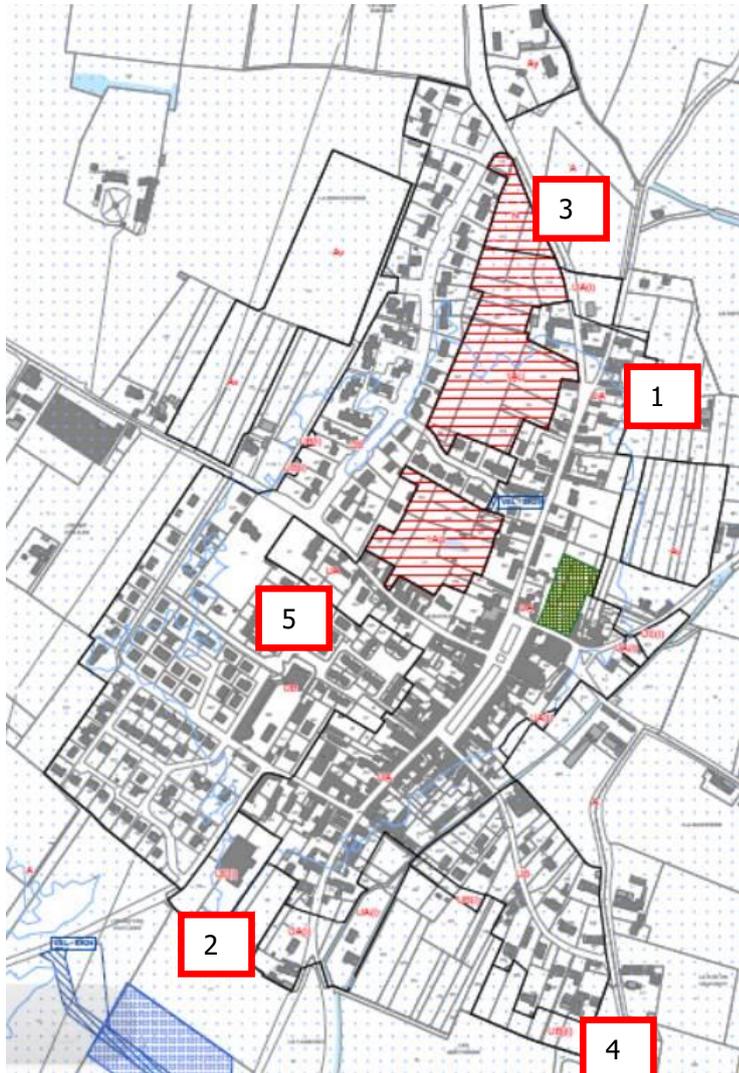
- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en extension urbaine ou en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.

Z. Turquant



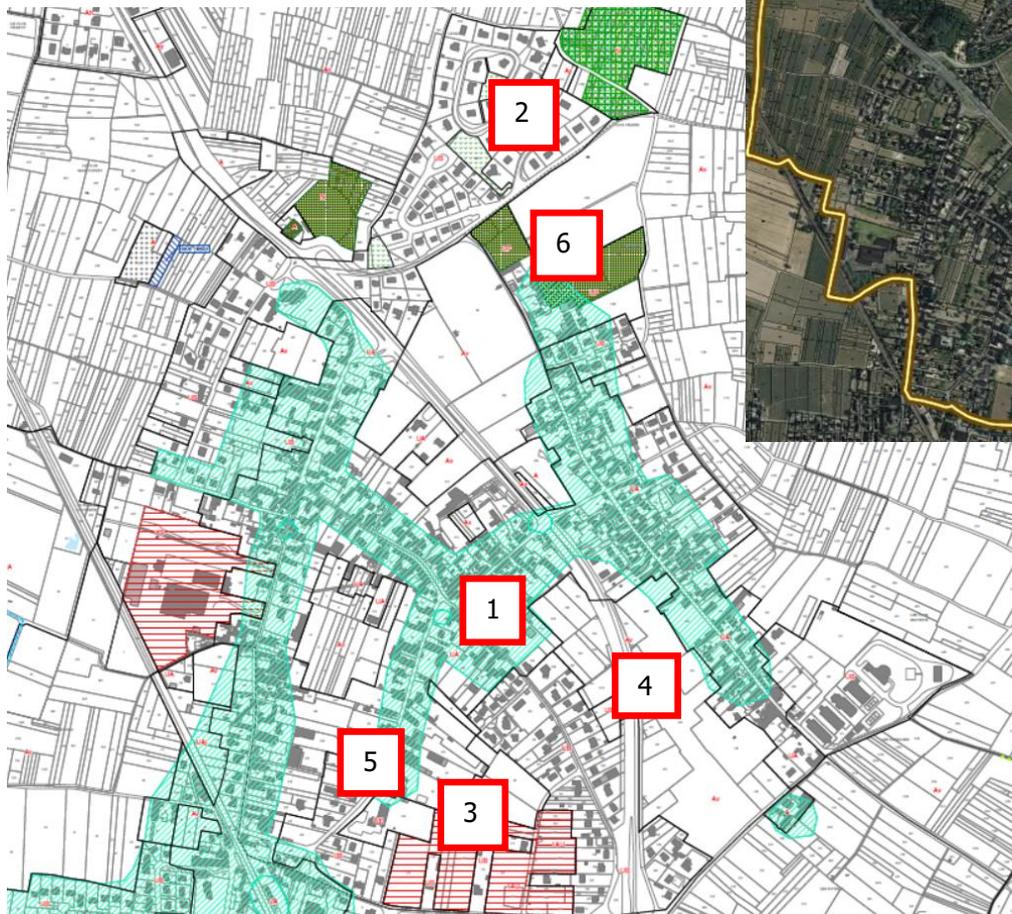
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement en UAj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 4** - Classement d'une entreprise isolée, ainsi que la zone artisanale du Bois d'Ortie en UY, afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.
- 5** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.

## AA. Varennes-sur-Loire



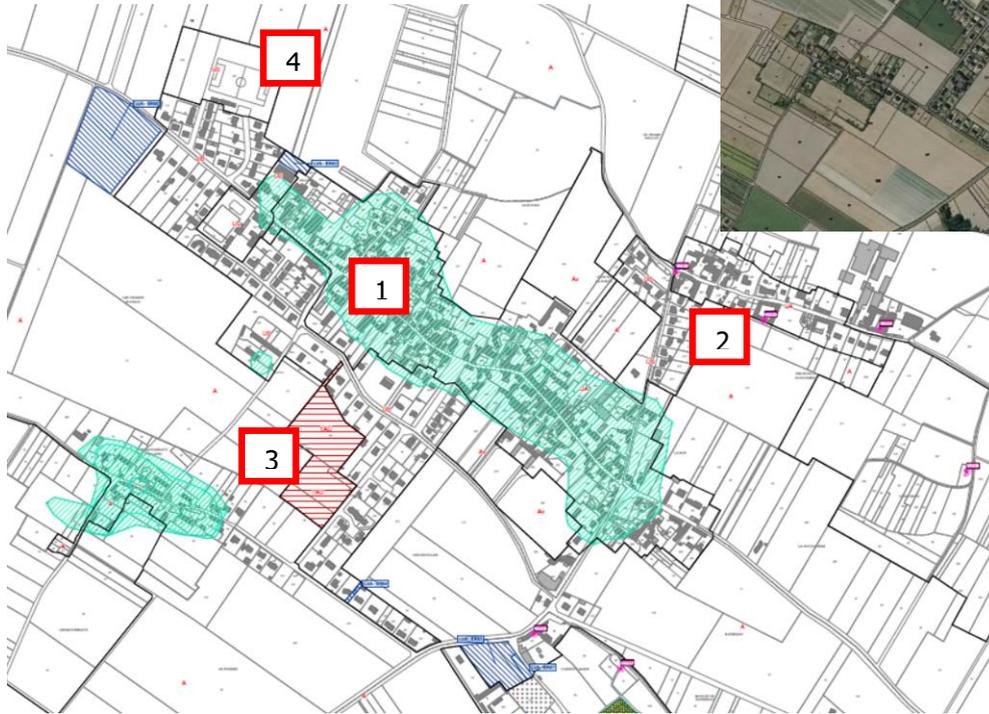
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement des zones de projets dédiées à de l'habitat en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement des équipements sportifs et d'un stationnement clef pour la commune en UE, en raison du caractère public de cet espace.

BB. Varrains



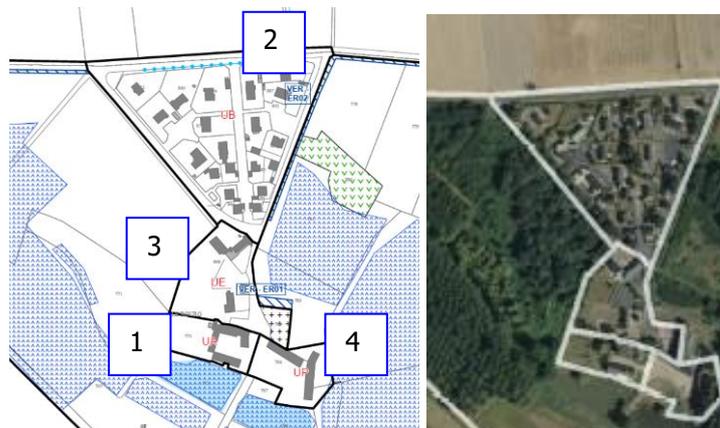
- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement en UBj des fonds de jardins de profondeur relativement grande afin d'éviter les constructions en double rideau et assurer un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.
- 5** - Classement de l'école et son extension pour la commune en UE, en raison du caractère public de l'équipement.
- 6** - Classement en UP des entités patrimoniales et de leurs parcs afin de préserver leurs caractéristiques traditionnelles et permettre une valorisation touristique.

CC. Vaudelnay



- 1** – Classement des tissus anciens en UA afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en extension en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre de ces zones est délimité à la parcelle.
- 4** - Classement de l'école et des équipements publics pour la commune en UE, en raison du caractère public de cet espace.

DD. Verrie



**1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle. Ce secteur est mis en avant comme à protéger par les services de la DRAC. Ce classement permet ce dernier. En outre, il est rappelé que le foncier est communal.

**2** – Classement du tissu pavillonnaire en UB, afin de permettre sa densification et mutation.

**3** - Classement de l'école et de la mairie pour la commune en UE, en raison du caractère public de cet espace.

**4** - Classement en UP de l'entité patrimoniale et de son parc afin de préserver leurs caractéristiques traditionnelles et permettre une valorisation touristique.

EE. Villebernier



- 1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.
- 2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB (dont le dernier lotissement en cours de commercialisation), afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.
- 3** - Classement du cimetière et des locaux techniques pour la commune en UE, en raison du caractère public de cet espace.

FF. Vivy

**Zoom sur le bourg**



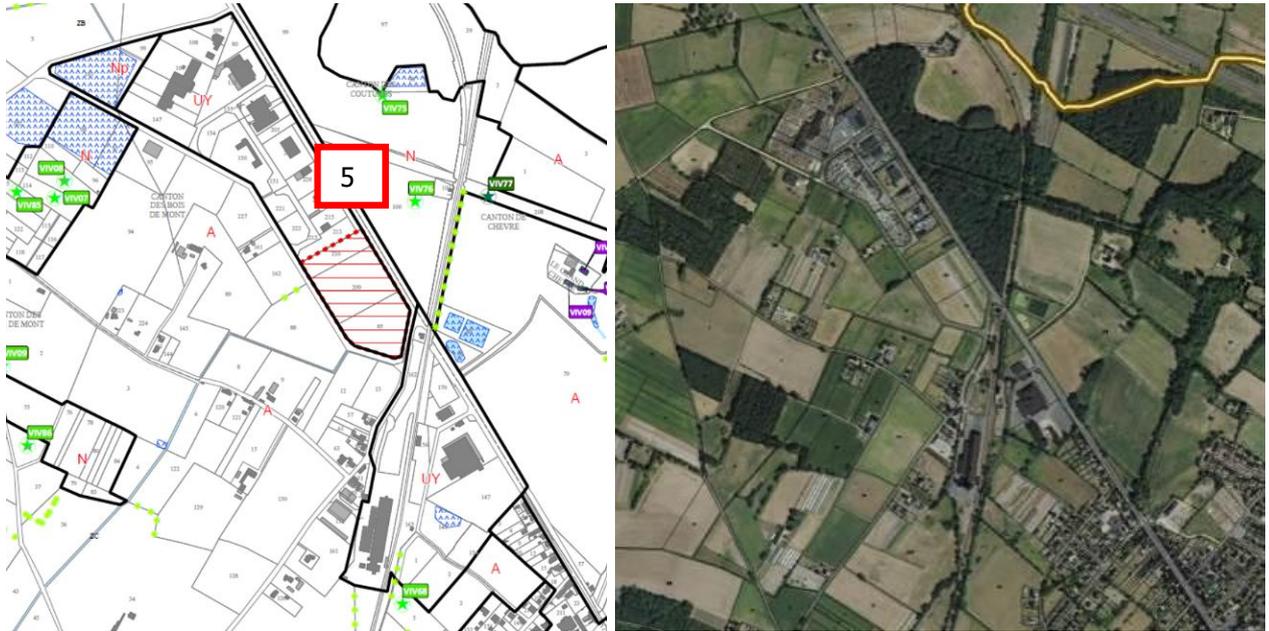
**1** – Classement du tissu ancien en UA afin de préserver sa caractéristique urbaine traditionnelle.

**2** – Classement des tissus pavillonnaires en UB, afin de permettre leurs densifications et mutations. La zone UB comprend des « dents creuses » dont l'urbanisation ne constitue pas un impact majeur envers l'activité agricole.

**3** - Classement de la zone de projets dédiée à de l'habitat en densification en zone 1AU pour permettre le développement du bourg. Le périmètre est délimité à la parcelle.

**4** - Classement des locaux techniques, du cimetière et des équipements sportifs en UE, en raison du caractère public de cet espace.

### **Zoom sur la ZA du Bois de Mont**



**5** - Classement de la zone d'activités communautaire en UY (Bois de Mont), afin de permettre l'optimisation du foncier disponible.

## 7. JUSTIFICATIONS DES SECTEURS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

### 7.1. LES SECTEURS NON CONSOMMATEURS D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE OU FORESTIER

Pour les règles d'implantation concernant les constructions à usage d'habitation, elles sont identiques à celle de la zone A ou N.

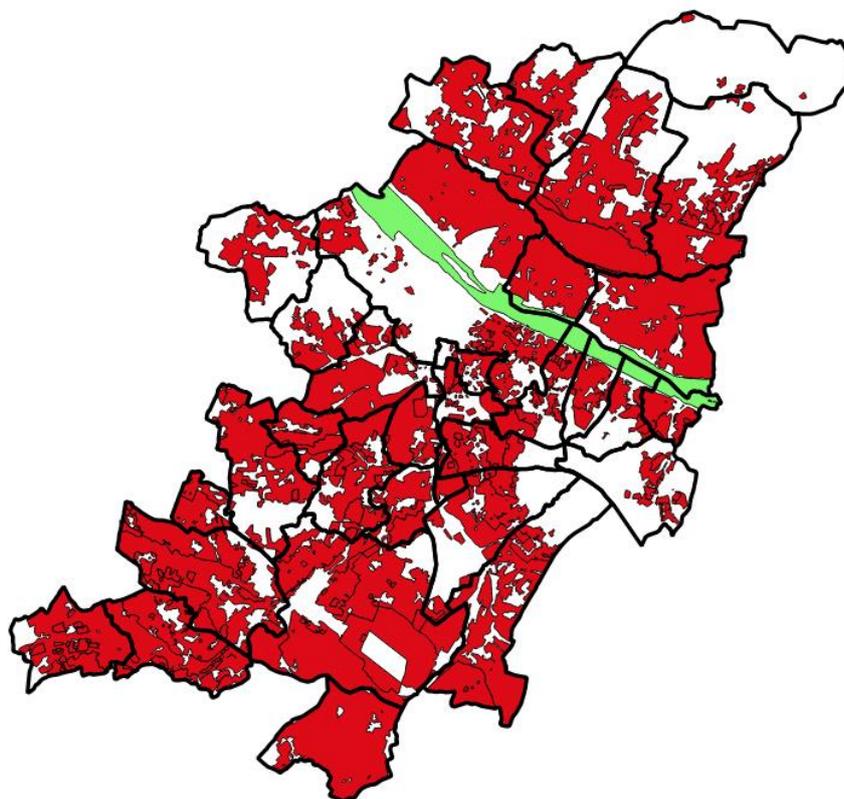
*Un export pour chaque secteur est présent en annexe du présent rapport de présentation.*

#### A. Les secteurs protégés

Dans le PLUi, deux types de secteurs protecteurs ont été créés. Il s'agit des secteurs indicés :

- « v » : secteur dont les parcelles sont classées en AOC (plantées ou non). Ces espaces sont protégés au titre de leurs valeurs agronomiques, de la valorisation de l'image viticole, mais aussi paysagères. Suite à la consultation des communes, le classement reprend les parcelles en cours de classement sur le nord du territoire (communes d'Allonnes, Brain-sur-Allonnes et Varennes-sur-Loire) ;
- « p » : secteur renvoyant à des parcelles ayant une valeur paysagère ou avec des enjeux environnementaux.

Ces dernières sont représentées ci-dessous par du rouge pour les secteurs liés à une zone agricole (Ap et Av) et en vert pour une zone naturelle (Np).



## Les secteurs indicés « v » - Av

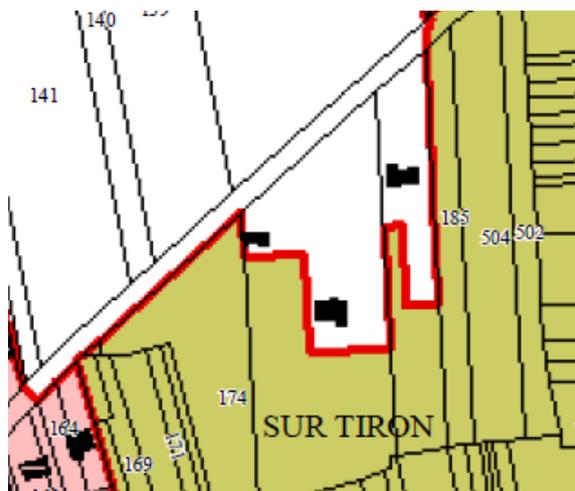
### **Occupation actuelle des secteurs**

Le secteur Av correspond aux parcelles AOC plantées ou non plantées présents à l'échelle du territoire. Afin de définir ce dernier, la méthodologie suivante a été mise en place :

- Projection du parcellaire AOC planté ou non planté sur le cadastre ;
- Définition des exceptions à ce classement :
  - Autour des constructions déjà existantes en modifiant le classement en A afin de permettre des extensions et des annexes de l'existant de façon limitée ;
  - Sur les boisements classés à valeur environnementale en modifiant le classement en N pour caractériser cet enjeu.

Une fois les deux critères présentés ci-avant appliqués, les élus ont ainsi défini le secteur Av pour le PLUi du secteur Saumur Loire Développement. L'extrait ci-après permet d'illustrer ces choix.

*Extrait du zonage sur l'entrée nord du bourg de Brézé      Extrait de photo-aérienne sur l'entrée nord du bourg de Brézé*



L'emprise en rouge ci-avant correspond à une parcelle AOC non plantée. Ainsi, elle a été classée en secteur Av. En ce qui concerne l'emprise en bleu, elle concerne une parcelle AOC non plantée mais construite. Elle est donc classée en zone A.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la pression de l'urbanisation » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

Aucune construction ou installation n'est permise. Néanmoins, une règle exceptionnelle a été mise en place pour les exploitations agricoles en bordure des secteurs Av, afin de permettre la création d'un nouveau bâtiment ou d'une extension d'un bâtiment existant dans une bande de 50 mètres pour les exploitations (ex : nouveau chai).

## **Activité autorisée**

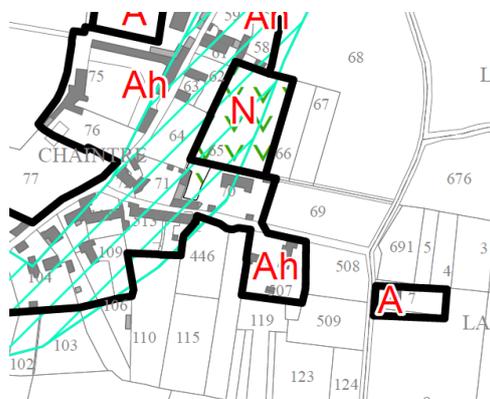
Seule la création ou l'extension de bâtiment agricole lié à un siège déjà existant est permise dans une bande de 50 mètres par rapport au bâtiment initial.

## **Justifications**

Tout d'abord, de par sa vocation agronomique forte (AOC), la majorité des parcelles en AOC (plantées ou non) ont été classées en secteur Av, inconstructible. Toutefois, les exploitations étant déjà fortement contraintes sur le plateau viticole en lien avec ce classement, les élus souhaitent permettre une exception pour des sièges déjà existants. A noter que cette dernière n'autorise pas la création de nouveaux sièges en secteur Av.

Ensuite, ce classement Av reprend en partie certains secteurs protégés dans les documents communaux pour des raisons paysagères. En effet, ce secteur est inconstructible, ce qui est justifié effectivement en premier lieu par la haute valeur agronomique des sols, mais aussi la valeur paysagère de l'AOC. Le code rural rappelle par ailleurs que : « *Tout syndicat de défense d'une appellation d'origine contrôlée peut saisir l'autorité administrative compétente s'il estime que le contenu d'un document d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, un projet d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantation d'activités économiques est de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation* ». C'est l'ensemble de ces justifications (paysagère autant qu'agronomique), qui amène à rencontre inconstructible un paysage culturel et culturel emblématique par un classement en Av.

Cette préoccupation paysagère forte du projet peut être illustrée par le hameau de Chaintre, où le PLUi est plus restrictif que l'AVAP pour préserver un point de vue sur un talweg viticole dans l'axe de la rue de l'Oratoire vers les Landes et le bois de Fourneux.



**Extrait du PLUi**



**AVAP de mai 2019**

Enfin, concernant le classement en secteur Av, les élus ont décidé de ne pas reprendre ce classement pour les espaces déjà artificialisés (constructions existantes et légales, aire de passage des gens du voyage, ...) ou pour les projets autorisés (discutés avec l'INAO – exemple : création d'une déchetterie à Allonnes). Dans le cas spécifique des communes de Brain-sur-Allonnes, Allonnes et Varennes-sur-Loire, les élus ont décidé d'appliquer ce même principe sur les parcelles en cours de classement par l'INAO (passage en comité de validation prévu pour juin 2020) en accord avec le projet de territoire pour la préservation de ces terres.

## Les secteurs indicés « p » - Ap ou Np

### **Occupation actuelle des secteurs**

Le secteur Ap / Np correspond à des cônes de vue et des zones tampons entre deux usages différents, que les élus ont souhaité délimiter en vue de leur préservation. Ainsi, ces espaces sont inconstructibles.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « Protéger le paysage rural » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

Aucune construction ou installation n'est permise.

### **Justification**

De par un enjeu paysager (exemple : notamment à Parnay ou Souzay-Champigny vers la Loire) et/ou de zone tampon entre deux usages, qui seraient en conflit (ex : Premier Tech (entreprise) et un hameau densifiable à Vivy), les élus ont défini dans certains cas des emprises inconstructibles classées en secteur Ap ou Np.

En outre, ce classement protecteur doit être lu en parallèle du classement en secteur Av, qui est aussi un secteur protecteur (autant pour la valeur agronomique que paysagère des terres AOC). Ces deux classements se complètent dans la protection du paysage du secteur Saumur Loire Développement.

Enfin, le secteur Ap ou Np est aussi utilisé dans le cas d'enjeu écologique mis en avant, comme le secteur Np des ECOTERIES à Fontevraud-l'Abbaye ou celui de la LOIRE en lien avec la zone NATURA 2000.

Les exports ci-après ont pour objectif d'illustrer la démarche, avec des exemples.

	<p style="text-align: center;"><u>Chacé</u></p> <p style="text-align: center;">Classement en secteur protégé pour créer un espace tampon entre l'habitat et la future zone d'extension industrielle.</p>
---	--

	<p style="text-align: center;"><u>Parnay</u></p> <p style="text-align: center;">Classement en secteur protégé d'un cône de vue vers la Loire.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Souzay-Champigny</u></p> <p style="text-align: center;">Classement en secteur protégé d'un cône de vue vers la Loire. Par rapport au PLU communal, une parcelle (étoile jaune) a été déclassée en zone agricole afin de permettre la délocalisation du site d'exploitation du château de Parnay (projet de diversification en At) vers cette dernière.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Vivy</u></p> <p style="text-align: center;">Classement en secteur protégé pour créer un espace tampon entre l'habitat et le développement de l'entreprise PREMIER TECH.</p>

	<p style="text-align: center;"><u>Turquant</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à l'AVAP communale.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Allonnes</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié au PLU communal (demande des services de la DRAC pour le Château de Bellay). Seules les constructions existantes ont été sorties de ce classement pour permettre des évolutions même limitées.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Epieds/Montreuil-Bellay</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à la zone NATURA 2000 présente. Seules les constructions existantes ont été sorties de ce classement pour permettre des évolutions même limitées.</p>





### Artannes-sur-Thouet

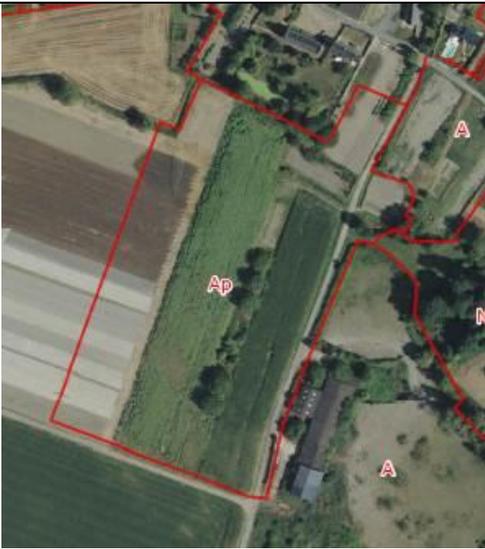
Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à une demande des services de la DRAC pour la préservation du cône de vue vers la vallée du Thouet.



### Cizay-la-Madeleine

Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à une demande des services de la DRAC pour la préservation du château et ses abords, ainsi que des abords de l'Eglise.



 	<p style="text-align: center;"><u>Le Coudray-Macouard</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à une demande des services de la DRAC pour la préservation de la Gravelle et ses abords.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Rou-Marson</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à une demande des services de la DRAC pour la préservation des abords de l'Eglise.</p>

	<p style="text-align: center;"><u>Saumur</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à un recul de 75 mètres de la route départementale. Une étude devra être réalisée dans le cadre de l'ouverture de la 2AUe pour réduire ce périmètre.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Fontevraud-l'Abbaye</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à un risque lié aux remontées de nappes.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Neuillé</u></p> <p>Classement en secteur protégé pour créer un espace tampon entre l'habitat et le cimetière.</p>

	<p style="text-align: center;"><u>Saint-Cyr-en-Bourg</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à une demande des services de la DRAC pour la préservation du site patrimonial.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Distré</u></p> <p>Classement en secteur protégé d'un espace inconstructible lié à une demande lors de l'enquête publique pour la préservation du cône paysager.</p>

## B. Les secteurs permettant l'accueil d'activités économiques en lien avec le domaine agricole

### **Occupation actuelle des secteurs**

Le PLUi compte 9 secteurs indicés « a » ou « a(i) » sur l'ensemble du territoire. Ces derniers répondent à une demande d'entreprises en lien avec le domaine agricole. Elles sont les suivantes :

- ENZA ZADEN à Allonnes (développement de semences agricoles répartis sur 3 secteurs différents) ;
- Coopérative agricole à Allonnes (en face de la ZA de la Ronde) ;
- Premier Tech à Vivy (développement et stockage de terreau) ;
- Gratien et Meyer à Saumur (cave et producteur de vins) ;
- Cave coopérative à Saint-Cyr-en-Bourg ;
- Projet d'une coopérative maraîchère – Terres d'automne à Allonnes ;
- Coopérative agricole au Vaudelnay. Ce secteur a été ajouté à l'approbation suite à une remarque de la commune lors de la consultation après l'arrêt de projet.

Tous ces périmètres ont été définis en fonction du projet du demandeur. Ces entreprises ayant un statut non agricole, mais participant principalement au développement des activités agricoles et viticoles. Les projets de développement de ces dernières ne peuvent être compris comme de l'artificialisation des terres.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Affirmer un territoire avec une diversité économique » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées :
  - Dans tous les secteurs : exploitation agricole, logement, industrie et entrepôt ;
  - Dans le cas particulier de Gratien et Meyer, la restauration et l'activité de service sont aussi autorisées, car déjà présents sur le site.
- Hauteur : « la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient »
- Emprise au sol : « les nouvelles constructions et installations sont limitées à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière. »

### **Justification**

Du point de vue des périmètres de ces secteurs, ces derniers ont été réduits à l'emprise de projet, qui a été remontée aux élus par des courriers et des échanges, notamment avec les services de l'Agglomération. Ainsi, ces STECAL ont été définis au plus près des besoins d'ici 2030. C'est pourquoi l'emprise au sol est limitée à 90% des unités foncières, qui sont restreintes. Un extrait des secteurs illustre la logique appliquée en termes de délimitation.

	<p><u>ENZA ZADEN – Allonnes</u></p> <p>Le projet a été redéfini pour correspondre aux besoins de l'entreprise pour le développement de ses bureaux (étoile jaune), de nouvelles serres de test (étoiles oranges) et de nouveaux bâtiments de laboratoires (étoile bleu).</p>
	<p><u>Cave coopérative – Saint-Cyr-en-Bourg</u></p> <p>Le projet a été défini en fonction des projets communiqués aux élus par un courrier, avec par exemple, la création d'un nouveau chai (étoile bleu), le développement de l'activité d'oenotourisme (étoile jaune) et la création d'un nouveau quai de chargement (étoile orange).</p>
	<p><u>Coopérative agricole – Allonnes</u></p> <p>Le projet a été défini en fonction du projet de permis de construire communiqué aux élus (création d'environ 15.000m2 de bâtiment).</p>

	<p><u>Coopérative agricole – Allonnes</u></p> <p>Le projet a été défini en fonction du périmètre de l'existant. Lors de la consultation, la coopérative n'a pas fait état d'une volonté de développement, mais de maintien des équipements existants.</p>
	<p><u>Premier Tech – Vivy</u></p> <p>Le projet a été défini en fonction des projets communiqués aux élus par un courrier, notamment pour un besoin de stockage (stockage existant par une étoile rouge).</p>
	<p><u>Gratien et Meyer – Saumur</u></p> <p>Le projet a été défini en fonction du périmètre de l'existant. Lors de la consultation, l'entreprise n'a pas fait état d'une volonté de développement, mais de maintien des équipements existants.</p>

	<p><u>Coopérative agricole - Vaudelnay</u></p> <p>Le projet a été défini en fonction de la propriété foncière de la coopérative.</p>
---	--

En ce qui concerne les hauteurs, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans les projets existants. Ils ont souhaité par ailleurs permettre une exception pour des raisons techniques, comme la création d'une tour de séchage, qui dépasserait les 15 mètres.

Enfin, concernant les destinations et sous-destinations autorisées, elles correspondent aux statuts des entreprises existantes. Par exemple, ENZA ZADEN dispose d'un statut industriel pour une partie de son activité.

**Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030 : 0 ha**

### C. Le secteur accueillant des activités économiques liées au domaine du bois (Nf)

#### **Occupation actuelle des secteurs**

Le territoire compte un secteur Nf lié à la scierie GALLI. Il s'agit d'un projet en cours, suite à une reprise de l'activité par les enfants. Les extraits ci-dessous illustrent les besoins de l'entreprise :



Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « Soutenir les projets de développement et de diversification des activités » du PADD.

#### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : exploitation forestière
- Hauteur : « la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient. »
- Emprise au sol : « les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière. »

#### **Justification**

Seule l'exploitation forestière est permise sur ce secteur afin de permettre le développement de l'activité en place. Le logement, lui n'est pas autorisé, car le logement des propriétaires est existant et en continuité de l'activité. Son emprise a par ailleurs été classée en zone N.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans les projets existants et similaires sur l'ensemble du territoire. Toutefois, une exception est permise pour des raisons techniques afin d'anticiper les évolutions de la production et du conditionnement.

Du point de vue des périmètres de ces zones, ces derniers ont été réduits à l'emprise de projet, qui a été remontée aux élus par des courriers et des échanges, notamment avec les services de l'Agglomération. Ainsi, ils ont été définis au plus près des besoins d'ici 2030. C'est pourquoi l'emprise au sol est limitée à 90% des unités foncières, qui sont restreintes.

**Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030 : 0 ha**

D. Les secteurs à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires

**Occupation actuelle des secteurs**

Les secteurs indicés « gv » ou « gv(i) » correspondent à des terrains existants, comme des aires d'accueil des gens du voyage. Les secteurs concernés par une zone rouge d'un PPRi sont les suivants :

		<p><u>Artannes-sur-Thouet</u></p> <p>Il s'agit d'une aire d'accueil existante.</p>
		<p><u>Saumur (au Nord)</u></p> <p>Il s'agit d'une aire d'accueil existante.</p>

			<p><u>Allonnes</u></p> <p>Il s'agit d'une aire de grands rassemblements existante.</p>
			<p><u>Distré</u></p> <p>Il s'agit d'une aire d'accueil existante.</p>
			<p><u>Montreuil-Bellay</u></p> <p>Il s'agit d'une aire d'accueil existante.</p>

Ces secteurs correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Permettre l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : autres équipements recevant du public
- Hauteur : « la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient. »
- Emprise au sol : « les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière »

### **Justification**

En lien avec l'objectif du secteur d'accueillir des personnes non sédentaires, seuls les autres équipements recevant du public sont autorisés.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans les projets existants et similaires sur l'ensemble du territoire. Toutefois, une exception est permise pour des raisons techniques afin d'anticiper les besoins. A noter que ces espaces sont en majeure partie de propriété communale ou intercommunale. La hauteur de 8 mètres est liée aux autorisations dans la zone A ou N.

Concernant l'emprise au sol, les périmètres ont été réduits à l'emprise de l'existant. Ainsi, les élus ont défini une emprise au sol des nouveaux bâtiments de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière pour la création d'espaces communs, qui peuvent atteindre les 250 m<sup>2</sup> dans le cas des grandes aires, comme à Allonnes ou Saumur.

<p><b><u>Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030</u></b> : 0 ha</p>
---

## E. Les secteurs à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires

### **Occupation actuelle des secteurs**

Les secteurs indicés « gv2 » ou « gv2(i) » correspondent à des terrains existants et légaux sur lesquels des gens du voyage se sont sédentarisés. Dans le PLUi, il en existe 6 répartis sur les communes de Brain-sur-Allonnes et Villebernier.

Ces secteurs correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Permettre l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : logement
- Hauteur : « la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient. »
- Emprise au sol : « les nouvelles constructions ne doivent pas dépasser une surface de plancher cumulée de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière »

### **Justification**

En lien avec l'objectif du secteur d'accueillir des gens du voyage qui se sont sédentarisés, seul le logement est autorisé.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans les projets existants et similaires sur l'ensemble du territoire. Toutefois, une exception est permise pour des raisons techniques afin d'anticiper les besoins. A noter que ces espaces sont en majeure partie de propriété communale ou intercommunale. La hauteur de 8 mètres est liée aux autorisations dans la zone A ou N.

Concernant l'emprise au sol, les périmètres ont été réduits à l'existant. Ainsi, les élus ont défini une emprise au sol des nouvelles constructions de 40 m<sup>2</sup> par unité foncière pour la création d'une pièce commune, avec l'autorisation de stationner des habitats légers autour de ce dernier.

<b>Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030 : 0 ha</b>
---

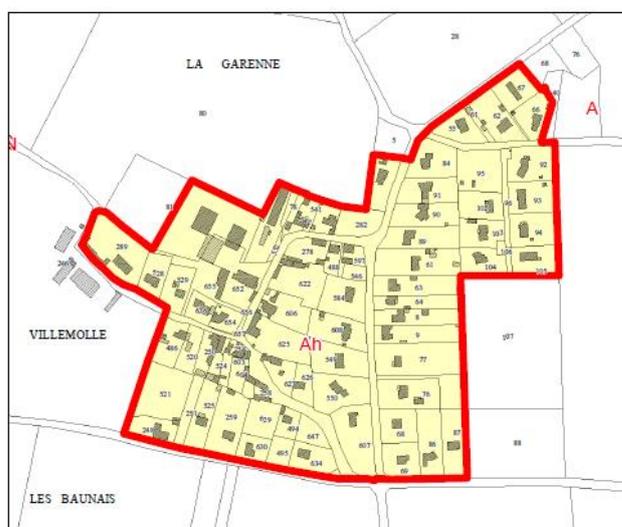
## F. Les secteurs d'habitat diffus

### **Occupation actuelle des secteurs**

Les secteurs indicés « h » ou « h(i) » correspondent aux hameaux densifiables, ainsi que des regroupements de constructions à proximité du bourg (ex : au nord d'ECOPARC à Saumur) du PLUi. Ces espaces répondent à la définition des élus dans le cadre du PLUi permettant à ces derniers de recevoir de nouveaux logements (cf. justification dans le PADD pour les hameaux – exemple ci-après).

#### **Exemple de secteur Ah : Villemolle à SAUMUR**

Ah = Secteur agricole d'habitat diffus  
Superficie : 138947 m<sup>2</sup>



### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : exploitation agricole, logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, entrepôt et bureau
- Hauteur : Même règle qu'en zone A

- Emprise au sol :
  - « Les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat ou lié à une exploitation agricole) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m<sup>2</sup>. »
  - « L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ; »
  - « L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi ; »
  - « L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup> ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi. »

### **Justification**

En lien avec l'objectif du secteur d'accueillir une densification de ces espaces, les destinations et sous-destinations autorisées sont compatibles avec sa vocation principale d'habitat. Toutefois, l'exploitation agricole y est aussi permise, car elle est présente dans ces derniers (caractéristique du tissu diffus rural). Les destinations artisanat, commerce, service... sont réservées à la diversification des exploitations agricoles présentes dans les hameaux qui n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles activités.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone A pour l'ensemble de ces projets permettant de maintenir une cohérence dans le paysage rural.

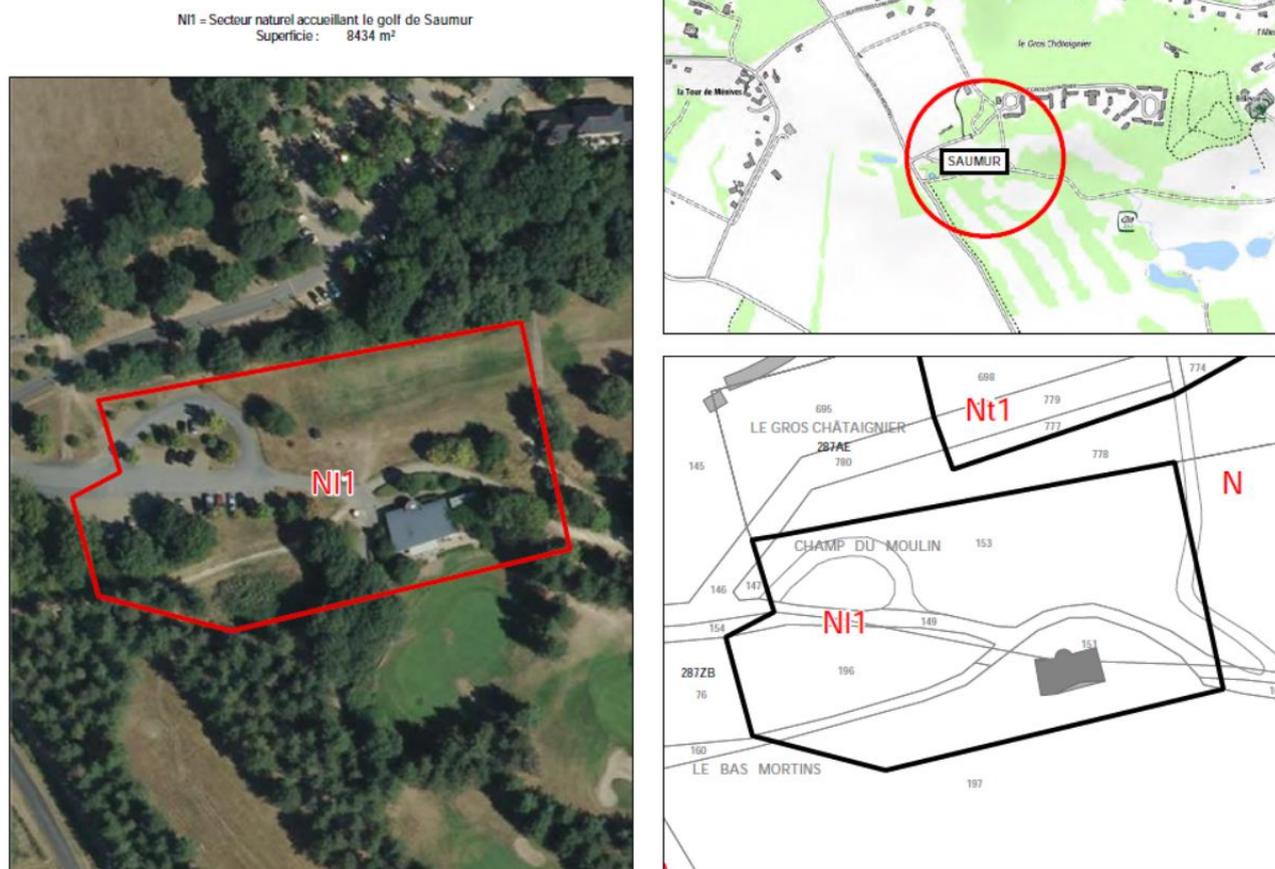
Concernant l'emprise au sol, les élus ont suivi les recommandations de la charte agriculture et urbanisme pour les constructions à usage d'habitation. Ils ont par ailleurs souhaité limiter les nouvelles constructions liées à d'autres sous-destinations par une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>. Cette dernière a été définie en fonction des derniers projets remontés aux services ADS, ainsi qu'à l'observation de l'existant.

**Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030 :** 0 ha (voir partie sur l'habitat – potentiel dans des espaces bâtis)

## G. Le secteur naturel accueillant le golf de Saumur

### **Occupation actuelle des secteurs**

Le secteur « NI1 » correspond au golf de Saumur. Un secteur particulier a été défini afin d'encadrer les installations et constructions nécessaires au golf en place.



### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : logement, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et équipements d'intérêt collectif et services publics
- Hauteur : « la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient. »
- Emprise au sol :
  - « Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
    - « L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ; »
    - « L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi ; »

- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup> ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi »
- « Les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière. »

### **Justification**

En lien avec l'existant (terrain de golf), les destinations et sous-destinations autorisées sont compatibles avec cette dernière. Le logement y est autorisé à partir de moment où il s'agit de logement de fonction en lien avec le projet.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone A et N pour l'ensemble de ces projets permettant de maintenir une cohérence dans le paysage rural.

Concernant l'emprise au sol, les élus ont par ailleurs souhaité limiter les nouvelles constructions liées à d'autres sous-destinations par une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup>. Cette dernière a été définie en fonction des derniers projets remontés aux services ADS, ainsi qu'à l'observation de l'existant. Pour les évolutions des logements de fonction existants, les règles sont les mêmes qu'en zone A ou N.

Le périmètre de l'existant est maintenu. En cas de projet, ce dernier se situera dans un périmètre déjà aménagé.

<p><b>Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030 :</b> 0 ha</p>
--

## H. Les secteurs avec une sensibilité patrimoniale

### **Occupation actuelle des secteurs**

Les secteurs indicés « pa » correspondent à des bâtisses et parcs remarquables, qui se situent à proximité immédiate des hameaux densifiables (classés en Ah / Nh). Ces espaces sont à préserver afin de protéger ce patrimoine pour le territoire. Ils sont les suivants :

- Un dans le hameau de Grand Fond à Brézé ;
- Un dans le hameau de Coulon à Antoigné ;
- Trois à Distré (2 à Munet et 1 à Chétigné).

Ces secteurs correspondent à la déclinaison règlementaire des objectifs « Protéger le paysage rural » et « valoriser le patrimoine vernaculaire » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : logement en nouvelle construction / habitation, restauration et hébergement hôtelier et touristique pour le changement de destination
- Hauteur : Même règle qu'en A ou N
- Emprise au sol :
  - « L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ; »
  - « L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi ; »
  - « L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup> ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi. »

### **Justification**

En lien avec l'objectif du secteur d'accueillir une valorisation du patrimoine bâti et naturel, les destinations et sous-destinations autorisées sont compatibles avec sa vocation.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone A pour l'ensemble de ces projets permettant de maintenir une cohérence dans le paysage rural.

Concernant l'emprise au sol, les élus ont suivi les recommandations de la charte agriculture et urbanisme pour les constructions à usage d'habitation. Toute autre construction est interdite pour préserver ces ensembles.

**Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030** : 0 ha (négligeable – seules les extensions et annexes de l'existant sont autorisées)

## I. Les secteurs accueillant des campings

### **Occupation actuelle des secteurs**

Les secteurs indicés « t1 » ou « t1(i) » correspondent aux campings en secteurs diffus. Les périmètres des secteurs prennent en compte les besoins projetés pour le développement des activités en place.

Ces secteurs correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « Accompagner la valorisation des ressources locales » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêt collectif et services publics
- Hauteur : « la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient. »
- Emprise au sol : « les nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi est limité à 70% de l'unité foncière. »

### **Justification**

En lien avec l'existant (camping public ou privé), les destinations et sous-destinations autorisées sont compatibles avec cette dernière. Le logement y est autorisé à partir de moment où il s'agit de logement de fonction en lien avec le projet.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone A et N pour l'ensemble de ces projets permettant de maintenir une cohérence dans le paysage rural (15 mètres – ex : mur d'escalade).

Concernant l'emprise au sol, les nouvelles constructions sont limitées à 70% de l'unité foncière. Les périmètres des secteurs étant ceux de l'existant (déjà artificialisés), les nouvelles constructions seront peu nombreuses.

Les secteurs correspondent par ailleurs à de l'existant. Aucune extension de ces activités n'est prévue au PLUi.

<b><u>Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030</u> : 0 ha</b>
--

## 7.2. LES SECTEURS IMPACTANT DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Pour les règles d'implantation concernant les constructions à usage d'habitation, elles sont identiques à celle de la zone A ou N.

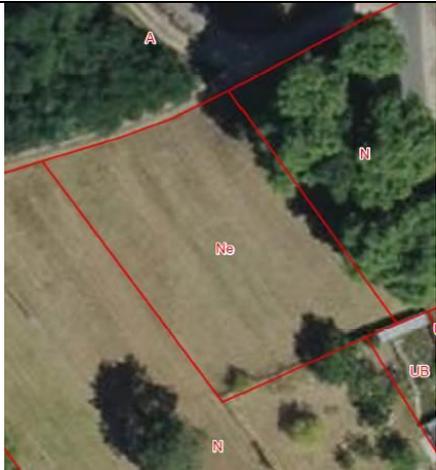
*Un export pour chaque secteur est présent en annexe du présent rapport de présentation.*

### A. Les secteurs à vocation d'équipement

#### **Occupation actuelle des secteurs**

Les secteurs indicés « e » ou « e(i) » regroupent les installations publiques et d'intérêt public (équipements sportifs, stade, cimetière et salle polyvalente) historiquement implantés en milieu naturel et diffus sur le territoire. Le périmètre des secteurs prend en compte les besoins projetés de développement des équipements existants ou à venir.

Ces 4 secteurs sont les suivants :

	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Ne – Saumur</u></p> <p>Ce secteur accueille la SPA de Saumur. Le secteur est de propriété communale, mais l'utilisation ne l'est pas.</p> <p><b>Ce secteur est entièrement artificialisé. Il n'est pas prévu de consommation supplémentaire au PLUi.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Ne – La Breille-les-Pins</u></p> <p>Ce secteur est prévu pour la halte équestre sur la commune de la Breille-les-Pins. Ce projet est en cours de réalisation, au moment de l'écriture du présent rapport. Un permis d'aménager a été réalisé pour l'installation de 5 box à chevaux (cf. extrait du permis ci-dessous – localisation des boxes en noir).</p>



**Ce secteur impacte une emprise d'environ 1630 m2.**



#### Secteur Ne – Antoigné

Ce secteur est un projet à long terme de la commune. Ce dernier est mené depuis plus de 10 ans par le Conseil Municipal. La commune est aujourd'hui propriétaire en partie de ce dernier et souhaite y projeter un espace récréatif pour les habitants et, y délocaliser son local technique communal en bordure de route. Pour les aménagements de loisirs, ces derniers seront légers.

**Ce secteur impacte une emprise d'environ 1590 m2.**

	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Ne(i) – Montsoreau</u></p> <p>Ce secteur est celui des équipements publics de la commune, dont la salle des fêtes, ainsi que des équipements mutualisés.</p> <p><b>Ce secteur est entièrement artificialisé. Il n'est pas prévu de consommation supplémentaire au PLUi.</b></p>
---	---

**Ces cas particuliers impacteront environ 3 220 m<sup>2</sup> d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

Ces secteurs correspondent à la déclinaison règlementaire des objectifs « Conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité » et « Accompagner la valorisation des ressources locales » du PADD.

**Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : logement, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- Hauteur : « la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifie. »
- Emprise au sol :
  - « Dans le cas des logements de fonction, la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m<sup>2</sup>, la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m<sup>2</sup>. »
  - « Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et par unité foncière. »
  - « Les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière. »

### **Justification**

Les sous-destinations et destinations autorisées permettent de répondre aux éléments existants, comme les équipements sportifs, mais aussi aux projets de développement par exemple avec la délocalisation des locaux techniques des communes.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans les projets existants et similaires sur l'ensemble du territoire. Toutefois, une exception est permise pour des raisons techniques afin d'anticiper les demandes (ex : mur d'escalade).

Concernant l'emprise au sol, les périmètres des secteurs ont été réduits à l'emprise des projets, qui a été remontée par les élus. Ainsi, les élus ont défini une emprise au sol des nouveaux bâtiments et installations de 1.000 m<sup>2</sup> par unité foncière (concerne seulement 4 secteurs sur des périmètres de création).

<p><b>Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030 :</b> 3.200 m<sup>2</sup> (seulement les secteurs cités ci-avant sur des espaces agricoles, naturels et forestiers).</p>
--

B. Les secteurs à vocation de loisirs

**Occupation actuelle des secteurs**

Les secteurs indicés « I » et « I(i) » correspondent à des sites, en secteurs diffus, comprenant une ou plusieurs activités liées aux loisirs (hébergements, espaces de loisirs, accueil de public, visite de site historique (château), salle de réception, etc.) existantes ou projetées. Les périmètres des secteurs prennent en compte les besoins projetés pour le développement des activités en place ou en projet.

Sur les 15 secteurs définis avec cet indice, la majorité se situe déjà sur des sites déjà artificialisés ou aménagés. Parmi ces derniers, 5 sont des cas particuliers, qui impacteront des espaces non aménagés ou non artificialisés.

Cas particuliers :

	<p style="text-align: center;"><u>Secteur NI – Rou-Marson</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir du périmètre de projet du château de Marson. Il est donc réduit à l'existant. Il s'agit de permettre la construction de petits chalets (cf. ci-dessous – points gris).</p> <p><b>Ce secteur impactera une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup>.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Secteur NI – Verrie/Rou-Marson</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir de l'existant de l'hippodrome de Verrie.</p> <p><b>Ce secteur impactera une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><i>Ce secteur au vu des enjeux environnementaux et d'intégration paysagère, est par ailleurs encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</i></p>

	<p style="text-align: center;"><u>Secteur NI – Cizay-la-Madeleine</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir de l'existant de la piste d'ULM présente.</p> <p><b>Ce secteur impactera une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup>.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Secteur NI – Epieds</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir de l'existant de la maison de l'association de chasse de la commune.</p> <p><b>Ce secteur impactera une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup>.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Secteur NI – Saumur</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir de la demande de l'activité accrobranche pour la création de parking et d'un espace d'accueil.</p> <p><b>Ce secteur impactera une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup>.</b></p>

Ces secteurs correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Accompagner la valorisation des ressources locales » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : logement et équipements d'intérêt collectif et services publics
- Hauteur : « la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient. »
- Emprise au sol :
  - « Les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière. »

### **Justification**

En lien avec l'objectif des secteurs d'accueillir des projets de loisirs, les destinations et sous-destinations autorisées sont compatibles avec cette dernière. Le logement y est autorisé à partir de moment où il s'agit de logement de fonction en lien avec le projet.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone A et N pour l'ensemble de ces projets permettant de maintenir une cohérence dans le paysage rural.

Concernant l'emprise au sol, les élus ont suivi les recommandations de la charte agriculture et urbanisme pour les constructions à usage d'habitation. Pour le logement de fonction, les règles d'autorisation sont les mêmes qu'en zone UE. Ils ont par ailleurs souhaité limiter les nouvelles constructions liées à d'autre sous-destination par une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup>. Cette dernière a été définie en fonction des derniers projets remontés aux services ADS, ainsi qu'à l'observation de l'existant.

**Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030** : 2.500 m<sup>2</sup> (seulement les secteurs cités ci-avant sur des espaces agricoles, naturels et forestiers). Les autres secteurs étant déjà artificialisés, ils ne sont pas décomptés comme consommateur.

### C. Les secteurs à vocation touristique

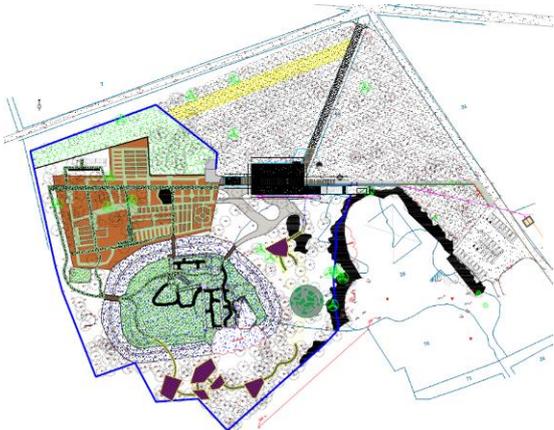
#### **Occupation actuelle des secteurs**

Les secteurs indicés « t » et « t(i) » correspondent à des sites, en secteurs diffus, comprenant une ou plusieurs activités liées au tourisme existantes ou projetées. Les périmètres des secteurs prennent en compte les besoins projetés pour le développement des activités en place ou en projet. Certains projets sont de grande ampleur comme ceux de la diversification équestre à Saint-Hilaire-Saint-Florent, ou encore sur le château de Parnay.

Sur les 16 secteurs définis avec cet indice, la majorité se situe déjà sur des sites déjà artificialisés ou aménagés.

Parmi ces 16 secteurs, 9 secteurs auront un impact d'environ 500m<sup>2</sup> (comme le règlement les y autorise). Il s'agit des espaces de projets suivants :

- La chevalerie de SACE à Brain-sur-Allonnes. Son projet est présenté ci-dessous :

	<p><u>Secteur Nt – Chevalerie de Sacé (Brain-sur-Allonnes)</u></p>
	<p>Ce secteur a été défini à partir du périmètre de l'existant et du permis d'aménager (cf. export ci-dessous – nouveau bâtiment en noir).</p>
	
	<p>Il a été complété par une OAP, qui <b>définit les espaces pouvant recevoir des constructions et des installations. Ces derniers sont projetés sur des espaces déjà artificialisés.</b> Ainsi, l'impact d'artificialisation est relativement faible.</p>

- Le gîte de la PALEINE au Puy-Notre-Dame afin de permettre l'installation sur le secteur d'habitats insolites (type chalet) pour compléter l'offre déjà en place, qui compte notamment des roulottes ;
- Le château de Brézé afin de permettre la construction d'un nouvel équipement sur ce site, dont le rayonnement est national ;

- Le château de la COUTANCIERE à Brain-sur-Allonnes afin de permettre la réalisation d'un nouveau préau et une extension du futur restaurant. Le porteur de projet en est à la seconde phase de son projet (premier sur la réhabilitation des bâtiments existants) ;
- Le canton des Monteaux à Vivy afin de permettre l'installation sur le secteur d'habitats insolites (type chalet) pour compléter l'offre déjà en place (changements de destination des bâtiments existants) ;
- Le domaine de Presle à Distré afin de permettre l'installation sur le secteur d'habitats insolites (type chalet) pour compléter l'offre déjà en place, qui compte notamment des roulottes ;
- Les jardins des Puits Giraud à Saumur pour permettre la création d'un accueil et d'une billetterie sur ce secteur ;
- Le château de la Thibaudière à Allonnes. Son projet est présenté ci-dessous :

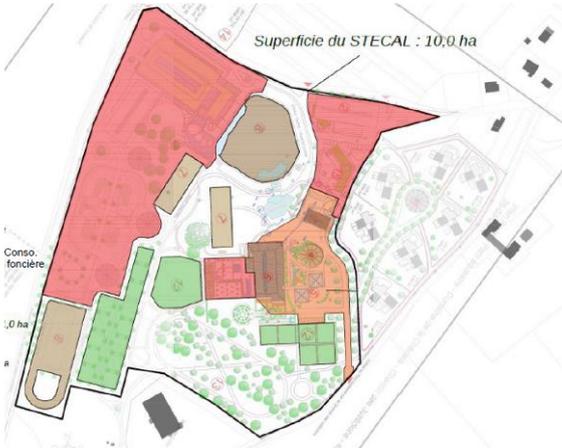
	<p style="text-align: center;"><u>Secteur At – Allonnes</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir du périmètre de l'existant. Il a été complété par une OAP, qui <b>définit les espaces pouvant recevoir des constructions et des installations. Ces derniers sont projetés sur des espaces déjà artificialisés.</b> Ainsi, l'impact d'artificialisation est relativement faible.</p> <p><i>Ce secteur est par ailleurs complété par une OAP pour encadrer les futures constructions (types et localisations).</i></p>
--	--

- Le secteur dans le boisement entre Saumur et Distré. Son projet est présenté ci-dessous :

	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Nt – Distré</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir du périmètre du projet pour la création d'hébergements insolites dans les arbres. Ainsi, l'impact d'artificialisation est relativement faible. La création d'un accueil sera tout de même nécessaire.</p>
---	---

Parmi ces 16 secteurs, 2 sont des cas particuliers, qui impacteront des espaces non aménagés ou non artificialisés sur des surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup>. Ils sont présentés dans les cas particuliers ci-dessous.

Cas particuliers :

	<p style="text-align: center;"><u>Secteur At – Parnay</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir du périmètre du projet pour l'accueil d'un projet oenotouristique avec la création de gîtes (cf. export ci-après de la présentation du porteur de projet).</p>  <p><b>Ce secteur impacte une emprise d'environ 1,8 ha.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Secteur At – Saint-Hilaire-Saint-Florent</u></p> <p>Ce secteur a été redéfini à partir du périmètre du projet pour l'accueil d'un projet de diversification équestre (initialement de plus de 10 ha – cf. export ci-dessous), avec la création d'hébergement et l'accueil d'événements. Les éléments liés directement à l'activité équestre, ont été reclassés en zone agricole.</p>  <p><b>Ce secteur impacte une emprise d'environ 3,4 ha.</b></p>

Ces secteurs correspondent à la déclinaison réglementaire de l'orientation « affirmer le territoire comme capitale du tourisme en Val de Loire » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêt collectif et services publics
- Hauteur : « la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient. »
- Emprise au sol :
  - At / Nt : « les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière. »
  - Cas spécifique en At pour le château de Parnay, la Thibaudière à Allonnes et le projet équestre à Saint-Hilaire-Saint-Florent (Henrich) : « les nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi est limité à 50% de l'unité foncière. »

### **Justification**

Ces secteurs sont en lien avec des projets existants ou en cours à vocation touristique. Ainsi, les destinations et sous-destinations autorisées sont compatibles avec sa vocation.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone A pour l'ensemble de ces projets permettant de maintenir une cohérence dans le paysage rural, ainsi qu'en appui des projets existants (ex : création d'un hôtel).

Concernant l'emprise au sol, les périmètres des secteurs ont été réduits à l'emprise de projet minimale, qui a été remontée par les élus et les porteurs de projet. Ainsi, les élus ont défini une emprise au sol des nouveaux bâtiments et installations de 50% par unité foncière pour les projets d'ampleur et 500 m<sup>2</sup>, qui correspond à la demande pour les autres projets.

**Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030** : 5,65 ha (5,2 ha sur les projets d'ampleur et 9 secteurs où la construction artificialiserait le sol à hauteur de 0,05 ha)

## D. Les secteurs à vocation principale d'activités économiques

### **Occupation actuelle des secteurs**

L'urbanisation historique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération traduit de nombreux ensembles bâtis diffus dans le paysage. La réoccupation d'ancien corps de ferme a permis l'installation d'artisans en milieu agricole. Ces artisans y ont développé leurs entreprises. Les secteurs indicent « y » et « y(i) » offrent aux activités économiques isolées la possibilité de développer leur activité et de se pérenniser sur le territoire, ainsi qu'aux zones artisanales existantes.

Ces secteurs correspondent à la déclinaison réglementaire des objectifs « Affirmer un territoire avec une diversité économique » et « Répondre aux besoins de demain des entreprises » du PADD.

### **Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : logement, industrie et entrepôt pour les constructions / dans le cas du Ny de Neuillé, le changement de destination pour de la restauration est autorisée,
- Hauteur : « la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifie. »
- Emprise au sol :
  - « Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière. »
  - « Dans le cas du secteur Ny du Cad'humeau à Fontevraud-l'Abbaye, les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière. »

### **Justification**

Ces secteurs accueillent des entreprises isolées, ainsi que des zones artisanales communales. Il s'agit principalement de secteurs existants dans le cadre du PLUi. Ainsi, les destinations et sous-destinations autorisées sont compatibles avec leur vocation. Les logements de fonction y sont autorisés avec les mêmes restrictions qu'en zone UY (économique).

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone UY, mais aussi suite à une analyse des demandes auprès des services ADS pour l'ensemble de ces projets permettant de maintenir une cohérence dans le paysage rural.

Concernant l'emprise au sol, les périmètres des secteurs ont été réduits à l'emprise de projet, qui a été remontée par les élus et les porteurs de projet. Ainsi, les élus ont défini une emprise au sol des nouveaux bâtiments et installations de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière. Dans le cas spécifique du Cad'humeau, l'emprise au sol est limitée à 90% de l'unité foncière, car il s'agit de la création d'une zone artisanale, dont l'emprise a été revue au plus près du besoin.

Sur les 35 secteurs définis avec cet indice, la majorité se situe déjà sur des sites déjà artificialisés ou aménagés. Parmi ces derniers, 6 sont des cas particuliers, qui impacteront des espaces non aménagés ou non artificialisés.

**Les secteurs ayant un impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers sont les suivants :**

	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Ay – Vivy</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir de la demande de l'artisan pour pouvoir terminer l'aménagement de son site d'exposition. <b>Ce secteur impacte une emprise d'environ 500 m2 (emprise maximale des nouvelles constructions autorisées).</b></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Ay – Vivy</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir de la demande de l'artisan pour créer des blocs de rangement pour son matériel. <b>Ce secteur impacte une emprise d'environ 500 m2 (emprise maximale des nouvelles constructions autorisées).</b></p>



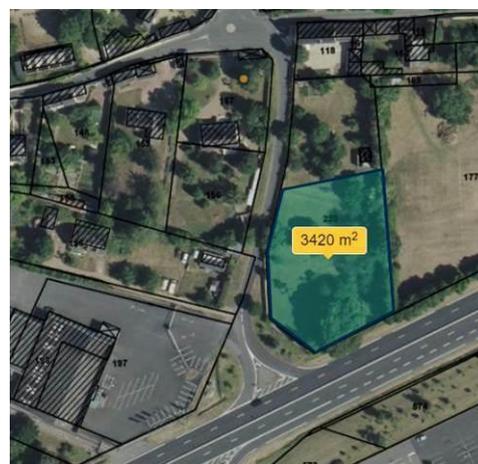
### Secteur Ay – Allonnes

Ce secteur a été défini à partir de la demande des transports Brunier pour la création d'une extension de l'activité (**env. 2,5 ha, dont 0,8 est assujéti à un permis en cours de validité**).



### Secteur Ay – Distré

Ce secteur a été défini à partir d'un coup parti pour la création d'un garage automobile (permis accordé après le 1<sup>er</sup> janvier 2016). **Ce secteur impacte une emprise d'environ 0,3 ha.**



	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Ny – Neuillé</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir de la demande de création d'une activité de restauration dans les bâtiments existants afin de permettre de répondre aux besoins existants dans la zone économique de la Ronde. <b>Ce secteur impacte une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup> (emprise maximale des nouvelles constructions autorisées).</b></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Ny – Fontevraud-l'Abbaye</u></p> <p>Ce secteur a été défini à partir de la demande de création d'une zone artisanale sur la commune et son bassin de vie pour désenclaver les artisans présents sur le territoire, dont la zone de chalandise est le territoire communal. <b>Ce secteur impacte une emprise d'environ 0,65 ha.</b></p> <p><i>Ce secteur au vu des enjeux environnementaux et d'intégration paysagère, est par ailleurs encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</i></p>

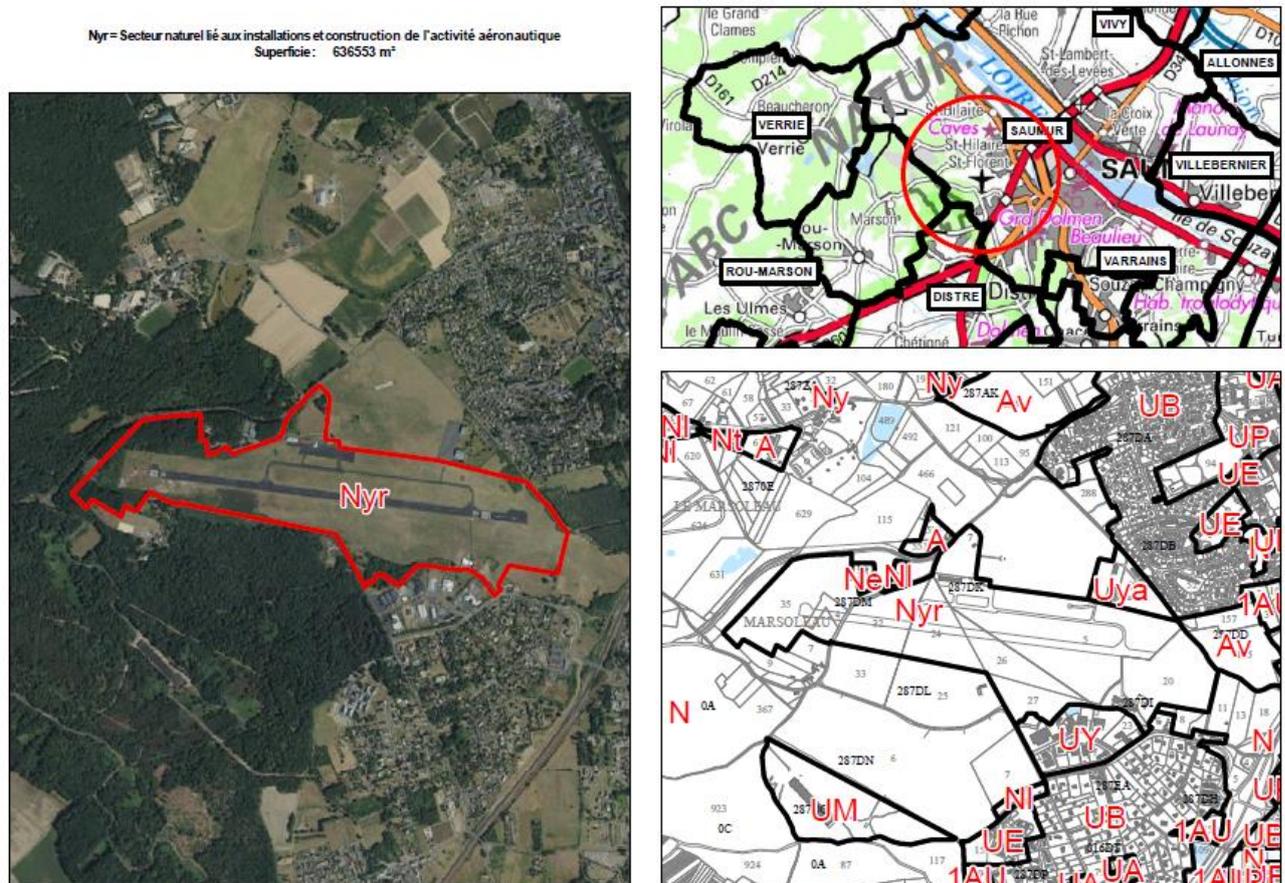
**Les autres secteurs n'artificialisent pas de surface supplémentaire, car il s'agit de STECAL sur des périmètres existants (déjà artificialisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016).**

**Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030 : 3,6 ha (3,45 ha sur les projets d'ampleur et 3 secteurs où la construction artificialiserait le sol à hauteur de 0,05 ha).**

E. Le secteur lié aux installations et construction de l'activité aéronautique, ainsi qu'aux activités de diversification

**Occupation actuelle des secteurs**

Le secteur « Nyr » correspond à l'emprise de l'aérodrome de Saint-Hilaire-Saint-Florent. Un secteur particulier a été défini afin d'encadrer les installations et constructions nécessaires aux activités en place et à leur diversification.



Ce secteur correspond à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Affirmer un territoire avec une diversité économique » du PADD.

**Règles du règlement écrit**

- Destinations et sous-destinations autorisées : logement, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt
- Hauteur : « la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifie. »

- Emprise au sol :
  - « Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière. »

### **Justification**

Ce secteur a été défini à partir du périmètre lié à l'aérodrome de Saint-Hilaire-Saint-Florent. Ce dernier est initialement classé en zone UYr de l'ancien PLU de Saumur. Les destinations et sous-destinations n'autorisent que celles en lien avec le développement de la zone et sa diversification. Ainsi, l'industrie et les entrepôts sont autorisés.

Pour la définition de la hauteur, les élus ont souhaité maintenir les hauteurs observables dans la zone et en appui des projets de diversification en cours sur le secteur.

Concernant l'emprise au sol, les périmètres des secteurs ont été réduits à l'emprise de projet, qui a été remontée par les élus. Ainsi, les élus ont défini une emprise au sol des nouveaux bâtiments et installations de 500 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Bilan des surfaces artificialisées d'ici 2030 : 500 m<sup>2</sup>**

### 7.3. BILAN DES SECTEURS

La synthèse suivante permet de mettre en avant le nombre de secteurs, leurs surfaces dans le PLUi et la surface réellement consommée.

	Secteur	Nombre de secteurs	Nombre SOUS-TOTAL de secteurs	Surface de secteur (en ha)	Surface par type de secteur (en ha)	Surface consommée (en ha)
Espace non consommateur	Aa / Aa(i)	9	9	58,69	58,69	0,00
	Nf	2	2	1,86	1,86	
	Agv	5	10	5,04	6,68	
	Ngv	5		1,64		
	Agv2	4	6	1,58	2,33	
	Ngv2	2		0,74		
	Ah	43	56	352,46	443,28	
	Nh	13		90,82		
	NI1	1	1	0,84	0,84	
	Apa	3	5	9,81	10,39	
	Npa	2		0,58		
	At1	3	9	22,80	44,67	
	Nt1	6		21,87		
	<b>Sous-total</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>568,75</b>	<b>568,75</b>	<b>0,00</b>
Espace consommateur	Al	1	15	2,48	156,50	0,25
	NI	14		154,02		
	Ne	4	4	2,20	0,25	0,32
	At	6	16	51,03	60,69	5,65
	Nt	10		9,66		
	Ay	20	36	36,53	112,06	3,65
	Ny	15		11,88		
	Nyr	1		63,66		
	<b>Sous-total</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>331,45</b>	<b>329,51</b>	<b>9,87</b>

Ainsi, sur près de 71 secteurs consommateurs représentant environ 330 ha, seulement environ 10 hectares sont de la consommation. En effet, ces derniers sont déjà en majeure partie artificialisés.

## 8. ZOOM SUR LE VOLET HABITAT

### 8.1. LA DEFINITION DU BESOIN

Se référer à la justification du PADD sur l'analyse des disponibilités.

### 8.2. UNE DIMINUTION DES ZONES A URBANISER

Dans le projet de PLUi, des zones de projet (AU) correspondent à des espaces en renouvellement urbain ou des fonds de jardin. Aussi, ils ne peuvent être considérés comme de la consommation (ex : reprise de friche à Montsoreau sur 2,8 ha). Cependant, d'un point de vue sémantique, le code de l'urbanisme en permet le classement en 1AU. C'est pourquoi il y a une différence entre la surface de zone en 1AU/2AU (environ 113,3 ha) et la surface projetée au final en extension (environ 97 ha).

Sur les **zones de projet à vocation d'habitat (environ 97,4 ha)**, elles sont réparties de la manière suivante :

- **51,4 ha pour le renforcement du pôle saumurois**, composé de Chacé, Distré, Saumur et Varrains.
- **17,2 ha** pour les deux communes d'Allonnes et de Montreuil-Bellay, qui sont des **pôles d'équilibre** ;
- **28,8 ha (dont 1,9 ha en « coups partis » sur le lotissement de Neuillé de 19 lots) pour les communes de proximité.**

Les documents d'urbanisme communaux préalables au PLUi disposaient de 414,9 hectares de zones à urbaniser à vocation d'habitat sur 27 communes. **Le PLUi a rapporté cette surface à environ 97,4 ha pour les 32 communes (facteur 4 de division).**

Le projet politique qui a conduit la Communauté d'Agglomération à définir ses nouvelles zones à urbaniser s'est basé sur le constat d'un nombre important dans les documents d'urbanisme communaux de zones à urbaniser dommageables pour le territoire, ne correspondant plus aux volontés politiques locales.

Un bilan est présenté à l'échelle de l'EPCI et des communes dans le dernier chapitre du présent rapport de présentation.

*Suite à la consultation ayant eu lieu après l'arrêt de projet de juin 2019, le tableau ci-après a été ajouté afin d'illustrer un point de comparaison entre la consommation projetée au PLUi et celle des 10 dernières années.*

COMMUNE	Consommation foncière des 10 dernières années à vocation d'habitat (en ha)	Dans le PLUi					Comparaison
		Hiérarchisation du SCoT	Classement INSEE	Superficie en 1AU (en ha)	Superficie en 2AU (en ha)	Superficie totale des zones AU (en ha)	Différence entre le PLUi et la consommation des 10 dernières années (en ha)
ALLONNES	6,7	Pôle d'équilibre	Pôle de proximité	8,3	0,0	8,3	1,6
ANTOIGNE	0,8	Commune de proximité	Commune rurale	0,9	0,0	0,9	0,0
ARTANNES-SUR-THOUET	0,9	Commune de proximité	Commune rurale	1,3	0,0	1,3	0,4
BRAIN-SUR-ALLONNES	2,8	Commune de proximité	Pôle de proximité	3,8	0,0	3,8	1,1
BREZE	0,8	Commune de proximité	Pôle de proximité	2,0	0,0	2,0	1,2
BROSSAY	1,3	Commune de proximité	Commune rurale	0,4	0,0	0,4	-0,9
CHACE	12,3	Pôle Saumurois	Pôle de proximité	5,2	0,0	5,2	-7,1
CIZAY-LA-MADELEINE	1,8	Commune de proximité	Commune rurale	0,4	0,0	0,4	-1,4
COURCHAMPS	2,1	Commune de proximité	Commune rurale	0,8	0,0	0,8	-1,3
DISTRE	6,5	Pôle Saumurois	Commune rurale	2,8	4,0	6,8	0,3
EPIEDS	2,0	Commune de proximité	Commune rurale	0,0	0,0	0,0	-2,0
FONTEVRAUD L ABBAYE	1,5	Commune de proximité	Pôle de proximité	2,9	0,0	2,9	1,4
LA BREILLE-LES-PINS	1,3	Commune de proximité	Commune rurale	1,4	0,0	1,4	0,1
LE COUDRAY-MACOUARD	1,9	Commune de proximité	Commune rurale	0,9	0,0	0,9	-1,0
LE PUY-NOTRE-DAME	0,2	Commune de proximité	Pôle de proximité	1,6	0,0	1,6	1,4
MONTREUIL BELLAY	3,2	Pôle d'équilibre	Pôle intermédiaire	10,3	0,0	10,3	7,1
MONTMOREAU	0,3	Commune de proximité	Commune rurale	3,2	0,0	3,2	2,9
NEUILLE	5,3	Commune de proximité	Commune rurale	1,0	0,0	1,0	-4,3
PARNAY	0,2	Commune de proximité	Commune rurale	2,4	0,0	2,4	2,2
ROU-MARSON	1,0	Commune de proximité	Commune rurale	0,5	0,0	0,5	-0,5
SAINT-CYR-EN-BOURG	0,2	Commune de proximité	Commune rurale	4,4	0,0	4,4	4,3
SAINT-JUST-SUR-DIVE	1,4	Commune de proximité	Commune rurale	1,7	0,0	1,7	0,4
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS	1,0	Commune de proximité	Commune rurale	0,6	0,0	0,6	-0,4
SAUMUR	10,1	Pôle Saumurois	Pôle supérieur	37,3	0,4	37,7	27,7
SOUZAY-CHAMPIGNY	1,1	Commune de proximité	Commune rurale	1,7	0,0	1,7	0,5
TURQUANT	3,0	Commune de proximité	Commune rurale	0,2	0,0	0,2	-2,8
VARNES-SUR-LOIRE	1,2	Commune de proximité	Pôle de proximité	3,5	0,0	3,5	2,3
VARRAINS	1,8	Pôle Saumurois	Commune rurale	3,6	0,0	3,6	1,9
VAUDELNAY	1,3	Commune de proximité	Commune rurale	2,1	0,0	2,1	0,8
VERRIE	3,0	Commune de proximité	Commune rurale	0,0	0,0	0,0	-3,0
VILLEBERNIER	3,8	Commune de proximité	Commune rurale	0,0	0,0	0,0	-3,8
VIVY	11,1	Commune de proximité	Pôle de proximité	3,7	0,0	3,7	-7,4
<b>Total à l'échelle du secteur SLD</b>	<b>91,6</b>			<b>108,9</b>	<b>4,4</b>	<b>113,3</b>	<b>21,7</b>

### Bilan de la consommation foncière

**La consommation foncière pour les dix prochaines années (2020-2030) est estimée à +21,7 ha par rapport aux dix dernières années.** Les raisons de cette consommation sont les suivantes :

- *Le renforcement des pôles d'équilibre :*
  - Allonnes (+ 1,6 ha), afin de renforcer le pôle d'équilibre. Les zones de projet maintenues au PLUi sont celles du PLU communal. Cette consommation s'explique aussi par des acquisitions de terrains par la commune sur de longues durées, notamment au nord du bourg, et des contraintes techniques fortes (ex : lotissement des Lisières) ;
  - Montreuil-Bellay (+7,1 ha), afin de renforcer le pôle d'équilibre. Les zones de projet maintenues au PLUi sont celles du PLU communal. Cette consommation s'explique aussi par des acquisitions de terrains par la commune sur de longues durées.
- *La réalisation à l'échelle du PLUi d'opérations de longues durées (type ZAC ou lotissement) :*
  - Distré (+0,3 ha) ;
  - Artannes-sur-Thouet (+0,4 ha) ;
  - Brain-sur-Allonnes (+1.1 ha) ;
  - Fontevraud-l'Abbaye (+1,4 ha) ;

- Saint-Cyr-en-Bourg (+4,3 ha) ;
- Saumur (+27,7 ha) ;
- Varennes-sur-Loire (+2,3 ha) ;
- Varrains (+1,9 ha).
- *Les difficultés techniques, notamment le renforcement des réseaux :*
  - Parnay (+2,2 ha), à relier notamment au PLU communal qui a été élaboré sur 10 ans et la nécessité de réaliser des travaux complémentaires sur la station d'épuration (depuis réalisés). Ainsi, sur les dix dernières années, aucune construction n'avait été réalisée en extension.
- *La densification du tissu bâti sur les 10 dernières années, nécessitant aujourd'hui des extensions des bourgs :*
  - Brézé (+1,2 ha) ;
  - La Breille-les-Pins (+0,1 ha) : la commune a connu un fort développement en densification sur les dernières années. Elle ne dispose plus aujourd'hui de suffisamment de terrains disponibles pour maintenir sa population ;
  - Saint-Just-sur-Dive (+0,4 ha) ;
  - Souzay-Champigny (+0,5 ha) ;
  - Verrie (+0,8 ha), à relier notamment au lotissement privé présent sur la commune.
- *La densification de friches ne pouvant être lue strictement comme de la consommation foncière :*
  - Le Puy-Notre-Dame (+1,4 ha), à relier notamment à la reprise d'une friche ;
  - Montsoreau (+2,9 ha), à relier notamment à la reprise d'une friche.

**Il est important de noter que les communes d'Epieds, de Villebernier et de Verrie ne projettent pas d'espace en extension à l'échelle de 2030 par le PLUi. Ces communes s'appuieront sur un tissu existant pour maintenir leurs populations.**

## 9. ZOOM SUR LE VOLET ECONOMIQUE

Le DOO du SCoT encadre le volet économique à partir du tableau de compatibilité suivant (p.59) :

	DISPONIBILITES en HA et Localisation ou désignation		EXTENSIONS OU NOUVEAUX ESPACES PREVUS PAR LE SCOT et Localisation ou désignation	
<b>POLE LONGUE</b>				
VITRINE	12 ha	ACTIPARC JUMELLES	+ 50 ha	ACTIPARC JUMELLES
Spécialisé végétal	4 ha			
Mixte fortement commercial	2 ha	Longue jumelles		
<b>POLE ALLONNES</b>				
VITRINE	12 ha	LA RONDE	+ 50 ha	LA RONDE
Mixte	5ha	Allonnes	+3 ha	Allonnes
<b>POLE GENNES LES ROSIERS</b>				
Mixte	2 ha			
Mixte	4 ha		+7 ha	
<b>POLE SAUMUR</b>				
Mixte fortement commercial	2 ha		+10 ha	Champs Blanchard
Mixte	8 ha		+12 ha	ECOPARC
<b>POLE DOUE</b>				
VITRINE	9 ha	La Saulaie	+6 ha	
Mixte fortement commercial	2	Petite champagne	+2 ha	Petite champagne
spécialisé			+7 ha	France champignon
<b>POLE MONTREUIL BELLAY</b>				
VITRINE	40 ha	MERON		
mixte	5 ha	St Clément		
<b>LOCALISABLE HORS POLES</b>				
Actiparc mixte	1	Ambillou	+3 ha	Ambillou/rattaché pole de Doué
mixte	5 ha	St Clément		
Les espaces artisanaux déjà aménagés et cessibles sont maintenus ;				Le bassin de vie Saumurois, (ex SLD) en prenant en compte notamment les communes qui jouent un rôle spécifique polarisant (par exemple Fontevault...)
Les besoins d'extension d'entreprises existantes sont pris en compte ;			+24 ha	Bassin de vie de Doué la Fontaine (ex CC) Bassin de vie de Longue Jumelles afin de répondre notamment et spécifiquement aux besoins d'irrigation du Nord Est du bassin de vie (Vernantes, Vernail, Mouliherne ..).
<b>TOURISME</b>			+25 ha	Capacité à fractionner et localiser sur avis du SCOT

Ce dernier définit des enveloppes de consommation maximale à l'échelle du SCoT et de certains pôles (ex : pôle Montreuil-Bellay). Toutefois, ce dernier compte une erreur matérielle, avec l'oubli de l'extension de la zone des Aubrières de 26 ha cités deux pages avant.

### 9.1. LES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE (HORS DU VOLET TOURISME-EQUIPEMENT)

#### A. Les zones à vocation économique (hors tourisme) par pole

Suite à des rencontres avec les Personnes Publiques Associées (27/03/2019 et 30/04/2019), le tableau suivant de lecture du SCoT a été présenté afin d'illustrer la politique stratégique de l'intercommunalité.

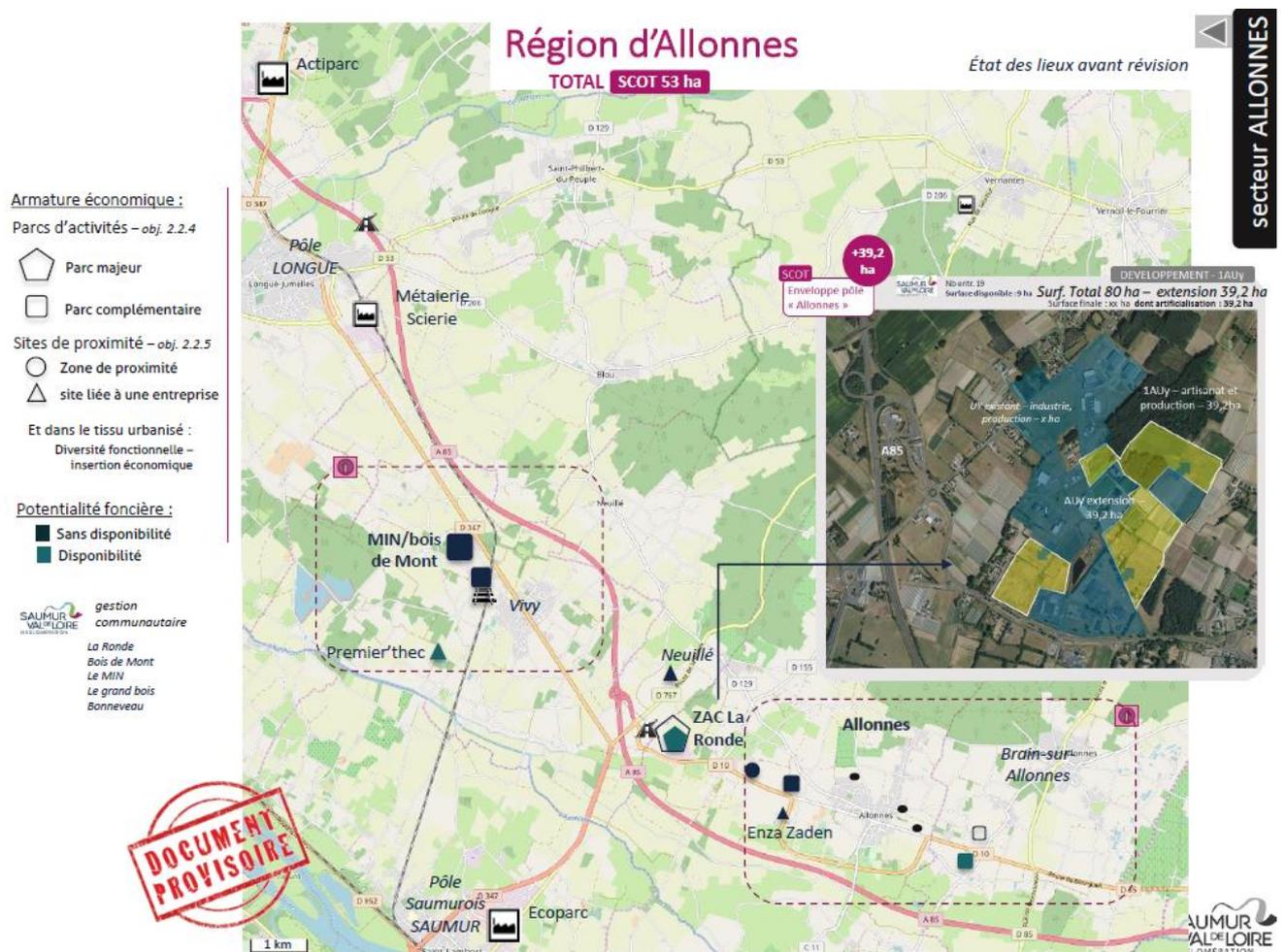
POLE	COMMUNE	NOM ZAE	TYPE DE ZONE	HIERARCHIE ZONE	SURFACE ARTIFICIALISEE	SURFACE A CREER INSCRITE TABLEAU SCOT	SURFACE A CREER NON INSCRITE AU TABLEAU SCOT	CONSO	CONSO ENVELOPPE SCOT 150 ha	CONSO ENVELOPPE 24 ha
Pôle Allonnes	ALLONNES	LE GRAND-BOIS	zone existante	Parc complémentaire	11,13	3	0	oui	3	0
	ALLONNES	LE GRAND-BOIS	zone existante	Parc complémentaire	0	0	2,6	oui	2,6	0
	ALLONNES / NEUILLE	LA RONDE	zone existante	<b>Parc majeur</b>	41,73	39,2	0	oui	39,2	0
	BRAIN-SUR-ALLONNES	BONNEVEAU	zone existante	Parc complémentaire	1,92	0	0	non	0	0
	BRAIN-SUR-ALLONNES	BONNEVEAU 2	zone à créer	Parc complémentaire	2,1	0	2,1	oui	2,1	0
	VIVY	BOIS DE MONT	zone existante	Parc complémentaire	13,41	0	3,6	oui	3,6	0
	VIVY	LE MIN	zone existante	Parc complémentaire	3,48	0	0	non	0	0
<b>Synthèse du pôle</b>									<b>50,5</b>	<b>0</b>
<b>Synthèse du pôle dans le tableau du SCoT</b>									<b>53</b>	
Pôle Saumur	CHACE	CHACE	zone existante	Parc complémentaire	52,21	0	10	oui	10	0
	SAUMUR	CLOS BONNET	zone existante	Parc complémentaire	28,75	0	0	non	0	0
	SAUMUR	ECOPARC	zone existante	Parc complémentaire	79,87	11,08	0	non	11,08	0
	SAUMUR	LES AUBRIERES	zone existante	Parc complémentaire	10,12	0	0	non	0	0
	SAUMUR	LES AUBRIERES II	zone à créer	Parc complémentaire	0	0	13,05	oui	13,05	0
	SAUMUR	LES PEUPLERAIES	zone existante	Zone de proximité	1,29	0	0	non	0	0
	SAUMUR	VAULANGLAIS	zone à créer	Zone de proximité	2	0	2	oui	2	0
	ST-CYR-EN-BOURG	ST-CYR	zone existante	Parc complémentaire	4,1	0	4,24	oui	4,24	0
	DISTRE	CHAMP-BLANCHARD	zone existante	Parc complémentaire	58,09	10	0	oui	10	0
	DISTRE	LE CROULAY	zone existante	Parc complémentaire	12,71	0	0	non	0	0
<b>Synthèse du pôle</b>									<b>50,4</b>	<b>0</b>
<b>Synthèse du pôle dans le tableau du SCoT (22 ha issus du tableau et 26 ha pour les Aubrières)</b>									<b>48</b>	
Pôle Montreuil Bellay	COUDRAY-MACOUARD	PAS DE-LA BICHE	zone existante	Zone de proximité	7,09	0	0	non	0	0
	MONTREUIL-BELLAY	EUROPE-CHAMPAGNE	zone existante	Parc complémentaire	41,42	0	3,61	oui	0	3,61
	MONTREUIL-BELLAY	MERON	zone existante	<b>Parc majeur</b>	210,46	0	0	non	0	0
<b>Synthèse du pôle</b>									<b>0</b>	<b>3,61</b>
<b>Synthèse du pôle dans le tableau du SCoT</b>									<b>0</b>	

Suite à la consultation après l'arrêt de projet de juin 2019, le site des Aubrières II a été reclassé en zone naturelle dans le PLUi en raison des forts enjeux environnementaux présents.

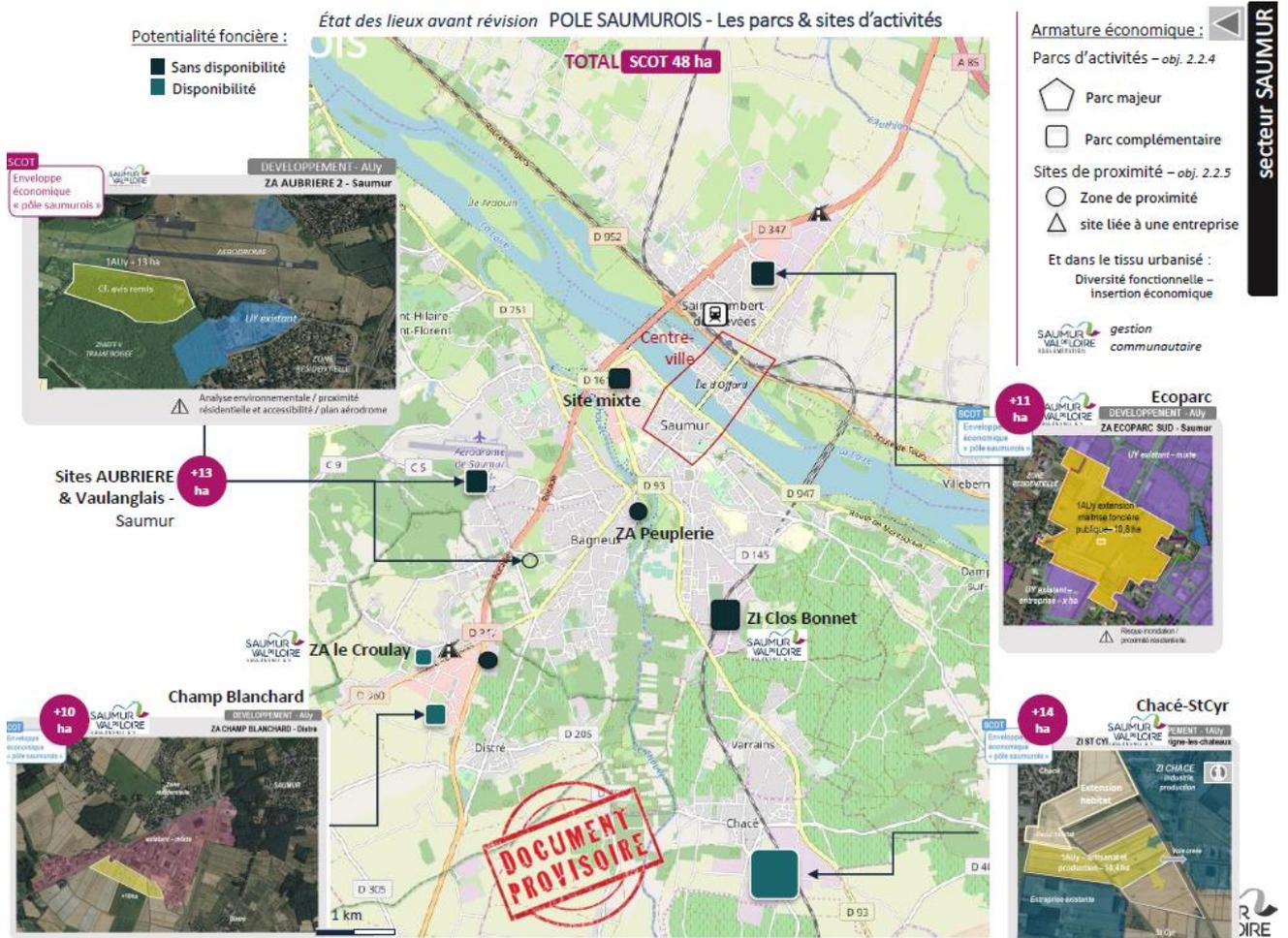
Ce dernier permet d'illustrer la politique intercommunale pour le développement des zones d'activités communautaires à l'échelle des pôles. Seules les zones communautaires ou en projet de vocation communautaire sont intégrées à ce tableau. Toutes les autres demandes devront être décomptées de l'enveloppe des 24 ha pour les activités économiques.

Ainsi, les différences de ce tableau par rapport à celui du DOO du SCOT du Grand Saumurois sont :

- A l'échelle du pôle Allonnais (illustration ci-après) :
  - L'extension de la ZA de Bonneveau est prévue dans ce schéma, en lien avec la prochaine création de la sortie d'autoroute à Brain-sur-Allonnes ;
  - La ZA de Vivy est aussi intégrée à ce pôle en tant que zone communautaire.



- A l'échelle du pôle Saumurois (illustration ci-après), le tableau comporte les zones communautaires du pôle, qui sont :
  - L'extension des Aubrières à Saumur pour environ 13 ha (contre 26 projetés dans le DOO du SCoT) – *au final, 0ha sont projetés en extension dans le PLUi en version approbation* ;
  - L'extension de la ZI de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg, qui doit être lue en lien avec le pôle Saumurois ;
  - La partie économique de la ZAC Vaulanglais-Noirettes (env. 2 ha) de la ville de Saumur.



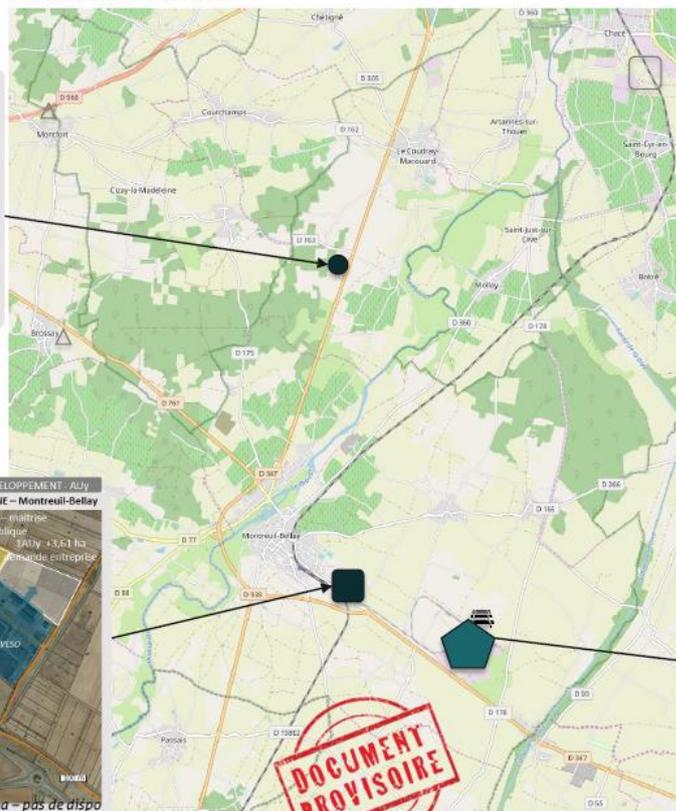
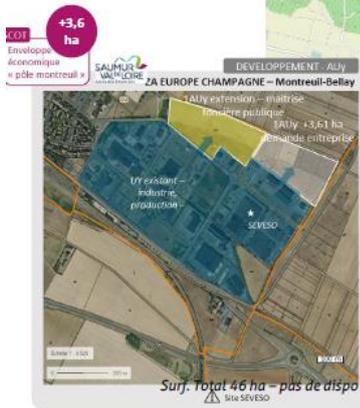
A noter que dans le projet de PLUi approuvé, la zone d'extension des AUBRIERES a été classée en zone naturelle en raison des forts enjeux environnementaux. Aussi, il n'est pas prévu de nouvelle urbanisation en extension de l'existant dans le PLUi approuvé en mars 2020.

- A l'échelle de Montreuil-Bellay (illustration ci-après) : la demande de 3,61 ha sera imputée à l'enveloppe des 24 ha, car elle correspond à une demande d'extension d'une entreprise existante (PHYTEUROP) sur une partie de la zone 1AUy de Petite Champagne.

## Secteur Montreuil-Bellay

TOTAL SCOT 5 ha

État des lieux avant révision



**Armature économique :**

Parcs d'activités – obj. 2.2.4

- Parc majeur
- Parc complémentaire

Sites de proximité – obj. 2.2.5

- Zone de proximité
- site liée à une entreprise

Et dans le tissu urbanisé :  
Diversité fonctionnelle – insertion économique

SAUMUR VAL DE LOIRE gestion communautaire

**Potentialité foncière :**

- Sans disponibilité
- Disponibilité

Surf. Total 210 ha  
Dispo : 32 ha – sanctuarisé : 40 ha

SCOT DEVELOPPEMENT 1Uy  
Zi logistique ferree Méron – Montreuil-Bellay

Site sans convention publique d'aménagement - ALTEC

secteur MONTEUIL

Concernant l'extension sur EUROPE CHAMPAGNE, à l'arrêt de projet du PLUi en juin 2019, 3,61 ha avaient été projetés pour l'extension, notamment de PHYTEUROP. Ce dernier a été revu à partir de la propriété de l'entreprise, passant ainsi à 1,3 ha et a été classé en zone 2AUy.

En conclusion, la politique stratégique économique de l'intercommunalité rappelle que le territoire s'appuie sur les types de parcs suivants :

- Parc majeur, comme la Ronde à Allonnes / Neuillé et Méron à Montreuil-Bellay ;
- Parc complémentaire, comme les Aubrières à Saumur ;
- Zone de proximité, comme le Pas de Biche au Coudray-Macouard.

**L'ensemble des pôles respectent les enveloppes maximales qui leur sont allouées. On note, toutefois, que dans le cas du pôle Saumurois, cette enveloppe est légèrement dépassée, mais reste dans les +/- 5% de ce dernier. Ce résultat permet de démontrer la compatibilité du document d'urbanisme avec le document cadre pour le volet économique des pôles.**

#### B. Les zones à vocation économique impactant l'enveloppe des 24 ha

Le SCoT du Grand Saumurois définit une enveloppe de 24 ha de consommation maximale d'ici 2030 pour toutes les autres activités économiques (hors espace déjà aménagé). Ainsi, le bilan est le suivant :

- A l'échelle des pôles : 1,3 ha pour le pôle de Montreuil-Bellay afin de répondre à la demande de l'entreprise ;
- Au niveau des STECAL (Nyr, Ay et Ny) : consommation d'environ 3,65 ha (cf. partie sur la justification des STECAL) ;
- Au niveau de l'analyse du zonage (zone U / AU – hors zones déjà évoquées ci-avant) :
  - 0,19 ha pour l'extension de la Chambre funéraire à Brézé (zone UA sur du parcellaire AOC). Ce périmètre a été défini en appui du courrier de l'entreprise dans le cadre de la concertation avec le public ;
  - 2,28 ha pour l'extension des Laboratoires BROTHIER à Fontevraud-l'Abbaye. Ce périmètre a été défini en appui du courrier de l'entreprise dans le cadre de la concertation avec le public.

**Ainsi, à l'échelle de 2030, le PLUi prévoit l'artificialisation d'environ 7,42 ha. Ce résultat permet de démontrer la compatibilité du document d'urbanisme avec le document cadre pour le volet économique (hors pôle).**

*Il est important de noter qu'entre l'arrêt de projet et l'approbation du dossier de PLUi, le travail réalisé par les élus sur la simplification du nombre de secteurs et la prise en compte des projets suffisamment avancé. L'enveloppe de la consommation foncière pour le volet économique a été fortement réduite (passant de 10,9 à 7,42 ha).*

#### C. Le bilan de la consommation à l'échelle du volet économique (hors tourisme et équipement)

Du point de vue du projet de PLUi approuvé :

- A l'échelle des zones communautaires, le développement des zones prévoit une consommation d'environ 88 hectares.
- A l'échelle des autres activités économiques (ne rentrant pas dans l'enveloppe des pôles), le développement des secteurs prévoit une consommation d'environ 7,42 hectares.

**Ainsi, le volet économique (hors tourisme et équipement) prévoit une consommation d'environ 95 ha à l'échelle du secteur SLD.**

*Il est important de noter qu'entre l'arrêt de projet et l'approbation du dossier de PLUi, le travail réalisé par les élus sur la simplification du nombre de secteurs et la prise en compte des projets suffisamment avancés. L'enveloppe de la consommation foncière pour le volet économique a été réduite (passant de 108 à 95 ha).*

## 9.2. LE VOLET TOURISTIQUE ET EQUIPEMENT

Le SCoT du Grand Saumurois définit une enveloppe de 25 ha de consommation maximale d'ici 2030 pour toutes les autres activités touristiques. Ainsi, le bilan est le suivant :

- Une zone de projet à vocation d'équipement sur le pôle d'équilibre d'Allonnes : 1,3 ha d'artificialisé ;
- Au niveau des STECAL (Ae et Ne) : consommation d'environ 3.200 m<sup>2</sup> (cf. partie sur la justification des STECAL) ;
- Au niveau des STECAL (Al et NI) : consommation d'environ 2.500 m<sup>2</sup> (cf. partie sur la justification des STECAL) ;
- Au niveau des STECAL (At et Nt) : consommation d'environ 5,65 ha (cf. partie sur la justification des STECAL).

**Ainsi, à l'échelle de 2030, le PLUi prévoit l'artificialisation d'environ 7,52 ha. Ce résultat permet de démontrer la compatibilité du document d'urbanisme avec le document cadre pour le volet touristique et équipement.**

A titre de comparaison sur les dix dernières années, la consommation foncière sur le seul thème des équipements était d'environ 17 ha. Aussi, on observe une forte baisse de la consommation foncière sur ce thème par le PLUi.

*Il est important de noter qu'entre l'arrêt de projet et l'approbation du dossier de PLUi, le travail réalisé par les élus sur la simplification du nombre de secteurs et la prise en compte des projets suffisamment avancés. L'enveloppe de la consommation foncière pour les volets touristique et équipement a été fortement réduite (passant de 21,5 à 7,52 ha).*

## 9.3. LE BILAN SUR LE ZOOM ECONOMIQUE

Au final, ce sont environ 102,9 ha qui sont prévus en consommation pour le volet économique. A titre de comparaison sur les 10 dernières années, la consommation était d'environ 58,8 ha. Bien que la consommation foncière apparaisse comme supérieure aux 10 dernières années, il est nécessaire de rappeler que :

- Le SCoT du Grand Saumurois vient encadrer le développement de l'activité économique. Les chapitres précédents démontrent la compatibilité du PLUi avec ce dernier ;
- La nouvelle agglomération Saumur Val de Loire a défini une politique globale, qui permet d'avoir une meilleure visibilité de ce dernier et d'acter la volonté d'un développement en accord avec les besoins. Sur les dernières années, la politique communautaire s'était notamment axée sur la reprise de friches, ce qui avait justifié une baisse dans la consommation foncière (ce chiffre devant être mis en parallèle des données sur la commercialisation des différentes zones).

## 10. BILAN DE LA CONSOMMATION A L'ECHELLE DU PLUI ET COMMUNALE

*Suite à la consultation ayant eu lieu après l'arrêt de projet de juin 2019, le présent chapitre a été ajouté afin d'illustrer des points de comparaison entre :*

- *Le PLUi et les documents communaux ;*
- *La consommation foncière projetée du PLUi par les zones de projets (AU) et la consommation foncière des 10 dernières années.*

Le tableau présent sur la page ci-après permet de dresser un premier bilan à l'échelle des communes et de l'EPCI. D'un point de vue global, le dossier de PLUi permet de :

- Réduire la consommation projetée par rapport à celle permise par les documents d'urbanisme communaux (environ 499 ha). Les seules communes ayant une consommation positive, sont :
  - Celles qui n'avaient pas de document d'urbanisme ou avec une carte communale. En effet, ces dernières ne projetaient pas de zone d'extension ;
  - La commune de Parnay en raison du projet d'ampleur lié à la diversification du château de Parnay ;
  - La commune de Montreuil-Bellay, avec l'extension de l'entreprise PHYTEUROP, qui n'était pas comprise dans le PLU communal.
- Projeter une consommation foncière d'environ 8 ha de plus que sur les 10 dernières années. Cette donnée ne peut être lu sans une explication de terrains. En effet, bien que la consommation soit supérieure, elle est grandement réduite sur plus de la moitié des communes du secteur. Par ailleurs, le projet de territoire vise aussi à densifier ces espaces (cf. densité du SCoT). Les communes concernées par cette évolution positive le sont en raison de projets touristiques ou économiques d'ampleur (ex : création d'une zone artisanale à Fontevraud-l'Abbaye, développement de l'activité touristique sur le château de la Thibaudière à Allonnes, procédure en cours sur les 10 dernières années d'acquisition foncière (ex : Antoigné pour le local commercial), ...).

Des cartographies de la localisation des zones de projet à l'échelle de chaque commune sont disponibles en annexe du présent rapport de présentation.

COMMUNE	Dans le document communal		Consommation foncière des 10 dernières années (en ha)	Dans le PLUi						Comparaison	
	Type de document d'urbanisme	Superficie en zone de projets (en ha)		Hierarchisation du SCoT	Classement INSEE	Superficie en 1AU (en ha)	Superficie en 2AU (en ha)	Superficie totale des zones AU (en ha)	Consommation projetée hors des zones AU (en ha)	Différence entre le PLUi et le document communal (en ha)	Différence entre le PLUi et la consommation des 10 dernières années (en ha)
ALLONNES	PLU	43,4	13,7	Pôle d'équilibre	Pôle de proximité	9,6	0,0	9,6	2,55	-31,2	-1,6
ANTOIGNE	RNU	Non concerné	1,0	Commune de proximité	Commune rurale	0,9	0,0	0,9	0,159	1,0	0,0
ARTANNES-SUR-THOUET	PLU	3,9	1,0	Commune de proximité	Commune rurale	1,3	0,0	1,3	0,0	-2,7	0,3
BRAIN-SUR-ALLONNES	PLU	16,0	6,7	Commune de proximité	Pôle de proximité	6,3	0,0	6,3	0,1	-9,6	-0,2
BREZE	PLU	10,3	0,8	Commune de proximité	Pôle de proximité	2,0	0,0	2,0	0,24	-8,1	1,4
BROSSAY	PLU	5,9	1,5	Commune de proximité	Commune rurale	0,4	0,0	0,4	0,0	-5,5	-1,2
CHACE	PLU	23,8	14,9	Pôle Saumurois	Pôle de proximité	15,6	0,0	15,6	0,0	-8,1	0,8
CIZAY-LA-MADELEINE	CC	Non concerné	14,9	Commune de proximité	Commune rurale	0,4	0,0	0,4	0,05	0,4	-14,5
COURCHAMPS	CC	Non concerné	2,3	Commune de proximité	Commune rurale	0,8	0,0	0,8	0,0	0,8	-1,6
DISTRE	PLU	16,8	18,5	Pôle Saumurois	Commune rurale	12,5	4,0	16,5	0,4	0,0	-1,6
EPIEDS	RNU	Non concerné	2,2	Commune de proximité	Commune rurale	0,0	0,0	0,0	0,05	0,1	-2,1
FONTEVRAUD L ABBAYE	PLU	7,9	2,7	Commune de proximité	Pôle de proximité	2,9	0,0	2,9	2,93	-2,1	3,1
LA BREILLE-LES-PINS	PLU	6,0	2,3	Commune de proximité	Commune rurale	1,4	0,0	1,4	0,16	-4,5	-0,7
LE COUDRAY-MACQUARD	POS	37,8	3,3	Commune de proximité	Commune rurale	0,9	0,0	0,9	0,0	-36,9	-2,4
LE PUY-NOTRE-DAME	PLU	13,9	2,0	Commune de proximité	Pôle de proximité	1,6	0,0	1,6	0,05	-12,3	-0,3
MONTREUIL BELLAY	PLU	16,2	9,6	Pôle d'équilibre	Pôle intermédiaire	14,8	1,5	16,3	1,3	1,4	8,0
MONTMOREAU	PLU	5,3	0,3	Commune de proximité	Commune rurale	3,2	0,0	3,2	0,0	-2,1	2,9
NEUILLE	PLU	8,8	16,0	Commune de proximité	Commune rurale	1,0	0,0	1,0	0,05	-7,8	-14,9
PARNAY	PLU	2,6	0,6	Commune de proximité	Commune rurale	2,4	0,0	2,4	1,8	1,6	3,6
ROU-MARSON	POS	16,2	1,2	Commune de proximité	Commune rurale	0,5	0,0	0,5	0,1	-15,5	-0,5
SAINT-CYR-EN-BOURG	PLU	17,4	1,0	Commune de proximité	Commune rurale	9,1	0,0	9,1	0,0	-8,2	8,2
SAINT-JUST-SUR-DIVE	PLU	5,2	1,6	Commune de proximité	Commune rurale	1,7	0,0	1,7	0,0	-3,5	0,2
SAINT-MACAIRES-DU-BOIS	CC	Non concerné	1,1	Commune de proximité	Commune rurale	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6	-0,5
SAUMUR	PLU	176,3	19,1	Pôle Saumurois	Pôle supérieur	50,5	2,2	52,7	3,55	-120,0	37,1
SOUZAY-CHAMPIGNY	PLU	3,0	1,5	Commune de proximité	Commune rurale	1,7	0,0	1,7	0,0	-1,3	0,1
TUROQUANT	PLU	4,9	3,4	Commune de proximité	Commune rurale	0,2	0,0	0,2	0,0	-4,6	-3,2
VARENNES-SUR-LOIRE	PLU	14,8	2,6	Commune de proximité	Pôle de proximité	3,5	0,0	3,5	0,0	-11,3	0,9
VARRAINS	PLU	9,5	1,8	Pôle Saumurois	Commune rurale	3,6	0,0	3,6	0,0	-5,9	1,9
VAUDELNAY	PLU	15,2	1,6	Commune de proximité	Commune rurale	2,1	0,0	2,1	0,0	-13,1	0,5
VERRIE	PLU	4,4	3,1	Commune de proximité	Commune rurale	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4	-3,1
VILLEBERNIER	PLU	7,4	4,9	Commune de proximité	Commune rurale	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,4	-4,9
VIVY	PLU	5,7	11,3	Commune de proximité	Pôle de proximité	3,7	0,0	3,7	0,15	-1,9	-7,5
<b>Total à l'échelle du secteur SLD</b>		<b>498,8</b>	<b>168,5</b>			<b>155,2</b>	<b>7,7</b>	<b>162,9</b>	<b>13,6</b>	<b>-322,3</b>	<b>8,0</b>