

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



## 02\_Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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**



[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

**Agence Hauts-de-France**  
(siège social)  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

**Agence Grand-Est**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 64 05 01

**Agence Val-de-Loire**  
Rue des Petites Granges  
Zone Ecoparc  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

**Agence Seine-Normandie**  
Évreux  
PA Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader  
27930 Le Vieil-Évreux  
02 32 32 53 28

**Agence Seine-Normandie**  
Le Havre  
186 Boulevard François 1er  
76600 Le Havre  
02 35 46 55 08

**Agence Sud**  
Rue des Cartouses  
84390 Sault  
04 90 64 04 65

## Table des matières

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>CONTENU DU PADD.....</b>	<b>3</b>
<b>STRUCTURATION DU PADD.....</b>	<b>6</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....</b>	<b>7</b>
<b>1. AXE 1 : DEVELOPPER SON POTENTIEL ECONOMIQUE DONT LES PILIERS TOURISTIQUES ET AGRICOLES .....</b>	<b>7</b>
1.1. ORIENTATION 1 : SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES .....	8
1.2. ORIENTATION 2 : AFFIRMER LE TERRITOIRE COMME CAPITALE DU TOURISME EN VAL DE LOIRE.....	9
1.3. ORIENTATION 3 : RENFORCER LA DIVERSITE DE L'OFFRE D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	10
1.4. ORIENTATION 4 : RENFORCER LE ROLE DES GARES DANS L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE.....	11
<b>2. AXE 2 : RENFORCER LA CENTRALITE DU POLE SAUMUROIS.....</b>	<b>12</b>
2.1. ORIENTATION 1 : RELANCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE AVEC UNE CROISSANCE ANNUELLE DE +0,5%.....	13
2.2. ORIENTATION 2 : HIERARCHISER LES POLES ET RELAIS DE CROISSANCE.....	14
2.3. ORIENTATION 3 : REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION EN MATIERE DE LOGEMENTS.....	15
<b>3. AXE 3 : VALORISER LES RESSOURCES LOCALES DANS UN ENVIRONNEMENT RICHE ET SENSIBLE.....</b>	<b>18</b>
3.1. ORIENTATION 1 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	19
3.2. ORIENTATION 2 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT VERS L'ENERGIE POSITIVE.....	19
3.3. ORIENTATION 3 : TENIR COMPTE DES RISQUES POUR LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES .....	20
3.4. ORIENTATION 4 : PRESERVER LES SECTEURS RECONNUS POUR LEUR BIODIVERSITE REMARQUABLE .....	22
3.5. ORIENTATION 5 : VALORISER LE PAYSAGE LIGERIEN, PORTE D'ENTREE DU TERRITOIRE.....	23
3.6. ORIENTATION 6 : PILOTER ET ANIMER LE PLUI.....	23
<b>4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b>	<b>25</b>
<b>ANNEXES - CARTOGRAMMES.....</b>	<b>27</b>
ANNEXE 1 – CARTOGRAPHIE DE L'AXE 1 : DEVELOPPER SON POTENTIEL ECONOMIQUE DONT LES PILIERS TOURISTIQUES ET AGRICOLES .....	28
ANNEXE 2 – CARTOGRAPHIE DE L'AXE 2 : RENFORCER LA CENTRALITE DU POLE SAUMUROIS .....	29
ANNEXE 3 – CARTOGRAPHIE DE L'AXE 3 : VALORISER LES RESSOURCES LOCALES DANS UN ENVIRONNEMENT RICHE ET SENSIBLE .....	30

# Préambule

## CONTENU DU PADD

Par délibération en date du **10 décembre 2015**, l'ex-Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (CASLD) a décidé de prescrire **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, sur l'ensemble de ses 32 communes.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, une nouvelle Communauté d'Agglomération a été créée en prenant appui sur le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois. Ce dernier regroupe l'ex-Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, les ex-Communautés de Communes du Longuéen, du Douessin et du Gennois. Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les communes des Rosiers-sur-Loire, Saint-Martin-de-la-Place et de Gennes-Val de Loire ont fusionné, faisant ainsi passer le territoire intercommunal de 49 à 47 communes.

**L'ancienne intercommunalité Saumur Loire Développement (CASLD) ayant lancé son PLUi en amont de la fusion, le présent projet de territoire ne s'appliquera donc que sur le périmètre des 32 communes.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En effet, le document édicte la **stratégie pour le développement du territoire pour les 10 prochaines années, et est considéré comme la clé de voute du PLUi.**

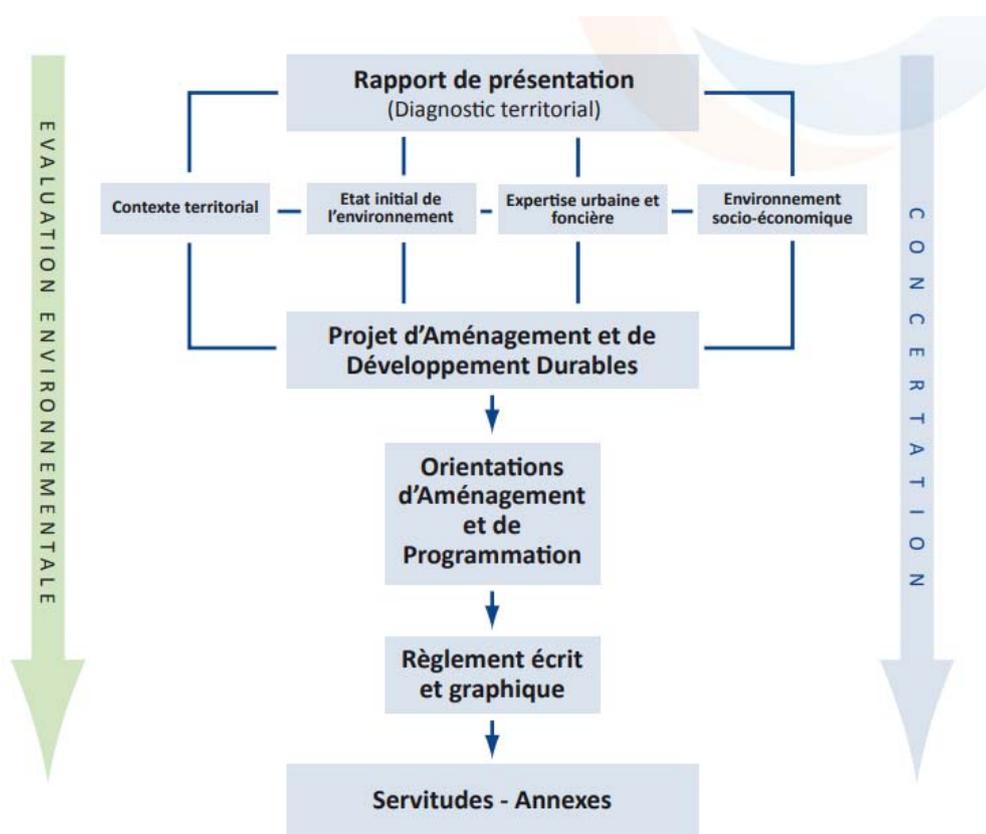


Figure 1. La place du PADD dans le PLUi

Le PADD est un document simple et non technique, qui doit être accessible à tous les citoyens et qui permet d'appréhender la stratégie de développement territorial à un horizon temporel d'une dizaine d'années. Le **PADD du PLUi du Secteur Saumur Loire Développement** a été élaboré pour une **période de référence qui s'étale de 2020 et 2030**.

Des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le document, à l'échelle du périmètre du document d'urbanisme intercommunal et de chaque commune.

Si les orientations du PADD ne sont pas opposables aux tiers, elles font l'objet d'une traduction dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation, les règlements écrit et graphique.

Il s'agit d'un **document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme de projet**. Les orientations du PADD sont issues des enjeux identifiés en phase diagnostic et de la vision prospective portée par les élus locaux, en lien avec les compétences de l'intercommunalité et des partenaires locaux.

#### Ce que dit le Code de l'Urbanisme :

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PADD :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme impose la réalisation d'un **débat sur les orientations du PADD** :

« *Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Un débat a donc été organisé au sein des 32 Conseils Municipaux du périmètre du PLUi, ainsi qu'au Conseil Communautaire (cf. tableau à la page suivante).

Instance	Date de débat
Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire	27/09/2018
Conseil Municipal d'Allonnes	29/11/2018
Conseil Municipal d'Antoigné	05/10/2018
Conseil Municipal d'Artannes-Sur-Thouet	20/11/2018
Conseil Municipal de Brain-Sur-Allonnes	08/10/2018
Conseil Municipal de La Breille Les Pins	06/11/2018
Conseil Municipal de Brézé	03/10/2018
Conseil Municipal de Brossay	06/02/2019
Conseil Municipal de Chacé	11/10/2018
Conseil Municipal de Cizay La Madeleine	12/11/2018
Conseil Municipal de Le Coudray-Macouard	12/12/2018
Conseil Municipal de Courchamps	29/10/2018
Conseil Municipal de Distré	-
Conseil Municipal d'Epieds	-
Conseil Municipal de Fontevraud L'abbaye	-
Conseil Municipal de Montreuil-Bellay	25/01/2019
Conseil Municipal de Montsoreau	08/12/2018
Conseil Municipal de Neuille	01/02/2019
Conseil Municipal de Parnay	19/12/2018
Conseil Municipal de Le Puy Notre Dame	05/11/2018
Conseil Municipal de Rou-Marson	19/12/2018
Conseil Municipal de Saint Cyr En Bourg	15/10/2018
Conseil Municipal de Saint Just Sur Dive	26/10/2018
Conseil Municipal de Saint Macaire Du Bois	07/11/2018
Conseil Municipal de Saumur	12/10/2018
Conseil Municipal de Souzay Champigny	-
Conseil Municipal de Turquant	28/01/2019
Conseil Municipal de Varennes-Sur-Loire	05/12/2018
Conseil Municipal de Varrains	06/11/2018
Conseil Municipal de Le Vauldenay	08/10/2018
Conseil Municipal de Verrie	13/12/2018
Conseil Municipal de Villebernier	17/10/2018
Conseil Municipal de Vivy	17/12/2018

## STRUCTURATION DU PADD

---

Le PADD du PLUi du Secteur Saumur Loire Développement est structuré autour de 3 axes transversaux :

- **Axe 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles ;**
- **Axe 2 : Renforcer la centralité du Pôle Saumurois ;**
- **Axe 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible.**

Chaque objectif est ensuite traduit en orientations. Ces dernières sont localisées autant que possible sur des cartogrammes annexés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont uniquement une valeur illustrative pour faciliter la compréhension du projet de territoire.

# Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## 1. AXE 1 : DÉVELOPPER SON POTENTIEL ÉCONOMIQUE DONT LES PILIERS TOURISTIQUES ET AGRICOLES

4 orientations sont définies pour atteindre cet axe stratégique :

- **Soutenir les activités agricoles et sylvicoles ;**
- **Affirmer le territoire comme capitale du tourisme en Val de Loire ;**
- **Renforcer la diversité de l'offre d'activités économiques ;**
- **Renforcer le pôle gare dans l'attractivité du territoire.**

## 1.1. ORIENTATION 1 : SOUTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

### A. Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la pression de l'urbanisation

- Limiter l'étalement urbain sur ces espaces
- Anticiper une zone tampon entre une exploitation et un projet urbain
- Prendre en compte la charte Agriculture et urbanisme et la charte foncière
- Permettre la valorisation des bois et des forêts de production
- Valoriser les surfaces d'intérêt agricole reconnu

### B. Permettre le maintien des activités

- Assurer le maintien des activités existantes
- Anticiper de potentiels développements des bâtiments existants
- Permettre le développement des activités sylvicoles

### C. Soutenir les projets de développement et de diversification des activités

- Permettre par le changement de destination et la diversification des activités
- Favoriser les projets de développement des activités agricoles et sylvicoles
- Prendre en compte les zones potentielles de projet des exploitants dans le développement du tissu urbain
- Assurer la pérennité d'un espace agricole ou naturel avec des surfaces de constructions ciblées, limitant les conflits d'usage ou les nuisances potentielles

### D. Assurer le maintien des accès agricoles dans le tissu urbain

- Anticiper dans les futures opérations, les différentes mobilités, y compris agricoles et sylvicoles
- Permettre le développement des tissus résidentiels en prenant en compte les activités existantes, élément économique du territoire

## 1.2. ORIENTATION 2 : AFFIRMER LE TERRITOIRE COMME CAPITALE DU TOURISME EN VAL DE LOIRE

### A. Accompagner la valorisation des ressources locales

- Pérenniser la qualité des sites reconnus et visités
- Permettre le développement des structures équestres à proximité des itinéraires de randonnée et des villages
- Faciliter la mise en œuvre du Plan de Gestion du Val de l'UNESCO
- Permettre le développement des projets de tourisme viticole (exemple : route des vins)
- Permettre de valoriser la ressource forestière (exemple : accrobranche)
- Permettre et conforter la mixité de l'offre en hébergement touristique
- Faciliter le stationnement à proximité des équipements commerciaux, culturels, scolaires et touristiques
- Permettre l'émergence de nouveaux sites (exemple : l'hébergement dans les Foudres au Vaudelnay)

### B. Promouvoir l'amélioration de la desserte du territoire

- Soutenir la qualité de la desserte ferroviaire, notamment par la gare de Saumur, porte d'entrée du territoire
- Finaliser l'axe 2 fois 2 voies « Saumur-Cholet » entre le pont du Thouet jusqu'à Pocé-Distré et l'échangeur Pont des Romains
- Renforcer l'axe Saumur/Thouars (RD347) permettant un accès à Montreuil-Bellay
- Aménager les RD 938 et 347 en cohésion avec le plan routier poitevin (Deux-Sèvres/Vienne)
- Améliorer l'axe Distré-Fontevraud
- Permettre l'aménagement de l'échangeur autoroutier sur Brain-sur-Allonnes

### C. Favoriser les itinéraires piétons, équestres et cyclables

- Permettre le développement de la Loire à Vélo, notamment souterraine, et des boucles
- Poursuivre et développer la découverte par l'itinérance douce (exemples : véloroute, Loire à vélo, sentiers de randonnée, croisière sur la Loire, sentiers à cheval, ...)
- Développer de nouveaux axes pour valoriser les déplacements quotidiens, auxquels la Loire à Vélo ne répond pas
- Prévoir la continuité des « tours de ville et villages » existants

- Permettre et favoriser des services complémentaires et nécessaires sur les itinérances, notamment en termes de restauration
- Soutenir le développement des points WIFI sur les itinérances

### 1.3. ORIENTATION 3 : RENFORCER LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

#### A. Anticiper la reprise des friches

- Permettre le renouvellement urbain de ces dernières

#### B. Affirmer le développement mesuré des zones d'activités communautaires

- Redynamiser la zone d'ECOPARC dans son enveloppe existante vers une vocation mixte
- Permettre un développement maîtrisé de la zone commerciale du CHAMP BLANCHARD et de la zone mixte d'Allonnes
- Renforcer la zone d'activités de la RONDE pour appuyer le développement économique du nord de l'intercommunalité
- Permettre un développement des autres zones communautaires

#### C. Affirmer un territoire avec une diversité économique

- Poursuivre le développement raisonné et identitaire des zones d'activités
- Faciliter la pérennité des activités économiques existantes disséminées sur le territoire en assurant leur intégration dans l'existant
- Favoriser l'implantation des artisans dans leurs zones de chalandise
- Soutenir la diversification de l'utilisation des caves et cavités du territoire (exemples : gites, Data Center)
- Permettre le développement et l'exploitation actuelle des carrières pour de l'extraction
- Encourager le renouvellement / la reprise des anciennes carrières remises en état pour des projets de valorisation de la faune et la flore
- Permettre la requalification et la valorisation des anciennes carrières

#### D. Permettre la revitalisation des bourgs et du centre-ville de saumur

- Prendre en compte l'étude de la politique locale du commerce
- Permettre l'implantation de commerces adaptés au tissu urbain
- Anticiper les friches commerciales et en permettre la valorisation
- Encourager la mise en place d'aides à une politique d'aide à la rénovation des commerces

#### E. Répondre aux besoins de demain des entreprises

- Soutenir l'émergence de formations en lien avec l'économie du territoire
- Répondre à la demande du parcours des entreprises
- Soutenir le développement de la communication numérique
- Permettre l'implantation des fonctions supports aux entreprises (exemples : restauration, petite enfance, transports)

### 1.4. ORIENTATION 4 : RENFORCER LE RÔLE DES GARES DANS L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

#### A. Identifier les pôles gares comme supports de projets mixtes

- Permettre et soutenir le développement d'un pôle tertiaire (formation, recherche et innovation) en lien avec la gare de Saumur
- Encourager et soutenir la revitalisation de la gare de Montreuil-Bellay
- Valoriser la plate-forme logistique multimodale fer/route de la zone d'activités de MERON
- Assurer les capacités de stationnement à proximité des pôles gares

#### B. Promouvoir l'usage du transport collectif

- Soutenir le développement des liaisons entre Saumur et les communes périphériques
- Encourager le développement de ces transports dans les zones de projet pour tendre vers une mobilité durable
- S'appuyer sur des aires de covoiturage pour organiser l'intermodalité autour des axes centraux
- Encourager le développement de ce mode de transport sur les portions du territoire actuellement mal desservies

## 2. AXE 2 : RENFORCER LA CENTRALITÉ DU PÔLE SAUMUROIS

---

3 orientations sont définies pour atteindre cet axe stratégique :

- **Relancer l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0,5% ;**
- **Hiérarchiser les pôles et relais de croissance ;**
- **Répondre aux besoins de la population en matière de logements.**

## 2.1. ORIENTATION 1 : RELANCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE AVEC UNE CROISSANCE ANNUELLE DE +0,5%

### A. Adapter la croissance aux particularités du territoire

Afin de lutter contre l'étalement urbain et optimiser la capacité de développement des bourgs, les élus souhaitent proposer des nouveaux logements d'ici 2030 de manière à accroître la population d'environ 8,3%, soit +0,5% par an, pour atteindre à terme environ 67 545 habitants. Ainsi, le besoin identifié pour le territoire est d'environ 3 255 logements à produire d'ici 2030.

Les objectifs répartis sur les groupes de communes sont les suivants :

- Renforcer en priorité le pôle Saumurois, en s'appuyant sur les pôles d'équilibre d'Allonnes et Montreuil-Bellay ;
- Permettre le développement raisonné des communes de proximité.

### B. Conforter le dynamisme des villages importants

- Affirmer le rôle des villages importants, relais des centre-bourgs historiques contraints dans leur environnement

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 validées 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.

### C. Consolider les hameaux structurants

- Permettre la consolidation de hameaux structurants dans leurs enveloppes existantes
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti

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.

## 2.2. ORIENTATION 2 : HIÉRARCHISER LES PÔLES ET RELAIS DE CROISSANCE

### A. Affirmer le rôle moteur du pôle saumurois

- Projeter la majorité des nouvelles constructions à vocation d'habitat sur le pôle Saumurois
- Renforcer le rôle de la gare notamment pour le développement de fonctions mixtes et notamment tertiaires
- Soutenir la redynamisation du centre-ville de Saumur

### B. Renforcer les pôles d'équilibre comme relais du pôle central

Les objectifs sont définis en fonction des pôles d'équilibre :

- Pour Montreuil-Bellay :
  - Affirmer son rôle de pôle d'attractivité, avec une vocation touristique et industrielle
  - Conforter son pôle de services résidentiels
  - Intégrer les nouvelles constructions dans son patrimoine remarquable avec une prise en compte de la qualité des entrées de ville
- Pour Allonnes :
  - Renforcer durablement son poids démographique, en projetant une évolution maîtrisée
  - Promouvoir et codévelopper la filière végétale sur la commune
  - Affirmer son rôle central sur l'axe Nord en lien avec Longué-Jumelles et Vernantes/Vernoil pour le développement économique, notamment en lien avec la zone d'activités de la Ronde
  - Stimuler le développement du commerce et de l'artisanat de proximité
  - Développer sa vocation touristique liée aux patrimoines naturels et bâtis

### C. Préserver le caractère rural et le dynamisme des communes de proximité

- Redynamiser les centres-bourgs patrimoniaux
- Conforter le dynamisme des centres-bourg des pôles de proximité, en permettant des extensions limitées

## 2.3. ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

### A. Conforter et valoriser le bâti isolé en milieu rural

- Permettre les extensions et annexes mesurées dans les écarts
- Permettre la création de nouveaux logements et de projets intégrés à l'environnement agricole, naturel ou forestier par le changement de destination en zone agricole et naturelle

### B. Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existant

- Renforcer l'attractivité du parc existant
- Lutter contre l'indignité à travers des mesures d'aides et de mesures coercitives
- Réduire le nombre de logements vacants
- Assurer le déploiement d'aides à la rénovation thermique et performance énergétique
- Développer des offres de qualité (financièrement, architecturalement, ...) en direction de jeunes actifs
- Développer des offres de qualité (financièrement, architecturalement, ...) en direction de personnes à faible revenu (en majorité dans les pôles Saumurois et d'équilibre)
- Permettre la mixité sociale dans les tissus bâtis existants

### C. Faciliter la réalisation de bons parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements

- Offrir une typologie de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes vieillissantes
- Permettre à chaque commune d'assurer des droits à construire afin de mieux répondre aux parcours résidentiels des ménages favorisant la mixité sociale
- Favoriser les logements de plus petite taille dans une perspective d'attractivité de jeunes ménages et de réponses aux besoins des personnes âgées
- Favoriser la diversification de l'offre de logements locatifs

- Développer le parc de logements adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap
- Permettre le développement de solutions intermédiaires pour l'habitat des personnes vieillissantes (structure intermédiaire)

#### D. Conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité

- Anticiper les reconversions des bâtiments anciennement dédiés à des équipements (exemple : cinéma du centre-ville de Saumur)
- Projeter les réserves foncières nécessaires à la création et / ou d'extension des équipements sanitaires en lien avec les besoins (exemple : bassin d'orage, station d'épuration, défense incendie, etc.)
- Encourager la création d'espaces de garderie / crèches / relais d'assistantes maternelles
- Soutenir le développement d'un service adapté aux personnes âgées ou en handicap, et accessible sur le territoire
- Soutenir le développement de la communication numérique

#### E. Améliorer la mobilité des personnes

- Projeter les zones de projet à vocation d'habitat et d'équipement à proximité des commerces, services et équipements de proximité
- Sécuriser les voies piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations d'urbanisation
- Anticiper la création de bornes électriques et stations GNV dans les nouvelles opérations
- Répondre aux besoins d'insécurité routière sur le territoire par des réserves foncières
- Intégrer le Schéma Directeur « Vélos » pour le choix des futures zones de projet du pôle Saumurois
- Affirmer les différents pôles de mobilité de la ville-centre (pôle BALZAC et la gare) et les connecter aux autres zones de projet du pôle Saumurois (exemple : connexion cyclable des nouvelles opérations sur le Pôle de Saumur, jusqu'à la gare de Saumur)

#### F. Permettre l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage

- Préserver dans l'existant les aires d'accueil des gens du voyage tout en poursuivant l'uniformisation de leur gestion et de leur fonctionnement
- Identifier et localiser les terrains familiaux et les habitats adaptés localisés

- Identifier à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, un second terrain de grands passages mobilisable à toutes saisons
- Poursuivre l'engagement de l'animation et le suivi du projet social local

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

---

6 orientations sont définies pour atteindre cet axe stratégique :

- **Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- **Poursuivre un développement vers l'énergie positive ;**
- **Tenir compte des risques pour la sécurité des biens et des personnes ;**
- **Préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité remarquable ;**
- **Valoriser le paysage ligérien, porte d'entrée du territoire**
- **Piloter et animer le PLUi.**

### 3.1. ORIENTATION 1 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

#### A. Prioriser les opportunités d'urbanisation dans les tissus urbains centraux ou à proximité immédiate

- Privilégier la reconquête du tissu urbain et sa densification, et l'urbanisation des friches et des espaces délaissés, avant d'envisager toute nouvelle consommation foncière (à l'exception des sites concernés par des conditions sanitaires ou réglementaires justifiant la conservation en l'état du site visé)
- Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements ou mixtes, une densité moyenne à l'échelle des communes

#### B. Prendre en compte les réseaux existants pour le développement futur

- Prise en compte des réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement/communication numérique) pour le choix des sites à urbaniser
- Soutenir la création des points d'apport volontaire des déchets pour les nouvelles opérations d'ensemble
- Anticiper le développement de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement (logement / activité...)

### 3.2. ORIENTATION 2 : POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT VERS L'ÉNERGIE POSITIVE

#### A. Permettre l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage

- Permettre l'implantation des usines de méthanisation dans les stations d'épuration, les zones d'activités et les sites d'exploitation agricole
- Permettre l'implantation de parc de panneaux photovoltaïques sur les friches

#### B. Permettre l'implantation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale

- Soutenir le développement de la filière de l'écoconstruction en permettant l'utilisation de matériaux écologiques en respectant la qualité de l'environnement paysager et bâti
- Permettre des implantations bioclimatiques respectueuses du bâti historique des villages
- Soutenir un développement prenant en compte les pollutions avérées ou suspectées et le bruit
- Encourager les bâtiments à énergie positive

### 3.3. ORIENTATION 3 : TENIR COMPTE DES RISQUES POUR LA SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

#### A. Anticiper les nuisances et les risques pour les projets réduisant les espaces tampons entre l'habitat et autres activités économiques

- Mettre en place des mesures d'accompagnement paysager pour les projets réduisant les espaces tampons entre l'habitat et autres activités économiques

#### B. Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux inondations

- Prendre en compte les deux PPRi (celui de l'Authion et du Thouet)
- Tenir compte des Zones de Dissipation d'Énergie (ZDE)
- Décliner des règles adaptées pour les constructions dans les zones sensibles aux inondations
- Préserver les pâtures concernées par les zones d'expansion des crues
- Limiter l'imperméabilisation des sols

#### C. Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux cavités et mouvements de terrain

- Prendre en compte le PPR (Plan de Prévention de Risques) Coteau Saumurois et l'atlas des cavités souterraines, complété par l'inventaire communautaire
- Informer du risque retrait-gonflement des argiles dans les futures constructions
- Décliner des règles adaptées pour les constructions dans les zones sensibles aux cavités et mouvements de terrain

#### D. Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux risques liés à l'homme

- Décliner des règles adaptées pour les constructions dans les zones sensibles aux risques liés à l'homme (exemples : routes à grande circulation, voies ferroviaires, etc.)
- Prendre en compte le PPRt (Plan de Prévention des Risques technologiques) présent sur Montreuil-Bellay

## E. Protéger la ressource en eau

Les objectifs sont déclinés en fonction des SAGE présents sur le territoire :

- SAGE de l'Authion
  - Permettre la restauration des cours d'eau, la qualité de l'eau et le patrimoine écologique (zones humides fonctionnelles)
  - Prendre en compte les risques inondations, notamment liés aux remontées de nappes phréatiques et du risque de rupture de barrage
  - Prendre en compte la gestion quantitative de la ressource dans le développement du territoire
  
- SAGE du Thouet
  - Prendre en compte la gestion quantitative de la ressource dans le développement du territoire
  - Permettre le développement des activités de tourisme et de loisirs respectueuses de la ressource
  - Prendre en compte le réseau d'alimentation en eau potable dans les futures opérations
  - Protéger les têtes de bassin, les espaces naturels sensibles
  - Permettre le rétablissement de la connectivité amont/aval des cours d'eau, et la reconquête de la qualité des eaux de surface
  - Permettre la restauration du patrimoine biologique et piscicole des cours d'eau et des zones humides fonctionnelles
  
- SAGE du Layon-Aubance
  - Prendre en compte la gestion quantitative de la ressource en eau potable dans le développement du territoire
  - Permettre la restauration du patrimoine biologique et piscicole des cours d'eau et des zones humides fonctionnelles

### 3.4. ORIENTATION 4 : PRÉSERVER LES SECTEURS RECONNUS POUR LEUR BIODIVERSITÉ REMARQUABLE

#### A. Protéger le patrimoine sensible et reconnu du territoire

- Mettre en valeur les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux (économique, touristique et écologique)
- Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment les espaces reconnus au titre du patrimoine naturel (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles (ENS), secteurs identifiés dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du Parc Naturel Régional (PNR) Loire-Anjou-Touraine)
- Protéger les accès et l'intégrité des milieux des chiroptères dans les zones de caves et protection des oiseaux sauvages
- Protéger les cours d'eau et leurs abords, les zones humides, les continuités écologiques de la trame bleue et la gestion des obstacles
- Restaurer les continuités écologiques lors de projet d'aménagement si nécessaire
- Favoriser les perméabilités en dehors des lisières des espaces urbanisés

#### B. Préserver le patrimoine naturel

- Identifier et préserver les haies, fossés et talus qui ont un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols (concernés par des zones humides, des zones inondables ou acteurs de la limitation d'une érosion), écologique et paysager
- Identifier et préserver les arbres remarquables

#### C. Valoriser ses espaces pour les tourner vers le tourisme vert

- Concilier la préservation du caractère naturel de la Vallée de la Loire, ses habitats et espèces spécifiques et le développement de l'éco-tourisme
- Prévoir les aménagements paysagers en lien avec la trame naturelle de proximité (essences locales par exemple)

### 3.5. ORIENTATION 5 : VALORISER LE PAYSAGE LIGÉRIEN, PORTE D'ENTRÉE DU TERRITOIRE

#### A. Valoriser le patrimoine vernaculaire

- Protéger le patrimoine vernaculaire et de Pays (exemple : maison troglodyte)
- Exploiter le potentiel de reconversion des corps de fermes délaissés ou en cours de cession d'activité, par le changement de destination
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti agricole (exemple : corps de ferme remarquables)
- Modifier au besoin les périmètres de protection des Monuments Historiques

#### B. Protéger le paysage rural

- Préserver les entrées de ville et les cônes de vue des paysages identitaires (exemples : patrimoine bâti, vallée de la Loire, coteaux viticoles) de toute construction

#### C. Préserver le patrimoine hydraulique et permettre sa valorisation

- Préserver les abords de la Loire, de l'Authion, du Thouet et des affluents
- Identifier et protéger le patrimoine hydraulique remarquable du territoire
- Valoriser les haltes fluviales

#### D. Intégrer durablement les nouvelles constructions

- Assurer une qualité paysagère des entrées de ville avec les tissus bâtis anciens
- Qualifier les franges urbaines
- Asseoir une qualité de traitement des interfaces publiques / privées
- Privilégier une implantation d'essences végétales locales pour les secteurs perçus depuis l'espace public

### 3.6. ORIENTATION 6 : PILOTER ET ANIMER LE PLUi

#### A. Mettre en place un comité de suivi

- Créer un comité de suivi à l'échelle intercommunale
- Produire des bilans trisannuels de la mise en œuvre du PLUi

## B. S'inscrire dans des démarches d'observation

- S'inscrire dans les démarches d'observation menées à une échelle supra-communautaire.

## 4. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### Sur le volet habitat

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2030, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser et optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans les tissus urbains avec l'affirmation d'une armature territoriale respectueuse des politiques de lutte contre l'étalement urbain :
  - Les centralités (centres bourgs et centre-ville de Saumur) ;
  - Les villages importants conditionnés par les critères présentés à l'axe 2, orientation 1, objectif 2 ;
  - Les hameaux densifiables conditionnés par les critères présentés à l'axe 2, orientation 1, objectif 3.
- Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité brute minimale de 20, 18 et 16 logements à l'hectare suivant les trois groupes de communes identifiés dans le SCOT.

Pour le volet habitat (et équipements), la consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation visée est d'environ 97 hectares d'ici 2030.

### Sur le volet économique / touristique

Afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, les élus souhaitent rechercher, comme pour le volet habitat, une consommation foncière raisonnées, avec notamment les objectifs suivants :

- Prioriser et optimiser l'urbanisation du potentiel foncier dans les tissus déjà existants, et notamment les zones communautaires ;
- Encadrer les extensions des entreprises isolées, tout en permettant leurs maintiens ;
- Respecter les enveloppes de consommation maximale définies par le SCOT du Grand Saumurois.

Pour le volet économique, la consommation foncière maximale projetée est donc d'environ 11 ha pour les activités économiques en dehors des zones communautaires des anciens cantons des pôles (enveloppe de 24 ha à l'échelle du SCOT), et d'environ 22 ha pour le tourisme et les équipements isolés (enveloppe de 25 ha à l'échelle du SCOT).



## Annexes - cartogrammes

---

## Annexe 1 – Cartographie de l'axe 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles

Communauté d'Agglomération  
Saumur Loire Développement

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**Axe 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles**

**Orientation 1 : Soutenir les activités agricoles et sylvicoles**  
Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la pression de l'urbanisation :

-  Espaces naturels boisés
-  Espace à dominante agricole
-  Permettre le maintien des activités
-  Soutenir les projets de développement et de diversification des activités
-  Assurer le maintien des accès agricoles dans le tissu urbain

**Orientation 2 : affirmer le territoire comme capitale du tourisme en Val de Loire**

-  Accompagner la valorisation des ressources locales
-  Promouvoir l'amélioration de la desserte du territoire
-  Favoriser les itinéraires piétons, équestres et cyclables

**Orientation 3 : Renforcer la diversité de l'offre d'activités économiques**

-  Anticiper la reprise des friches
-  Affirmer le développement mesuré des zones d'activités communautaires
-  Affirmer un territoire avec une diversité économique
-  Permettre la revitalisation des bourgs et du centre-ville de Saumur
-  Répondre aux besoins de demain des entreprises

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

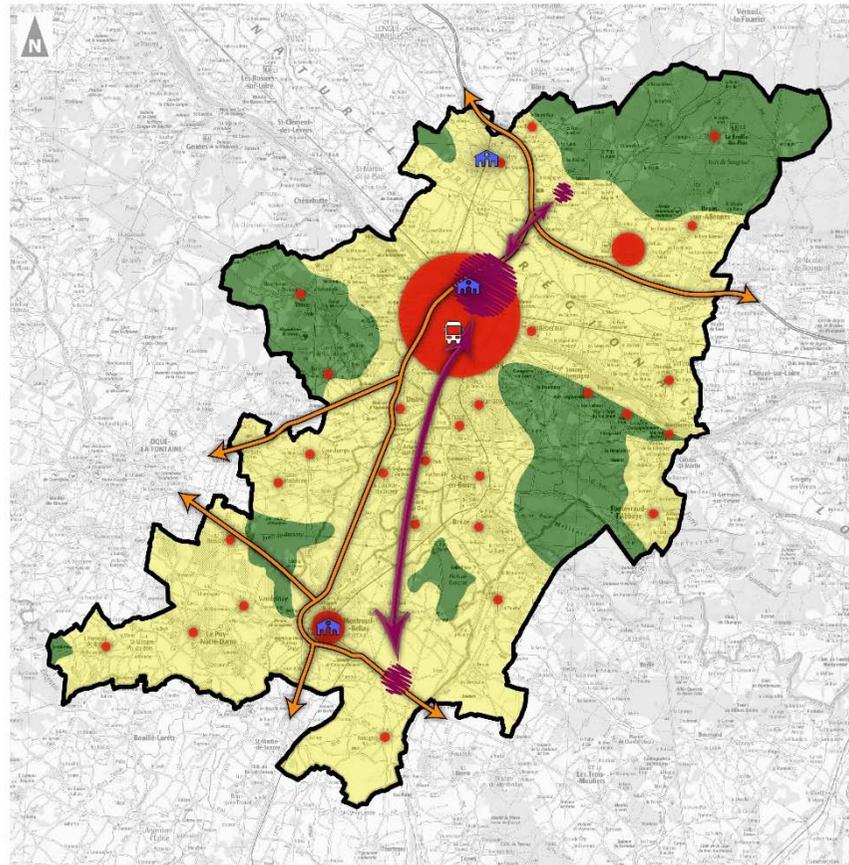
-  Identifier les pôles gares comme supports de projets mixtes et assurer les capacités de stationnement à proximité des pôles gares
-  Promouvoir l'usage du transport collectif

0 4 8  
kilomètres

**1:145 000**  
(Plan au 1:145 000 sur format A3 sans réduction de taille)

 auidicé

© Agglomération Saumur Loire Développement, 2018  
Sources de données : auidicé urbanisme, 2018  
Sources de données : auidicé urbanisme, 2018



## Annexe 2 – Cartographie de l'axe 2 : Renforcer la centralité du Pôle Saumurois

Communauté d'Agglomération  
Saumur Loire Développement

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### Axe 2 : Renforcer la centralité du pôle Saumurois

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

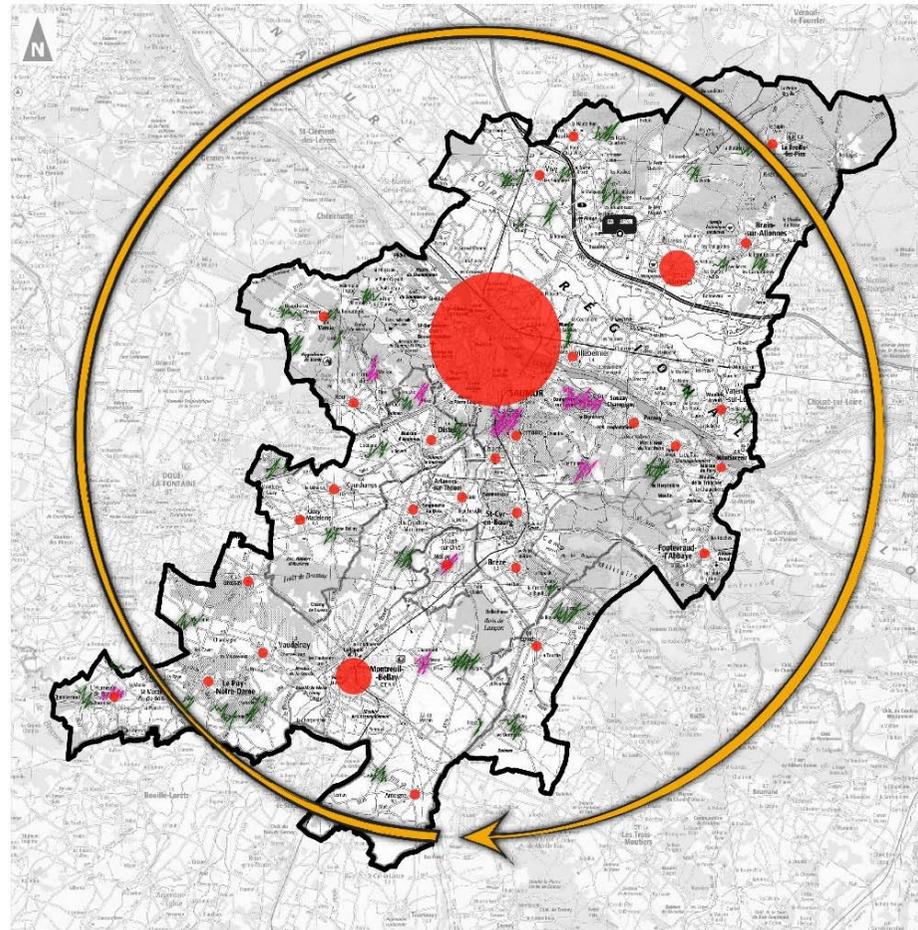
-  Adapter la croissance aux particularités du territoire
-  Conforter le dynamisme des villages importants
-  Consolider les hameaux structurants

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

-  Affirmer le rôle moteur du pôle saumurois
-  Renforcer les pôles d'équilibre comme relais du pôle central
-  Préserver le caractère rural et le dynamisme des pôles de proximité

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

-  Conforter et valoriser le bâti isolé en milieu rural
-  Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existant
-  Faciliter la réalisation de bons parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements complémentaires et de proximité
-  Conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité
-  Améliorer la mobilité des personnes
-  Permettre l'accueil et l'habitat des gens du voyage



0 4 8  
Kilomètres

1:145 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018  
Source de base de carte : cadastre pour  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018

## Annexe 3 – Cartographie de l'axe 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible

Communauté d'Agglomération  
Saumur Loire Développement

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**Axe 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible**

**Orientation 1 : Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

- Prioriser les opportunités d'urbanisation dans les tissus urbains centraux ou à proximité immédiate
- Autres objectifs de l'orientation 1

**Orientation 2 : Poursuivre un développement vers l'énergie positive**

- Objectifs de l'orientation 2

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

- Anticiper les nuisances et les risques pour les projets réduisant les espaces tampons entre l'habitat et autres activités économiques
- Protéger la ressource en eau
- Autres objectifs de l'orientation 3

**Orientation 4 : Préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité remarquable**

- Préserver le patrimoine naturel
- Autres objectifs de l'orientation 4

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

- Valoriser le patrimoine vernaculaire
- Préserver le patrimoine hydraulique et permettre sa valorisation
- Autres objectifs de l'orientation 5

**Orientation 6 : Piloter et animer le PLUi**

- ↔ S'inscrire dans des démarches d'observation
- Mettre en place un comité de suivi

0 4 8  
kilomètres

**1:145 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé  
Rédacteur : auddicé urbanisme, 2018  
Sources de données : cadastre, IGN, Soudra de données : auddicé urbanisme, 2018

