








PLU

Tuffalun

Note de Synthèse
Arrêt de projet – 05/03/2020

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire, en date du
05/03/2020*

SOMMAIRE

	Le cadre d'élaboration du PLU	3
	I. Présentation du projet de PLU	3
	II. Les objectifs poursuivis par le PLU	3
	III. Articulation du PLU avec les autres documents-cadres.....	5
	Les éléments constitutifs du PADD.....	6
	I. Synthèse du diagnostic	6
	II. Synthèse de l'Etat initial de l'environnement.....	7
	III. Choix retenus dans le PADD	8
	L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires.....	16

Le cadre d'élaboration du PLU

I. Présentation du projet de PLU



Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de Tuffalun concerne un territoire de 1 772 habitants sur une superficie totale de 20km² soit une densité de 89 habitant/km² (INSEE 2017).



La commune est située en Maine et Loire et intégrée à l'EPCI de la communauté d'agglomération de Saumur.



Il s'apparente au secteur Tuffalun-Gennois de la nouvelle agglomération, et correspond à la création d'une commune nouvelle au 1^{er} janvier 2016. Elle est constituée des communes suivantes :



- Louerre
- Ambillou-Château
- Noyant-la-Plaine



II. Les objectifs poursuivis par le PLU

Le conseil municipal de la commune nouvelle de Tuffalun a prescrit à l'unanimité une procédure de PLU au 21 Novembre 2016. L'élaboration du projet de PLU a été guidée à la fois par :

- les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- mais également par des dispositions réglementaires (lois cadres) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

1. Ambitions politiques

Il suit les objectifs suivants:

- **Une gouvernance partagée et transversale** afin d'assurer une cohérence dans la création des documents. Le but étant d'avoir une vision globale du projet porté par l'intercommunalité et de permettre la mise en œuvre du SCoT.
- **La structuration du territoire pour un développement plus soutenable à long terme** : entre développement complémentaire et qualité urbaine, paysagère et architecturale.
- **Des choix stratégiques de positionnement** pour protéger, mettre en valeur et développer l'axe ligérien ; optimiser et valoriser les ressources en eau du territoire ; et accueillir les populations et activités par le biais du développement de l'emploi, et de l'accompagnement de la stratégie économique.

2. Dispositions réglementaires



Il devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Ainsi il respectera les objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :



EQUILIBRE : Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.



DIVERSITE : Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.



PRESERVATION : Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



III. Articulation du PLU avec les autres documents-cadres

1. Lois cadres



La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :



- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.



La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.



Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

2. SCoT

En parallèle de ces lois cadres, le PLU de Tuffalun doit être compatible avec le SCoT du Grand Saumurois, approuvé le 23 mars 2017 et modifié le 26 septembre 2019.

Les éléments constitutifs du PADD



I. Synthèse du diagnostic

Le territoire est situé en retrait de la Loire au sein du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine et s'inscrit dans le cadre paysager du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Afin de poursuivre son développement et conforter ses nombreux atouts et notamment son cadre de vie rural, la commune de Tuffalun souhaite affirmer un équilibre territorial respectueux de ces potentialités.



La localisation du territoire ainsi que ces évolutions structurelles induisent l'émergence de plusieurs dynamiques territoriales synthétisées à travers les enjeux suivants :

- Le maintien de l'attractivité de la commune sur la catégorie jeune ménage avec enfant(s)
- La maîtrise du développement résidentiel et l'adaptation aux évolutions sociodémographiques (accueil de nouvelles populations et prise en compte du vieillissement de la population)
- La diversification des typologies urbaines (logements groupés, individuels, collectifs) et des modes d'habiter (développement de l'offre en logements sociaux notamment)
- Le développement de services à la personne par la mise en place d'équipements adaptés notamment ceux liés à la santé
- L'application d'une densité urbaine en cohérence avec les caractéristiques morphologiques des différents espaces communaux

La trame naturelle et écologique est au cœur de l'armature du territoire cette dernière est soumise à des pressions et fait partie intégrante des enjeux de développement :

- Le maintien de la diversité paysagère à l'échelle de la commune par la préservation de la continuité des boisements, mosaïque agricole et développement viticole
- La valorisation de l'entrée de ville depuis la route de Doué à Ambillou-Château et plus globalement la valorisation des entrées de ville et des fronts urbains
- La protection des espaces boisés, marqueurs de la vallée de la Loire en transition avec les espaces agricoles en arrière-plan
- Le maintien du patrimoine végétal et aquatique de la commune pour perdurer la diversité des milieux agro-naturels et forestiers connus dans la trame verte et bleue

Consciente du contexte global d'épuisement des ressources, le diagnostic du territoire fait également état de **la nécessité de préservation des ressources** ainsi, ont été identifiés les enjeux suivants :

- L'anticipation des changements climatiques dans la prise en compte des risques naturels
- La maîtrise de la consommation en eau potable
- Le développement des énergies renouvelables en lien avec la capacité du territoire
- La poursuite du développement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle par le biais de transports en commun ou de liaisons douces
- La prise en compte des risques de feux de forêt à Louerre notamment au regard du changement climatique

La valorisation et le dynamisme du territoire s'inscrivent également dans une ambition partagée d'un **développement économique durable**. Pour cela, la collectivité s'est saisie des objectifs suivants :

- Maîtriser la dynamique de développement, tout en affirmant la centralité d'Ambillou-Château par la requalification du tissu urbain existant
- S'appuyer sur le dynamisme démographique pour développer une économie présente sur le territoire (notamment en matière de commerces utilisés par les populations présentes sur le territoire)
- Développer les équipements de proximité sur la commune
- Ajuster l'offre foncière à vocation économique en fonction de l'équilibre territorial
- Maintenir l'activité agricole sur la commune



II. Synthèse de l'Etat initial de l'environnement

Enjeux soulevés : extrait de l'état initial de l'environnement

Les mises en valeur du paysage, du patrimoine et du cadre de vie :

- Maintien de la diversité paysagère à l'échelle de la commune par la préservation de la continuité boisement, mosaïque agricole et développement viticole
- Valorisation de l'entrée de ville depuis la route de Doué à Ambillou-Château et plus globalement valorisation des entrées de ville et des fronts urbains
- Protection des espaces boisés, marqueurs des plaines et coteaux Saumurois
- Prise en compte du réchauffement climatique dans la définition des paysages de demain afin de les maîtriser et les conforter

L'entretien d'une trame écologique de qualité (biodiversité et habitats naturels) :

- Protection des milieux remarquables, notamment les habitats forestiers et les aménagements dans la roche calcaire
- Poursuite d'une gestion optimisée de la ressource en eau et le développement urbain en vue de maintenir la qualité des milieux aquatiques, son fonctionnement écologique et prise en compte du réchauffement climatique
- Maintien du patrimoine végétal et aquatique de la commune pour perdurer la diversité des milieux agro-naturels et forestiers connus dans la trame verte et bleue plus particulièrement
- Réduction des nuisances sur la trame verte et bleue liées au développement urbain et des voies de communication

La gestion des ressources locales :

- Renforcement de la mixité énergétique du territoire notamment par le développement des énergies renouvelables
- Réduction de la dépendance aux énergies fossiles tant dans le secteur des transports que celui du bâtiment
- Maintien des ressources naturelles favorables au stockage carbone et au développement de certaines énergies renouvelables

- Réduction de la dépendance à la voiture thermique
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- Renforcement de la performance du réseau de gestion des eaux usées
- Renforcement de l'interconnexion du réseau d'eau potable
- Maintien d'une gestion optimisée de la ressource en eau dans la masse d'eau Aubance



Le développement résilient face aux risques et nuisances (santé publique):

- Prise en compte des risques d'aléas retrait-gonflement des argiles dans le cadre de période exceptionnelle telle que les sécheresses et dans le cadre du changement climatique
- Prise en compte des risques de mouvements de terrain à proximité des caves et troglodytes identifiées ou potentiellement présentes dans les projets d'aménagement
- Prise en compte des risques de feux de forêt à Louerre notamment au regard du changement climatique
- Amélioration de la connaissance des risques et nuisances engendrées par le changement climatique et des évolutions économiques possibles

III. Choix retenus dans le PADD

1. Les fondements retenus pour élaborer le PADD

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière itérative, par la réflexion autour de scénarios contrastés. Ces scénarios ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD futur. Cette réflexion a amené les élus à structurer le projet de telle sorte qu'il :

- Définit la mise en valeur et la préservation du cadre de vie dans toutes ces composantes : naturelles (grands paysages, paysages ordinaires, espaces de nature en ville) patrimoniales (patrimoine bâti, petit patrimoine), animation des centres-bourgs (commerces et services de proximité, équipements), gestion des risques et des nuisances auprès de la population.
- Définit les conditions du renforcement de l'armature territorial positionnement du bourg d'Ambillou-Château comme pôle urbain principal à l'échelle du territoire de Tuffalun et vis-à-vis des territoires voisins et complémentarité entre les polarités urbaines motrices et les bourgs de proximité.
- Définit le cadre de la stratégie de l'habitat afin de garantir une diversification de l'offre pour permettre aux ménages résidents et nouveaux ménages d'avoir un parcours résidentiel complet sur l'ensemble du territoire (petits logements, logements seniors, logements locatifs, etc.)

Définit le cadre de la stratégie économique structurée autour du pôle d'emplois majeur (Ambillou-Château) et des atouts du territoire (tourisme et agriculture). Et encadrée par un accompagnement de la commune nouvelle dans le parcours fonciers et immobiliers des entreprises présentes et à venir

2. Le scénario de développement démographique et de l'habitat

Le SCoT fait état à l'horizon 2030 d'une croissance ambitieuse de 0.69 % en considérant les dynamiques d'emplois et démographique. Sur l'ensemble du Grand Saumurois, elle représenterait une augmentation de 113 000 habitants d'ici 2030, soit environ 10 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Il définit par commune les densités brutes et les modalités de développement.

C'est à partir de ce cadre général que les élus ont établi un scénario qui a pour but de :

- Renforcer la place d'Ambillou-Château et l'affirmer comme centralité de la commune nouvelle ;
- Répartir une production de logements proportionnée et adaptée aux réalités territoriales ;
- Promouvoir un développement mesuré, limitant ses impacts sur les espaces agricoles ;

Le scénario démographique projeté prévoit donc d'accueillir 15 habitants supplémentaires par an (solde migratoire), soit une évolution annuelle de 0.6% de la population. Au total, la population projetée est de 1650 habitants à l'horizon 2030.



Concernant le développement de l'habitat, la production de 130 logements entre 2018 et 2030 (12ans) est nécessaire pour répondre aux objectifs de croissance démographique. Rapporté à une moyenne annuelle, ceci aboutit à environ 11 logements à produire par an.

Période 2018-2030			
Rythme de croissance démographique	Evolution de la population	Production globale sur la période 2018-2030 (12 ans)	Rythme de production annuel projeté à l'horizon 2030
+ 0.6%	+170 habitants environs	Environ 130 logements	Environ 11 logements par an

En lien avec l'armature urbaine du territoire, et en prenant en compte à la fois la réalité administrative, les dynamiques passées et les tendances inscrites dans le SCoT, la déclinaison des objectifs s'établit de la façon suivante :

Hiérarchie urbaine	Rythme de production annuel projeté à l'horizon 2030	Production globale sur la période 2018-2030 (12 ans)	Poids de la production de logements par famille de pôles	Objectifs de production par familles de pôles par an à l'horizon



				2030
Pole principal Ambillou-Château	Environ 130 logements	Environ 11 logements par an	56 % de la part de logements	Environ 70 logements
Pôles de proximité			43 % de la part de logements	Environ 55 logements

Afin de permettre la construction de 11 logements annuels tout en réduisant la consommation d’espaces et en répondant de ce fait aux objectifs fixés par la loi ALUR et aux recommandations du SCoT du Grand Saumurois, le PLU de Tuffalun définit des objectifs de production qualitative de logements mais également des objectifs ambitieux en matière de renouvellement urbain.

Il fixe notamment un objectif minimal de 50% de la production de logements à réaliser à l’intérieur de l’enveloppe urbaine à l’échelle du territoire. Ceux-ci seront répartis sur l’ensemble des communes déléguées en fonction du potentiel foncier mobilisable (sur la base de l’inventaire des capacités de densification intégré au rapport de présentation) sur leurs bourgs et villages. Ainsi, la collectivité inscrit un objectif de densité minimale de :

- 16 logements à l’hectare pour les pôles de proximité

3. Les choix en matière de modération de la consommation d’espaces

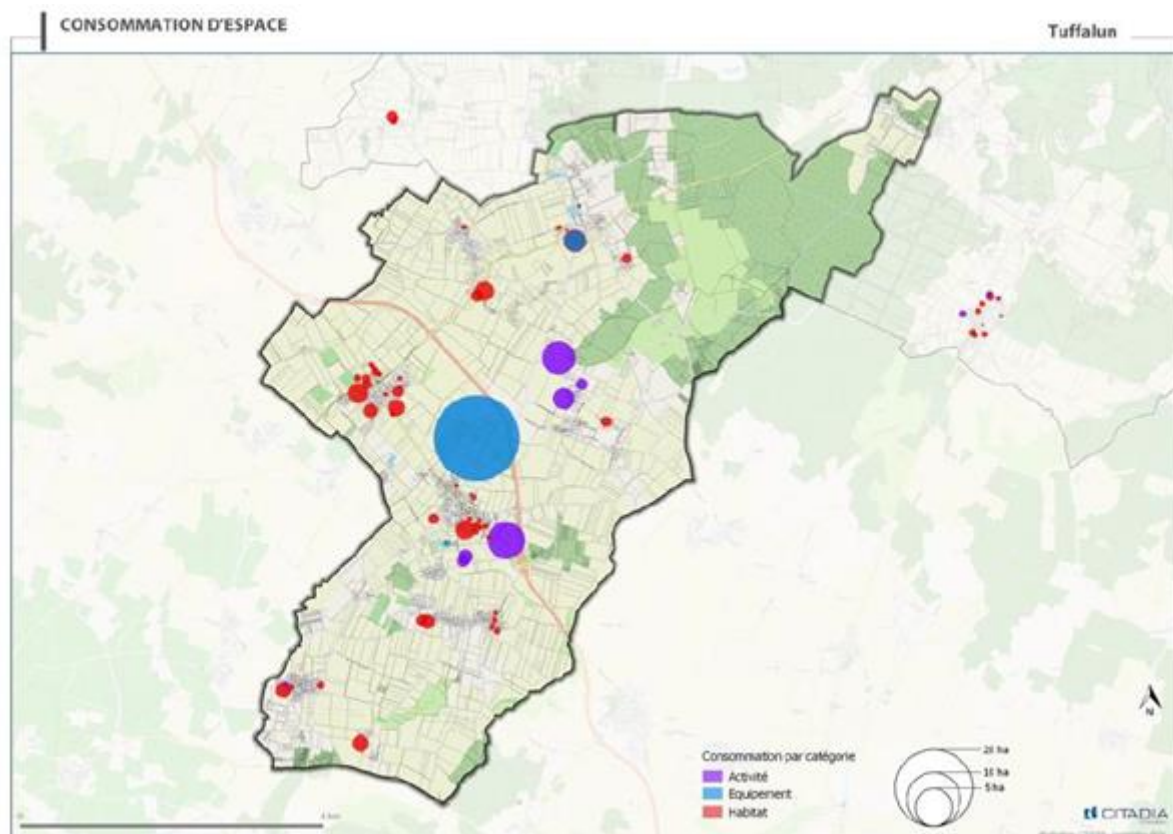
3.1. La consommation d’espace passée et futur

Le PLU fixe des objectifs de limitation de la consommation d’espace en fonction de la consommation passée. Entre 2002 et 2016, 60 hectares ont été consommés dont :

- 18 hectares pour l’habitat, ce qui représente à peu près un tiers de la surface totale consommé
- 13 hectares à vocation d’activités économiques
- 29 hectares à vocation équipement qui correspondent à la réalisation d’une portion de 2x2 voies sur l’axe Angers – Doué-en-Anjou et qui traverse le territoire de la commune au nord du bourg d’Ambillou-Château.

La consommation d’espace à destination habitat s’est réalisée aux deux tiers en extension de l’enveloppe urbaine et 11% en renouvellement. Cette part de renouvellement devra être augmentée pour répondre aux exigences du SCoT sur ce point.

Tuffalun	Habitat		Economie	Equipement	60.13 ha
	Surface (ha)	Part de la consommation	Surface (ha)	Surface (ha)	
Extension par rapport à l'enveloppe urbaine de 2002	12	67% en extension	13	29	
Renouvellement urbain par rapport à l'enveloppe urbaine de 2002	2	11% en renouvellement			
Reste (village, hameaux et habitat dispersé)	4	22% sur le reste du territoire			
Total	18	100%	13	29	



Suite à ce bilan, la consommation d'espace projetée est la suivante :

En ha/an	Rythme sur la période passée (2002-2016)	Projeté dans le PADD (2018-2030)		Secteurs AU positionnés au règlement graphique (2018-2030)	
		Rythme (en ha/an)	Modération par rapport à 2002/2016	Rythme (en ha)	Modération par rapport à 2002/2016
Habitat	1.14	0.33	71%	0.3	74%
Economie	0.92	0.25	73%	0.37	60%
Total	2.06	0.58	72%	0.67	67%

Cette analyse a été établit par rapport au rythme de consommation en hectare par an.

3.2. La stratégie de développement des activités

Le développement économique devra se faire avec l'objectif de renforcer les zones d'activités économiques structurantes **de l'Actiparc de la Chesnaye**. Aucune création de zone n'est envisagée. Si la réserve foncière est supérieure à la surface fléchée dans le PADD (3 ha), cela se justifie par le

peu de disponibilité foncière sur le long terme. La zone d'activités économiques structurante de l'Actiparc de la Chesnaye fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Concernant les activités isolées, la mise en place de STECAL à vocation économique permettra de répondre aux besoins d'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale. Les extensions, nouvelles constructions et annexes sont admises dans les secteurs dédiés (AY)



Exemple de STECAL sur la commune de Tuffalun, route de la Grezillé

3.3. La stratégie de développement en matière d'habitat

Le PLU a défini ces espaces urbanisés comme toute surface construite ou artificialisée, à un temps T. Cette définition est en lien avec la mise en place d'enveloppes urbaines permettant d'accompagner le territoire dans ces objectifs annoncés de préservation du foncier.

Concernant l'habitat en campagne, la commune de Tuffalun a fait le choix de proposer un zonage U sur ces villages constructibles. La réglementation vise à un engagement politique, en effet, le descriptif légal de la zone U indique une capacité suffisante des réseaux pour accueillir de nouvelles constructions. En rendant constructibles certains hameaux et en y proposant un zonage U plutôt que Ah, les élus engagent leurs communes dans une nécessaire capacité en termes de réseaux.

La méthodologie suivante menée de manière itérative avec les élus du territoire a permis de repérer les hameaux présentant un caractère stratégique. Les modalités de développement du territoire sont les suivantes :

1. Développement prioritaire des bourgs : d'abord dans l'enveloppe urbaine, puis en extension, si besoin est par rapport au projet de développement global à l'échelle de la commune.
2. Développement possible de certaines entités bâties mais de manière limitée (zone U) : comblement des dents creuses prioritaires puis extension limitée si besoin est par rapport au projet de développement global à l'échelle de la commune.

3. Pas de développement des entités bâties les moins significatives sauf s'il compense une impossibilité de développement dans le bourg et qu'il est limité au comblement des dents creuses.

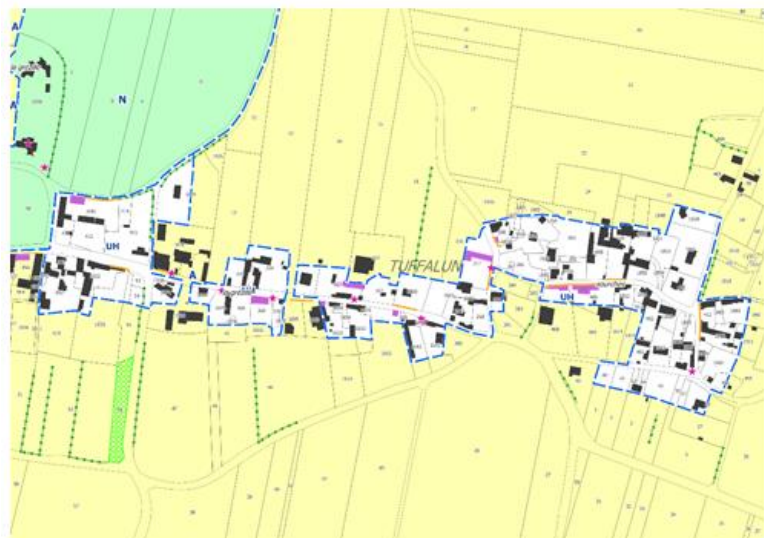
Une analyse minutieuse des villages du territoire reposant sur les critères suivants a été menée par SIG :



- Risques (PPR inondation, gonflement des argiles...) => **Exclusion**
- Desserte (recul par rapport aux routes départementales) => **Exclusion**
- Présence des réseaux (assainissement collectif) => **Critère valorisant**
- Proximité du bourg => **Critère valorisant**
- Intérêt patrimonial et paysager => **Exclusion**
- Intérêt environnemental (zones humides, Trame Verte et Bleue, ZNIEFF...) => **Exclusion**
- Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées pour l'agriculture, proximité avec des sites d'exploitation agricole) => **Exclusion**
- **Minimum de 20 habitations**

Ainsi, l'analyse du territoire suite à la méthodologie fine présentée ci-avant a permis d'aboutir à une identification de 2 villages.

Exemple La Grézillé – Commune déléguée d'Ambillou-Château



3.4. Le bilan des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine

Ce bilan a permis de définir les potentiels foncières présents dans les enveloppes urbaines, au travers de la localisation des dents creuses. Au total, ce sont 3.8 hectares qui ont ainsi été mobilisés sur la base des dents creuses stratégiques repérées soit une production totale escomptée de 49 logements.

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas, en fonction des contraintes du site (topographie, zones humides, boisements,...). Ainsi 1.8 hectares ont été identifiés comme potentiel densifiable diffus dans le cadre du PLU. Ce total prend en compte le potentiel foncier (dents creuses, cœur d'îlots et parcelles densifiables) identifié dans les bourgs mais également au sein des villages densifiables du territoire (explication de la méthodologie de définition des villages dans la justification des choix).

Cette étude foncière se retrouve dans le document de la manière suivante:



DIAGNOSTIC		PADD		
Bilan de la consommation d'espace passé habitat (2002-2016)	Potentiel de densification recensé à la date du débat du PADD	Objectif de modération de la consommation d'espace habitat	Surface densifiable – urbanisation diffuse	Identifiés comme stratégique pouvant faire l'objet d'une OAP
18 ha	5.6 ha	4 ha	1.8 ha	3.8 ha

TRADUCTION REGLEMENTAIRE				
Espace consommé sur la durée de vie du PLU	Surface densifiable – urbanisation diffuse	Surface densifiable – Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 1AU– Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 2 AU– Urbanisation sur le long terme
9.2 ha	1.8 ha	3.8 ha	2.2 ha	1.4 ha

3.5. Les impacts en matière de choix d'urbanisation sur les terres agricoles

La prise en compte de l'agriculture a été permanente durant l'élaboration du PLU afin d'accorder une place première au maintien des activités agricoles et à leur développement en tant que ressource identitaire pour le territoire. Parmi les orientations définies figurent les éléments suivants :

- Ménager un socle agricole en forte évolution
- Valoriser et préserver le cadre remarquable du territoire en cultivant les rapports entre ville et campagne
- Encourager les activités de diversification de l'activité agricole
- Des pratiques urbaines garantes d'un développement résidentiel qualitatif et économe en espace
- Des objectifs de modération de la consommation d'espace qui vont dans le sens de la préservation des espaces cultivés.

Au total, toutes vocations confondues se sont 5.8 ha de surfaces déclarées au RPG qui sont impactées par des sites de projets en extension. Sur ces 5.8 ha, ce sont 4.6 ha qui sont localisés en zone 1AU. L'économie est la destination qui impacte le plus les surfaces agricoles avec 4.2 ha de zones (1AUy), localisées sur des espaces identifiés au RPG. Ces espaces sont de manière systématique en continuité des centres bourgs.

En termes de cultures, ce sont les cultures de Colza qui sont les plus impactées par les projets d'extension de l'urbanisation (3.7 ha). Les cultures de blé tendre, et d'orge (0.7 ha) sont également soumises à la pression urbaine.

Aucun site de projet intersecte des enjeux agricoles ou des sièges d'exploitation agricoles. Bien qu'impactant des surfaces agricoles, les secteurs de projets identifiés sont situés en dehors des zones d'enjeux. L'impact du projet est donc faible.



L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires



Axe 1 : Un équilibre territorial préservant un cadre paysager et patrimonial exceptionnel

Un cadre paysager et patrimonial préservé, véritable atout pour le territoire

La commune de Tuffalun entend préserver sa structure paysagère par le biais d'un maintien de sa mosaïque agricole, de son caractère boisé et de la protection de son caractère naturel. La volonté étant de créer un équilibre entre activité agricole, espaces naturels (trame verte et bleue) et aménagements urbains, permettant de valoriser et préserver le cadre remarquable du territoire.

Le PLU prend en compte les particularités paysagères du territoire par la mise en place de :

- zones agricoles (A, AZ, AZ1)
- zones N « classique » et spécifique : zones Nc pour l'exploitations de carrières existantes et zones NI pour des espaces naturels de loisirs (STECAL)

Un développement urbain cohérent et durable

Afin de rééquilibrer le développement de son territoire, Tuffalun entend s'appuyer sur l'armature urbaine définie dans le SCoT, à savoir :

- Ambillou-Château comme pôle urbain principal ;
- Louerre et Noyant-la-Plaine comme bourgs de proximité ;

Ce développement a pour but d'intensifier les centralités, de maintenir et développer les bourgs de proximité, et d'intégrer la gestion des risques dans son développement.

Cela se traduit règlementairement par une imposition de densité de logements au sein des OAP, par un zonage adapté (zone urbaine mixte et zone urbaine spécifique) et l'intégration de documents type PPRI dans la délimitation des zones urbaines.

Maintenir des services de proximité garants de la qualité de vie sur le territoire

Le projet de territoire vise à développer les conditions de l'intermodalité particulièrement en cœur de bourg afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, des mobilités douces ou de nouvelles offres alternatives à la voiture. Son développement se veut équilibré et adapté à son armature territoriale en termes d'équipements, services, et d'offre commerciale.

La mise en place de prescriptions et d'emplacements réservés à l'intérieur des OAP intègre les problématiques de déplacement. Le zonage permet d'encadrer le développement de nouveaux équipements (UA et UB privilégiées, 1AU, NL pour des cas plus spécifiques) et de commerces (UA et UB privilégiées, et UY pour les zones économiques du territoire). Un zonage pour les aires d'accueil des gens du voyage (Ngv) a également été créé.

Axe 2 : un développement résidentiel maîtrisé et adapté aux évolutions démographiques



Poursuivre le développement résidentiel du territoire en assurant son équilibre



Le PLU prévoit un développement démographique de l'ordre de 1950 habitants à l'horizon 2030, soit une évolution annuelle de 0.6% de la population. Le nombre de logements est fixé à 130 logements pour l'ensemble de la commune nouvelle de Tuffalun.



La traduction réglementaire encadre la programmation de 130 logements sur la durée de vie du PLU à travers les droits à construire, les secteurs d'OAP, les changements de destination.



Des pratiques urbaines garantes d'un développement résidentiel qualitatif et économe en espace



Le projet de territoire privilégie en premier lieu le développement en comblement du tissu existant (50% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine), puis en continuité des bourgs (développement en extension urbaine de 4 hectares à horizon 2030). Pour permettre l'économie d'espace, le PLU fixe également des objectifs de densité bâtie (16 logements/ha) et de lutte contre la vacance.

Cela se traduit par des objectifs réglementaires de logements (58 logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine), une priorisation des espaces disponibles au sein des bourgs et une répartition des zones à urbaniser équilibrée. Le bâti ancien est valorisé grâce au PLH, et une densité moyenne est fixée en renouvellement urbain et en extension urbaine.

Adapter le parc de logements aux parcours résidentiels

Le parc de logements répond aux besoins de la population tant dans la typologie urbaine que dans son offre de logements. Le vieillissement de la population est pleinement intégré par le biais du déploiement d'une politique de l'habitat au sein du PLH (actuellement en cours d'élaboration).

La typologie de logement est réglementée en termes de hauteur selon les zones. L'offre de logements est explicitée dans les dispositions réglementaires allouées aux logements sociaux, et se traduit dans les OAP.

Préserver le cadre de vie urbain, véritable vecteur d'attractivité résidentielle

En complément d'un aménagement paysager de qualité, le projet urbain s'attache à maintenir et valoriser son patrimoine bâti et culturel. Afin de maintenir un cadre de vie agréable, il conforte également la présence de l'eau et du végétal dans le tissu urbain et veille à anticiper ses besoins en termes de gestion des eaux usées et pluviales. Ainsi le territoire de Tuffalun entend protéger les ressources en eau souterraines et superficielles des pollutions, et protéger les captages d'eau potable.

Au sein du règlement, cela se traduit par des prescriptions de la loi Paysage L151-19 du code de l'urbanisme, la mise en place de zones urbaines encadrant la préservation de l'architecture et du patrimoine, des OAP thématiques.

Axe 3 : Une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du territoire



Conforter la dynamique artisanale, industrielle et commerciale

En lien avec l'armature territoriale du PLU, le développement économique devra se faire avec l'objectif de renforcer la zone d'activité de la Chesnaye, structurante pour le territoire. Une surface de 4.5 hectares pour réaliser l'extension de l'Actiparc de la Chesnaye en continuité de l'existant est prévu.



Le projet de territoire souhaite également installer un cadre économique favorable au développement des entreprises du territoire afin de garantir la mixité fonctionnelle des zones résidentielles, favoriser les « parcours résidentiels » des entreprises par la présence d'une offre foncière suffisante, et promouvoir un aménagement qualitatif des secteurs économiques.



Les OAP permettent de garantir la qualité des aménagements en frange urbaine, et le zonage permet d'encadrer le développement économique (UA, UB et UY). Les dispositions réglementaires de l'article 7 et 8 encadrent quant à elles, la qualité des zones économiques.

Renforcer l'attractivité touristique

Avec son cadre patrimonial et naturel exceptionnel, la commune nouvelle de Tuffalun souhaite accroître son attractivité touristique en misant sur ses atouts. En premier lieu, la présence de la Loire à proximité qui par ces itinéraires de randonnées et la véloroute peut permettre au territoire de capter une partie de ces flux touristiques. Puis dans un second temps en favorisant le développement d'activités culturelles, sportives et de loisirs, ainsi que l'hébergement et les services en lien avec ces activités.

L'activité touristique sur Tuffalun se localise quasi exclusivement dans les bourgs et les villages. Ainsi, les dispositions réglementaires permettant de renforcer le tourisme se traduisent dans les zones urbaines (UA/UB). Des prescriptions ont été mobilisées ponctuellement pour permettre le développement de l'offre d'hébergement touristique et les activités de plein-air et de loisirs : Le changement de destination et les cheminements doux.

Pour les activités culturelles emblématiques, les activités équestres et l'économie agro-pastorale, les dispositions de la zone agricole permettent ces activités. En effet, la grande majorité des activités équestres du territoire sont affiliées aux activités agricoles car les propriétaires ont le statut d'agriculteur.

L'offre hôtelière sur Tuffalun est présente majoritairement dans les bourgs donc l'offre hôtelière est autorisée sans condition dans les zones UA et UB.

En campagne, le changement de destination permet de compléter l'offre en milieu urbain. Les changements de destination participent aux renforcements de l'offre d'hébergement sur le territoire en rendant possible des projets touristiques sur des anciens bâtiments agricoles.

Enfin pour renforcer l'activité touristique sur le territoire, plusieurs dispositions ont été mises en place : STECAL, changements de destinations, prescription des cheminements doux à créer ou à conserver et OAP.



Renforcer les filières participant à la transition énergétique, numérique et écologique du territoire
La commune de Tuffalun s'inscrit dans la démarche de transition climatique et énergétique de Saumur-Val de Loire. A ce titre, elle entend s'inscrire dans une double démarche visant d'une part à améliorer l'efficacité énergétique et climatique de son territoire, particulièrement dans les secteurs du bâtiment, des transports et de l'agriculture et d'autre part, assurer la production d'énergies durables et locales pour répondre aux besoins du territoire. Au travers ces orientations, Tuffalun entend atteindre le facteur 4 et la neutralité carbone du territoire en 2050.

