

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
LOIR-LUCÉ-BERCÉ

Date d'arrêt

13 janvier 2020

**PADD**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du  
Arrêtant le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal  
Fait à , le

Présidente de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé

Pièce du PLUi

**2**

# PREAMBULE

# 1.1 POURQUOI ÉLABORER LE PLUi ? RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES

Le 12 février 2015, la communauté de communes du Val du Loir a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). La communauté de communes Loir-Lucé-Bercé issue, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la fusion de la communauté de communes Loir et Bercé, Lucé et Val du Loir, est depuis cette date, compétente en matière d'élaboration, révision ou modification du PLUi.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi sont les suivants :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti, tel qu'identifié dans la Charte architecturale et paysagère de la Vallée du Loir, notamment dans une optique d'attractivité touristique et de maintien de l'identité rurale du territoire,
- Maîtriser les consommations d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le renouvellement urbain et en optimisant le foncier constructible,
- Favoriser les continuités écologiques (TVB) et le maintien de la biodiversité,
- Assurer le développement d'une offre de logements répondant aux besoins de la population (personnes âgées, familles mono-parentales, jeunes...),
- Accompagner la revitalisation des centres-bourgs, le maintien des services et la qualité du cadre de vie,
- Favoriser l'accueil d'entreprises, consolider les différents secteurs économiques du territoire et renforcer leur attractivité (agriculture, artisanat, commerce, industrie, tourisme, services...),
- Organiser et adapter les déplacements en tenant en compte des enjeux environnementaux,
- Assurer un développement équilibré du territoire en tenant compte de sa diversité et des spécificités des communes à savoir : le pôle de centralité Montval-sur-Loir / Luceau, les pôles relais de La Chartre-sur-le-Loir et du Grand Lucé, le pôle de proximité de Courdemanche et les pôles ruraux.

Source : Extrait de la délibération du 29 juin 2017.

## 1.2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### 1.2.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par Loir-Lucé-Bercé, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui composent le plan local d'urbanisme intercommunal, le PADD doit être conforme au Code de l'Urbanisme, qui en détermine les principes fondamentaux, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle de Loir-Lucé-Bercé doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *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. »*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le PADD de Loir-Lucé-Bercé dans le présent document est exprimé au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi.

## 1.2.2 Un PADD construit avec les acteurs du territoire

Afin de construire le projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

Dans un premier temps, un document, intitulé l'«Atlas des enjeux» exposant une synthèse du diagnostic et reprenant tous les enjeux identifiés a été envoyé à l'ensemble des communes. Afin que ces enjeux soient partagés, chaque commune a été amenée à se positionner et à les hiérarchiser. Cette étape importante fonde et structure le PADD. C'est en effet sur la base de ces enjeux que sont déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement.

Certains enjeux sont apparus comme étant prioritaires pour plus de la moitié des communes :

### DÉMOGRAPHIE

- Le maintien de la population en place,
- L'accueil de nouveaux habitants pour retrouver une croissance démographique à l'échelle du territoire,
- L'accueil de jeunes ménages pour retrouver un solde naturel positif et, ainsi, maintenir les équipements, notamment scolaires.

### LOGEMENT

- La réhabilitation du parc ancien, notamment en termes de performances énergétiques et en fonction des besoins des ménages.

### ÉQUIPEMENT

- L'amélioration de la couverture numérique et mobile du territoire,
- Le maintien et l'amélioration de l'offre ferroviaire,
- Le maintien et le renforcement de l'offre de santé pour répondre aux besoins de la population,



- Le maintien des équipements scolaires,
- L'accès aux services de proximité (poste, commerces alimentaires, tabac/presse, Bar/café, restaurant, commerce alimentaire, gendarmerie, pompier, station-service...),
- Le maintien et le renforcement du pôle de centralité, des pôles relais et du pôle de proximité dans l'accès aux équipements médicaux et scolaires.

## ÉCONOMIE

- L'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire,
- L'accueil de secteurs d'activités pourvoyeurs d'emploi,
- Le maintien et l'accueil de grandes entreprises,
- Le développement et le maintien de la filière artisanale,
- La prise en compte des évolutions structurelles futures (modes de consommation, développement des communications numériques...) du fait de leur impact sur le nombre d'emplois.

## AGRICULTURE

- Le maintien et la diversification des productions agricoles sur le territoire,
- Le développement de la vente-directe, d'une offre de circuits courts et d'agrotourisme.

## PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL

- Le maintien de la qualité et de la diversité des paysages,
- Le maintien et la préservation des boisements, haies et arbres isolés,
- La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux.

Dans un second temps, quatre ateliers thématiques ont été organisés les 11 et 12 septembre 2018 réunissant les élus du territoire, les techniciens des services de Loir-lucé-Bercé, les Personnes Publiques Associées et les partenaires extérieurs. Le 18 octobre 2018, deux ateliers du même type ont eu lieu à La Chartre-sur-le-Loir et Montval-sur-Loir auprès des habitants. Ces ateliers avaient pour objectif de faire ressortir et de proposer des actions concrètes à mettre en place pour répondre aux enjeux, de formuler des problématiques d'aménagement et de développement à explorer, et ainsi de définir les premières grandes orientations sur l'aménagement du territoire. Le 23 octobre 2018 a également eu lieu une réunion publique qui avait pour objectif d'échanger autour de la première proposition de PADD.

Enfin, un concours photo a été organisé auprès de la population permettant de mettre en évidence des lieux, monuments et activités importants pour les habitants. Les photos devaient répondre à quatre grands thèmes : «Mon paysage au quotidien», «Habiter Loir-Lucé-Bercé aujourd'hui», «Culture des villes, culture des champs» et «Scènes de vie et événements culturels». Les photos transmises par les habitants ont permis de conforter le choix des élus dans les orientations à donner à leur projet. Les photos lauréates sont exposées dans le présent PADD.

## 1.2.3 Un projet de territoire imbriqué dans d'autres dispositifs de coopérations intercommunales

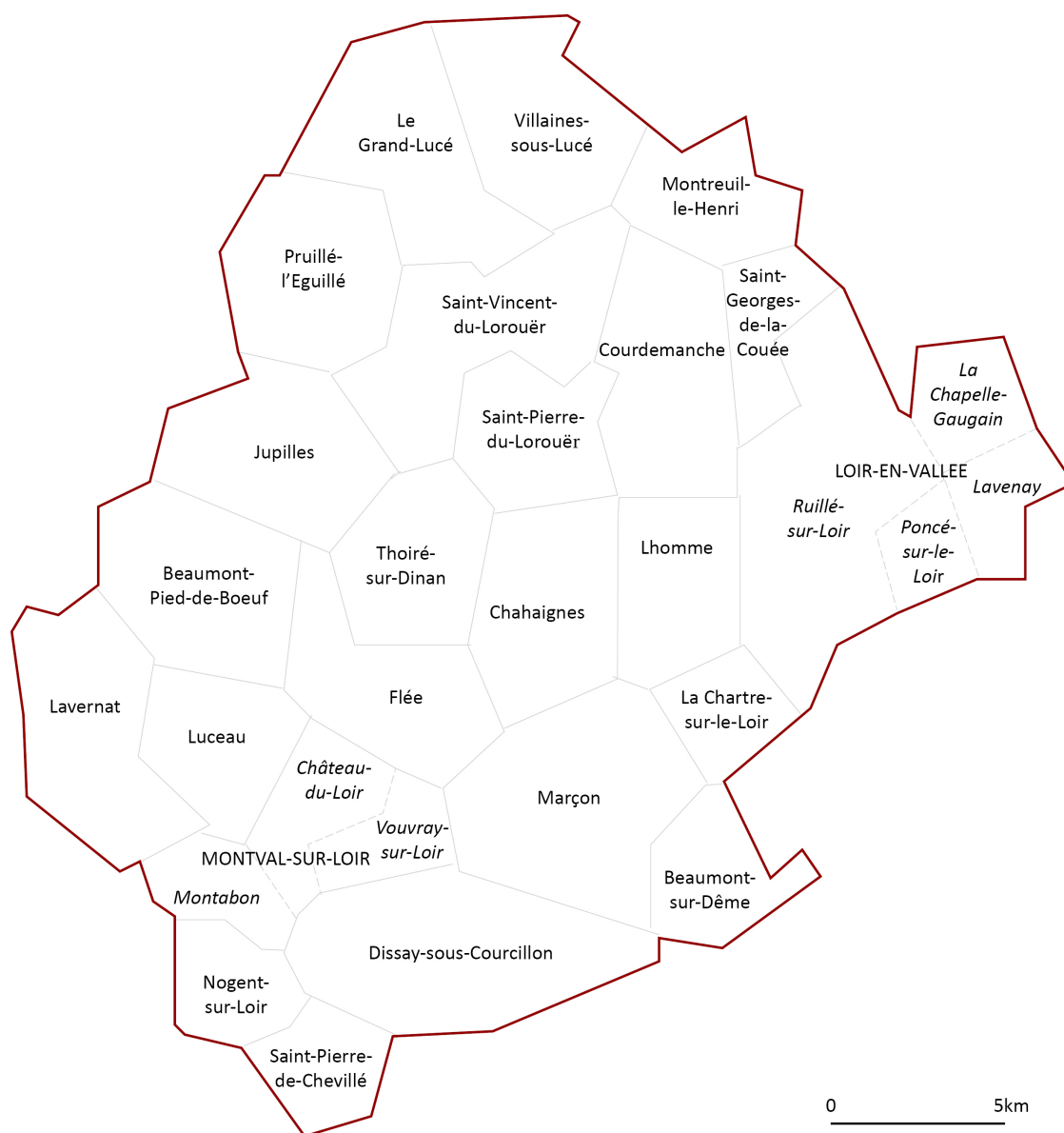
### LE SCOT DU PAYS VALLÉE DU LOIR

Loir-Lucé-Bercé fait partie du Pays Vallée du Loir et s'inscrit de ce fait, dans un autre projet de territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée du Loir. Lancé en décembre 2013, ce document a été arrêté le 6 juillet 2018.

Le PLUi devra être compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays Vallée du Loir.

En parallèle de la démarche PLUi, la communauté de communes a lancé l'élaboration de son projet de territoire qui a pour objectif de formaliser une ambition partagée par les communes, l'intercommunalité et les acteurs du territoire et de déterminer les actions prioritaires à mettre en oeuvre notamment.

## 1.3 LE CONTEXTE TERRITORIAL



0 5km

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

# ORGANISATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Loir-Lucé-Bercé est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État et le SCoT du Pays Vallée du Loir. SCoT qui définit une polarité entre communes du territoire (Cf dessous).

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.



- les pôles de centralité : Montval-sur-Loir/Luceau



- les pôles relais

La Chartre-sur-le-Loir/Lhomme/Ruillé-sur-Loir et le Grand-Lucé/Villaines-sous-Lucé



- et les pôles ruraux

l'ensemble des autres communes dont le pôle de proximité de Courdemanche



# UN PROJET ORGANISE AUTOUR DE 3 AXES



## AXE 1

### **\_Renforcer le maillage du territoire et assurer une mobilité sereine pour tous**

- 1.1 Préserver une vie de proximité de qualité
- 1.2 Développer des liaisons pertinentes entre les communes et vers l'extérieur
- 1.3 Composer avec une urbanisation dispersée



## AXE 2

### **\_Mettre en oeuvre les conditions d'un développement équilibré et durable du territoire**

- 2.1 Développer une offre foncière et immobilière attractive pour les entreprises
- 2.2 Développer une offre d'habitat diversifiée
- 2.3 Faciliter l'accès au numérique
- 2.4 Promouvoir les bâtiments durables et les énergies renouvelables
- 2.5 Accorder le développement avec la capacité d'accueil



## AXE 3

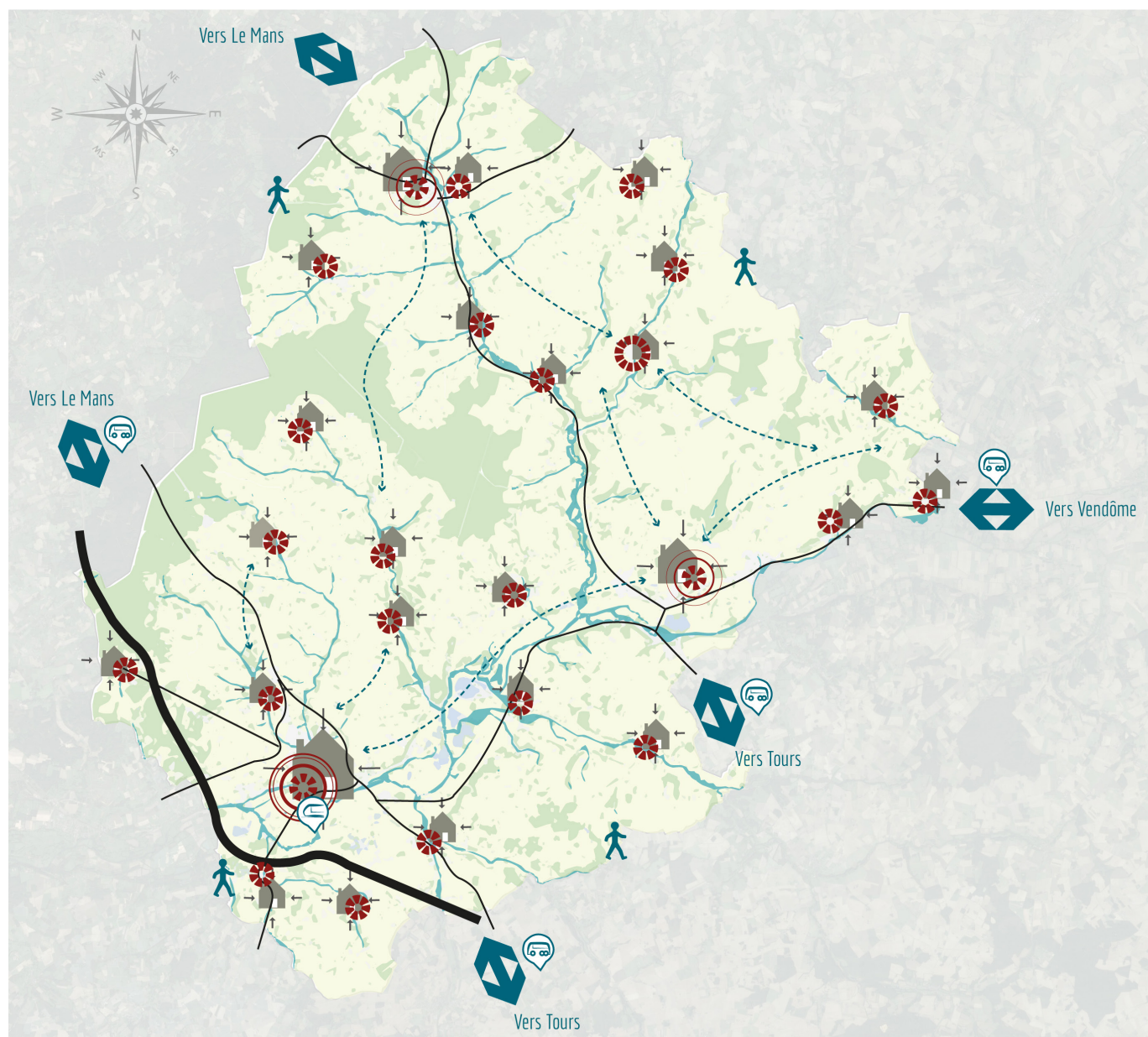
### **\_Valoriser la qualité environnementale et agricole du territoire, support d'attractivité et de développement économique**

- 3.1 Mettre en valeur les richesses paysagères, le patrimoine naturel et bâti
- 3.2 Organiser la découverte touristique du territoire
- 3.3 Faire de l'activité agricole un secteur pérenne et soutenir son rôle d'aménageur

# AXE 1

## — Renforcer le maillage du territoire et assurer une mobilité sereine pour tous

*Loir-Lucé-Bercé est organisé autour de plusieurs polarités (Montval-sur-Loir/Luceau, La Chartre-sur-le-Loir/Lhomme/Ruillé-sur-Loir, Le Grand-Lucé/Villaines-sous-Lucé et Courdemanche) influençant le fonctionnement du territoire au quotidien. Cette multipolarisation assure une vie de proximité de qualité aux habitants en raison de l'existence de nombreux équipements et services répartis sur l'ensemble de la communauté de communes. A travers son projet de PLUi, l'intercommunalité souhaite préserver cette vie de proximité et la renforcer à travers la facilitation des déplacements notamment.*



Vocation résidentielle des centres-villes/centres-bourgs.



Transports collectifs extra-communautaires.



Gare ferroviaire à Château-du-Loir.



Liaisons douces avec les territoires voisins.



Liaisons douces (piétons, cycles...) à l'échelle de la communauté de communes.



La répartition de l'objectif en logements qui diffère selon les polarités du territoire.

## OBJECTIF 1.1 PRÉSERVER UNE VIE DE PROXIMITÉ DE QUALITÉ

12

*La consolidation des centres-villes/centres-bourgs est un des éléments permettant la préservation d'une vie de proximité de qualité à Loir-Lucé-Bercé et les facteurs la facilitant sont multiples. Cette consolidation s'appuie en partie sur l'encouragement du renouvellement urbain à travers, notamment, la mobilisation des potentiels fonciers, et ainsi renforcer le caractère «habité» des centres. Cependant, pour être dynamiques, ces espaces ne doivent pas avoir la seule et unique vocation résidentielle et c'est dans ce sens que l'objectif prône la mixité fonctionnelle (services, équipements, petites activités économiques, etc.). Une des conditions pour que cette dernière se mette en place est de rendre attractifs les centres-villes/centres-bourgs ; pour cela, le patrimoine architectural et urbain doit être mis en valeur (comme précisé dans la charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir) et des espaces de vie partagés (parcs, places publiques...) doivent être créés. Ce premier objectif participe au maintien d'une vie de proximité de qualité et permet, dans un second temps, de répondre aux problématiques de déplacements.*



« Culture - L'espace des Récollets »  
Thierry Chapeau



« Vie de récréation »  
Elèves de CP de l'école Séguin  
à Ruillé-sur-Loir



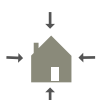
« Ancienne boutique  
à Courdemanche »  
Thierry Bomben

### Consolider les centres-villes/centres-bourgs

\_Permettre les projets de renouvellement dans les centres-villes/centres-bourgs (opérations de réhabilitation, de démolition-reconstruction, etc.).

\_Rechercher la maîtrise du foncier dans les sites stratégiques des centres notamment en permettant un partenariat dans le cadre d'une éventuelle création d'un Établissement Public Foncier (EPF).

\_Encadrer l'aménagement des potentiels fonciers les plus stratégiques à l'intérieur du tissu urbain (les potentiels couvrant une superficie de plus de 5000 m<sup>2</sup> feront notamment l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation).



\_Renforcer la vocation résidentielle des centres-villes/centres-bourgs en produisant au moins 40% des logements en densification via le comblement des espaces non bâtis et la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants.

\_Assurer la mixité des usages au sein des centres-villes/centres-bourgs en y permettant les activités compatibles avec la proximité des habitations (activités tertiaires...).

\_Donner des possibilités d'évolution des activités économiques situées dans les centres lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances.



\_Préserver le patrimoine bâti et urbain des centres-villes/centres-bourgs en encadrant l'évolution des bâtiments pour veiller au respect des principes architecturaux de la construction d'origine.

\_Préserver les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les bourgs.

\_Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions/opérations dans les centres afin d'assurer une cohérence avec les constructions anciennes (gabarit, implantation, clôtures, ...).

\_Mettre en valeur les éléments (monuments, arbres remarquables, parcs...) structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espaces publics, opération d'habitat offrant une vue, etc.).

\_Structurer le développement des centres en prenant en compte les inclusions naturelles telles que les coulées vertes et les boisements.

\_Permettre l'amélioration de l'espace public et la création de nouvelles connexions et espaces verts à travers les projets d'aménagement.

\_Assurer une bonne accessibilité aux centres-villes/centres-bourgs à travers un réseau de liaisons douces (entre les centres et les extensions urbaines) et une gestion optimisée du stationnement.

## Maintenir une offre de services et d'équipements de qualité

\_Permettre l'installation de nouveaux commerces et l'évolution des commerces de proximité existants dans toutes les communes.

\_Implanter prioritairement les commerces de proximité dans les centres-villes/centres-bourgs.

\_Autoriser les nouvelles implantations commerciales périphériques uniquement si leur surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup> (soit une surface de vente d'environ 300 m<sup>2</sup>).

\_Maintenir l'offre commerciale ambulante (marchés...) et les espaces de ventes de produits locaux lorsqu'ils existent et permettre leur développement.

\_Permettre l'évolution et le renforcement des équipements de santé, scolaires, culturels, sportifs et récréatifs.

\_Maintenir et renforcer les équipements structurants à l'échelle du territoire (santé, culture, formation, etc.) dans le pôle de centralité.

\_Permettre la création et le déploiement d'équipements intermédiaires dans les pôles relais et de proximité (santé, culture, scolaires, etc.).

\_Rechercher la mutualisation des locaux et des équipements entre les communes, notamment dans les pôles ruraux.

\_Développer, en lien avec les évolutions démographiques envisagées (accueil de jeunes ménages, vieillissement de la population...), l'offre en structures de type maisons de santé, EHPAD, habitat intergénérationnel, etc. ou pour la petite enfance (ex : multi-accueil).

\_Maintenir une offre en équipements de loisirs répondant aux besoins et attentes des habitants.



## OBJECTIF 1.2 DÉVELOPPER DES LIAISONS PERTINENTES ENTRE LES COMMUNES ET VERS L'EXTÉRIEUR

*Pour prendre en compte le caractère «multipolaire» du territoire et permettre l'accès aux services et équipements pour tous, la communauté de communes souhaite mener une politique de mobilité adaptée et efficace. Pour cela, le projet soutient le développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements extra-communautaires et s'attache aussi à rechercher des solutions adaptées, douces et novatrices pour faciliter les déplacements intra-communautaires. Apporter des solutions de mobilité à tous les publics est une action essentielle pour assurer un accès aux services et équipements et ainsi des liens entre les habitants.*

### Maintenir et développer les liens vers les grands pôles urbains



\_Encourager le développement des transports collectifs extra-communautaires pour relier de manière efficace le territoire aux grands pôles urbains environnants comme Le Mans, Tours et la région parisienne.

\_Développer les modes de transport alternatifs (covoiturage, autopartage, etc.) en assurant les équipements essentiels à leur fonctionnement (aires à proximité des axes structurants, etc.).



\_Accompagner la mise en valeur du secteur de la gare ferroviaire à Château-du-Loir et y mettre en place les conditions pour faciliter l'intermodalité.

\_Soutenir le maintien et l'amélioration de l'offre ferroviaire afin d'inciter à l'usage de ce mode de transport.



\_Assurer la continuité des liaisons douces avec les territoires voisins.

### Assurer des liaisons entre les communes

\_Rechercher des solutions adaptées pour faciliter les déplacements internes au territoire.

\_Soutenir l'amélioration et le développement de modes de transport alternatifs (Transport à la demande, ligne de covoiturage, etc.)

\_Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles...) à l'échelle de la communauté de communes.

\_Rechercher les occasions de créer de nouvelles connexions à travers les projets de renouvellement urbain et les opérations d'ensemble dans les espaces urbanisés pour faciliter l'accès aux équipements et aux services.

\_Anticiper le développement des nouveaux et futurs moyens de transports (voitures électriques, voitures autonomes, etc.).

## OBJECTIF 1.3 COMPOSER AVEC UNE URBANISATION DISPERSÉE

15

*Le territoire étant marqué par une urbanisation dispersée, intimement liée à une activité agricole historiquement forte, la communauté de communes a le souhait d'intégrer cette dimension dans son projet de PLUi, tout en étant soucieuse de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. En ce sens et **en compatibilité avec le projet de SCoT du Pays Vallée du Loir**, le projet privilégie les principales polarités pour accueillir les nouvelles populations via la répartition des logements, et les principales entités urbaines. Cet objectif doit permettre de conforter l'armature territoriale existante.*





### Permettre la création de logements sur l'ensemble du territoire

\_Créer entre 850 et 1000 logements à horizon 2030 (comprenant la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants et les nouvelles constructions) et répartir cet objectif selon les polarités du territoire (cf tableau ci-après).

\_Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers :

- en urbanisant au maximum 39 hectares pour l'habitat et les équipements entre 2020 et 2030,
- en mettant en oeuvre dans les nouvelles opérations (en renouvellement et en extension) les densités moyennes brutes présentées dans le tableau ci-après.

*A noter que les densités constituent des moyennes, cependant, la densité des opérations en extension ne pourra être inférieure à 15 logements/ha sur l'ensemble du territoire.*

	RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS	DENSITÉ MOYENNE BRUTE (en renouvellement et en extension)
 Pôle de centralité (Montval-sur-Loir/Luceau)	45%	22 logements/ha
 Pôles relais (Le Grand-Lucé/Villaines-sous-Lucé et La Charte-sur-le-Loir/Lhomme/Ruillé-sur-Loir)	28%	18 logements/ha
 Pôle de proximité (Courdemanche)	27%	entre 15 et 18 logements/ha
 Pôles ruraux		15 logements/ha

## Privilégier les principales entités

\_Encadrer strictement la constructibilité en dehors des entités urbaines principales de chaque commune en :

-Permettant l'accueil de nouvelles constructions dans et aux franges de certains hameaux si ces derniers répondent à un certain nombre de critères : prise en compte de l'activité agricole ou forestière, capacités en termes d'assainissement collectif ou individuel, de desserte et d'une insertion paysagère et architecturale soignée.

*Pour les extensions de hameaux (sur les franges), elles seront possibles uniquement lorsque l'enveloppe urbaine de l'entité principale de la commune est contrainte par des risques ou par des considérations d'insertion urbaine, paysagère ou environnementale.*

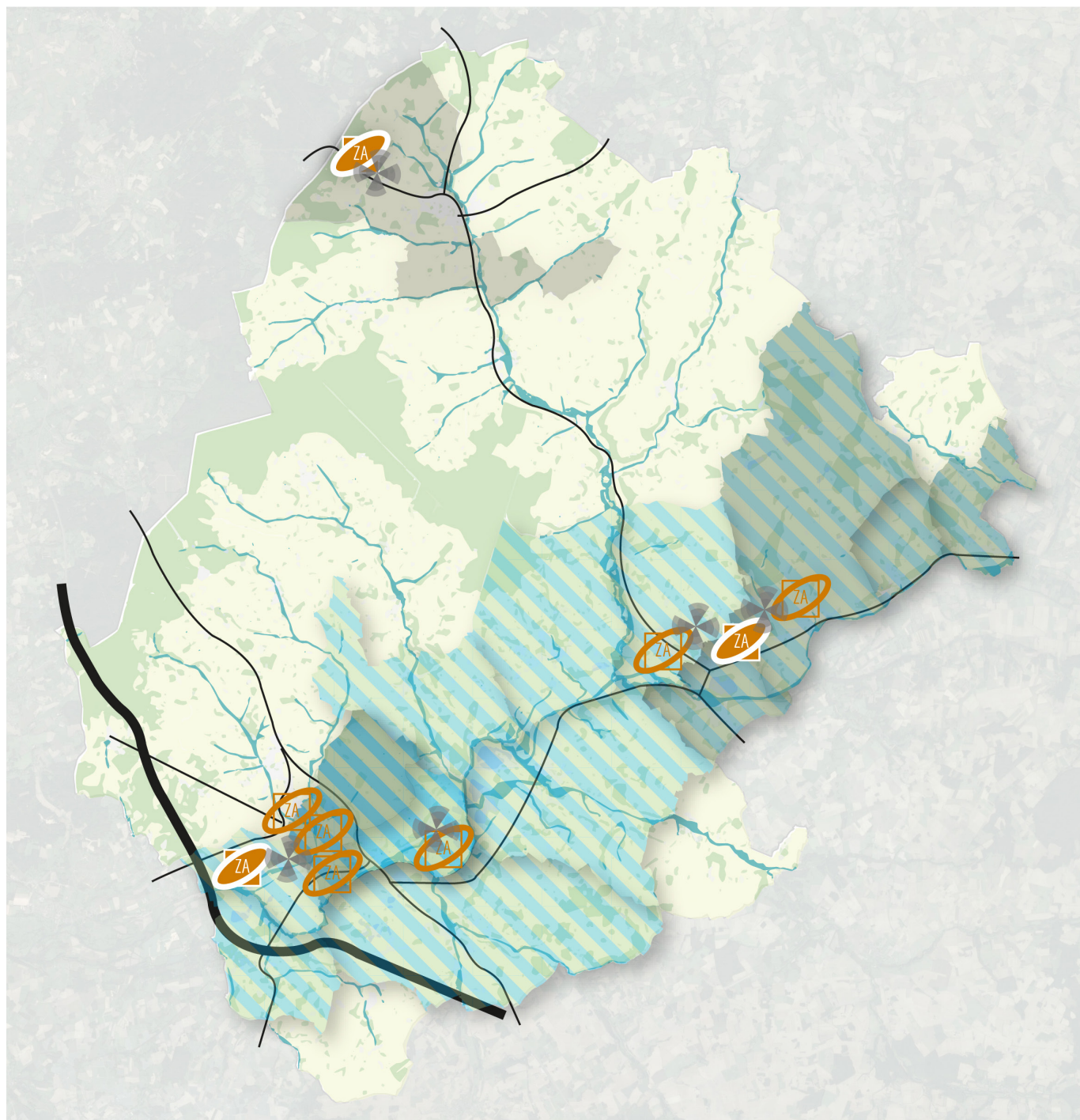
-Permettant, sauf contraintes particulières, l'utilisation du bâti existant isolé (ex : changement de destination) et son confortement (extensions et annexes) de manière mesurée.



## AXE 2

# \_Mettre en oeuvre les conditions d'un développement équilibré et durable du territoire

*Le développement économique du territoire apparaît comme primordial pour accueillir de nouvelles populations. L'intercommunalité souhaite permettre ce développement dans une approche durable de la gestion de ses ressources. En effet, le PLUi doit traduire un projet global d'aménagement qui respecte à la fois les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, de cohérence avec la capacité des réseaux et de prise en compte de l'existence de risques et de nuisances. Cette démarche permet, tant à court qu'à long terme, d'assurer une qualité de vie aux habitants et de préserver les ressources pour les générations futures.*



Zones d'activités existantes.



Zones d'activités de La Prairie au Grand-Lucé, de l'Aurière à Loir-en-Vallée (Ruillé-sur-Loir) et de Montabon.



L'insertion paysagère des bâtiments d'activités dans le paysage proche et lointain.



Communes concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée du Loir. Le territoire communal n'est pas systématiquement concerné dans son entièreté.



Communes concernées par les Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRmt). Le territoire communal n'est pas systématiquement concerné dans son entièreté.

## OBJECTIF 2.1 DÉVELOPPER UNE OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE ATTRACTIVE POUR LES ENTREPRISES

*L'accueil de population apparaît conditionnée au maintien et au développement d'une économie locale dynamique, c'est pourquoi, à travers cet objectif, Loir-Lucé-Bercé affirme sa volonté de proposer une offre foncière et immobilière attractive pour les entreprises tout en s'inscrivant dans une démarche raisonnée dans la consommation d'espace agricoles, naturels ou forestiers. Ce développement doit être réfléchi en lien avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace et au regard de l'environnement existant (intégration paysagère des nouveaux aménagements et nouvelles constructions). Il doit également être lié à celui des communications numériques.*

### Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières existantes



\_Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières (friches par exemple) dans les zones d'activités existantes pour accueillir de nouvelles entreprises.

### Permettre la création d'une offre immobilière et foncière nouvelle



\_Limiter la consommation d'espaces à destination des activités économiques à 75% de l'enveloppe SCoT à l'horizon 2030, soit un maximum de 36 hectares.

\_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).

\_Permettre la création d'une zone d'activités à proximité de l'échangeur de Montabon.

\_Si des besoins sont avérés à une échelle plus locale, permettre la création de petites zones d'activités.

\_Faciliter l'implantation des entreprises par la création de nouvelles structures (pépinière du tertiaire, espace de coworking, ateliers relais, etc.).

\_Permettre au sein du tissu bâti les activités économiques compatibles avec la proximité des habitations.

### Veiller à l'attractivité des zones d'activités économiques



\_Assurer une bonne accessibilité des zones d'activités depuis les grands axes de circulation ainsi qu'une bonne accessibilité numérique.

\_Veiller à la bonne insertion des bâtiments d'activités dans le paysage proche et lointain.

\_Veiller à la qualité architecturale des bâtiments et à un traitement qualitatif des espaces publics dans les zones d'activités.

\_Encourager la mutualisation des espaces publics dans les zones d'activités autant que possible.

## OBJECTIF 2.2 DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE

*Loir-Lucé-Bercé souhaite permettre une croissance démographique d'environ 0,5%/an entre 2020 et 2030 à travers la création de 850 à 1000 logements (via la remise sur le marché de logements vacants et la création de nouveaux logements). A travers cet objectif, la communauté de communes souhaite permettre l'accueil de tous les publics et en ce sens, proposer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux attentes et besoins, tant des jeunes ménages que des personnes âgées, handicapées, etc. L'offre d'habitat doit également anticiper les phénomènes démographiques à venir (baisse de la taille des ménages, vieillissement de la population, etc.) et les nouveaux modes d'habiter.*

### Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée

\_ Développer l'offre de logements familiaux, sous la forme de maisons individuelles denses ou d'habitat intermédiaire par exemple. La part de logements individuels purs dans la construction neuve ne devra pas dépasser 66% dans les pôles de centralité, 80% dans les pôles relais et 90% dans le pôle de proximité.

\_ Développer une offre de terrains constructibles en cohérence avec les différentes polarités du territoire.

\_ Parmi les nouveaux logements créés, prévoir une offre de logements locatifs sociaux, à minima de 20% dans les pôles de centralité et de 10% dans les pôles relais.

### Maintenir et développer une offre d'habitat pour les personnes âgées

\_ Faciliter l'émergence de logements dans les centres-villes/centres-bourgs, notamment adaptés aux besoins des personnes âgées.

\_ Mettre en place des opérations de logements favorisant la mixité intergénérationnelle, le partage d'espaces communs, de jardins, etc.

\_ Conforter l'offre en structures d'accueil pour les personnes âgées.

### Répondre aux besoins spécifiques

\_ Permettre l'évolution et la création de structures destinées aux personnes handicapées.

\_ Travailler au développement d'une offre adaptée aux étudiants, stagiaires, apprentis, saisonniers et intérimaires, etc. en lien avec le développement des structures de formation et les besoins des entreprises.

\_ Prendre en compte les nouveaux modes d'habiter dans l'offre de logements (logements collaboratifs, espaces partagés, etc.)

\_ Pérenniser les trois aires d'accueil des gens du voyage du territoire (Château-du-Loir, Montabon, La Chartre-sur-le-Loir) et rechercher des réponses aux demandes de sédentarisation des gens du voyage par le développement d'un habitat adapté (terrains familiaux, logements adaptés, etc.).



## OBJECTIF 2.3 FACILITER L'ACCÈS AU NUMÉRIQUE

*Loir-Lucé-Bercé affirme à travers son projet de PLUi sa volonté de faciliter la mise en place d'une desserte numérique performante tant en termes d'infrastructures que d'usages. Cela passe notamment par l'amélioration ou la création de réseaux mais aussi par la structuration d'une filière autour des métiers du numériques, très présents sur le territoire. Ici, comme pour de nombreuses thématiques, le projet de PLUi inscrit sa volonté de prendre en compte les évolutions en cours et d'anticiper au mieux celles à venir.*

### Créer une véritable filière numérique

\_Créer des lieux ou réseaux dédiés à l'émergence de la filière regroupant un espace de coworking et une pépinière du tertiaire.

\_Soutenir le développement de la formation au numérique lié à l'émergence de cette filière (infrastructures et usages).

\_Permettre, à travers l'amélioration des réseaux, l'émergence de nouvelles formes de travail (télétravail, e-commerce, etc.).

### Poursuivre l'amélioration des réseaux

\_Faciliter l'amélioration des performances de l'ensemble des réseaux (2G, 3G, 4G, fibre...) en prévoyant la mise en place de fourreaux ou de stations relais dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement.

\_Poursuivre le développement de la fibre (FTTH et FTTB) sur l'ensemble du territoire.

## OBJECTIF 2.4 PROMOUVOIR LES BÂTIMENTS DURABLES ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

*La diminution de l'empreinte énergétique, la diversification des formes d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre sont des objectifs nationaux que Loir-Lucé-Bercé souhaite prendre en compte dans son projet de PLUi, ce dernier constituant un outil pour y répondre du fait des multiples thématiques qu'il couvre (habitat, déplacements, etc.). Cet objectif prévoit, en ce sens, l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et à venir, sans que cette démarche durable ne porte atteinte à la qualité de l'environnement paysager et bâti existant, et l'utilisation des ressources énergétiques locales.*

### Favoriser les économies d'énergie et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments neufs et existants

\_Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments.

\_Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale.

\_Permettre l'installation de moyens de production d'énergie renouvelable individuels en veillant à leur bonne insertion dans l'environnement paysager et bâti.

\_Permettre l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants notamment à travers le Programme d'Intérêt Général (PIG) «Rénovation énergétique» à destination des particuliers lancé par le Pays Vallée du Loir et lutter contre la précarité énergétique.

### Appuyer le développement des énergies renouvelables sur les ressources locales

\_Saisir les opportunités du développement d'une filière bois en agissant tant au niveau de la production (valorisation du réseau de haies, des massifs boisés) que de la consommation (rechercher la mise en place de chaufferie bois dans les nouveaux bâtiments et nouvelles opérations par exemple).

\_Permettre les installations de méthanisation compatibles avec les autres usages du territoire.

\_Permettre les centrales photovoltaïques prioritairement sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture (anciennes déchetteries ou décharges, anciennes carrières, sites et sols pollués, etc.) et sur les toits de grandes surfaces (bâtiments d'élevage, hangars, etc.).

\_Permettre l'installation de nouvelles éoliennes en zones agricoles et naturelles en compatibilité avec les documents de rang supérieur.

\_Permettre l'installation de structures hydroélectriques tout en garantissant une bonne intégration paysagère et le respect de continuités écologiques.

## OBJECTIF 2.5 ACCORDER LE DÉVELOPPEMENT AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

*Le PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement, c'est pourquoi la communauté de communes intègre dans son projet de développement les éléments contribuant à la capacité d'accueil du territoire. Il s'agit de veiller à l'amélioration des performances et de la qualité environnementale des réseaux et d'anticiper l'exposition des projets envisagés aux risques naturels, technologiques et aux nuisances.*

### Améliorer les performances et la qualité environnementale des réseaux

- \_Mettre en adéquation la capacité des réseaux avec les besoins des populations à venir.
- \_Respecter les périmètres liés aux captages d'eau potable.
- \_Économiser l'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle.
- \_Gérer les eaux pluviales pour prévenir des risques d'inondation et de la pollution :
  - > en limitant l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement,
  - > en mettant en oeuvre des mesures de gestion pour la récupération et le traitement des eaux,
  - > en préservant les haies permettant de limiter le ruissellement,
  - > en réalisant les infrastructures et moyens techniques nécessaires (bassins d'orage, de rétention, zones d'expansion des crues, etc.) au sein des secteurs les plus sensibles.
- \_Améliorer les performances des stations d'épuration existantes.
- \_Veiller dans les secteurs d'assainissement non collectif à la cohérence entre possibilité de construction et capacité épuratoire des sols.
- \_Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apports volontaires adaptés.
- \_Conforter le recyclage de la matière et la valorisation des déchets, agricoles notamment (méthanisation, copeaux de bois...).
- \_Conforter le réseau de déchetteries existantes.

## Prendre en compte les risques et les nuisances



\_Préserver les champs d'expansion des crues.

\_Prendre en compte le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée du Loir.

\_Prendre en compte les risques liés au sol et au sous-sol dans les choix d'aménagement et dans la construction, respecter en ce sens les Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain.

\_Prendre en compte le risque Feux de forêts lors des choix d'aménagement.

\_Prendre en compte les périmètres de sécurité réglementaires autour des établissements et espaces à risques (ICPE, Transport de Matières Dangereuses, etc.).

\_Prendre en compte la réglementation s'appliquant aux bâtiments agricoles (ICPE, périmètre de réciprocité, etc.).

\_Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances, sonores notamment, liées aux grands axes de circulation comme l'A28.

\_Interdire les nouvelles implantations industrielles en dehors des zones d'activités.

*Ne sont pas comprises ici dans le terme «implantations industrielles» les activités artisanales du secteur de la construction.*

\_Permettre l'activité des carrières et des entreprises de transformation du substrat en dehors des espaces urbanisés, en adéquation avec le Schéma départemental des carrières de la Sarthe et la Trame Verte et Bleue.

\_Porter une attention particulière au traitement des franges des espaces habités en contact avec des espaces agricoles.



« Pouvoir concilier habitation et agriculture »  
Amandine Péan

## AXE 3\_

# Valoriser la qualité environnementale et agricole du territoire, support d'attractivité et de développement économique

*Le territoire possède un environnement de qualité marqué par la présence d'un réseau hydrographique dense et de nombreux secteurs boisés dont la forêt domaniale de Bercé. Cette diversité paysagère et écologique constitue un atout indéniable participant à son attractivité. Loir-Lucé-Bercé se caractérise également par une diversité dans l'activité agricole et forestière (sylviculture, viticulture, arboriculture, etc.) qui participe à l'identité du territoire mais aussi à sa vitalité économique. Ainsi, le maintien et le développement de cette diversité ainsi que la pérennisation de l'activité agricole dans son ensemble sont ancrés dans le projet du territoire. Imaginer le développement du territoire implique de prendre en compte cet environnement mais aussi d'affirmer à travers celui-ci l'identité de Loir-Lucé-Bercé.*



Réservoirs de biodiversité.



Réseau de haies suffisamment dense, des plantations isolées et des petits bosquets.



Le Loir.



La forêt de Bercé.



Le vignoble.



Communes concernées par une appellation IGP/AOC Coteaux du Loir et Jasnières.



L'agriculture.



## OBJECTIF 3.1 METTRE EN VALEUR LES RICHESSES PAYSAGÈRES, LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

*Le territoire de Loir-Lucé-Bercé se caractérise par une diversité paysagère à travers un réseau hydrographique dense, la présence de nombreux espaces naturels (forêts, bois, bosquets, haies, etc) et agricoles (cultures, vignes, etc.) qui abritent une grande diversité écologique. Cette biodiversité doit être mise en valeur et protégée, notamment à travers les éléments participants à la Trame Verte et Bleue (TVB). Le territoire est également marqué par une patrimoine riche et varié. A travers son projet, l'intercommunalité souhaite préserver cet environnement.*



« Lavenay au printemps » - Nathalie Cantarel



« Le Grand Lucé » - Pascal Dupuis

### Préserver et mettre en valeur les grands paysages du territoire

\_Veiller globalement à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de covisibilité pour tout aménagement et construction, notamment en termes de localisation, de logiques d'implantation et d'aspect extérieur.

\_Prêter une attention particulière et limiter les constructions ou aménagements proches des points hauts et lignes de crêtes, ainsi que dans les fonds de vallées.

\_Préserver les points de vue en prenant en compte le relief dans les nouveaux aménagements.

\_Préserver les éléments paysagers remarquables (boisements, haies et arbres isolés qui ponctuent le paysage) tout en encourageant la bonne gestion de ces espaces.

\_Mettre en valeur la composante «eau» dans les paysages (Loir et les autres cours d'eau, étangs, mares...).

\_Prendre en compte les protections des sites emblématiques du territoire.

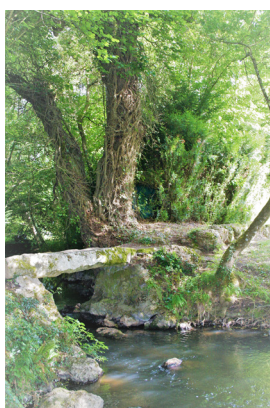
\_Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes (Natura 2000, sites inscrits et classés) dans les choix d'aménagement.



## Préserver le bâti remarquable sur l'ensemble du territoire

- \_Protéger les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial
- \_Prendre en compte les périmètres de monuments historiques et envisager l'élaboration de périmètre délimité des abords.
- \_Préserver et éventuellement mettre en valeur les sites archéologiques.
- \_Permettre une valorisation des sites historiques (exemple : La Rotonde).
- \_Valoriser le patrimoine vernaculaire : maisons de vignes, moulins, fontaines, dolmen et menhir, lavoirs, etc. en lien avec le maintien et le développement du réseau de liaisons douces.
- \_Encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine.

## Rendre visible la Trame Verte et Bleue en prenant en compte les continuités écologiques et la biodiversité



« Passerelle en pierre franchissant le Dinan »  
Cécile Rousseau



« Forêt de Bercé sous son manteau blanc »  
Laëtitia Guérault



« Petit oiseau »  
Elèves de CP de l'école Séguin à Ruillé-sur-Loir



- \_Protéger les réservoirs de biodiversité (étangs, les bords de Loir, la forêt de Bercé, etc.) en y encadrant strictement les occupations du sol.

- \_Préserver les milieux humides du territoire pour leurs fonctions écologiques (épuration de l'eau, limitation du ruissellement...), notamment dans la vallée du Loir.

- \_Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation.

- \_Prendre en compte l'inventaire des zones humides à travers des dispositions réglementaires adaptées à l'importance et à la valeur des milieux humides identifiés.

- \_Préserver les principaux boisements ayant un rôle environnemental, économique et paysager, notamment la forêt de Bercé.

- \_Permettre l'accompagnement d'une gestion durable des espaces boisés.



- \_Veiller au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense, des plantations isolées et des petits bosquets en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole.

- \_Assurer la circulation des espèces dans les corridors écologiques en veillant à leur maintien.
- \_Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en limitant l'urbanisation linéaire et en intégrant la dimension trame verte et bleue lors des réflexions concernant la création ou le réaménagement des voies de circulation.

### **Veiller à des transitions espaces urbanisés/espaces agricoles ou naturels harmonieuses**

- \_Veiller à la bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions et des extensions urbaines.
- \_Favoriser et préserver le végétal aux entrées et à l'intérieur des communes.
- \_Réaménager certaines entrées de ville par le biais d'aménagements urbains et paysagers, en mettant en valeur les éléments naturels par exemple.
- \_Permettre la requalification des friches d'activités économiques situées en entrée de ville.

## OBJECTIF 3.2 ORGANISER LA DÉCOUVERTE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

*Loir-Lucé-Bercé dispose d'un riche patrimoine paysager, naturel et bâti. Celui-ci le caractérise et participe pleinement à son identité et à son attractivité. C'est dans cet esprit que l'intercommunalité souhaite valoriser ces richesses à travers leur préservation (lien avec l'objectif précédent) mais aussi via leur accessibilité et leurs usages (vivre et visiter le territoire). Cet objectif a pour ambition de permettre le développement d'un tourisme vert, en lien direct avec les ressources naturelles et ainsi d'encourager l'émergence de projets touristiques.*



« Pied de vigne Loir-en-Vallée »  
Thierry Bomben

### Rendre accessible les richesses du territoire

\_Mettre en réseau les différents sites d'intérêt du territoire en veillant à leur qualité et à leur accessibilité.

\_Créer des connexions entre les espaces urbanisés et les espaces d'intérêt du territoire.



\_Révéler le Loir au travers de :

- la création d'un réseau de cheminements doux structuré,
- la création de points d'arrêt (ex : aire de stationnement, aire de loisirs, etc.),
- la possibilité de développer les activités de loisirs (ex : base de canoë, pêche, etc.) sur ses abords.



\_Afficher la forêt de Bercé comme un espace d'exception en :

- favorisant la mixité des utilisateurs de la forêt en accord avec le gestionnaire,
- permettant des projets touristiques et de loisirs en lisière de forêt.

\_Pérenniser l'activité sylvicole et permettre le développement de ses débouchés (scierie, etc.) sur le territoire.

\_Mettre en valeur le vignoble, singularité du territoire en :

- protégeant les terres viticoles, et plus particulièrement les parcelles labellisées, et leur périphérie,
- veillant à la bonne intégration des nouveaux aménagements/nouvelles constructions dans le paysage,
- soutenant les démarches touristiques autour de l'oenotourisme.



\_Mettre en avant la proximité du territoire avec de grands sites et événements touristiques (Zoo de La Flèche, 24h du Mans, etc).

\_Valoriser et renforcer le réseau de chemins ruraux et des circuits de randonnée (pédestre, équestre, cycliste, etc.): entre la forêt de Bercé et le Loir, entre le Loir et la Dême, entre Bercé et le Pays du Mans, entre Lude et La Flèche, vers le Vendômois, etc.

\_Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements: piétons, vélos, automobiles, camping-cars, équestre, etc.

### Développer les activités de loisirs et de découverte

\_Maintenir et permettre une évolution des structures de type base de loisirs (exemple : la base de loisirs du lac de Varennes à Marçon).

\_Permettre le développement des activités sportives et ludiques liées au tourisme vert (pêche, randonnée pédestre, centres équestres, etc.).

### Renforcer l'hospitalité du territoire

\_Permettre la création de nouveaux hébergements touristiques (hôtels, lieux insolites, etc.) et conforter l'offre en permettant l'évolution des structures existantes.

\_Permettre la création de nouvelles structures d'hébergement touristiques de plein-air (campings, cabanes, etc.) et conforter l'offre en permettant l'évolution des structures existantes.

\_Conforter et permettre la création d'emplacements pour l'accueil des camping-cars.

\_Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable et des bâtiments agricoles désaffectés à des fins touristiques en comptabilité avec les activités agricoles.

## OBJECTIF 3.3 FAIRE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE UN SECTEUR PÉRENNE ET SOUTENIR SON RÔLE D'AMÉNAGEUR DU TERRITOIRE

*L'agriculture est une activité structurante pour le territoire de Loir-Lucé-Bercé. Consciente de son importance en tant qu'aménageur de l'espace rural mais aussi dans l'économie locale, la communauté de communes préserve l'agriculture et ses débouchés dans cet objectif. Elle souhaite également accompagner les évolutions que connaît ce secteur (diversification, etc.).*



« Elevage avicole à Poncé » - Nathalie Cantarel



« Les foins à Lavenay » - Nathalie Cantarel



### Soutenir l'agriculture et sa diversification

\_Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes, notamment en protégeant au moins un cône de développement pour toute exploitation.

\_Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale.

\_Permettre le développement et le maintien de la diversité de l'activité agricole et forestière (sylviculture, viticulture, arboriculture, etc.).

\_Rechercher la diminution des besoins en déplacements en veillant à la cohérence et à la fonctionnalité de l'espace agricole.

\_Veiller dans les choix d'aménagements et les interventions sur les infrastructures de transports à ne pas créer d'obstacles infranchissables pour les engins agricoles sur les itinéraires nécessaires à l'activité agricole.

\_Contribuer à la bonne structuration des filières agricoles en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques.

\_Soutenir les démarches de labellisation (AOC, AOP, etc.)



\_Valoriser et permettre le développement de l'activité viticole notamment à travers les appellations Coteaux-du-Loir et Jasnières.

\_Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de ventes dans les exploitations intéressées (circuits courts).

\_Favoriser le développement de l'agrotourisme à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté ou la création de campings à la ferme et d'aires naturelles de loisirs pour les exploitations intéressées.

\_Conforter et favoriser la création de structures promouvant les produits et les savoir-faires locaux : fermes pédagogiques, points de vente directe, etc.