

Conseil Communautaire
Séance du 02 juillet 2026

Délibération N° 2026 07 083 : Urbanisme – Justification de l’ouverture à l’urbanisation des zones 2AUz en extension de la ZAE de l’Aurière à Loir-en-Vallée et au lieudit La Croix Caseau à Marçon dans le cadre de la modification n°2 du PLUi

L’an deux mille vingt-six, le 2 juillet à 19 heures
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé s’est réuni à la salle « La Bénévole » | rue du Stade 72500 Luceau, sous la Présidence de M. Vincent GRUAU ; les convocations individuelles, l’ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmis par la voie du courriel aux conseillers communautaires le 25/06/2026. La convocation et l’ordre du jour ont été affichés au siège de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé le même jour et au siège de chacune des Communes membres et publiés dans la presse et sur notre site internet.

En exercice	39	Présents	34	Pouvoirs	4	Votants	38
-------------	----	----------	----	----------	---	---------	----

Etaient présents :

M. Vincent GRUAU, **Président**

M. Philippe BARRIER (suppléant M. DELAETER) ; M. Sylvain BIDIER ; M. Bruno BOULAY ; Mme Michelle BOUSSARD ; Mme Evelyne BRANCHU ; Mme Jocelyne BRUNEAU ; Mme Evelyne CHEVALLIER ; Mme Clarisse Cissé ; M. Laurent COLAS ; Mme Claire COULONNIER ; M. François DUMONTET ; M. Pascal DUPUIS ; M. Michel DUTHEIL ; Mme Annie FAISANDEL ; Mme Béatrice GRANGER ; M. Dominique LANGEVIN ; M. Jérôme LEONARD ; Mme Natacha LONGERAY ; Mme Elise MARIE ; Mme Myriam MARTINEAU ; M. François OLIVIER ; M. Francis PAUGOY ; M. Eric PEILLON ; M. Arnaud PERROUX ; M. Dominique PETER ; Mme Fabienne PINÇON ; M. Patrick RENARD ; M. Jean-Yves RICHARD ; M. Guy ROBINEAU ; M. Hervé RONCIERE ; M. Patrick SETTIER ; M. Joël TABAREAU ; M. Philippe TOURNADRE.

Absents/Excusés ayant donné procuration :

Absents/excusés	Pouvoir à
Dominique MANCEAU	Evelyne BRANCHU
Diégo BORDIER	Elise MARIE
Sabrina DUCHESNE	Claire COULONNIER
Agnès VERDIER	Pascal DUPUIS
Dominique PORCHERON	Absente

Secrétaire de séance : Fabienne PINÇON

Y assistaient :

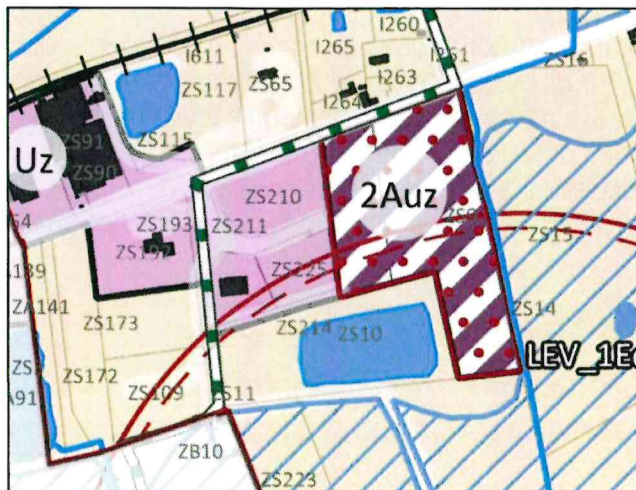
- Ophélie RONDET – Directrice Générale Adjointe
- Emilie BOULAY – Assistante de direction

Date d’affichage, de publication ou de notification de la délibération : 07/07/2026

M. le Président expose :

La modification n°2 du PLUi a été prescrite par arrêté n° 2026 036 AR du 08 juin 2026.

Parmi les points de cette modification, l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUz de type «économique» est prévue sur les communes de Loir-en-Vallée et de Marçon, conformément aux orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du PLUi dont l'objectif 2.1 vise notamment à « *Préserver et respecter les dynamiques des activités économiques existantes (industrielles, artisanales...) en leur ménageant des marges de développement, dans les zones dédiées (extensions mesurées dans la continuité du terrain d'implantation) et dans certains sites isolés. Permettre, entre autres, l'extension des zones de La Prairie au Grand-Lucé et de **L'Aurière à Loir-en-Vallée** (Ruillé-sur-Loir) ».*



secteur 2AUz L'Aurière



secteur 2AUz La Croix Caseau

L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU doit être menée conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que «*lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones*».

Ces extensions visent à mobiliser une nouvelle offre de foncier économique dans des secteurs sur lesquels il n'y a quasiment plus de foncier disponible à ce jour et ainsi pouvoir répondre à des demandes locales non satisfaites. Il s'agit en outre des seuls secteurs Auz autour du pôle relais La Chartre-Ruillé-Lhomme ainsi qu'à Marçon.

Il est par ailleurs précisé que l'ouverture à l'urbanisation de ces 2 secteurs n'engendre pas de nouvelle consommation d'espace (par rapport au PLUi en vigueur) dans la mesure où elles étaient déjà comprises dans le calcul de foncier économique dès l'élaboration du PLUi en 2021 et n'a donc pas d'incidence sur les objectifs définis dans le PADD.

La communauté de communes dispose de 14 zones d'activités économiques (ZAE) sur son territoire, majoritairement situées à proximité des différents pôles urbains. Lors de l'inventaire réalisé conformément à l'article L. 318-8-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques, définies à l'article L. 318-8-1, est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire relevant de sa compétence », il est apparu un manque de disponibilité foncière au sein des zones existantes.

Les résultats de cet inventaire, actualisés en 2026 (annexé à la présente), mettent en évidence une tension foncière qui justifie l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUz. En effet, les zones d'activités actuelles, d'une surface totale de 129 hectares et composées de 142 unités foncières, présentent une disponibilité foncière limitée. Seulement 9 unités foncières sont disponibles, pour une surface de 96 360 m² (soit 7,46 % de la surface totale). Ce chiffre est néanmoins à nuancer dans la mesure où, parmi cette surface disponible, 48 780 m² correspondent à des parcelles privées dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. En réalité, la communauté de communes dispose de **47 580 m² de surface disponible** en propriété publique. Le pourcentage de parcelles réellement disponibles est donc de **3,68 %**.

Ainsi, bien que non bâties à ce jour, les parcelles disponibles dont la propriété est privée constituent bien souvent des réserves foncières pour les entreprises qui les détiennent. À ce stade, il est difficile pour la collectivité de considérer ce foncier comme réellement disponible, car la mobilisation de ces terrains — qu'ils soient divisés ou non — reste complexe. En effet, les propriétaires souhaitent généralement les conserver en vue du développement futur de leurs activités.

La vacance est également faible, avec 3 unités foncières vacantes représentant une surface de 29 707 m² (soit 2,3 % de la surface totale). Là encore, la collectivité n'est pas propriétaire de ce foncier, ce qui rend difficile la mobilisation de ces unités foncières vacantes.

Enfin, la surface densifiable est estimée à 45 819 m² (soit 3,55 %), un potentiel insuffisant pour répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises et dont la mobilisation reste complexe en raison de la rétention foncière.

Synthèse du diagnostic des ZAE	
Surface total des UF	129,15ha
Nombre d'Unité Foncière (UF)	142
UF Disponible	9
Surface disponible	96 360m ²
Pourcentage disponible	7,46%
Surface disponible en parcelle publique	47 580m ²
Pourcentage disponible en parcelle publique	3,68%
UF vacante	3
Surface vacante	29 707m ²
Pourcentage de vacance	2,30%
UF en projet	6
Surface densifiable	45 819m ²
Pourcentage densifiable	3,55%

La faisabilité opérationnelle de l'extension de la zone de l'Aurière (4.4 ha) a d'ores et déjà été étudiée au regard des enjeux environnementaux présents. La zone humide identifiée va être prise en compte et les nouvelles OAP à définir intégreront ces contraintes spécifiques dans le projet d'aménagement afin d'appliquer le principe ERC (éviter-réduire-compenser).

A Marçon, le secteur AUz, d'une surface de 6 000 m², jouxte l'ex-entreprise Usitech récemment rachetée par un investisseur privé et présente un potentiel intéressant au vu de son positionnement et de sa configuration. Cette parcelle, qui appartient à un propriétaire privé, ne présente en effet aucune contrainte technique et physique particulière. Sa desserte est assurée par la voie qui relie le lotissement de la Croix Caseau à la RD 305.

En conséquence, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de l'Aurière à Loir-en-Vallée et de la Croix Caseau à Marçon dans le cadre de la modification n° 2 du PLUi de Loir-Lucé-Bercé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 153-38 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 15 avril 2021 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté n° 2026-036-AR du 08 juin 2026 engageant la procédure de modification n° 2 du PLUi ;

Vu les données actualisées de l'inventaire des ZAE de 2024 ci-joint annexées ;

***Le Conseil Communautaire,
Après en avoir délibéré,***

1.- **Approuve** l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUz en extension de la zone d'activités de l'Aurière à Loir-en-Vallée et de la Croix Caseau à Marçon ;

2.- **Autorise** le Président ou son représentant à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité.

**Le Président
M. Vincent GRUAU**



**La Secrétaire de séance
Mme Fabienne PINÇON**

