



Accusé de réception en préfecture
049-200068955-20251204-2025-12-06-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date de réception préfecture : 10/12/2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 04 décembre 2025

DELIBERATION

N°2025-12-06

En exercice: 43

Présents : 33

Votants : 37

URBANISME

URBANISME - Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal valant programme local de
l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de
communes Anjou Loir et Sarthe - Approbation

L'an deux mille vingt cinq, le quatre décembre

Le Conseil communautaire Anjou Loir et Sarthe, dûment convoqué par mail le 27 novembre 2025, s'est réuni en séance ordinaire, Salle Villa Cipia à SEICHES, sous la présidence de M. Jean-Jacques GIRARD.

Membres du Conseil communautaire :

Présents :

Christine RICHARD (Baracé), Jacques BLONDET (Cheffes), Marc DUTRUEL (Cheffes), Paul RABOUAN (Cornillé les Caves), Jean-Philippe GUILLEUX (Corzé), Alain DELECOLLE (Corzé), Annie PINARD (Corzé), Gérard CHOUETTE (Durtal), Martine DESMARRES (Durtal), Pascal FARION (Durtal), Anne JOUIS (Durtal), David LAGLEYZE (Etriché), Marie-Pierre RIGAUD (Etriché), Sylvie PESNEL (Huillé - Lézigné), Henri LEBRUN (Huillé - Lézigné), Jean-Pierre BEAUDOIN (Jarzé Villages), Marc BERARDI (Jarzé Villages), Sylvie HEUVELINE (Jarzé Villages), Elisabeth MARQUET (Jarzé Villages), Marc SOREAU (Marcé), Nadine ROBIN (Marcé), Gérard CHASSOULIER (Montigné les Rairies), Evelyne GRIMAUULT (Montreuil sur Loir), Jean-Marie CARDOEN (Morannes/Sarthe Daumeray), Jean-Luc DAVY (Morannes/Sarthe Daumeray), Sylvie LECOURT (Morannes/Sarthe Daumeray), Jean-Paul BEAUMONT (Seiches sur le Loir), Olivier CAILLEAU (Seiches sur le Loir), Thierry de VILLOUTREYS (Seiches sur le Loir), Francette GRIFFON (Seiches sur le Loir), Martine BOLZE (Tiercé), Jean-Jacques GIRARD (Tiercé), Xavier PRADES (Tiercé)

Absents Excusés:

Jean-Paul BOMPAS (La Chapelle St-Laud), Patrick LANCELOT (Les Rairies), Xavier de RICHEMONT (Morannes/Sarthe Daumeray), Gildas MAREK (Sermaise), Séverine CHEVE (Tiercé), Olivier LOUISET (Tiercé)

Absents représentés :

Marie-Christine ORSINI (Durtal) à Martine DESMARRES (Durtal)
Joëlle CHARRIER (Les Rairies) à Jean-Jacques GIRARD (Tiercé)

Françoise DIARD (Morannes/Sarthe Daumeray) à Marie-Pierre RIGAUD (Etriché)
Véronique RENAUDON (Tiercé) à Martine BOLZE (Tiercé)

1. Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi

1.1. Prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Par délibération du 20 juin 2019 le Conseil communautaire de la CCALS a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Cette délibération a précisé les objectifs poursuivis, les modalités de collaboration entre la CCALS et ses 17 communes membres ainsi que les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

1.2. Incidences de la crise sanitaire du COVID 19

L'année 2020 a marqué un temps d'arrêt dans l'élaboration du PLUi-H, en raison des élections municipales et de la crise sanitaire liée au COVID-19, qui a contraint à adapter la méthode de travail face aux restrictions de déplacements et de rassemblements.

La crise du COVID-19 a constitué un facteur de transformation pour les territoires ruraux et périurbains : développement du télétravail, regain d'intérêt pour la vie rurale, évolution des modes de vie et du tissu économique, ou encore essor du tourisme de proximité.

Ces évolutions ont conduit la CCALS à enrichir son projet de PLUi-H afin de tenir compte de ces nouvelles dynamiques dans les domaines de l'habitat, de l'économie, de l'agriculture, de l'environnement, de l'énergie, du paysage et des équipements.

1.3. Objectif zéro artificialisation nette (ZAN) : un changement de paradigme

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les objectifs fondamentaux de l'urbanisme (article L.101-2 du Code de l'urbanisme), fixant l'objectif du « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050, avec une étape intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031.

L'objectif ZAN constitue un véritable changement de paradigme puisque remettant en cause le modèle d'aménagement et de développement qui prévaut depuis des décennies. Il a réinterrogé en profondeur les orientations du projet de PLUi-H : production et densité de logements, répartition intercommunale des objectifs, stratégie économique et gestion des projets urbains en cours, revitalisation en cours, ...

Ces ajustements, menés en cohérence avec l'élaboration du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers (PMLA), ont entraîné un décalage du calendrier initial, repoussant de deux ans la phase d'arrêt du projet.

1.4. Un projet intégrateur de nouvelles stratégies territoriales

À la suite des élections municipales de 2020, les élus de la CCALS ont souhaité définir un projet de territoire. Les grands axes stratégiques du projet de PLUi-H découlent de ce document stratégique. Il se veut par ailleurs être un document intégrateur d'autres stratégies communautaires : Schéma de développement économique (SDE), Plan de Mobilité Simplifié (PMS), ...

L'élaboration du PLUi-H de la CCALS a été conduite en parallèle de celle du SCoT du PMLA, permettant une construction croisée des deux documents. Les orientations du PLUi-H s'inscrivent ainsi dans le cadre stratégique défini à l'échelle supra-communautaire par le SCoT.

1.5. Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H de la CCALS a été débattu en conseil communautaire le 1er février 2024, puis dans l'ensemble des conseils municipaux entre février et avril 2024.

1.6. Concertation et collaboration

Conformément aux obligations légales et à l'ambition de construire un projet à l'écoute de ses citoyens, une démarche ambitieuse de concertation a été engagée avec le public et les acteurs locaux pour :

- assurer l'accès aux informations relatives au projet,
- alimenter et enrichir la réflexion,
- formuler des observations et des propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente,
- sensibiliser aux enjeux et leur prise en compte par le projet.

Les modalités de la concertation ont été définies par délibération en date du 20 juin 2019. Elles ont été mises en œuvre et complétées d'outils d'information dédiés visant à faciliter l'information du public et l'expression citoyenne.

Dans le cadre de la phase d'arrêt de projet, un bilan de la concertation a été réalisé lors du conseil communautaire de la CCALS du 7 novembre 2024.

1.7. Arrêt de projet et bilan de la concertation

Par délibération en date du 7 novembre 2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) a :

- clôt la concertation et en a dressé le bilan,
- arrêté le projet de PLUi-H.

2. Les principales caractéristiques du projet de PLUi arrêté

Le projet d'arrêt est constitué :

- d'un rapport de présentation,
- d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- d'un Programme d'Orientations et d'actions (POA),
- du règlement (pièces écrites et documents graphiques),
- des annexes.

Le projet de PLUi-H a été soumis à une évaluation environnementale. Elle a permis d'évaluer les effets de ce projet sur l'environnement, tout au long de la procédure.

Sur l'incidence du projet sur les sites Natura 2000, les mesures d'évitement et de réduction permettent d'atteindre un niveau d'impact résiduel non significatif sur les habitats et/ou espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés sur le territoire de la CCALS. À cet effet, aucune mesure de compensation n'est nécessaire. Ainsi, le projet de PLUi, tel qu'il est prévu, n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, situés sur et/ou aux abords immédiats du territoire intercommunal.

Sur l'incidence du projet sur les milieux naturels, le projet du PLUi à travers les secteurs à urbaniser prévus nécessite la mise en place de mesures d'évitement et de réduction et permet d'atteindre un niveau d'impact résiduel non significatif sur la grande majorité des parcelles. Le projet de PLUi n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, de la faune et des habitats remarquables ni même des connectivités écologiques à l'échelle du territoire intercommunal de la CC Anjou Loir et Sarthe.

2.1. Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD fixe les orientations stratégiques du PLUi-H. Cinq axes sont identifiés :

- organiser et mailler le territoire pour favoriser l'accès aux droits et services
- proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins
- susciter et accompagner l'entrepreneuriat local
- inviter à l'itinérance touristique et à la découverte de nos patrimoines
- préserver, ensemble, notre environnement et nos ressources

Il répond aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) soit une diminution de la consommation d'espace de -50% entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021. Cet objectif est poursuivi jusqu'en 2037.

La mise en œuvre des orientations du PADD se décline dans les pièces écrites et graphiques du règlement ainsi que, pour certains sites, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... Elles concernent les sites de développement situés en extension urbaine ainsi que certains sites en renouvellement urbain. L'ensemble des communes du territoire sont concernées.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme, une OAP « continuités écologiques » identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sur lesquels des orientations sont appliquées.

2.3. Programme d'Orientations et d'actions (POA)

Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat (pour le PLUi tenant lieu de PLH). Il vise à répondre aux différents enjeux mis en avant dans le diagnostic. Il précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de

développement durables (PADD). Il définit une palette d'actions à visée opérationnelle. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle de la politique habitat.

2.4. Pièces écrites et graphiques du règlement

L'élaboration du règlement répond aux grands principes suivants :

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

La mise en œuvre des orientations du PADD a nécessité de définir différentes zones à urbaniser (AU). Leur localisation et leur dimensionnement considèrent tout à la fois :

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

Le diagnostic agricole, l'étude relative à la Trame verte et bleue ainsi que l'inventaire des zones humides ont constitué un socle essentiel pour la prise en compte des enjeux liés aux activités agricoles et aux réservoirs et continuités écologiques.

Les zones Agricole et Naturelle comprennent par ailleurs des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

3. Présentation des principales observations issues des consultations sur le projet arrêté ainsi que de leur prise en compte

3.1. Avis des communes membres de la CCALS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H), les 17 communes membres de la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) ont été invitées à formuler leur avis.

À l'issue de la consultation, 13 communes ont émis un avis. Ces avis sont tous favorables, la plupart accompagnés de propositions d'ajustement ou de précisions destinées à améliorer le document avant son approbation.

3.1.1. Principales thématiques abordées

Plus de 90 observations ont été formulées. Elles portent principalement sur :

- la délimitation des zones urbaines, agricoles et naturelles, notamment pour mieux prendre en compte les réalités locales,
- la protection du patrimoine architectural, paysager et naturel, incluant la préservation des haies, arbres remarquables et éléments bâtis identifiés,
- les emplacements réservés, avec notamment des demandes de suppression et d'ajustements,
- les changements de destination et les STECAL, sollicitant parfois des adaptations pour des projets identifiés,

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en particulier leur articulation avec les projets communaux,
- plus ponctuellement, les conditions de desserte et de mobilité, notamment les liaisons douces et les accès aux centralités.

3.1.2. Suites données par la CCALS

L'examen de ces remarques fait apparaître un taux global de prise en compte d'environ 85 %, témoignant d'une forte concertation entre la CCALS et ses communes membres. Les ajustements opérés concernent surtout :

- la correction d'erreurs matérielles,
- des rectifications de zonage pour mieux correspondre aux situations de terrain,
- la mise à jour ou suppression d'emplacements réservés devenus sans objet,
- des évolutions des OAP, des règlements écrit ou graphique pour renforcer la cohérence entre le PADD et ces pièces réglementaires,
- la clarification des règles applicables dans certains secteurs à enjeux.

3.2. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

Le projet d'arrêt du PLUi-H a été soumis à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC). 27 avis ont été émis.

Type d'avis rendu	PPA/PPC
Défavorable	Chambre d'Agriculture, État
Favorable	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H), Angers Loire Métropole, CC Baugeois en Vallée, Pays Fléchois, Pays Sabolien, PMLA, Baugé en Anjou, Les Bois d'Anjou, Mazé Milon
Favorable avec observations, remarques ou réserves	Rives-du-Loir-en-Anjou, CNPF, SAGE Authion, SAGE Loir ; UDAP (Etat), Conseil Départemental 49, ARS (Etat), CDPENAF (pour partie), SEA, Etat – DUL (pour partie)
Observations	GRTgaz, RTE, CCALS (service assainissement et service ADS), MRAe, SDIS, SNCF
Pas de remarque	INAO

Globalement, les avis saluent la qualité du travail mené. Ils formulent toutefois des demandes d'ajustement destinées à renforcer la sécurité juridique, la compatibilité réglementaire et la prise en compte des enjeux environnementaux.

La consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées a permis de recueillir plus de 360 observations, témoignant d'une large participation et d'un intérêt soutenu pour le projet de PLUi-H porté par la CCALS. La maîtrise de la consommation d'espace, les modalités du développement urbain ainsi que la prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux concentrent l'essentiel des attentes.

3.2.1. Principales thématiques abordées

Consommation foncière

Les observations de l'Etat, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité

environnementale (MRAe) insistent sur la nécessité de mieux encadrer la consommation d'espace :

- argumenter la perspective de croissance démographique pour la rendre cohérente avec les tendances observées sur la période récente (État),
- intégrer les STECAL, les emplacements réservés et les zones 2AU2 dans le calcul de la consommation d'espace (CDPENAF),
- harmoniser la méthodologie de calcul de la consommation foncière entre les différentes pièces du PLUi (État),
- garantir la compatibilité avec les objectifs régionaux du SRADET Pays de la Loire (État),
- privilégier le renouvellement urbain avant les extensions : dimensionnement des enveloppes urbaines, potentiel de densification, ... (MRAe, CA49, CDPENAF),
- retravailler le périmètre des enveloppes urbaines (MRAe),
- améliorer la justification des STECAL (Etat, MRAe) et en limiter le nombre (CDPENAF) ;
- renforcer la densité de logements dans les polarités secondaires et intermédiaires (MRAe),
- compléter le tableau de suivi par des indicateurs mesurables notamment sur la consommation foncière (MRAe).

Développement urbain

- clarifier la présentation du règlement écrit et graphique,
- mettre en place des OAP sur les zones 1AU concernées par des zones d'attente de projet ou adapter le zonage (État),
- améliorer l'écriture des OAP en matière de mobilité, sécuriser les accès et les carrefours identifiés dans les OAP (UDAP, CD49),
- mieux intégrer l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat (CD49, Etat),
- préciser les prescriptions architecturales applicables aux OAP (volumétrie, matériaux, teintes, clôtures, etc.) (UDAP),
- favoriser une meilleure intégration paysagère des extensions urbaines, notamment en entrée de bourg et dans les secteurs sensibles au regard du patrimoine architectural (UDAP),
- mettre en cohérence les développements urbains projetés avec les capacités des stations d'épuration : reclassement en zone 2AU de zones 1AU à Seiches/Aurore de Corzé, Cornillé les caves, Morannes sur sarthe - Daumeray (Etat, MRAe),
- mieux prendre en compte la protection du patrimoine bâti (Etat, CD49),
- mieux prendre en compte le risque inondation en retravaillant l'enveloppe des zones urbaines concernées,
- adapter le zonage associé aux hameaux.

Agriculture et environnement

- limiter le nombre de changements de destination et les catégoriser (CDPENAF, CA49)
- encadrer les autorisations de constructions en zones agricole et naturelle (piscines, extensions...) (CDPENAF)
- renforcer la protection des grands ensembles forestiers (CDPENAF),
- renforcer l'évaluation environnementale notamment sur les carrières, les STECAL et emplacements réservés (MRAe),
- adapter le cadre réglementaire applicable aux haies en lien avec les autres réglementations (CA49),
- adapter le cadre réglementaire applicable aux zones humides en lien avec les autres réglementations (CA49),
- reconsidérer le classement en zone naturelle de certains espaces à enjeu agricole (CA49),
- mettre à jour les servitudes de protection des captages (ARS),
- améliorer la prise en compte des zones humides (SAGE Authion, SAGE Loir),
- préciser la compatibilité du PLUi avec les SAGE (MRAe).

Les opérateurs de réseaux demandent d'assurer la compatibilité du PLUi avec les servitudes existantes (protection au titre des EBC ; dispositions réglementaires...).

3.2.2. Suites données par la CCALS aux observations des PPA / PPC

Sur l'ensemble des remarques formulées, près de 60 % ont été intégralement prises en compte et 10 % partiellement. Ce bilan témoigne de la volonté d'écoute et d'adaptation de la CCALS, soucieuse de consolider la cohérence réglementaire et d'améliorer la pertinence du projet de PLUi-H.

Les ajustements réalisés à la suite des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées — notamment ceux de l'État, de la Chambre d'agriculture et de la MRAe — ont visé à améliorer, préciser et clarifier le projet, sans remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ils se traduisent notamment par :

- une meilleure justification des choix d'aménagement ;
- une prise en compte renforcée des espaces agricoles et naturels ;
- une cohérence accrue avec les réglementations locales et nationales.

Ces évolutions, issues d'un dialogue constructif avec les partenaires institutionnels, ont conduit à des ajustements dans différentes pièces du PLUi-H, renforçant ainsi la cohérence d'ensemble, la lisibilité et la sécurité juridique du document.

Consommation foncière

Complément des justifications associées aux enveloppes des zones urbaines et au zonage des hameaux :

- renforcement des justifications sur la compatibilité avec le ScoT du PMLA ;

- complément des justifications liées à la méthodologie de calcul de la consommation d'espace,
- l'intégration des emplacements réservés et des périmètres des STECAL artificialisants dans le calcul de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols ;
- réexamen des STECAL. En conséquence : maintien, ajustement ou suppression des périmètres selon les activités en place ou les projets connus à court termes,
- mise en place d'un indicateur de suivi annuel de la consommation foncière.

Développement urbain et autres zones de projet

- Complément des justifications liée au scénario démographique retenu, en cohérence avec le SCoT du PMLA ;
- Renforcement du contenu des OAP Habitat : typologies, formes urbaines, objectifs de mixité et compléments apportés sur l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation,
- Suppression de l'ensemble des zones 2AU2, remplacées par des trames d'information "périmètres de ZAC",
- Renforcement de la protection du petit patrimoine bâti (règlement graphique),
- Volet patrimonial et paysager des OAP enrichi pour garantir la qualité urbaine et la cohérence architecturale des opérations,
- Compléments au sujet de la hiérarchisation des zones d'activités économiques dans le PADD,
- Phasage des ouvertures à l'urbanisation de certaines zones de développement économique (Durtal ; Daumeray),
- Reclassement en zone 2AU de secteurs 1AUh/1AUd à Morannes sur Sarthe / Daumeray, Seiches-sur-le-Loir / Aurore de Corzé et Cornillé-les-Caves, en lien avec la capacité des stations d'épuration concernées,
- Suppression de périmètres d'attente de projet, définition d'OAP et adaptation de zonage,
- Recalage des limites des zones urbaines exposées au risque inondation (PPRI),
- Précisions sur la destination des STECAL liés à l'habitat des gens du voyage (création de sous-secteurs AV1 / AV2),
- Création à la demande de l'Etat de STECAL Nk pour certains équipements techniques d'intérêt collectif.

Agriculture, environnement et gestion de l'eau

- Limitation du nombre de changement de destination et Catégorisation,
- Maintien des règles relatives au logement de fonction des exploitations agricoles,
- Approche réglementaire de la protection des haies confirmée,

- Approche réglementaire de la protection des boisements confirmée ; prise en compte des enjeux spécifiques liés à la zone Natura 2000 des Basses Vallées Angevines (enjeux prairies),
- Approche réglementaire de la protection des zones humides confirmée, précisions des règles relatives aux zones humides,
- Prise en compte au cas par cas des demandes d'ajustements formulées par la chambre d'agriculture sur certaines haies, zones humides ou boisements,
- Prise en compte au cas par cas de demandes d'ajustements formulées par la chambre d'agriculture sur le classement de terrains en zone agricole et naturel,
- Identification dans le PADD, en lien avec le SCoT, d'espaces agricoles à forts enjeux,
- Clarification des critères de localisation des zones Ner, amélioration des justifications,
- Réexamen des STECAL : maintien, ajustement ou suppression des périmètres en lien avec les observations des PPA / PPC.

Les demandes formulées par le Préfet de Maine et Loire dans le cadre de la DUL ont été prises en compte.

3.3. Enquête publique

3.3.1. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Par décision du 22 août 2024 (n°E2400143/49), modifiée le 29 janvier 2025, le Président du Tribunal administratif, a désigné une commission d'enquête composée d'une Présidente et de deux membres titulaires.

L'enquête publique unique a été ordonnée par arrêté n°2025-01 du 6 mars 2025 du Président de la CCALS et s'est déroulée sur une durée de 38 jours, du 14 avril au 21 mai 2025. Elle a porté sur :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) ;
- L'abrogation des cartes communales ;
- La définition du zonage d'assainissement.

Dix permanences ont été tenues pour accueillir le public, l'informer et recueillir ses observations.

Au total, 191 contributions ont été enregistrées, dont 186 retenues après retrait des doublons. Six associations ont participé : Les Jardins Familiaux – Les Carreaux, Tiercé 3 Rivières Environnement Durable, Sauvegarde du Patrimoine de Jarzé, France Nature Environnement Anjou, Fédération Patrimoine-Environnement et Tour et Alentours (Cornillé les Caves).

Un registre dématérialisé, opérationnel durant toute la durée de l'enquête, a facilité la participation du public : 60 % des contributions (soit 112 sur 191) y ont été déposées, confirmant la pertinence de ce dispositif.

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, la commission d'enquête a remis le lundi 2 juin 2025 son procès-verbal de synthèse. Le 16 juin 2025, la CCALS a adressé son mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport, conclusions et avis à la CCALS, le 24 juin 2025. Ces documents sont consultables au siège de la CCALS ainsi que sur le site internet de la CCALS.

3.3.2. Observations issues de l'enquête publique

Les principales thématiques soulevées portent sur :

- Le reclassement de terrains en zones agricole ou naturelle, évoqué notamment par des exploitants agricoles ou forestiers et la Chambre d'agriculture
- La protection de certains boisements, haies, zones humides parfois contestée en raison d'un manque de justification ou de précision
- La cartographie des haies, jugée imprécise et redondante avec les obligations issues de la PAC
- Le zonage associé à des projets de développement des énergies renouvelables (Ner), faisant l'objet à la fois de demandes d'intégration de nouveaux sites et de contestations
- Le zonage des zones urbaines, avec notamment plusieurs demandes de constructibilité de terrains
- Les règlements écrit et graphique, pour lesquels des ajustements ou des assouplissements sont demandés
- Les OAP et emplacements réservés, globalement bien accueillis mais parfois contestés localement (notamment à Seiches, Jarzé, Cheffes et Cornillé-les-Caves)
- Les changements de destination et STECAL, faisant l'objet de demandes d'adaptation pour des projets concrets
- Diverses doléances ponctuelles relatives au cadre de vie, au patrimoine ou à la lisibilité des documents.

Observations des associations issues de l'enquête publique

Plusieurs associations locales et départementales ont formulé des observations dans le cadre de l'enquête publique.

Les Jardins Familiaux "Les Carreaux" à Seiches-sur-le-Loir ont demandé le retrait d'un emplacement réservé (SEI29) longeant le ruisseau des Tanneries.

Tiercé 3 Rivières Environnement Durable a souhaité un encadrement plus strict du développement des énergies renouvelables, en particulier en zone agricole.

L'Association de Sauvegarde du Patrimoine de Jarzé a formulé des observations relatives à la protection du patrimoine, aux STECAL, aux OAP et à plusieurs emplacements réservés sur la commune de Jarzé Villages.

France Nature Environnement Anjou a émis un avis défavorable, jugeant le projet insuffisamment ambitieux sur le plan environnemental (ZAN, STECAL, trame écologique, mobilités).

La Fédération Patrimoine-Environnement et l'Association Tour et Alentours (Cornillé-les-Caves) ont demandé un renforcement du volet patrimonial et ont émis des réserves sur le projet d'urbanisation de la commune de Cornillé les caves. Elles ont également soulevé des questions concernant la capacité de la station d'épuration et certains emplacements réservés.

Dans l'ensemble, les observations témoignent d'une implication citoyenne constructive, révélant à la fois des incompréhensions, des attentes de clarification (explication des choix retenus, précisions réglementaires, faisabilité d'opérations...) et des propositions d'amélioration du document soumis à enquête.

3.3.3. Suites données par la CCALS

L'ensemble des observations issues de l'enquête publique ont été analysées en collaboration avec les communes et en lien avec les réponses apportées aux PPA / PPC (cf. ci-dessus).

Dans le cadre des orientations stratégiques du PADD, des ajustements concrets ont été apportés au projet de PLUi-H. Cette démarche traduit la volonté de la collectivité de proposer un document cohérent, clair et équilibré.

Plusieurs observations, en particulier celles formulées par des associations, recourent celles des Personnes Publiques Associées (PPA). La réponse est apportée dans la partie correspondante.

Zones agricoles et naturelles

Les observations relatives au reclassement de terrains en zones agricole (A) ou naturelle (N) ont fait l'objet d'un travail approfondi entre la CCALS et les communes concernées. Des ajustements ont été effectués dès lors que les demandes étaient justifiées et lorsqu'elles restaient cohérentes notamment avec la Trame verte et bleue (TVB) et la prise en compte du risque inondation.

Il est rappelé que la zone naturelle du PLUi-H n'a pas d'incidence sur l'exploitation des terres agricoles concernées.

Haies et éléments paysagers

Les remarques portant sur la protection des haies ont été examinées au cas par cas avec les communes concernées. Des corrections ont été apportées sur la base de constats de terrain présentés.

Des adaptations ont été apportées à certains périmètres patrimoniaux (exemple des jardins remarquables à Jarzé). Le volet patrimonial et paysager des OAP a été enrichi.

Zones humides et trame verte et bleue (TVB)

Les zones humides intégrées au PLUi-H résultent de deux inventaires réalisés en 2017 et 2022 sur l'ensemble du territoire, en lien avec les SAGE Sarthe et Loir. Ces inventaires ont également alimenté l'étude Trame verte et bleue. Ces zonages ne se substituent pas aux expertises menées à l'échelle des projets.

Espaces boisés classés (EBC)

Les remarques portant sur les EBC ont été examinées au cas par cas avec les communes concernées. Les périmètres ont été ajustés lorsque des erreurs matérielles ou de délimitation ont été identifiées.

Énergies renouvelables (zones Ner)

Les demandes portant sur les zones dédiées aux énergies renouvelables (Ner) ont été analysées avec les communes. L'objectif était de conserver une cohérence territoriale dans le développement des projets photovoltaïques.

Certains ajustements de zonage ont été intégrés ou différés à de futures procédures d'évolution du document, selon l'état d'avancement des projets, en tenant compte des différents documents de référence : le document cadre de l'Etat et les zones d'accélération des énergies renouvelables identifiées par les communes du territoire.

Emplacements réservés

Les observations relatives aux emplacements réservés ont été examinées en concertation avec les communes. Certaines demandes ont conduit à réévaluer le périmètre des emplacements concernés (par exemple, à Étriché pour la station d'épuration). D'autres emplacements, (par exemple à proximité de l'école de La Chapelle-Saint-Laud), ont été maintenus, leur nécessité ayant été confirmée. Enfin, certains emplacements, comme à Seiches-sur-le-Loir (demande de l'association des Jardins Familiaux "Les Carreaux"), à Jarzé villages (demande de la commune), à Cornillé les caves en entrée de bourg ont été supprimés.

Développement urbain

La majorité des demandes visant à étendre les zones urbaines (par exemple, des demandes de constructibilité supplémentaires) n'ont pas pu être satisfaites. En effet, ces évolutions seraient incompatibles avec les cadres réglementaires en vigueur, notamment :

- les orientations du SCoT du PMLA, qui encadrent strictement le développement des hameaux et l'urbanisation diffuse,
- le respect de la trajectoire communautaire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols.

Des réponses ont été apportées à certaines demandes relatives aux interfaces entre zones d'activités et zones d'habitat (ex. : commune déléguée de Jarzé).

Développement urbain et capacités des stations d'épuration (cf partie PPA / PPC)

Changements de destination et STECAL

En cohérence avec les réponses apportées aux PPA / PPC, en concertation avec les communes, la pertinence des changements de destination et de l'ensemble des STECAL a été réévaluée au regard des activités existantes et des projets identifiés à court terme. Cette analyse a conduit à leur maintien, leur ajustement ou leur suppression.

Logements de fonction agricole

La CCALS a confirmé le maintien de la règle relative au logement de fonction des exploitations agricoles. Cette disposition, vise à préserver les outils de production agricole.

Développement économique et commercial

Le PLUi-H autorise la réalisation de projets commerciaux en compatibilité avec les orientations du SCoT du PMLA (DAACL).

La CCALS a également intégré certaines demandes liées à des projets de développement économique. C'est notamment le cas à Seiches sur le Loir (Rivazur) et aux Rairies, avec la prise en compte d'un projet de Maison des artistes porté par l'entreprise Les Rairies - Montrieux.

A Jarzé, le projet de boulangerie est maintenu et intégré au projet de PLUi-H

A l'Aurore de Corzé, l'emprise d'un terrain dédié à l'installation d'une station-service a par ailleurs été reclassé en zone agricole, le projet étant abandonné.

3.4. Conclusions et avis motivés de la commission d'enquête sur le projet de PLUi-H

« La commission d'enquête recommande, sans que ce point constitue une réserve de vérifier que les ajustements indiqués par la CCALS puissent intervenir avant l'approbation du PLUi-H afin de sécuriser la cohérence du zonage de toute nature (haies, zones humides, EBC, A/N et Ner) entre planification et autorisation ultérieure en rapport avec les demandes du public.

La commission d'enquête émet, en toute objectivité, impartialité et indépendance, un avis favorable au projet d'élaboration du PLUi-H de la CCALS assorti de la réserve ci-après : « Que dans la version du projet qui sera présentée à la décision du conseil communautaire, la CCALS ait intégré l'ensemble de tous les engagements pris dans son mémoire adressé en réponse aux questions pendant la présente enquête ».

Le projet d'approbation du PLUi-H de la CCALS soumis à la décision du conseil communautaire intègre les engagements pris dans le mémoire en réponse adressé à la commission d'enquête le 16 juin 2025. Ils sont repris en synthèse dans la présente délibération.

3.5. Conclusions et avis motives de la commission d'enquête sur l'abrogation des cartes communales

La commission d'enquête émet, en toute objectivité, impartialité et indépendance, un avis favorable à l'abrogation des cartes communales de Montigné-lès-Rairies et Baracé.

Ceci étant exposé,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, L. 151-1 et suivants, R. 151-1 et suivants et L. 103-2,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021,
- Vu les statuts de la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS),
- Vu la conférence intercommunale des Maires relative aux modalités de collaboration avec les communes membres, réunie le 27 mars 2019,
- Vu la délibération du Conseil communautaire du 20 juin 2019 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH), définissant les modalités de collaboration entre la CCALS et les communes membres ainsi que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;
- Vu les débats tenus au sein du Conseil communautaire le 1er février 2024 ainsi que dans tous les Conseils Municipaux des communes concernées par le projet de PLUi,

- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 7 novembre 2024, approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi,
- Vu les avis émis par les communes concernées par le projet de PLUi-H,
- Vu les avis émis par les personnes publiques associées ou consultées,
- Vu les avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricole et Forestier (CDPENAF), du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) et de l'autorité environnementale de l'Etat (MRAe),
- Vu l'avis du Préfet de Maine et Loire relatif aux demandes de Dérogations à l'Urbanisation Limitée (DUL),
- Vu, la décision n°E24000143/49 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 22 août 2024, modifiée le 29 janvier 2025, désignant une commission d'enquête composée d'une Présidente, Mme Brigitte LAVERGNE, de deux membres titulaires, M. Gérard FALIGANT et M. Gérard DUHESME, et d'un commissaire suppléant, M. Jacques LECUYER, en qualité de commissaire enquêteur,
- Vu l'arrêté du Président de la CCALS n° 2025-01 du 06 mars 2025, prescrivant l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H), à l'abrogation des cartes communales et à la définition du zonage d'assainissement de la CCALS ;
- Vu les observations émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 avril au 21 mai 2025 ;
- Vu le rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur remis le 24 juin 2025 relatif au projet de PLUi-H et au projet d'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire communautaire,
- Vu les conférences intercommunales des Maires du 24 avril, 27 mai et 26 juin 2025 relative à la présentation des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et des rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur,
- Considérant que l'économie générale du projet n'est remise en cause ni par les observations des personnes publiques associées et consultées, ni par les observations issues de l'enquête publique, ni par la commission d'enquête,
- Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport, avis et conclusions du commissaire enquêteur ont été analysés pour le cas échéant préciser le projet ou le modifier, sans en bouleverser l'économie générale,
- Considérant que le PLUi-H est prêt à être approuvé,
- Considérant la nécessité d'abroger les cartes communales en vigueur sur le territoire communautaire

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- 1) D'approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H), tel qu'annexé à la présente délibération,

- 2) D'approuver l'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire,
- 3) De procéder aux transmissions, notifications, mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur,
- 4) D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes et documents relatifs à l'accomplissement de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,
A Tiercé, le 05/12/2025

La secrétaire de séance
Sylvie LECOURT



Le Président
Jean-Jacques GIRARD



Date de publication : 10/12/25

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.