

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU

Tuffalun

Sommaire

1. PRÉAMBULE

1. Qu'est ce qu'un PLU ?
2. Un document de planification répondant à un cadre législatif
3. Un projet pour fédérer la commune nouvelle

2. CONTEXTE TERRITORIAL

1. Un territoire au croisement d'axes structurants
2. Positionnement au sein de l'agglomération
 - Un territoire rural entre deux grands pôles
 - Recentrer la commune de Tuffalun pour affirmer son identité
 - Tuffalun, commune tournée vers Doué-en-Anjou
3. Articulation avec les documents cadres supérieurs

Sommaire

3. Socio-démographie

1. Ce que dit le SCoT du Grand Saumurois
2. Une évolution démographique croissante ...
3. ... liée principalement aux naissances
4. Un rajeunissement de la population
5. Une large majorité de couple avec enfant (s)
6. Des revenus plus élevés que la moyenne du secteur, liés à la proximité d'Angers
7. Synthèse volet socio-démographie

Sommaire

4. HABITAT

1. Ce que dit le SCoT du Grand Saumurois

2. Formes d'occupation des logements

- Une évolution croissante depuis 1980 en lien avec la croissance de la population
- Une augmentation de la vacance...
- ...qui reste dans la moyenne du secteur
- Une faible part de résidences secondaires
- Peu de logements locatifs sociaux sur la commune

3. Formes d'habitat

- Une augmentation des logements de grande taille

4. Les dynamiques de construction

- Une dynamique de construction importante avant 2008
- Une dynamique de construction plus importante que le reste du secteur
- Le point mort de la construction 1999-2014
- Le point mort : révélateur de la dynamique d'attractivité

5. Synthèse volet habitat

Sommaire

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

1. L'armature urbaine du territoire définit par le SCoT du Grand Saumurois
2. Un territoire faiblement contraint qui doit recentrer son développement
3. Analyse du tissu urbain et structure urbaine des bourgs
4. Analyse de la consommation d'espace passée
5. Analyse des potentiels de densification

6. Economie

1. Emplois et activités sur le territoire
 - Une tendance à la croissance des actifs
 - Une tendance sensible à la croissance de l'emploi
 - Une évolution des sphères présente et productive différente de la tendance du secteur
 - Des emplois montrant la part rurale de la commune
 - Les secteurs d'emplois sur Tuffalun
 - L'indicateur de concentration de l'emploi, un indicateur de la résidentialisation de la commune

Sommaire

3. Equipements et commerces sur le territoire

- Une densité commerciale faible ne montrant pas la dynamique de croissance communale
- Un territoire à proximité de pôles commerciaux majeurs et secondaires
- Tuffalun, un pôle d'équipements entre proximité et intermédiaire
- Aménagement numérique

4. Les zones d'activités économiques

- Ce que dit le SCoT du Grand Saumurois
- Une ZAE au positionnement stratégique
- Une disponibilité limitée sur la ZAE de la Chesnaye

5. Mobilités et déplacements

- Des flux sortant important vers Angers et Doué-en-Anjou
- La RD761 axe structurant des déplacements sur la commune nouvelle
- L'offre de transport en commun sur le territoire
- Les mobilités douces
- L'offre de stationnement sur le territoire

6. Synthèse volet économie



1

Préambule

1. PRÉAMBULE

La commune nouvelle de Tuffalun a intégré, au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération de Saumur-Val de Loire. Elle s'apparente au secteur Tuffalun-Gennois de la nouvelle agglomération.

La commune nouvelle, créée au 1^{er} Janvier 2016, faisait partie de l'ancienne communauté de communes du Gennois avant d'intégrer l'agglomération saumuroise.

Le conseil municipal de la commune nouvelle de Tuffalun a prescrit à l'unanimité une procédure de PLU au 21 Novembre 2016. La commune nouvelle est constituée des communes déléguées de :

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

1.1. Qu'est ce qu'un PLU ?

Le PLU de la commune nouvelle de Tuffalun est un outil de gestion du développement territorial et urbain à une échelle intercommunale. Il permet de fédérer les communes autour d'un même projet intercommunal. Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Le PLU est un document de planification qui présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLU est un réel outil de gestion du territoire. Il spatialise notamment :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,

- certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le PLU se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation** : qui contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Évaluation Environnementale du projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLUi devra être établi « *au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* » (L123-1-2 du code de l'urbanisme).
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Le règlement et les pièces graphiques**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Les annexes**

1. PRÉAMBULE

1.2. Un document de planification répondant à un cadre législatif

L'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Tuffalun devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouveau 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.

Le PLU devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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'équipement commercial, 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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

En 2014, avec la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové dite Loi ALUR, le PLU devient un instrument de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLU doit, désormais, **analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti**, et exposer les modalités permettant de densifier ces espaces, tout en **limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers**. En outre, le PLU devra établir un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement.

Le PLU, en application de la législation préexistante :

- Doit présenter au sein de son rapport de présentation « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...] » (L.151-4) ;
- Doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.151-5) ;

1. PRÉAMBULE

Ainsi, la loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les PLU, en intégrant systématiquement l'étude de densification dans les rapports de présentation des PLU et en précisant les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

1.3. Un projet pour fédérer la commune nouvelle

Le PLU permet d'avoir une approche communale de l'urbanisme, permettant aux communes déléguées de pouvoir s'approprier un projet de territoire commun. Il permettra d'intégrer des objectifs et des valeurs communes.

Deux des trois communes déléguées possédaient un PLU sur leur territoire. Il est important pour la commune nouvelle de s'approprier un nouveau projet de territoire, compatible avec le SCoT du Grand Saumurois ainsi qu'avec les lois Grenelle.

- Louerre (PLU approuvé en 2004)
- Ambillou-Château (PLU approuvé en 2006)
- Noyant-la-Plaine (RNU)

L'élaboration du PLU de Tuffalun se fait par le biais d'objectifs, que ce sont fixés les élus, permettant le bon déploiement de sa politique de planification :

- Favoriser le développement de Tuffalun et développer son identité,
- Définir et affirmer pour les cinq à dix ans à venir les grands axes de l'aménagement du territoire communal dans les domaines de l'habitat, de l'environnement, du développement économique etc...

- Réfléchir sur la protection du patrimoine de Tuffalun et sa mise en valeur pour le développement économique, touristique et culturel,
- Réfléchir sur l'embellissement du cadre de vie,
- Modifier le zonage permettant d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire de la commune pour le développement d'initiatives liées au logement, aux activités économiques, touristiques ou culturelles,
- Requalification des espaces publics avec la prise en compte des contraintes en matière d'accessibilité,
- Préciser certaines contraintes : zones de cavités, zones boisées, projet de déviation, zone à risque,
- Identifier les éléments paysagers et boisés à protéger, délimiter les terres agricoles,
- Intégrer les évolutions juridiques récentes liées aux lois Grenelle 1 et Grenelle 2,
- Prendre en compte d'autres études ou réflexions permettant d'appréhender le développement de la collectivité pour les années à venir.



2

Contexte territorial

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.1. Un territoire au croisement d'axes structurants

La commune nouvelle de Tuffalun est située à l'ouest de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire. Elle fait partie intégrante du secteur Tuffalun-Gennois, composé des deux communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val de Loire.

Le territoire est polarisé par les deux pôles d'équilibres : celui de Gennes / les Rosiers (~ 15km au Nord) et de Doué-la-Fontaine (~ 10 km au Sud-Est).

Le territoire est à l'intersection de deux axes structurants de la communauté d'Agglomération :

- **L'axe Gennes-Val de Loire/ Vihiers** (Nord-Sud) par la D70.
- **L'axe Angers/Doué-en-Anjou** (Nord Ouest – Sud Est) par la D761.

La commune nouvelle de Tuffalun est intégrée au PNR Loire-Anjou-Touraine. Il permet de garantir un état naturel de qualité de vie pour l'ensemble du territoire, ainsi qu'un état de bien-être écologique pour la biodiversité. Le PNR a pour objectifs de préserver les patrimoines et de valoriser les ressources locales du territoire.

Tuffalun possède un important tissu bocager et forestier, qui montre un territoire rural qu'il est important de préserver.



2. CONTEXTE TERRITORIAL

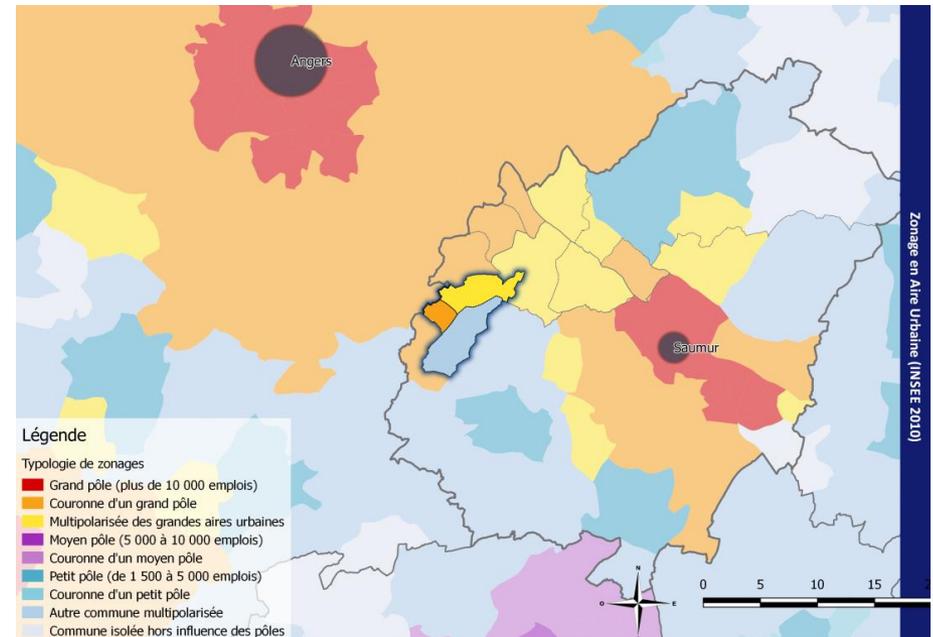
2.2. Positionnement au sein de l'Agglomération

- Un territoire rural entre deux grands pôles

Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur un territoire donné. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

La commune nouvelle de Tuffalun est anciennement composée des trois communes de Noyant-la-Plaine, Ambillou-Château et Louerre. Ces trois anciennes communes se séparaient en trois espaces différents. La commune d'Ambillou-Château était polarisée par les trois pôles que sont Angers et Saumur (Grands pôles) et Doué-la-Fontaine (Petit pôle). L'ancienne commune de Noyant-la-Plaine faisait partie du grand pôle urbain d'Angers. L'ancienne commune de Louerre était quant à elle multi-polarisée par les deux grandes aires urbaines de Saumur et d'Angers.

La commune de Tuffalun peut, au travers de son PLU, affirmer son identité au sein du secteur Tuffalun-Gennois de l'agglomération saumuroise.



Zonage en Aire Urbaine - 2010

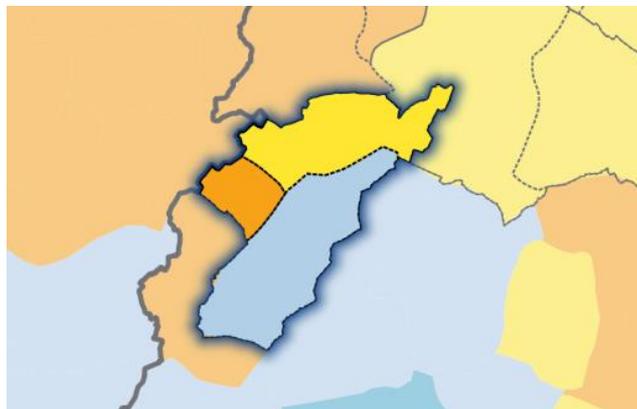
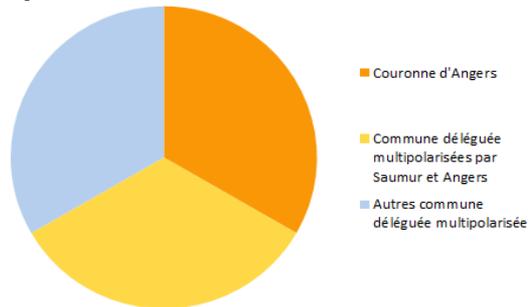
Source : INSEE

2. CONTEXTE TERRITORIAL

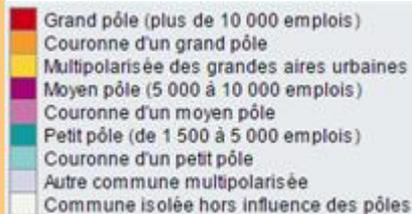
2.2. Positionnement au sein de l'Agglomération

- Recentrer la commune de Tuffalun pour affirmer son identité

Répartition des communes en aire urbaine



Zonage en Aire Urbaine - 2010
Source : INSEE



Définition des aires urbaines

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

INSEE.2016.

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.2. Positionnement au sein de l'Agglomération

- Tuffalun, commune tournée vers Doué-en-Anjou

Répartition des communes par rapport au bassin de vie

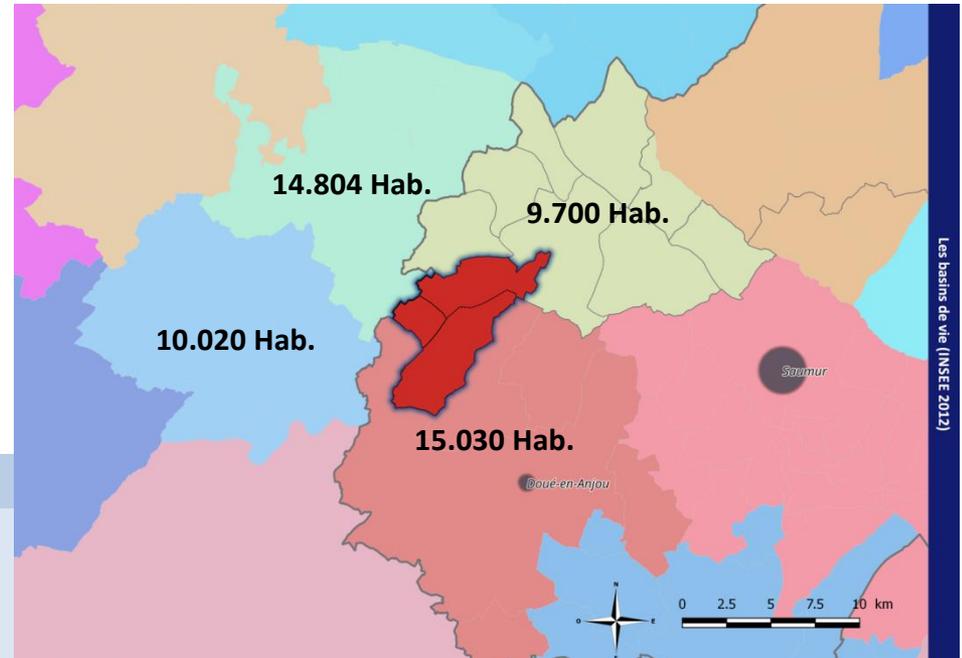
Le territoire Tuffalinois se structure autour du bassin de vie Douessin. Malgré l'importance de la commune nouvelle, celle-ci se tourne vers Doué-en-Anjou, ayant une offre d'emploi, de services, mais aussi un poids démographique plus important.

Cette entité se constitue d'un nombre de communes important et regroupe près de 15% de la population de l'agglomération Saumuroise.

Définition des bassins de vie

En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants

INSEE.



2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.3. Articulation avec les documents cadres supérieurs

Le PLU de la commune nouvelle de Gennes-Val de Loire est un document qui doit répondre à des enjeux de compatibilité concernant les documents cadres supérieurs. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents suivant :

1.1. Le SCoT du Grand Saumurois.

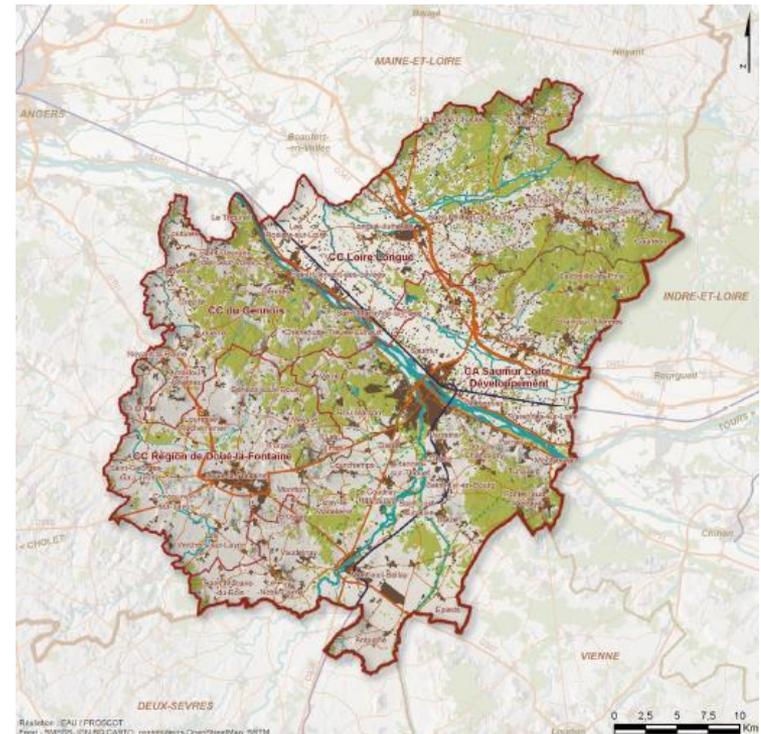
Le SCoT du Grand Saumurois a été approuvé le 23 Mars 2017. Il régit le projet de territoire de l'Agglomération Saumur Val de Loire . Le SCoT s'étend sur 47 communes depuis le 1^{er} Janvier 2018 avec l'intégration de Saint-Martin-de-la-Place et des Rosiers-sur-Loire dans la commune nouvelle de Gennes-Val de Loire.

Ainsi, les enjeux identifiés dans le SCoT sont :

- D'affirmer le Saumurois comme un territoire global.
- De s'appuyer sur les atouts des différents pôles du territoire en précisant leur rôle interne
- De mettre le pôle saumurois comme pôle moteur dans la stratégie de développement
- De s'appuyer sur les éléments de « montée en gamme économique » perceptible notamment le tourisme.
- De s'appuyer sur la qualité exceptionnel du patrimoine et du paysage pour pérenniser leur valeur universelle.
- D'utiliser le SCoT comme projet politique de long terme

Les objectifs identifiés du SCoT sont au nombre de deux :

1. **Renforcer et développer une économie diversifiée en comptant sur ses propres forces**
2. **Cultiver l'art de vivre en saumurois pour servir la cohésion sociale**



Territoire du SCoT du Grand Saumurois

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.3. Articulation avec les documents cadres supérieurs

1.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) SCoT du Grand Saumurois.

La commune nouvelle de Tuffalun est couvert par un SAGE :

- **Le SAGE Layon Aubance Louets** en révision depuis le 15 février 2018 (*Grézillé*)

Définition des SAGE

Un SAGE est un outil de planification local visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Ce schéma est régi par le code de l'environnement par la loi sur l'eau de 1992. Il décline les orientations et les dispositions du SDAGE, en tenant compte des spécificités du territoire. Le SAGE repose sur une concertation entre les acteurs locaux.

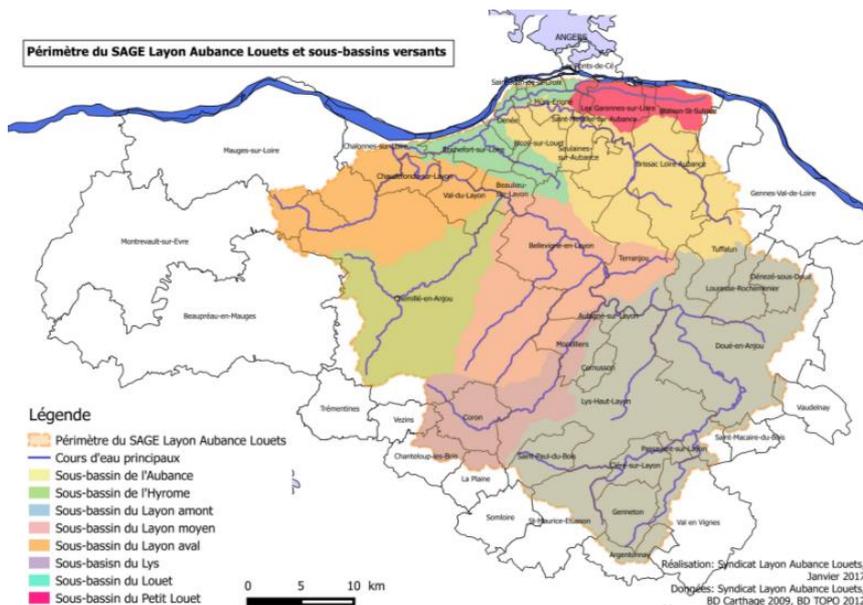
Il est composé :

- d'un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) de la ressource, fixant les objectifs, orientations et dispositions du SAGE et ses conditions de réalisation
- d'un règlement, accompagné de documents cartographiques, qui édicte les règles à appliquer pour atteindre les objectifs fixés dans le PAGD
- d'un rapport environnemental, décrivant et évaluant les effets notables possibles du SAGE sur l'environnement

Le PAGD est opposable aux pouvoirs publics : tout programme, tout projet ou toute décision administrative prise dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le PAGD.

Le règlement est opposable aux tiers : tout mode de gestion, tout projet ou toute installation de personnes publiques ou privées doit être conforme avec le règlement.

Les documents d'urbanisme et le schéma départemental des carrières doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.



Carte du périmètre du SAGE Layon Aubance Louets

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.3. Articulation avec les documents cadres supérieurs

1.3. La prise en compte du Plan Départemental pour l'habitat (PDH) 2008-2018.

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées [PDALPD] 2013-2018 du Maine-et-Loire met en actions plusieurs objectifs en matière d'habitat. Il se décline en plusieurs objectifs :

- Développer une offre accessible aux personnes défavorisées dans leur diversité de besoins et de lever tous les freins à l'accès à cette offre enrichie,
- Conduire des actions dans une logique de prévention des ruptures de parcours,
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- Renforcer la gouvernance de cette politique du logement des personnes défavorisées.

Définition du PDH

Le PDALPD 2013-2018 vient évaluer les actions menées par le PDH à mi-parcours. Il permet de structurer les actions en terme d'habitat.

Le PDH 2008-2018, approuvé en 2007, a été créé pour lutter contre les inégalités territoriales et les déséquilibres en termes d'habitat. Ainsi, ils couvrent les territoires n'ayant pas de PLH, et assure la cohérence des politiques d'habitat déjà mises en place. L'habitat est essentiel pour l'intégration des populations les plus fragiles.

Définition du PDH

Le PDH 2008-2018 a défini cinq orientations thématiques en Maine et Loire :

1. Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols
2. Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat
3. Favoriser le renouvellement du parc locatif social
4. Requalifier et adapter le parc privé
5. Développer une offre de logements pour tous

1.4. Le Dossier Départemental des risques majeurs (DDRM) Maine-et-Loire

Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Maine-et-Loire**, élaboré par la Préfecture en 2013, est un document permettant de connaître les risques sur le territoire départemental. Il permet de faire un diagnostic général afin de prévenir les risques potentiels et de mettre en place une gestion préventive de ces risques afin de les éviter ou de les affaiblir. Ce document permet d'informer et de sensibiliser l'ensemble des citoyens du territoire en recensant les risques sur chaque communes du département.

1.6. L'Atlas des Zones Inondables (AZI)

L'atlas des zones inondables de l'Aubance réalisé par la préfecture de Maine-et-Loire. Bien que dépourvu de portée réglementaire, il permet de cartographier les champs d'expansions des crues de l'Aubance sujette aux débordements. L'atlas des zones inondables doit par ailleurs guider les collectivités territoriales dans leurs réflexions sur le développement et l'aménagement du territoire, en favorisant l'intégration du risque d'inondations dans les documents d'urbanisme et en améliorant la prise en compte dans les « porter à connaissance » des services de l'état.

2. CONTEXTE TERRITORIAL

2.3. Articulation avec les documents cadres supérieurs

1.7. Le Programme d'Actions et de préventions des inondations (PAPI)

Les programmes d'actions de prévention contre les inondations (PAPI), lancés en 2002, ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

Outil de contractualisation entre l'État et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque, à travers des actions combinant gestion de l'aléa (réhabilitation des zones d'expansion des crues, ralentissement dynamique, ouvrages de protection...) et réduction de la vulnérabilité des personnes, des biens et des territoires (limitation stricte de l'urbanisation des zones inondables, réduction de la vulnérabilité des constructions et des installations qui s'y situent, amélioration de la prévision et de la gestion des crises...).

1.8. Le schéma départemental des carrières de Maine-et-Loire

Le Schéma départemental des carrières est un outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement. Il comprend :

- un inventaire des ressources ;
- une analyse des besoins actuels et futurs du département ;
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport ;
- un examen de l'impact des carrières existantes ;
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux ;

- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation ;
- Une fiche de suivi des actions.

1.9. Le Plan régional de la qualité de l'air (PRQA)

Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) fixe, en tenant compte du coût et de l'efficacité des différentes actions possibles, des orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique :

- Afin d'atteindre les objectifs de qualité de l'air,
- Ou afin que les niveaux des concentrations des polluants atmosphériques restent inférieurs aux niveaux retenus comme objectifs de qualité de l'air

Il fixe des orientations mais ce n'est pas un outil décisionnel. Il a pour objet de définir ce qui est souhaitable du point de vue particulier de la lutte contre la pollution atmosphérique afin d'éclairer toutes les décisions futures.

La Région Pays de la Loire élabore le PRQA, ainsi que son suivi et son évaluation depuis la loi du 27 février 2002. La dernière version de ce plan a été approuvée par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002. Il est constitué :

- d'une évaluation de la qualité de l'air
- d'une évaluation des effets de la qualité de l'air sur la santé et les conditions de vie
- d'un inventaire des substances polluantes.



3

Socio-démographie

3. Socio-Démographie

3.1. Ce que dit le SCoT du Grand Saumurois

1.1.3. Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre la réalisation de ces objectifs démographiques :

GRAND SAUMUROIS	POP 2006	POIDS DANS SCOT	POP 2011	POIDS DANS SCOT	OBJECTIF POPULATION A 2030		Effort dev. Population SCOT	effort 2006-2011	BESOIN FINAL 2030	poids effort logement	effort 2006/2011
POLE SAUMUROIS (Saumur, Distré Chacé Varrains)	32 438	32,7%	31 342	31,0%	32,6%	36 838	46%	-60%	3 424	41%	28%
Pôles d'équilibre	25 465	25,7%	25 858	25,6%	26,0%	29 403	30%	21%	2 086	25%	21%
Montreuil-Bellay	4 060	4,1%	4 034	4,0%	4,0%	4 520					
Doué-la-Fontaine	7 442	7,5%	7 519	7,4%	7,5%	8 475					
Longué-Jumelles	6 892	6,9%	6 832	6,8%	7,0%	7 944					
Allonnes	2 838	2,9%	2 984	3,0%	3,2%	3 605					
Gennes/Les Rosiers	4 233	4,3%	4 489	4,4%	4,3%	4 859					
Pôles de proximité	41 368	41,7%	43 912	43,4%	41,4%	46 782	24%	138%	2 785	34%	51%
SLD	22 554	22,7%	23 796	23,5%	22,7%	25 651					
DOUE	4 832	4,9%	5 259	5,2%	4,9%	5 537					
GENNOIS	5 296	5,3%	5 774	5,7%	5,3%	5 989					
LOIRE LONGUE	8 686	8,7%	9 083	9,0%	8,5%	9 605					
SCOT	99 271	100%	101 112	100%	100%	113 000	100%	100%	8 295	1	100%

arrondi

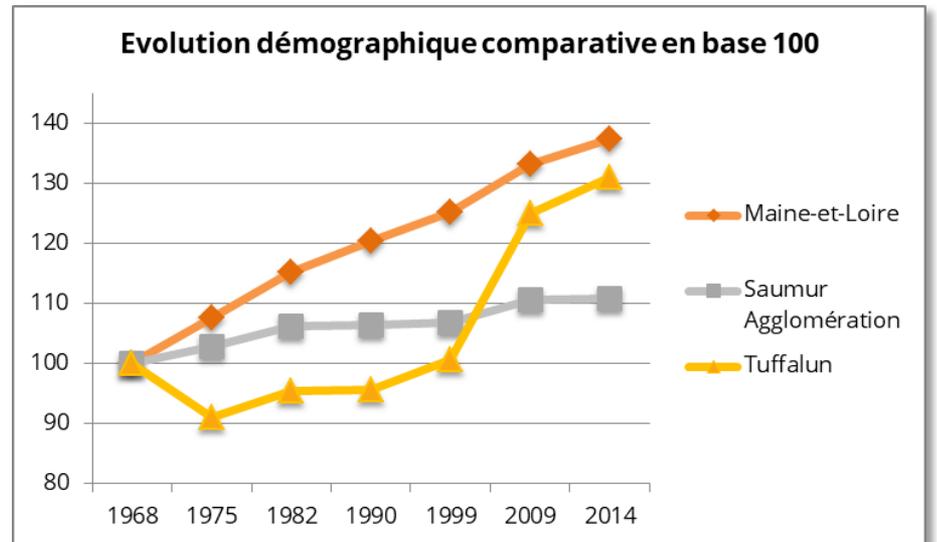
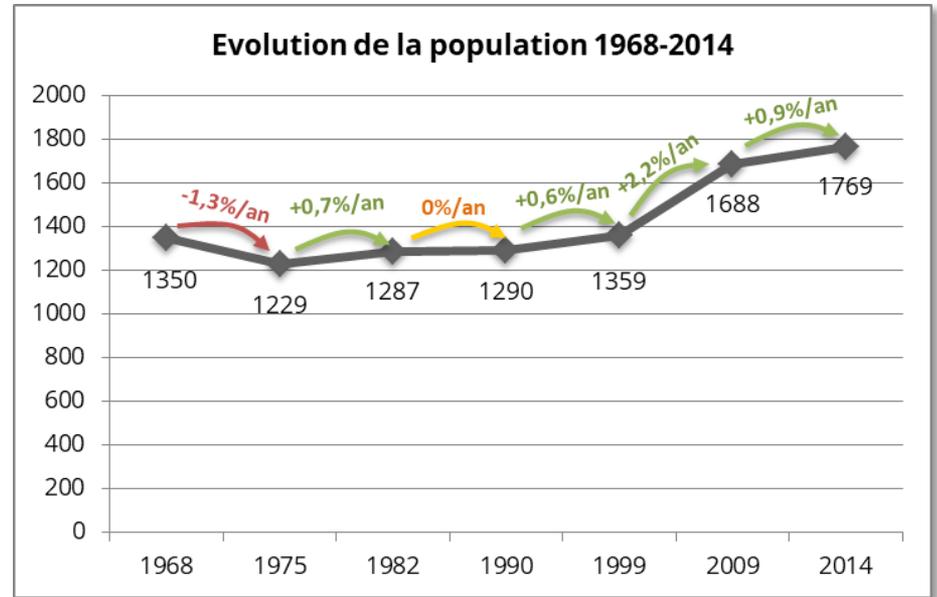
3. Socio-Démographie

3.2. Une évolution démographique croissante ...

Le territoire communal a connu une évolution de la population plutôt positive au cours des dernières décennie. Malgré une baisse de la population dans les années 70 de -121 habitants, la population augmente fortement au cours du XXI^e siècle. Avec un taux de croissance annuel moyen de **+2,2% entre 1999 et 2009**, la commune gagne **410 habitants**.

L'évolution positive de la population s'explique notamment par l'accessibilité et la proximité du pôle angevin. La desserte facilitée par la mise en deux fois deux voies de la D761 a permis un gain d'attractivité important de la commune nouvelle.

La courbe de croissance démographique en base 100, illustre bien la croissance importante de la population communale entre 1999 et 2009. Cette croissance n'est semblable ni à celle du département, ni à celle de l'agglomération Saumur-Val de Loire, ce qui démontre bien un regain d'attractivité de la commune nouvelle sur cette période.



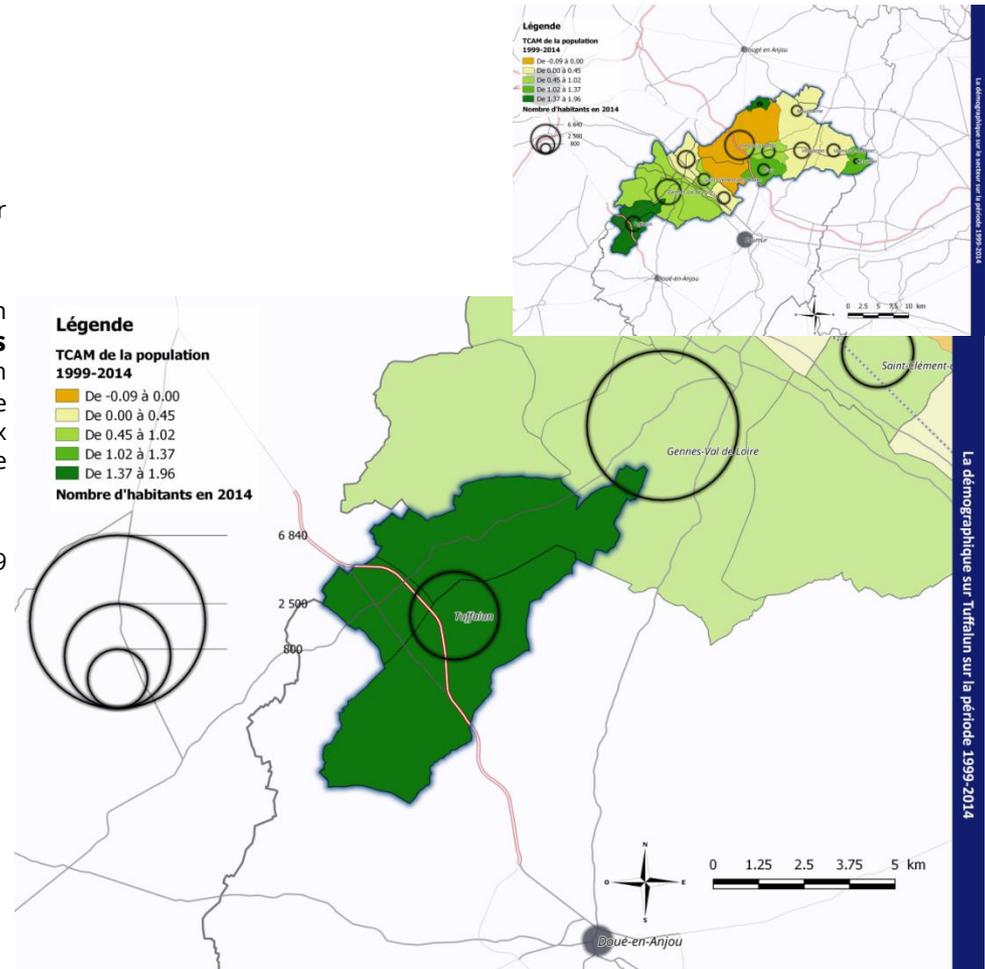
3. Socio-Démographie

3.2. Une évolution démographique croissante ...

Sur l'ensemble du secteur, la commune de Tuffalun se démarque par son Taux de Croissance Annuel Moyen de **+1,77%/an** d'habitants.

En évolution constante, la commune doit ainsi son attractivité à son positionnement. Bénéficiant de **la proximité de pôles importants** (Angers, Doué-en-Anjou, Gennes et Brissac-Quincé), ainsi que d'un **réseau de voies** permettant une facilité d'accès à ces pôles. Le développement de ce réseau et notamment la mise en deux fois deux voies de la D761 a permis de «rapprocher» Angers et Doué-en-Anjou de la commune nouvelle et ainsi favoriser sa croissance démographique.

Tuffalun a gagné en 15 ans **+410 habitants** atteignant en 2014 1.769 habitants sur son territoire.

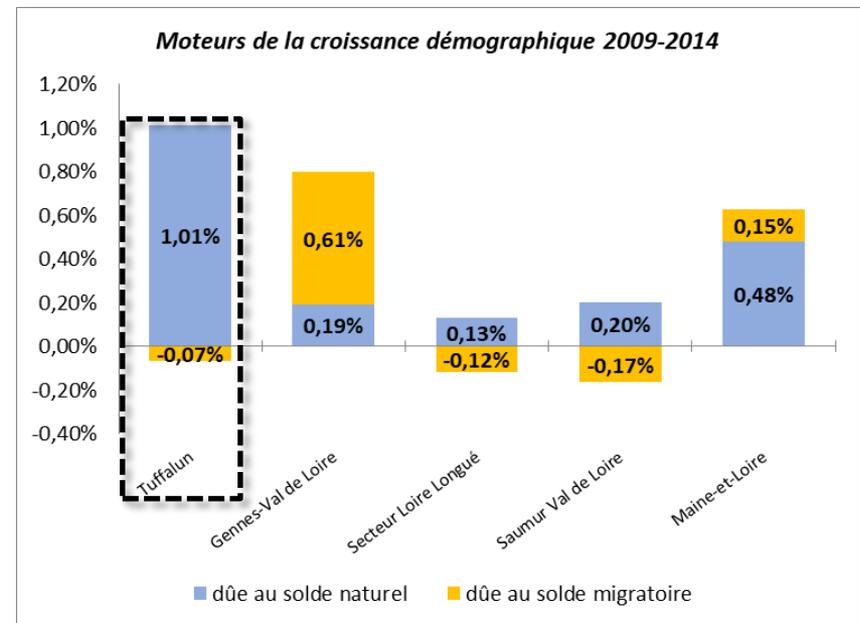
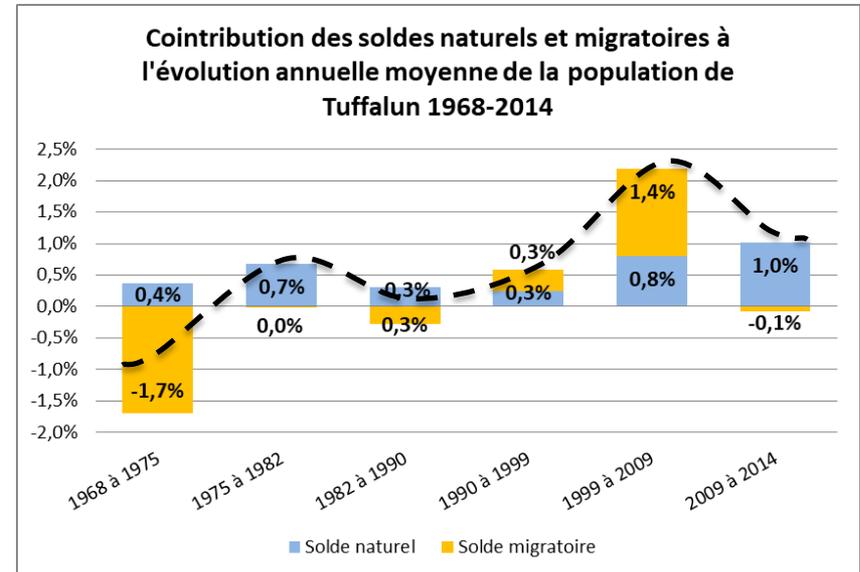


3. Socio-Démographie

3.3 ... liée principalement aux naissances

Depuis 1968, le solde naturel est resté constant allant de 0,3% à 1% en 2014. La progression démographique de la commune est principalement due au solde migratoire. Celui-ci en constante variation, a ainsi permis de voir une arrivée importante d'habitants au cours de la première décennie du XXI^è siècle et notamment entre 1999 et 2009 où il a atteint 1,4%, permettant une augmentation importante de la population communale sur cette période.

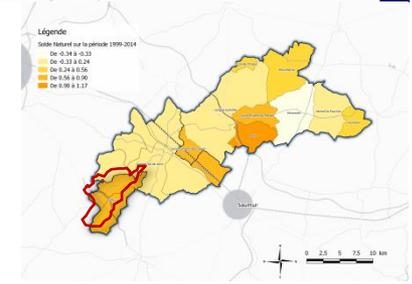
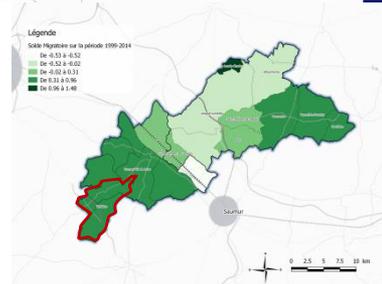
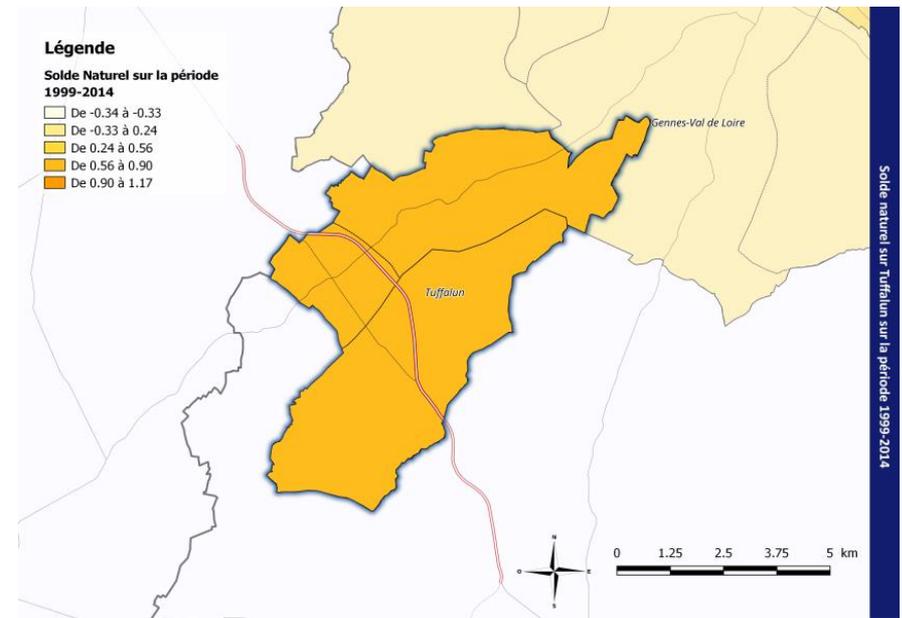
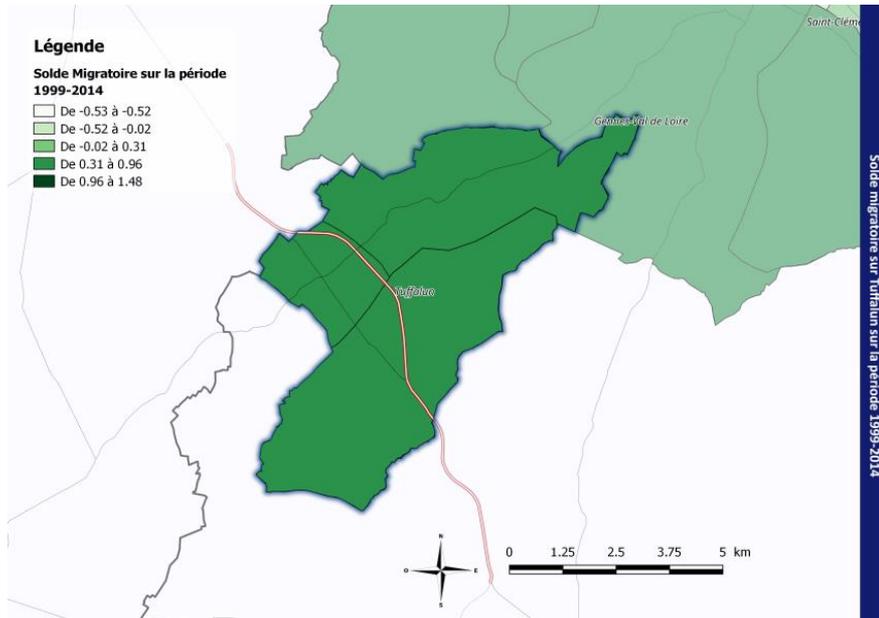
Le **solde naturel**, constant depuis plusieurs décennies, reste entre 2009 et 2014 le principal moteur de la croissance démographique. Cette croissance du solde naturel ne se retrouve pas sur les territoires supérieurs. Que ce soit sur Saumur ou dans le Maine-et-Loire, le solde naturel reste positif, mais pas dans les mêmes proportions que sur Tuffalun. En revanche, le solde migratoire reste fluctuant selon les décennies, et sur la période 2009-2014 est sensiblement le même que sur Saumur Val de Loire.



3. Socio-Démographie

3.3 ... Liée principalement aux naissances

En comparaison avec les territoires du secteur, Tuffalun, sur la période 1999-2014, dispose d'un solde naturel et migratoire élevés par rapport au moyenne du secteur d'étude.



3. Socio-Démographie

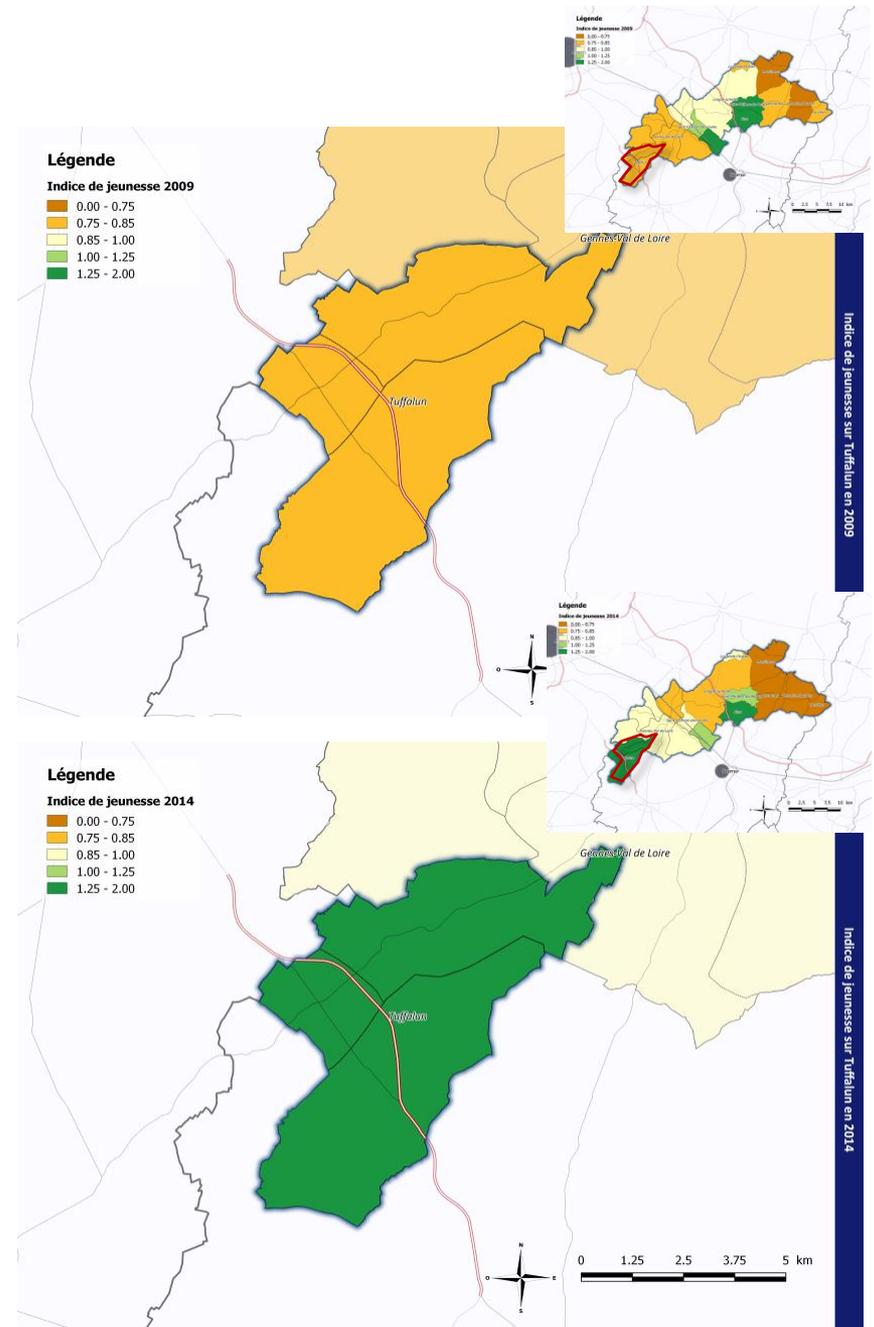
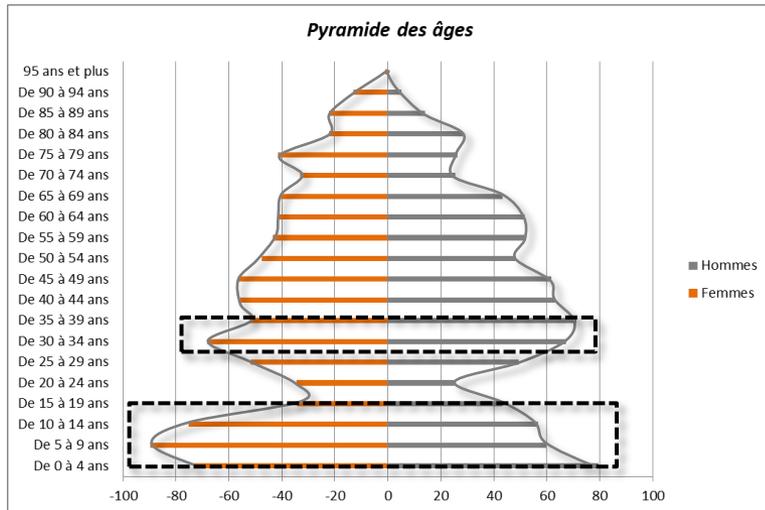
3.4. Un rajeunissement de la population

Au cours des dernières années, l'indice de jeunesse à basculé sur Tuffalun, où la population de moins de 20 ans est majoritaire, avec **+252 habitants** en 5 ans.

La forte part des jeunes ménages entre 30 et 39 ans (**14,6%**) et des jeunes enfants entre 0 et 14 ans (**24,5%**) explique en grande partie le solde naturel élevé de la commune.

Cette dynamique globale de rajeunissement de la population peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- L'arrivée de nouvelles populations entre 1999 et 2009 notamment des jeunes ménages cherchant la primo-accession
- Une situation idéale entre Angers et Doué-en-Anjou permettant leur arrivée.



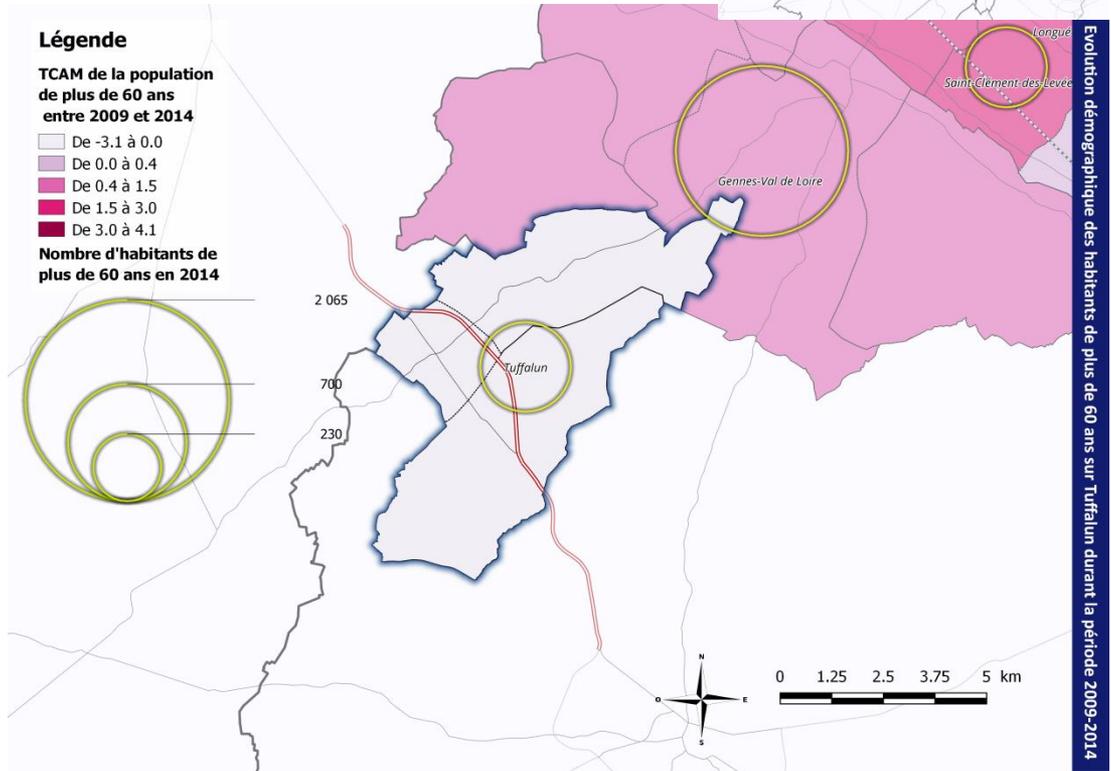
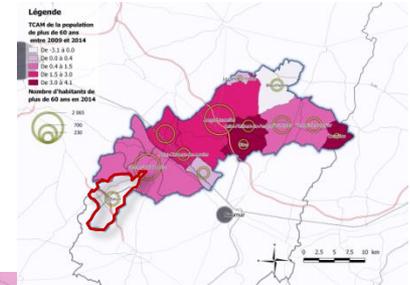
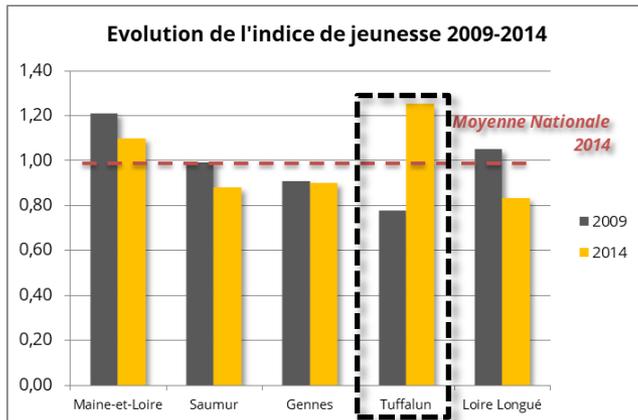
3. Socio-Démographie

3.4. Un rajeunissement de la population

Tuffalun est la seule commune du secteur avec Mouliherne à avoir un Taux de Croissance Annuel Moyen de la population de plus de 60 ans en baisse avec **-69 habitants de plus de 60 ans soit -3,1%/an.**

Les générations les plus âgées sont moins représentées sur la commune que les habitants de moins de 20 ans.

A l'échelle de l'agglomération et du département, la logique est inversée ce qui illustre bien la situation de la commune, qui profite de son attractivité vis-à-vis des jeunes ménages, pour renouveler sa population.



Evolution démographique des habitants de plus de 60 ans sur Tuffalun durant la période 2009-2014

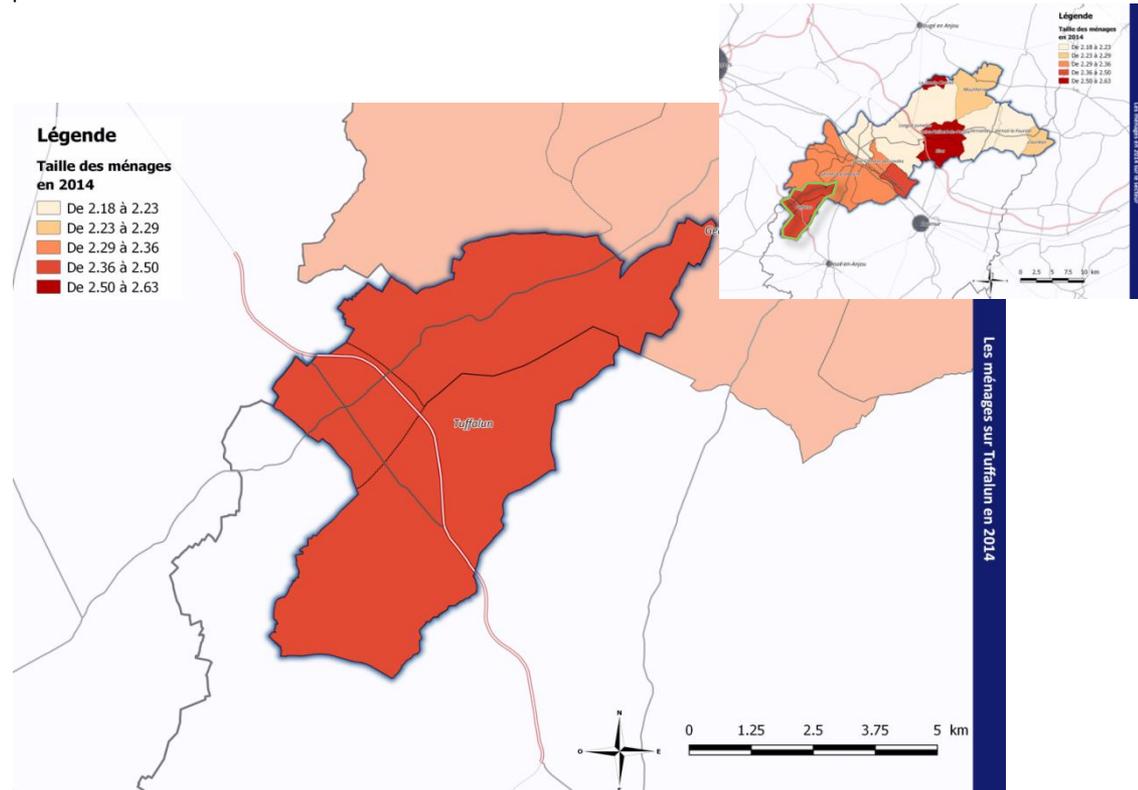
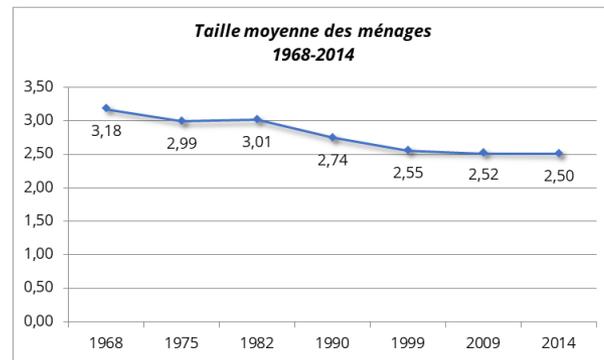
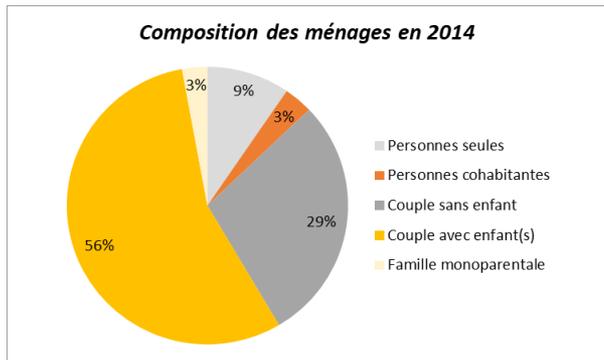
3. Socio-Démographie

3.5. Une large majorité de couple avec enfant (s)

Avec une taille moyenne de **2,5 personnes par ménage en 2014, qui n'a pas baissée depuis 1999, et une large majorité de couple avec enfant(s)**, Tuffalun se démarque au sein du secteur d'étude.

Corrélée aux différents indicateurs socio-démographiques (indice de jeunesse, évolution de la population de plus de 60 ans, solde naturel et migratoire), cela illustre bien **une population rajeunissante et renouvelée**.

En terme d'enjeu, il sera nécessaire d'anticiper les besoins en termes d'équipements et de services de proximité, afin de répondre aux besoins de ces population et poursuivre la dynamique de croissance de la population.



3. Socio-Démographie

3.6. Des revenus plus élevés que la moyenne du secteur, liés à la proximité d'Angers

La population Tuffalinoise se positionne dans la médiane française en ce qui concerne le revenu médian par unité de consommation, illustrant un niveau qualifié **d'intermédiaires** :

- 18 668 € par an et par UC, soit 1 556€ par mois.

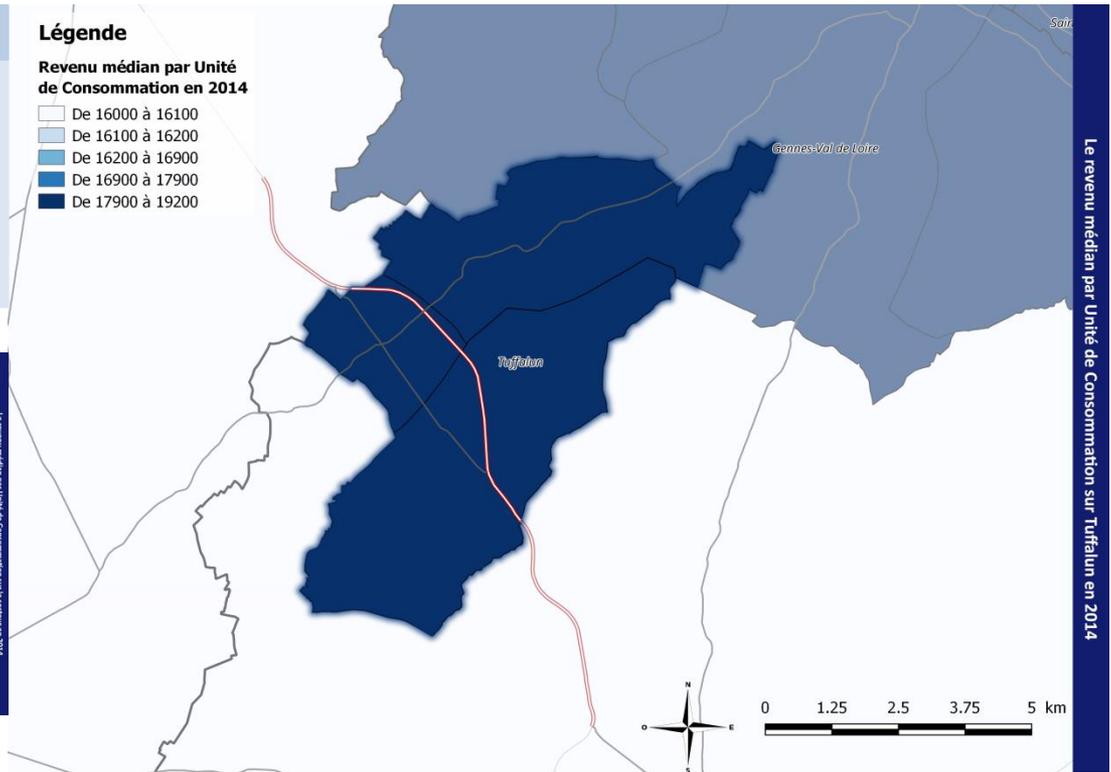
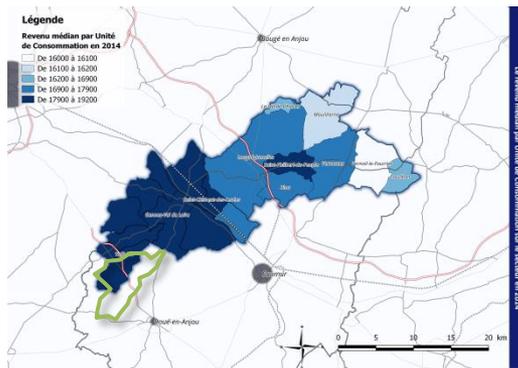
Le secteur Sud Loire de la zone d'étude se démarque au niveaux des revenus. Cela s'explique notamment par un nombre plus important d'actifs travaillant sur les pôles angevin et de Doué et profitant ainsi de revenus plus conséquents.

Définition

Unité de Consommation (UC) :

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de taille et de composition différentes

Médiane en métropole : 20 328,0



Le revenu médian par Unité de Consommation sur Tuffalun en 2014

3. Socio-Démographie

3.7. Synthèse volet socio-démographie

Constats

- Une croissance importante de la population depuis les années 1990 principalement dû au solde naturel sur les dernières années.
- Une forte augmentation de l'indice de jeunesse couplé, à une baisse de la population de plus de 60 ans : la population de Tuffalun se renouvelle.
 - Une large majorité de couple avec enfant(s) caractéristique d'une population jeune.

Atouts

- Une attractivité importante des jeunes ménages liée au positionnement territorial de la commune nouvelle
- Une forte croissance démographique et un solde naturel positif

Faiblesses

- Une faiblesse dans le nombre d'habitants de 15-24 ans, partant faire leurs études sur les grands pôles étudiants.

Enjeux

- Le maintien 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 couplés au vieillissement de la population)
- Développer les services à la personne par la mise en place d'équipements adaptés notamment liés à la santé.
 - Le développement d'équipements adaptés à destination de jeunes ménages

Chiffres clés

2,2% de taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2009

1,01% : le solde naturel entre 2009 et 2014

-3,1% le TCAM de la population de + 60 ans sur la période 2009-2014

2,5 : la taille moyenne des ménages en 2014

24,5% : la part des 0-14 ans dans la population de Tuffalun



4

Habitat

4. HABITAT

4.1. Ce que dit le SCoT du Grand Saumurois

1.1.3. Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre la réalisation de ces objectifs au niveau habitat en fonction de la démographie :

GRAND SAUMUROIS	POP 2006		POIDS DANS SCOT		POP 2011		POIDS DANS SCOT		OBJECTIF POPULATION A 2030		Effort dev. Population SCOT		effort 2006-2011		BESOIN FINAL 2030		poids effort logement		effort 2006/2011			
	POP	POIDS	POP	POIDS	POP	POIDS	POP	POIDS	POP	POIDS	Effort	effort	BESOIN	poids	effort	BESOIN	poids	effort	BESOIN	poids	effort	
POLE SAUMUROIS (Saumur, Distré Chacé Varrains)	32 438	32,7%	31 342	31,0%	32,6%	36 838	46%	-60%	3 424	41%	28%											
Pôles d'équilibre	25 465	25,7%	25 858	25,6%	26,0%	29 403			2 086													
Montreuil-Bellay	4 060	4,1%	4 034	4,0%	4,0%	4 520			370													
Doué-la-Fontaine	7 442	7,5%	7 519	7,4%	7,5%	8 475	30%	21%	701													
Longué-Jumelles	6 892	6,9%	6 832	6,8%	7,0%	7 944			344	25%	21%											
Allonnes	2 838	2,9%	2 984	3,0%	3,2%	3 605			338													
Gennes/Les Rosiers	4 233	4,3%	4 489	4,4%	4,3%	4 859			334													
Pôles de proximité	41 368	41,7%	43 912	43,4%	41,4%	46 782			2 785													
SLD	22 554	22,7%	23 796	23,5%	22,7%	25 651	24%	138%	1 546													
DOUE	4 832	4,9%	5 259	5,2%	4,9%	5 537			270	34%	51%											
GENNOIS	5 296	5,3%	5 774	5,7%	5,3%	5 989			390													
LOIRE LONGUE	8 686	8,7%	9 083	9,0%	8,5%	9 605			580													
SCOT	99 271	100%	101 112	100%	100%	113 000	100%	100%	8 295	1	100%											

1.3.3. Ne pas gaspiller l'espace agricole en extension

Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes poursuivent l'objectif d'optimisation de l'espace utilisé.

- Pour le développement résidentiel, les collectivités s'appuient sur des objectifs de densité brute fixés dans le tableau ci-contre.

GRAND SAUMUROIS	BESOIN FINAL 2030	poids effort logement	effort 2006/2011	Dans l'enveloppe urbaine	densité en extension	consommation maximale en extension VRD inclus	consommation maximale avec création d'équipements et ou gestion des loisirs
POLE SAUMUROIS (Saumur, Distré Chacé Varrains)	3 424	41%	28%	30%	1 027	20 logt/ha	120
Pôles d'équilibre	2 086			589			
Montreuil-Bellay	370			20%	74		20 ha
Doué-la-Fontaine	701	25%	21%	210	18 logt/ha	27	33 ha
Longué-Jumelles	344			30%	103	13	16 ha
Allonnes	338			102		13	16 ha
Gennes/Les Rosiers	334			100		13	16 ha
Pôles de proximité	2 785			557			
SLD	1 546			309	16 logt/ha	77	93 ha
DOUE	270	34%	51%	20%	54	13	16 ha
GENNOIS	390			78		19	23 ha
LOIRE LONGUE	580			116		29	35 ha
SCOT	8 295	100%	100%	26%	2 173	342	411 ha

4. HABITAT

4.1. Ce que dit le SCoT du Grand Saumurois

3.3.1. Développer une offre de logement pour renforcer ou soutenir des centre-villes, bourgs et villages vivants et actifs

Les collectivités, dans le cadre de leurs document d'urbanisme, favorisent le renforcement de l'offre résidentiel en centre ville, bourgs et villages en identifiant les enjeux de résorption de la vacance.

Pour réduire la vacance, les collectivités définissent en fonction du contexte :

- les conditions d'adaptation des règles d'urbanisme qui peuvent faciliter l'amélioration de l'habitat
- les secteurs d'aménagement et/ou renouvellement urbain dans lesquels une nouvelle configuration des sites s'avère nécessaire **traduite dans une O.A.P.** (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- Les actions à mettre en œuvre **de type OPAH**

3.3.1. Organiser la mixité sociale et générationnelle

Les documents d'urbanisme et PLH mettent en œuvre les objectifs de création de logements sociaux ou accessibles suivants :

Les pôles du territoire ont vocation à **conforter ou renforcer l'offre de logement social**

- en accueillant prioritairement les PLAI pour faciliter accès aux services et à l'emploi
- dans le cadre d'un renouvellement permettant de **limiter la vacance**

En lien avec le PDH, les collectivités affectent au logement social, un minimum 10% de leur nouvelle offre de logement.

Pour mettre en œuvre cet objectif, les PLH ou PLUI prennent en compte également en compte les objectifs suivants :

- L'objectif devra être différencié dans les PLH et/ou les PLUI **en fonction du niveau de logement social de la commune** ou du quartier.
- Ainsi les communes disposant d'une forte proportion de logement social **n'ont pas vocation à renforcer ce poids**, mais à continuer à répondre aux besoins de la population dans un contexte de mixité équilibré.
- Les objectifs de mixité ne doivent pas se traduire par des règles indifférenciées pour toutes les opérations mais permettre une analyse par opération [...];
- De même les enjeux de vacance devront être pris en compte pour définir des stratégies compatibles avec le marché en concertation avec les bailleurs sociaux.

4. HABITAT

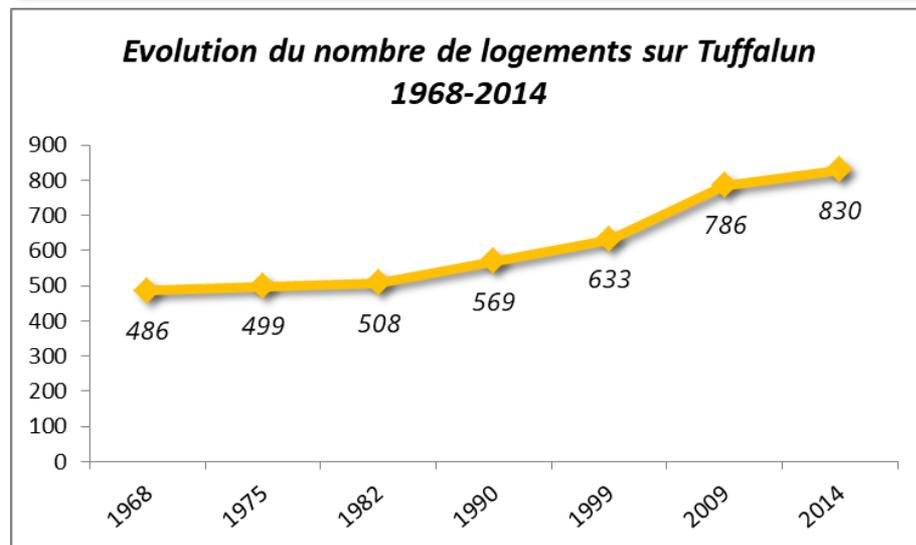
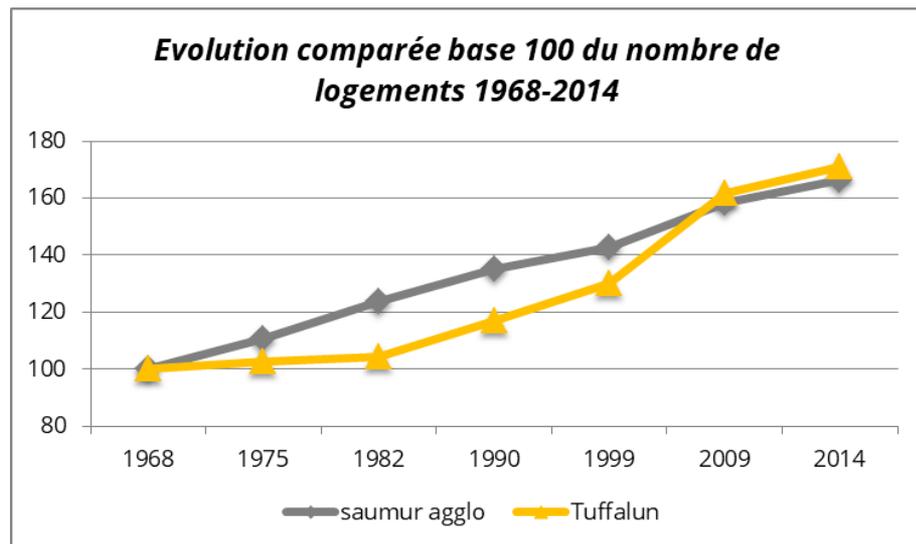
4.2. Formes d'occupation des logements

- Une évolution croissante depuis 1980 en lien avec la croissance de la population

Avec une évolution positive du Taux de Croissance Annuel Moyen de **1,8 logements par an** sur les 15 dernières années, la croissance du nombre de logements accompagne celle de la hausse de la population.

Ce TCAM est supérieur à celui de l'agglomération de 1,03% sur la période 1999-2014 et illustre la dynamique de ce secteur de l'agglomération qui profite d'une plus grande proximité d'Angers.

On dénombre **197 nouveaux logements** entre 1999 et 2014 selon l'INSEE sur la commune. Cette dynamique s'est fortement accrue depuis les années 1980, avec **60% de logements en plus**.



4. HABITAT

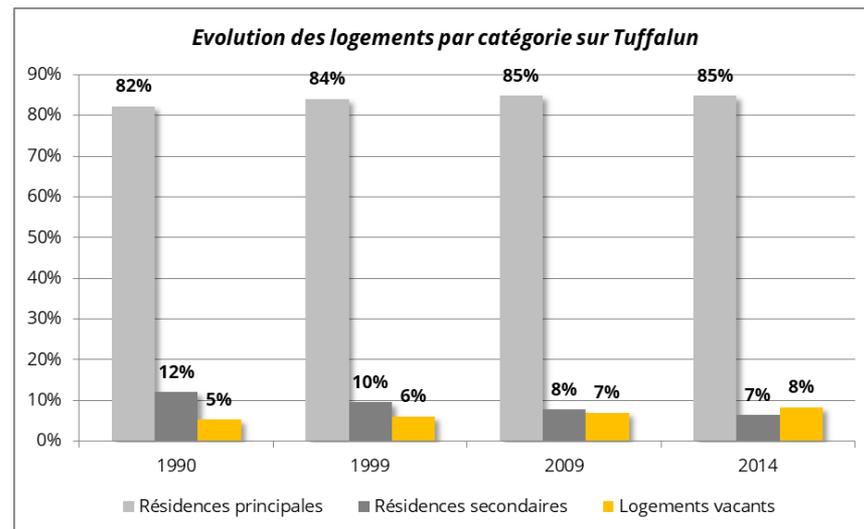
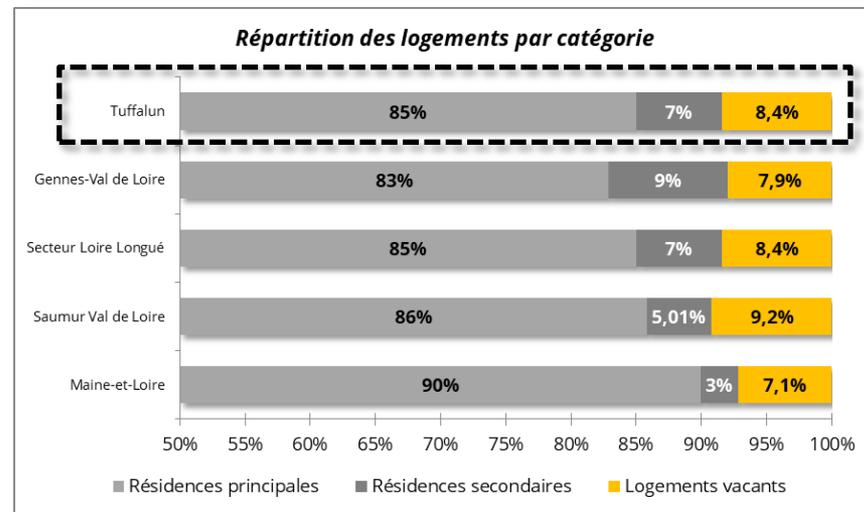
4.2. Formes d'occupation des logements

- Une augmentation de la vacance...

Le logement sur Tuffalun se compose principalement de 85% de résidences principales pour 7% de résidences secondaires. Cette typologie du parc de logement est comparable à celle du secteur Loire Longué.

Les logements vacants sont, quant à eux, en constante augmentation depuis 1990 passant de 5% à 8% en 2014 soit une augmentation de +39 logements.

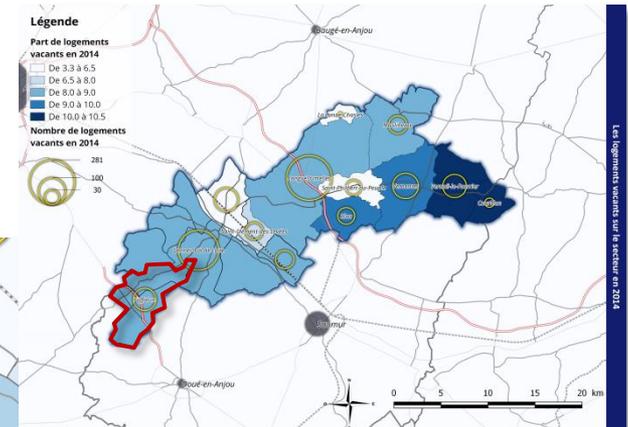
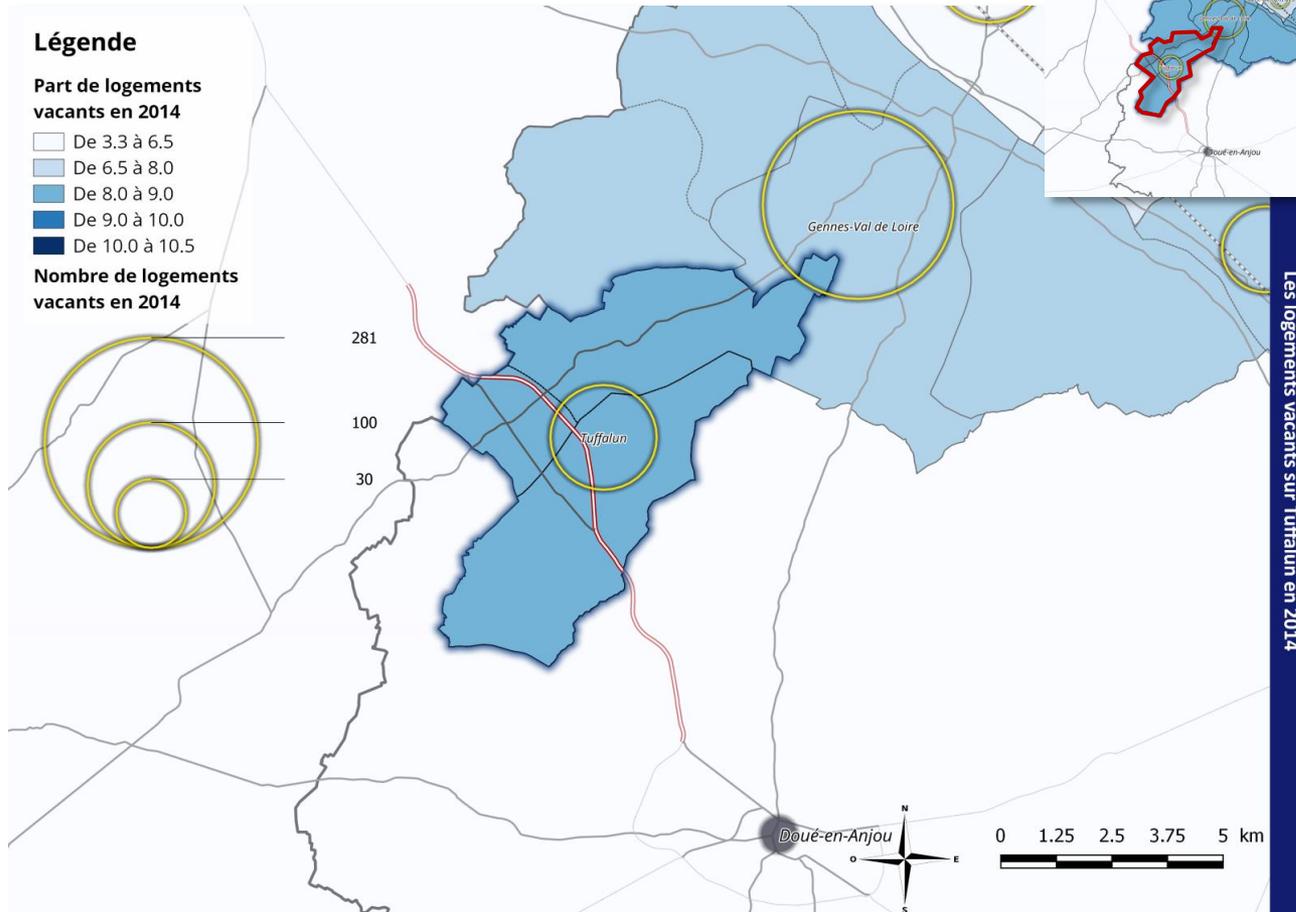
Malgré cette augmentation, la vacance reste en dessous de la moyenne du secteur et proche de la moyenne nationale (7%). Néanmoins, il sera nécessaire d'agir pour stabiliser le nombre de logements vacants.



4. HABITAT

4.2. Formes d'occupation des logements

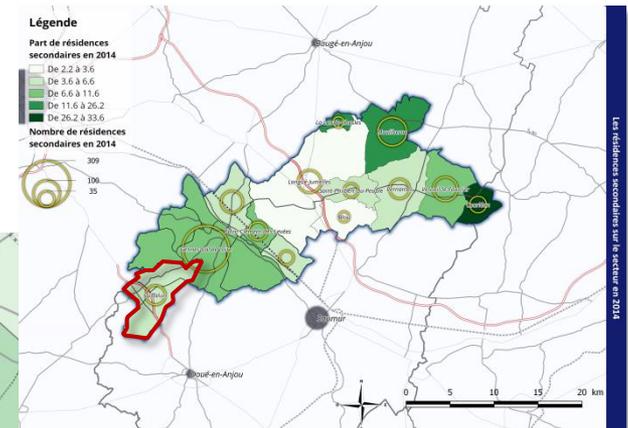
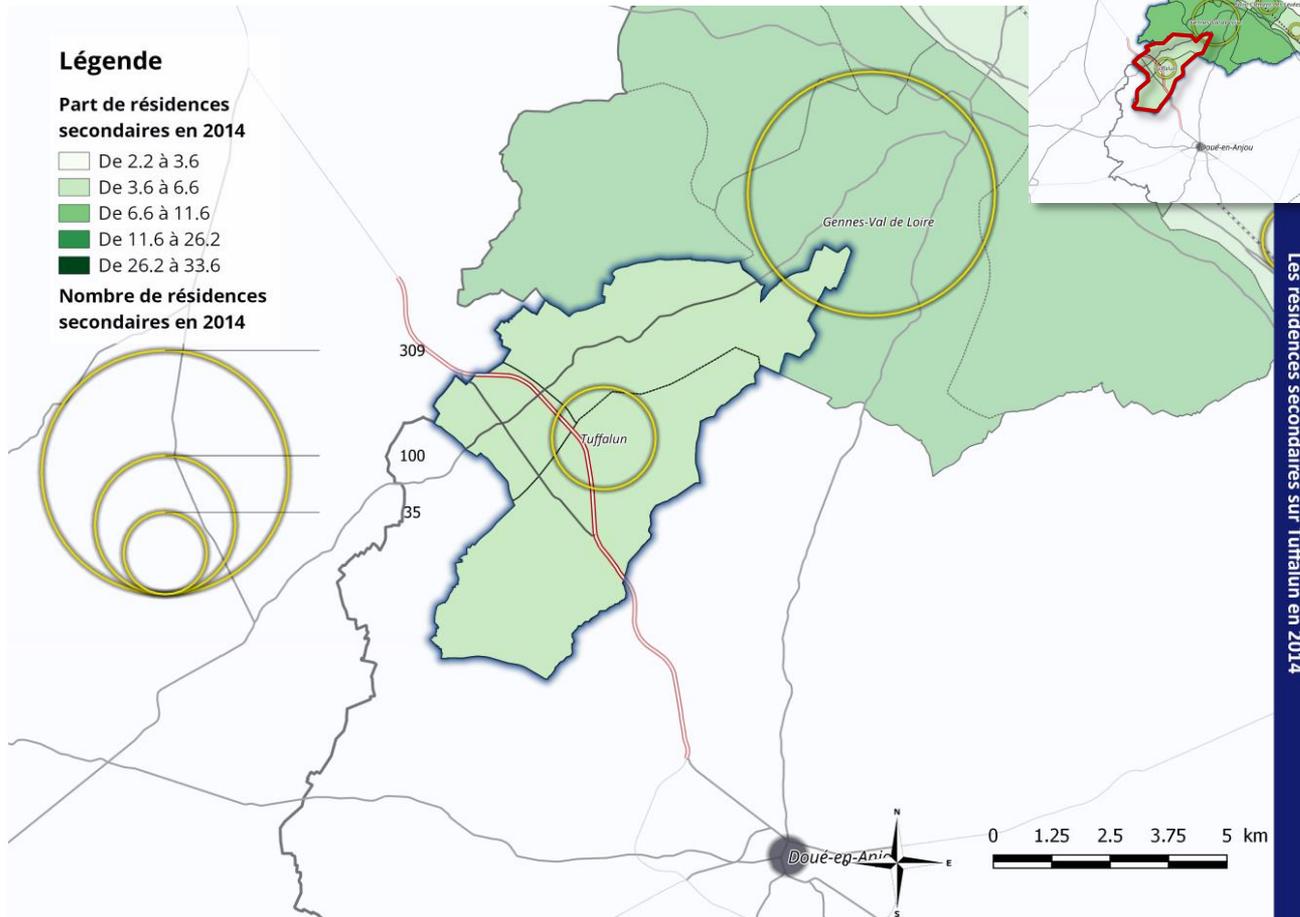
- ...qui reste dans la moyenne du secteur



4. HABITAT

4.2. Formes d'occupation des logements

- Une faible part de résidences secondaires



Les résidences secondaires sur Tuffalun en 2014

4. HABITAT

4.2. Formes d'occupation des logements

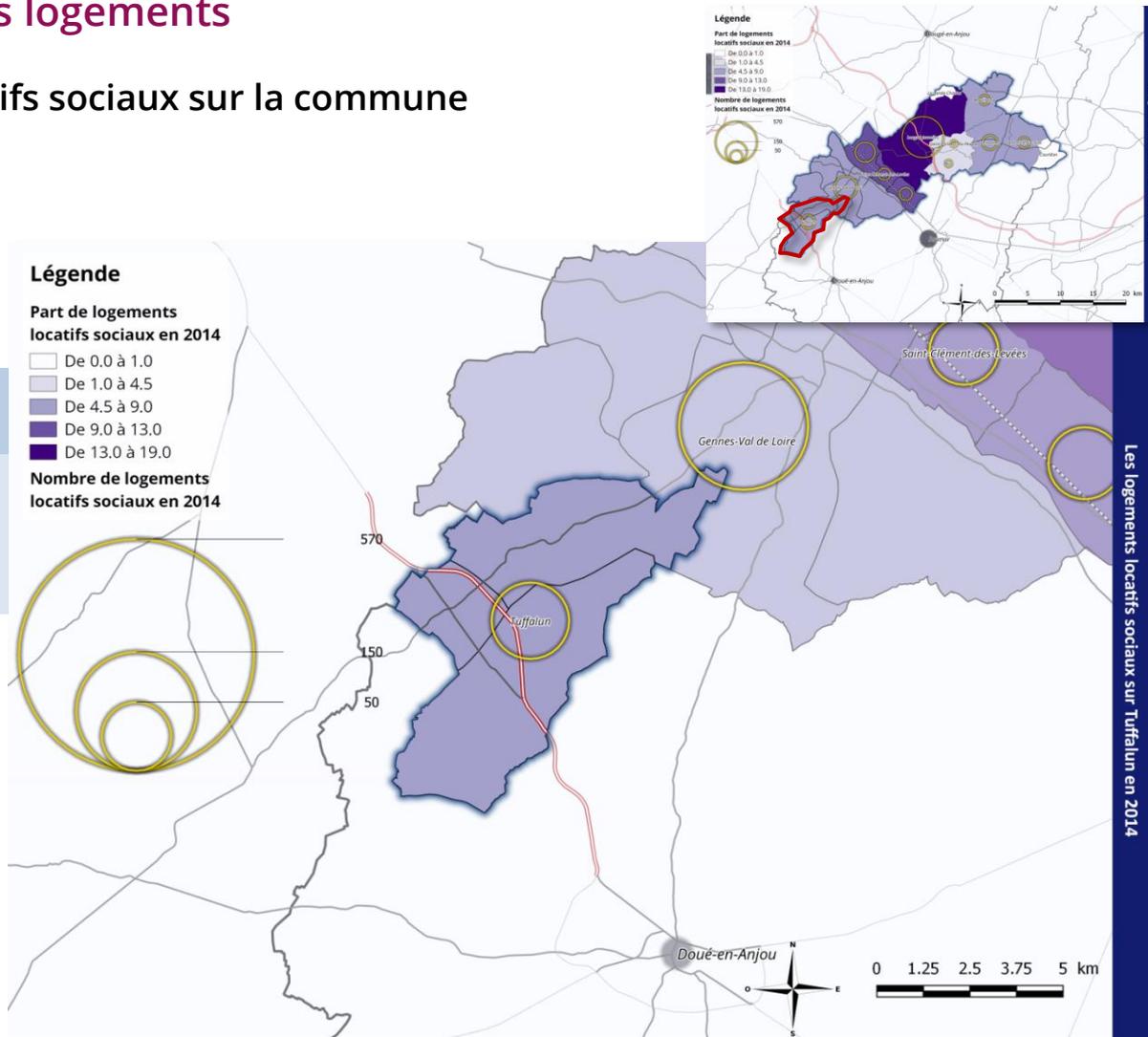
- Peu de logements locatifs sociaux sur la commune

Le logement locatif social sur Tuffalun représente 8,8% de son parc de logement.

Dans la moyenne basse du secteur, la commune nouvelle n'est pas à ce jour concernée par les seuils de mixité sociale issus de la loi SRU.

Les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU

Sont concernées les communes de plus de 3.500 habitants, faisant partie d'une intercommunalité de plus de 50.000 habitants, comprenant au moins une commune de 15.000 habitants.



4. HABITAT

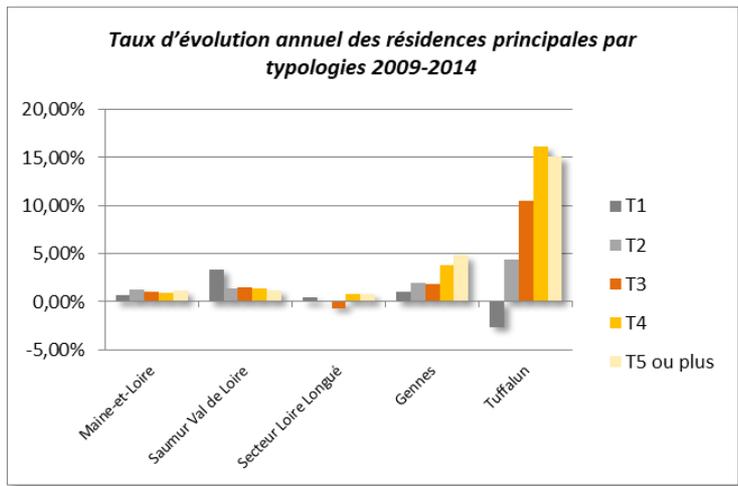
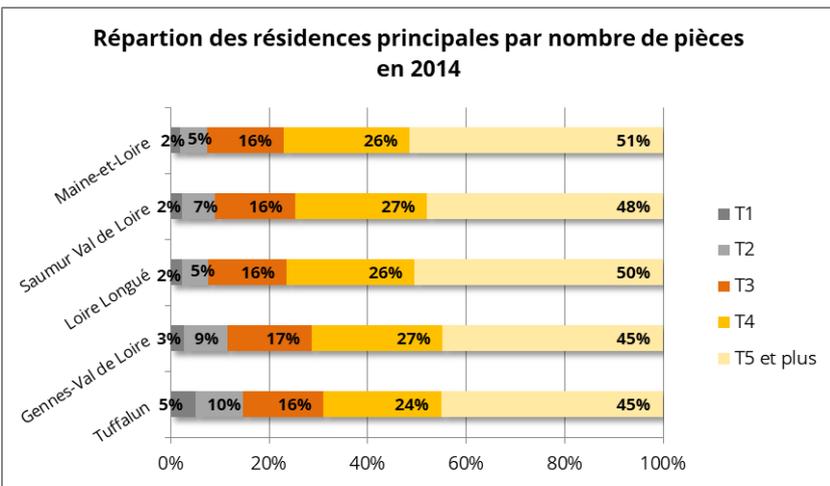
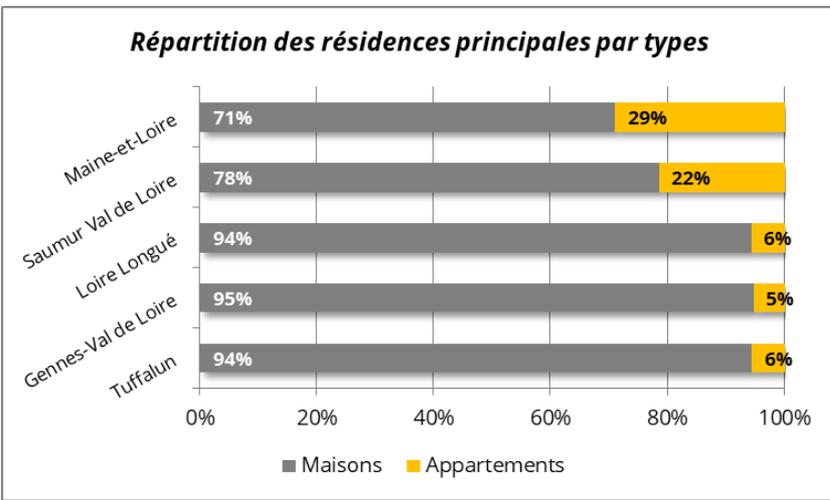
4.3. Formes d'habitat

- Une augmentation des logements de grande taille

Le Taux d'évolution annuel des résidences principales sur les 5 dernières années montre une forte progression du nombre de logements de grandes tailles : allant **de +10,5% à +16,2% de T3 ou plus**.

La part du logements de petites tailles (T1, T2) reste cependant supérieure au reste de l'agglomération, **avec 15% des résidences principales**, alors que Saumur Val de Loire est à 9%.

L'évolution va tout de même dans le sens d'une augmentation des logements de grande taille, plus recherchés par les couple avec enfant(s) majoritaire sur la commune.



4. HABITAT

4.4. Constructions et dynamiques de logements

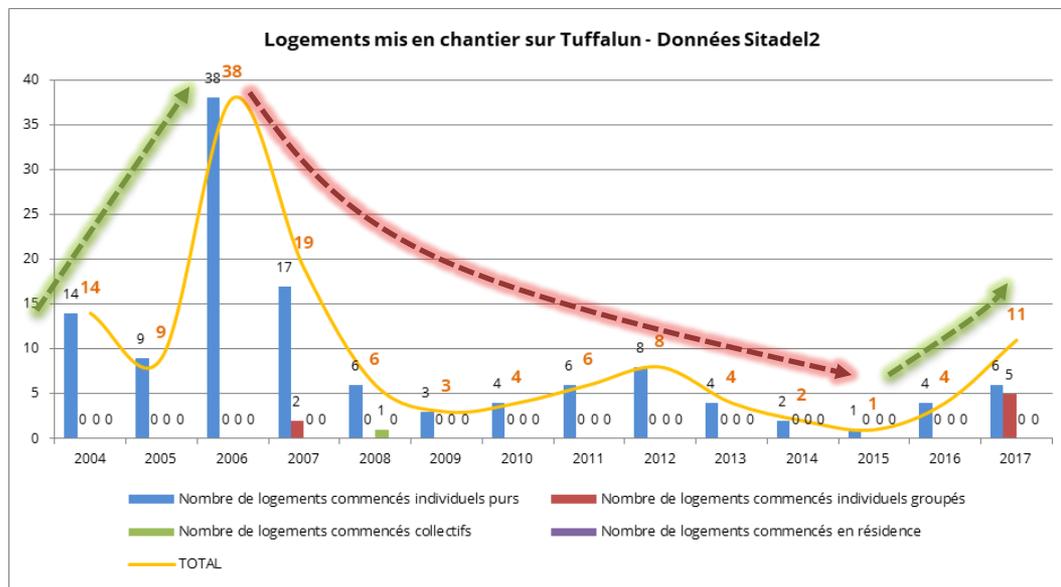
- Une dynamique de construction importante avant 2008

Avec un rythme de construction soutenu sur l'ensemble de la commune, Tuffalun a connu un rythme de construction important en 2006.

Cependant une baisse importante de la production de logements est observée durant la période 2006-2015 passant de 38 logements mis en chantier à 1 logement sur la commune nouvelle.

La courbe tend aujourd'hui à s'inverser et le rythme de construction repart à la hausse.

Communes déléguées	Nombre de construction annuel par commune (2004-2015)
Ambillou-Château	3,33
Louerre	2,58
Noyant-la-Plaine	3,58
Total	9,50



4. HABITAT

4.4. Construction et dynamique de logements

- Une dynamique de construction plus importante que le reste du secteur

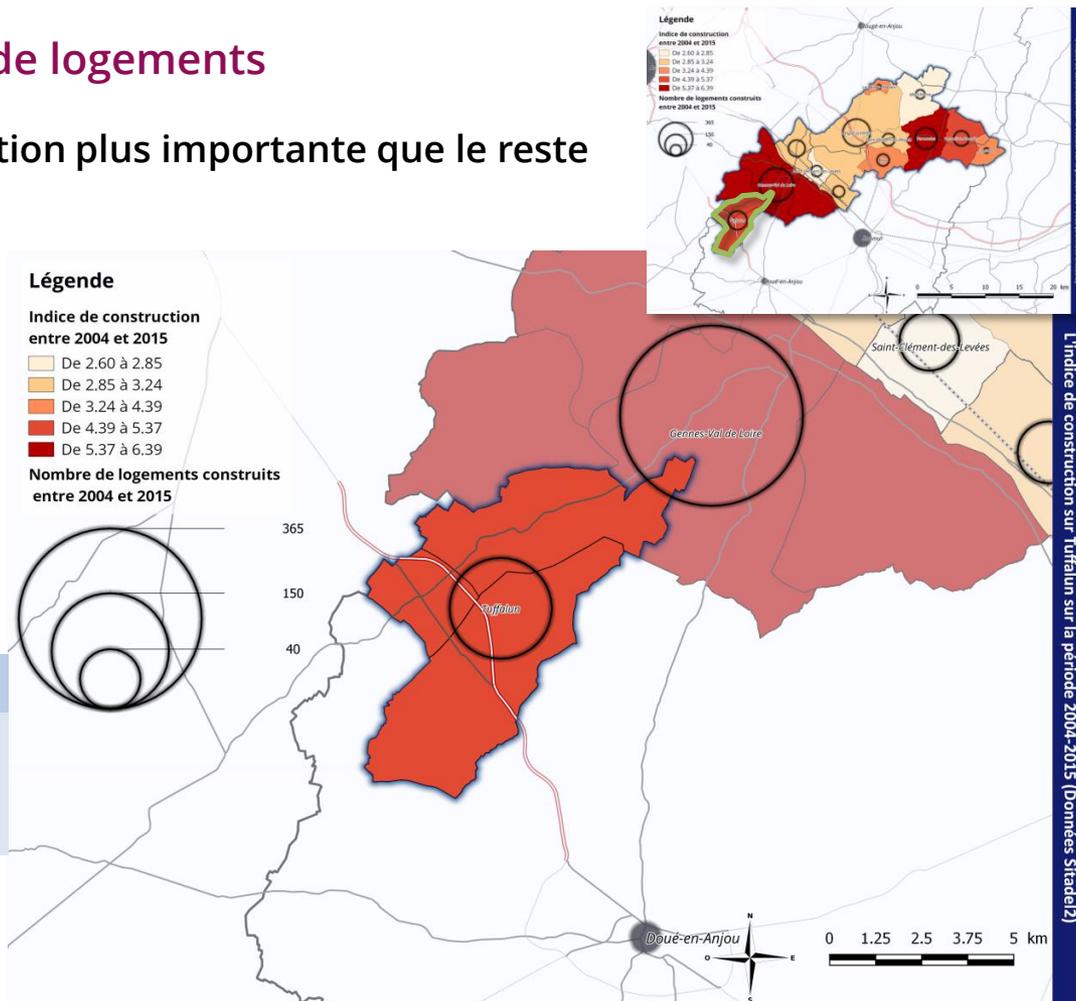
En terme de rythme de construction, la commune nouvelle se situe parmi les communes les plus productrices de logements, en concordance avec la croissance de sa population.

L'IDC est à 5,37, correspondant à celui de la moyenne nationale. Sur le secteur d'étude, l'IDC s'élève à 4,19 logements commencés par an pour 1.000 habitants, ce qui reste tout de même faible comparé à la moyenne nationale, mais élevé pour le secteur.

Définition

Indice de construction =

Nombre de logements commencés par an, pour 1000 habitants ; à l'échelle nationale, la moyenne s'établit à 5,5.



4. HABITAT

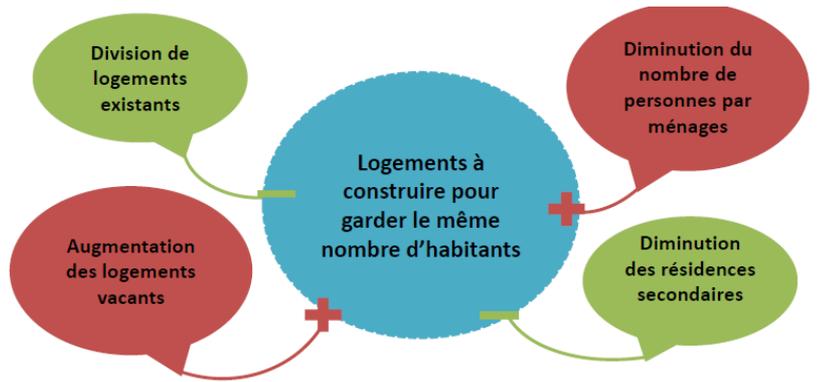
4.4. Construction et dynamique de logements

- Le point mort de la construction 1999-2014

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs:

- La **baisse de la taille des ménages** (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population ...)
- L'évolution du nombre de **résidences secondaires**, de **logements vacants**, les éventuelles compensations de **démolitions** ...

Le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes est appelé **point mort** ou seuil d'équilibre.

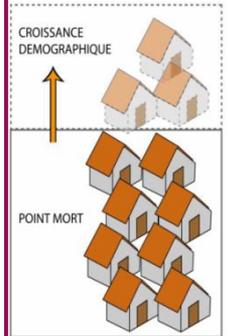


Le desserrement des ménages c'est la diminution du nombre de personnes par ménages.

C'est un **phénomène national**, lié à plusieurs phénomènes :

- Aux **divorces** ;
- A la formation de **familles monoparentales** ;
- Aux **jeunes actifs ou étudiants** quittant le domicile parental ;
- Au **vieillesse** de la population.

Ce phénomène démographique nécessite un nombre de constructions plus important pour maintenir la même population.



	1 famille (couple avec 2 enfants)		
1 logement			
	Indépendance	Divorce	
3 logements			
4 logements			

Source : Aire Publique

4. HABITAT

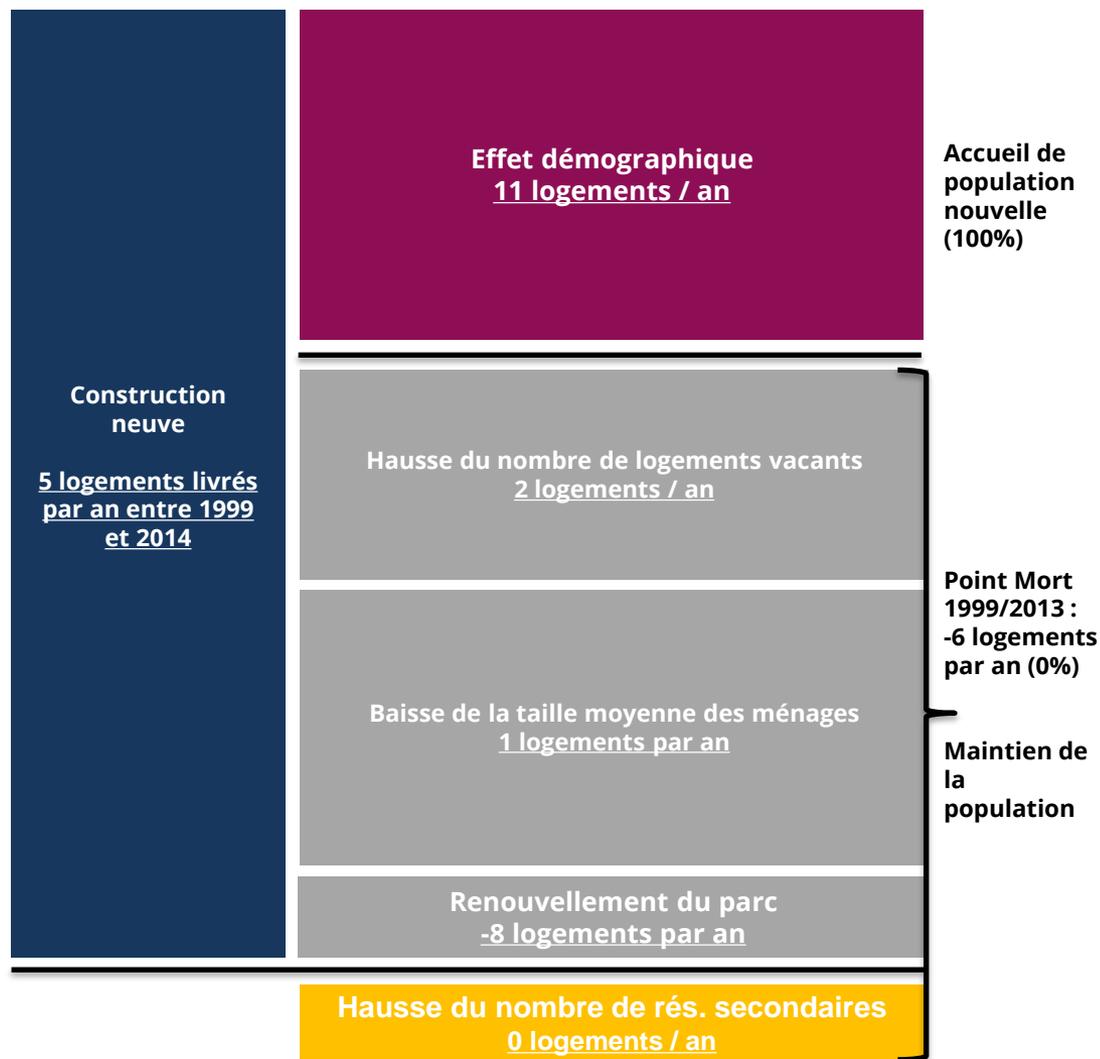
4.4. Construction et dynamique de logements

- Le point mort : révélateur de la dynamique d'attractivité

Entre 1999 et 2014, la commune de Tuffalun a exclusivement eu un apport de constructions neuves dédiées au gain de population avec 11 logements par an.

Le point mort ne peut pas être négatif dans l'absolu. Cependant certains indicateurs montre un point mort faible :

- 8 logements par an ont permis de répondre au renouvellement du parc (démolitions et sorties du parc des logements les plus obsolètes)
- La vacance a augmenté cependant de 2 logements par an : s'agissant plus de logements qui n'accueillent plus de populations résidentes
- Le desserrement des ménages a augmenté de 1 logement par an depuis 1999

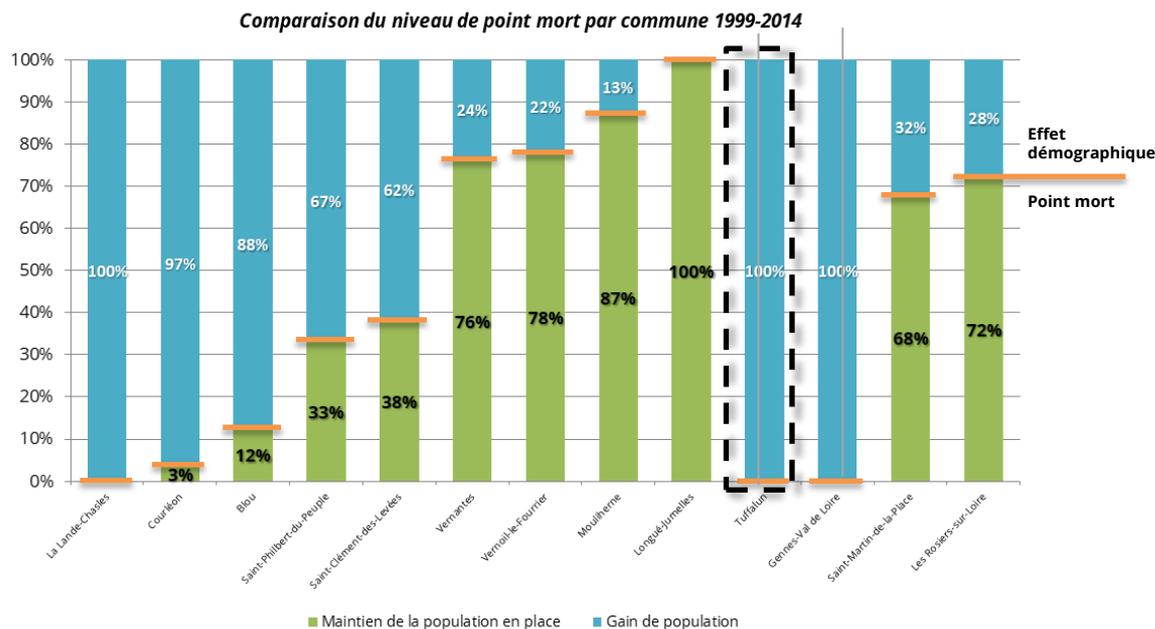


4. HABITAT

4.4. Construction et dynamique de logements

- Le point mort : révélateur de la dynamique d'attractivité

À titre de comparaison, Tuffalun, avec la commune nouvelle de Gennevilliers (excepté les Rosiers-sur-Loire et Saint-Martin-de-la-Place) et la commune de la Lande-Chasles possède un point-mort nul, et donc une production de logement **exclusivement liée au gain de population**.



4. HABITAT

4.5. Synthèse volet habitat

Constats

- La dynamique de construction est en accord avec l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire
 - Un taux de vacance important mais inférieur à la moyenne de l'agglomération
- Un point mort nul, montrant une attractivité importante du parc de logements de la commune
 - Une typologie de logements marquée par de l'habitat individuel de type T4 et plus.

Atouts

- Un rythme de construction qui repart à la hausse sur la période récente.
- Une croissance du parc englobant la croissance démographique du territoire, et permettant aux nouveaux habitants de s'installer sur la commune

Faiblesses

- Un taux de vacance non négligeable qui augmente depuis 1990.
- Peu de logements de petites tailles

Enjeux

- Diversifier le parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet
- Rééquilibrer la construction en faveur des pôles du territoire (Ambillou-Château)
 - Encadrer le développement de Tuffalun le long de la RD761
- Améliorer la qualité du parc de logements, en particulier sur le parc vacant depuis une longue durée et le bâti de centre-bourg.

Chiffres clés

830 logements sur le secteur en 2014

1,8 logement par an de TCAM

8,4% de logements vacants

8,8% de logements locatifs sur la commune nouvelle

9,5 logements construits en moyenne sur la période 2004-2015

100% des logements construits ont servi à accueillir de nouvelles populations



5

Structure du territoire

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.1. L'armature urbaine du territoire définit par le SCoT du Grand Saumurois

Le SCoT du Grand Saumurois définit un maillage pour son territoire, polarisé par la Ville centre de Saumur.

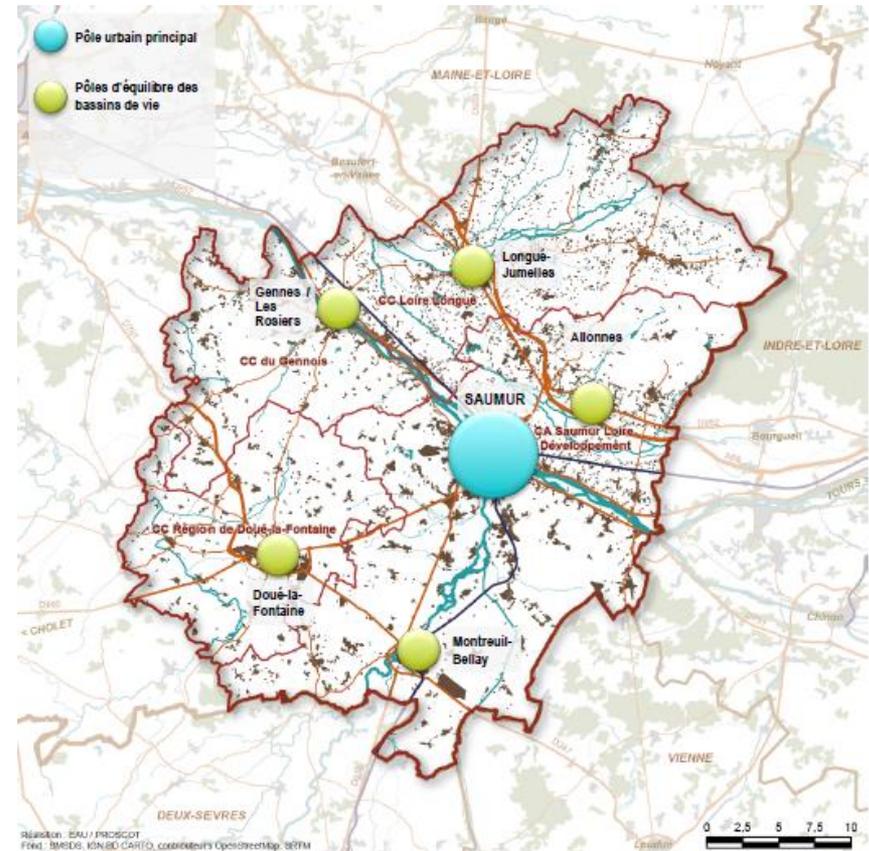
Le SCoT définit l'armature urbaine de son territoire par :

- **Un pôle urbain principal** et structurant composé de Saumur, Distré, Varrain et Chacé. Il possède des équipements et services dits « supérieurs », un tissu économique et d'infrastructures qui doit permettre son rayonnement à l'échelle de l'Agglomération.
- **Des pôles d'équilibre des bassins de vie** (5). Ils doivent permettre un appui extérieurs au pôle central pour impulser un dynamisme et renforcer la solidité du territoire du Grand Saumurois. Le pôle de Gennes / Les Rosiers doit permettre d'affirmer sa vocation résidentielle et touristique pour organiser les pressions résidentielles aux franges angevines.
- **Les pôles de proximité** (43) qui représentent les autres communes de l'Agglomération.

Le SCoT du Grand Saumurois définit quatre secteurs principaux pour la mise en place de sa politique. La commune nouvelle de Tuffalun est localisé au sein du secteur de l'ancienne communauté de commune du Gennois. La commune nouvelle de Tuffalun est composée des communes déléguées suivantes :

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

L'ensemble des commune déléguées de Tuffalun sont considérées par le l'armature urbaine du SCoT comme des pôles de proximité.



5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.2. Un territoire faiblement contraint qui doit recentrer son développement

Le territoire de la commune nouvelle de Tuffalun est réparti sur trois bourgs principaux dont Ambillou-Château est le plus important. Bourg linéaire construit le long de la départementale 156, il tend depuis à s'étendre vers le sud en développant des formes pavillonnaires contemporaines.

Les trois bourgs ont connu un développement de l'habitat pavillonnaire autour de leur centre historique, néanmoins plusieurs ensembles bâtis conséquents notamment sur la commune déléguée d'Ambillou-Château ont continué à se développer au cours des 15 dernières années.

Il est ainsi possible de distinguer deux villages de plus de 30 habitations ayant connu un développement de leur urbanisation sur la commune déléguée d'Ambillou-Château.

D'autres ensembles bâtis moins importants sont présents sur le territoire, mais n'ont connu qu'un développement limité ces dernières années. Il se présente sous des formes plus disparates, qui ne sont pas suffisamment denses pour être considérées comme des villages.

Enfin de l'habitat dispersé est également observé, de façon ponctuel, en retrait des ensembles bâtis précédemment présentés.

Très faiblement contraint dans son développement, hormis sur la commune déléguée de Louerre qui connaît une contrainte cavité plus importante, la commune nouvelle de Tuffalun présente, sur plusieurs des ensembles bâti présentés, des formes de développement linéaire le long des voies.



**Forme de développement
disparate peu dense**



**Forme de développement
cohérente et concentrée
correspondant à un village**



Village issu d'un développement linéaire le long des voies

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.3. Analyse du tissu urbain et structure urbaine des bourgs

L'analyse du tissu urbain des différents bourgs et ensembles bâtis de la commune de Tuffalun fait apparaître deux types de tissu urbain aux caractéristiques urbaines complètement différentes. L'objectif de cette analyse est d'identifier les typologies et leurs caractéristiques pour en comprendre le modèle de développement actuel et passé, pour mieux définir les enjeux du développement urbain futur.

Ces deux formes urbaines sont les suivantes :

1- Le tissu ancien de centre bourg ou de village

Il se caractérise par un tissu urbain compact et dense, principalement constitué de bâtis mitoyens et alignés sur la voirie avec des gabarits homogènes (R+1 ou R+2). Le parcellaire est de taille et de forme inégal, souvent découpé en lanière avec des fonds de parcelles végétalisés.

2- Le lotissement pavillonnaire

Il se caractérise par un tissu peu dense et une homogénéité des bâtis et du découpage parcellaire. La trame viaire est composée de voies principales larges conçues pour faciliter les déplacements automobiles et de voies au gabarit plus petit desservant directement chaque parcelle. Ce tissu contrairement au tissu ancien laisse peu de place à l'espace public.



Exemple d'analyse de la morphologie urbaine sur le bourg d'Ambillou
- Château

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.3. Analyse du tissu urbain et structure

Exemple d'un front bâti de centre bourg ancien sur la commune déléguées d'Ambillou-Château

Surface de l'îlot	1,37 ha
Nombre d'habitation	22
Densité brut	16 logements par hectare
Hauteur moyenne des constructions	R+1 et R+1+c
Implantation sur la parcelle	Alignement sur voie / mitoyenneté
Largeur de la voie de desserte	5-6 mètres



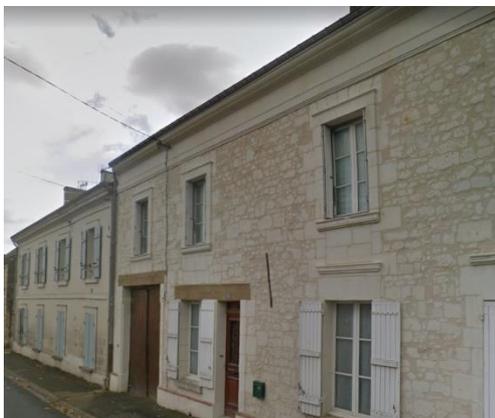
Trame bâtie



Trame parcellaire



Photo aérienne



Des constructions en alignement continu le long des voies



Peu de mixité fonctionnelle

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.3. Analyse du tissu urbain et structure

Exemple d'un îlot de quartier pavillonnaire sur la commune déléguées d'Ambillou-Château

Surface de l'îlot	1,94 ha
Nombre d'habitation	16
Densité brut	8 logements par hectare
Hauteur moyenne des constructions	R et R+1
Implantation sur la parcelle	Retrait de la voie ; centré sur la parcelle
Largeur de la voie de desserte	5-6 mètres



Un habitat pavillonnaire



Un espace public multifonctionnel



Trame bâtie



Trame parcellaire



Photo aérienne

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.4. Analyse de la consommation d'espace passée

Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :

« Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des **objectifs de consommation de l'espace fixés**, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard **des dynamiques économiques et démographiques** »

Objectifs :

- Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.)
- Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.

A quoi cela sert-il dans le PLUi

Les résultats de cette étude permettront de **déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace** inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en réalisant une analyse croisée avec d'autres études du diagnostic.

Ce que dit le SCoT

« Le SCoT du Grand Saumurois limite la consommation foncière en extension à 710/750 hectares à l'horizon 2030, en y incluant les développements résidentiels, économiques, artisanaux, commerciaux, ainsi que les équipements :

- 410/420 ha pour le développement résidentiel et les équipements,
- 300/330 ha pour les espaces d'activités économiques.

Cet objectif de consommation d'espace correspond à une diminution de plus de la moitié du rythme annuel de consommation tel que précédemment observé (710/750 hectares sur 14 ans à l'horizon 2030, contre 1 285 hectares sur 10 ans pour la période 2002/2012 (hors infrastructures), soit une moyenne annuelle passant de 128,5 hectares par an à 51/54 hectares par an).

Les consommations moyennes collectivités locales, à travers leurs documents d'urbanisme, appliqueront le principe d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain traduit par le SCoT tout au long du présent document. »

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.4. Analyse de la consommation d'espace passée

Méthodologie et approche

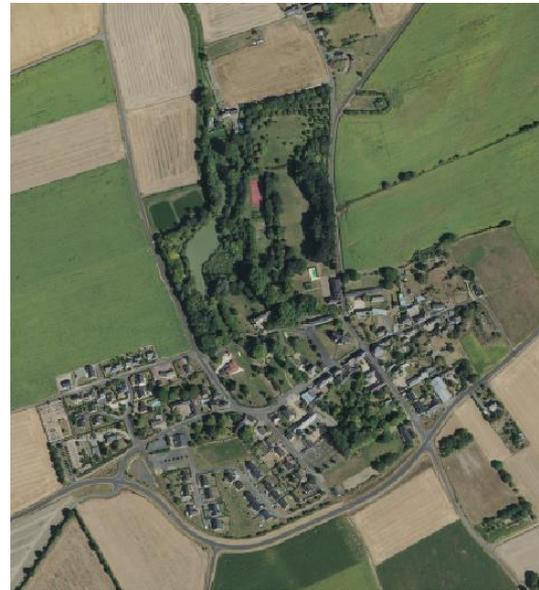
La réalisation du bilan de la consommation d'espace est un travail à l'échelle parcellaire avec un comparatif entre les photographies aériennes de 2002 et 2016.

Les espaces consommés sont ensuite catégorisés par un usage et une vocation : habitat / économique / équipement

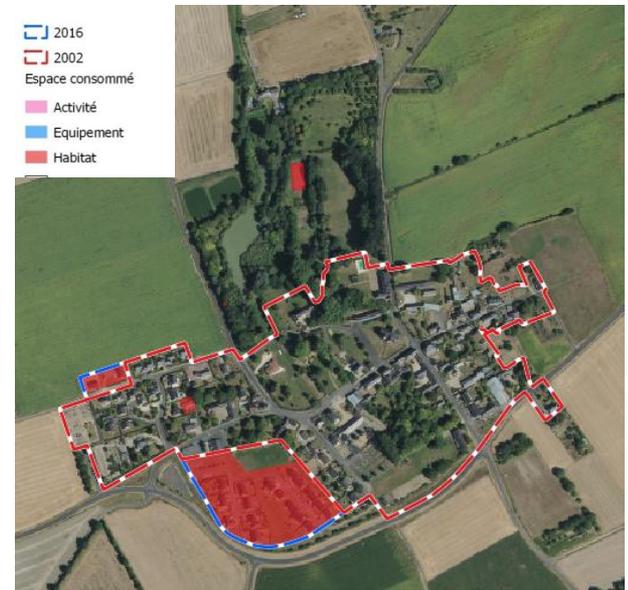
Cela permet de dresser un bilan chiffré de la surface consommée mais aussi d'identifier les vocations les plus consommatrices d'espaces.

Exemple de la commune déléguée de Louerre

T0 → T+14



Résultats



5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

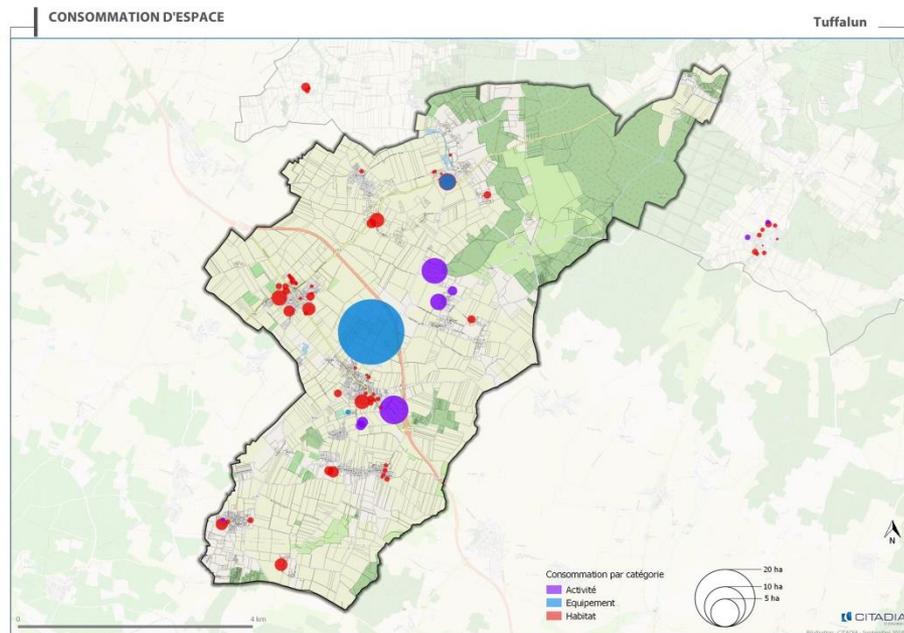
5.4. Analyse de la consommation d'espace passée

Le bilan de la consommation d'espace **fait état d'une consommation modérée de l'espace** sur le territoire de la commune nouvelle pour la période 2002-2016.

Au total, ce sont 60 hectares qui ont été consommés dont

- 18 hectares pour l'habitat, ce qui représente à peu près un tiers de la surface totale consommée
- 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.

Si l'on observe plus précisément la consommation d'espace à destination habitat, on voit que celle-ci c'est réalisée au 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			
Renouvellement urbain par rapport à l'enveloppe urbaine de 2002	2	11% en renouvellement	13	29	
Reste (village, hameaux et habitat dispersé)	4	22% sur le reste du territoire			
Total	18	100%	13	29	

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

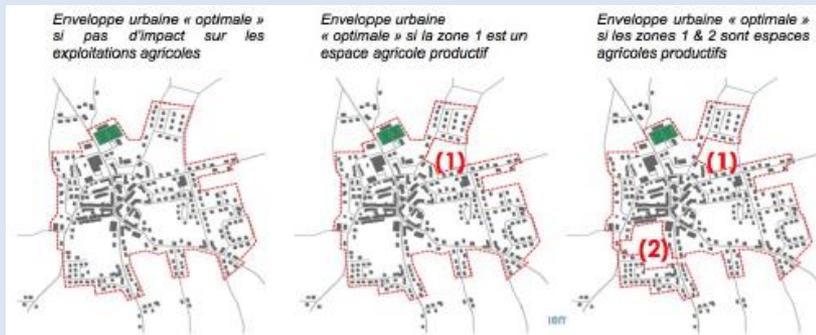
5.5. Analyse des potentiels de densification

Ce que dit le SCoT concernant l'enveloppe urbaine

« Identifier l'enveloppe urbaine pour un développement prioritaire

L'enveloppe urbaine est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres bourgs ainsi qu'exceptionnellement, les villages importants constituant ou pouvant constituer une autre centralité au sein d'une même commune (ou plusieurs, notamment dans le cas des communes nouvelles), qui seuls ont vocation à se développer.

Ces enveloppes sont délimitées sur la base de l'état de l'urbanisation au 1^{er} janvier 2016 en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, viticole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine maraîchère notamment. »



Ce que dit le SCoT concernant les objectifs de densification de l'enveloppe urbaine

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.

Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié :

- La réhabilitation et la réduction de la vacance, les divisions et le changement d'usage du bâti
- De la densification spontanée (division parcellaire) ;
- Des dents creuses (terrain libre entre 2 constructions) ;
- Des îlots et cœurs d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain) ;
- Du renouvellement urbain (démolition/reconstruction)

Les documents d'urbanisme prendront en compte les objectifs chiffrés de mobilisation minimum de l'enveloppe urbaine en mutualisant le cas échéant ces objectifs.

GRAND SAUMUROIS	OBJECTIF POPULATION A 2030		Effort dév. Population SCOT		effort 2006-2011		BESOIN FINAL 2030	poids effort logement	effort 2006/2011	Dans l'enveloppe urbaine	
POLE SAUMUROIS (Saumur, Distré Chacé Varrains)	32,6%	36 838	46%	-60%	3 424	41%	28%	30%	1 027		
Pôles d'équilibre	26,0%	29 403			2 086					626	
Montreuil-Bellay	4,0%	4 520			370					111	
Doué-la-Fontaine	7,5%	8 475			701					210	
Longué-Jumelles	7,0%	7 944	30%	21%	344	25%	21%	30%		103	
Allonnes	3,2%	3 605			338					102	
Gennes/Les Rosiers	4,3%	4 859			334					100	
Pôles de proximité	41,4%	46 782			2 785					557	
SLD	22,7%	25 651			1 546					309	
DOUE	4,9%	5 537	24%	188%	270	34%	51%	20%		54	
GENNOIS	5,3%	5 989			390					78	
LOIRE LONGUE	8,5%	9 605			580					116	
SCOT	100%	113 000	100%	100%	8 295	100%	100%			2 210	

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.5. Analyse des potentiels de densification

Préalable = définition de l'enveloppe urbaine de 2002 pour définir :

- Les espaces consommés en extension de l'enveloppe urbaine des centres villes / centres-bourgs ;
- Les espaces consommés en renouvellement des centres-villes /centres-bourgs ;
- Les espaces consommés dans les autres types d'espaces (hameaux, formes urbaines modernes...).

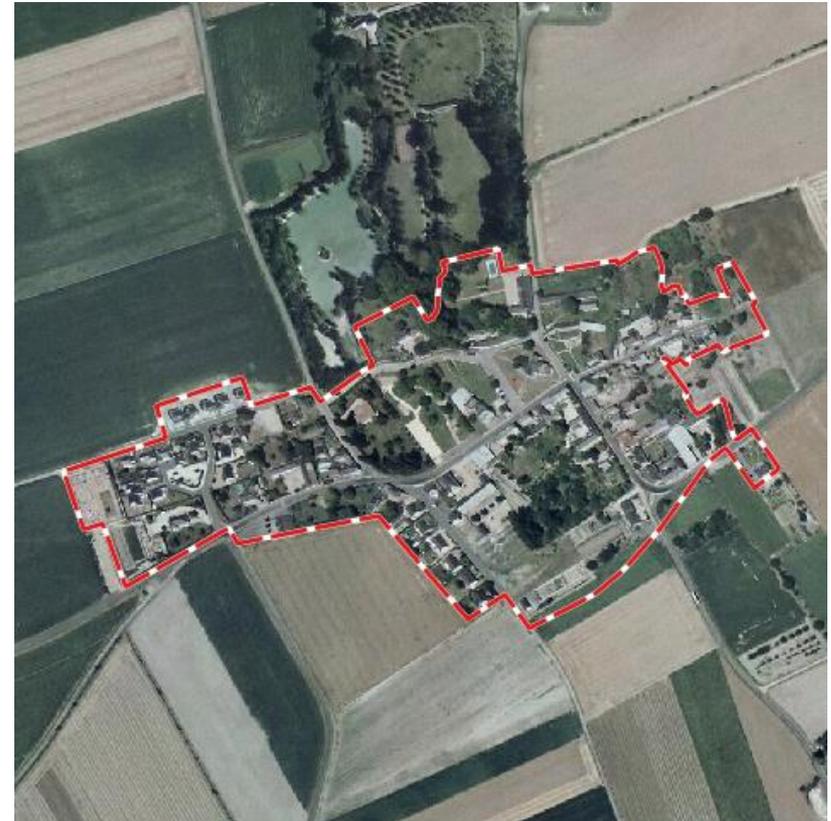
En complément du travail sur la consommation d'espace, un travail de mise à jour de l'enveloppe urbaine a été réalisé pour intégrer les projets réalisés dans le nouveau tracé de l'enveloppe urbaine. Cette analyse des tissus urbains permettra d'identifier les potentiels en renouvellement urbain de la commune.

L'actualisation de l'enveloppe urbaine a été réalisée en deux étapes.

1. Prise en compte de l'évolution de l'enveloppe à partir de l'enveloppe urbaine 2002-2016.
2. Prise en compte des évolutions récentes et mise à jour en lien avec les communes.

Ces ajustements impliquent la redéfinition de l'enveloppe urbaine et donc les « dents creuses » comptabilisées.

La finalité du dessin de l'enveloppe urbaine est de pouvoir analyser des gisements fonciers



Enveloppe urbaine en 2002

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.5. Analyse des potentiels de densification

Préalable = définition de l'enveloppe urbaine de 2016 pour définir :

- Les espaces consommés en extension de l'enveloppe urbaine des centres villes / centres-bourgs ;
- Les espaces consommés en renouvellement des centres-villes /centres-bourgs ;
- Les espaces consommés dans les autres types d'espaces (hameaux, formes urbaines modernes...).



Espaces consommés entre 2002 et 2016



Enveloppe urbaine en 2016

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.5. Analyse des potentiels de densification

Méthodologie mise en place

Afin d'assurer un développement urbain dense de qualité, il faut au préalable de la phase d'identification des gisements fonciers identifier l'enveloppe urbaine, extraire les espaces inéligibles à une politique de renouvellement urbain, et recenser les aménités urbaines à préserver.

Pour cela, une série de filtres d'analyse a été appliquée, qui a permis d'écartier :

- Les espaces à vocation d'équipements et d'activité ;
- Les espaces à protéger (Espace boisé classé, patrimoine bâti, jardin remarquable) ;
- Les zones agricoles.

Les espaces identifiés dans le cadre du référentiel foncier



- **La dent creuse** : espace urbain non bâti entre deux zones bâties
- **Les îlots et cœur d'îlot** : espace compris à l'intérieur d'un îlot urbain qui se compose en général de terrains nus et de jardins.

- **La densification spontanée** : il s'agit de parcelle de taille conséquente qui pourront faire l'objet d'une division et ainsi être densifiée.



Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :

« Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Objectifs :

- Identifier au sein du périmètre du PLUi et en particulier des enveloppes urbaines les **gisements fonciers bâtis et non bâtis**.
- Apporter un éclairage sur la capacité de la Communauté de Communes à **mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain**

A quoi cela sert-il dans le PLUi

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). + Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) + Règlement

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.5. Analyse des potentiels de densification

Objectifs et intérêts : potentiels de développement

Le développement urbain des bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Prise en compte des données et des études réalisées de chaque commune et harmonisation .

À la suite de cette étude, il convient de s'orienter progressivement vers une logique de stratégie et de projet dont la première étape relève de la priorisation des secteurs.

Cette priorisation des gisements constitue la partie politique de la démarche car elle pose la question de l'amorce et du déroulement du renouvellement urbain.

Il convient de porter une attention fine à la réalité foncière et de compléter l'analyse cartographique en annotant les cartes transmises par des connaissances locales :

Ainsi des fonds de parcelles pourront être exclues de ce référentiel si elles comprennent des fonds de jardin à préserver, certains cœurs d'îlots peuvent être des espaces verts à sauvegarder, tandis que les dents creuses peuvent déjà être comblées par une opération de lotissement par exemple.

La finalité de l'exercice est d'identifier les secteurs stratégiques de développement en renouvellement urbain et de les encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En somme, le référentiel foncier :

- Identifie les espaces potentiellement mutables
- Préserve les espaces inéligibles

Le gisement foncier pour le secteur Loire Longué

Après un travail fin d'analyse en complémentarité avec la commune le référentiel foncier fait ressortir **un potentiel d'environ 14 ha.**

5. STRUCTURE DU TERRITOIRE

5.5. Analyse des potentiels de densification

Exemple de travail d'identification des dents creuses sur les communes déléguées de Ambillou-Château et Noyant-la-Plaine





6

Economie

Emplois et activités sur le territoire

6. Economie

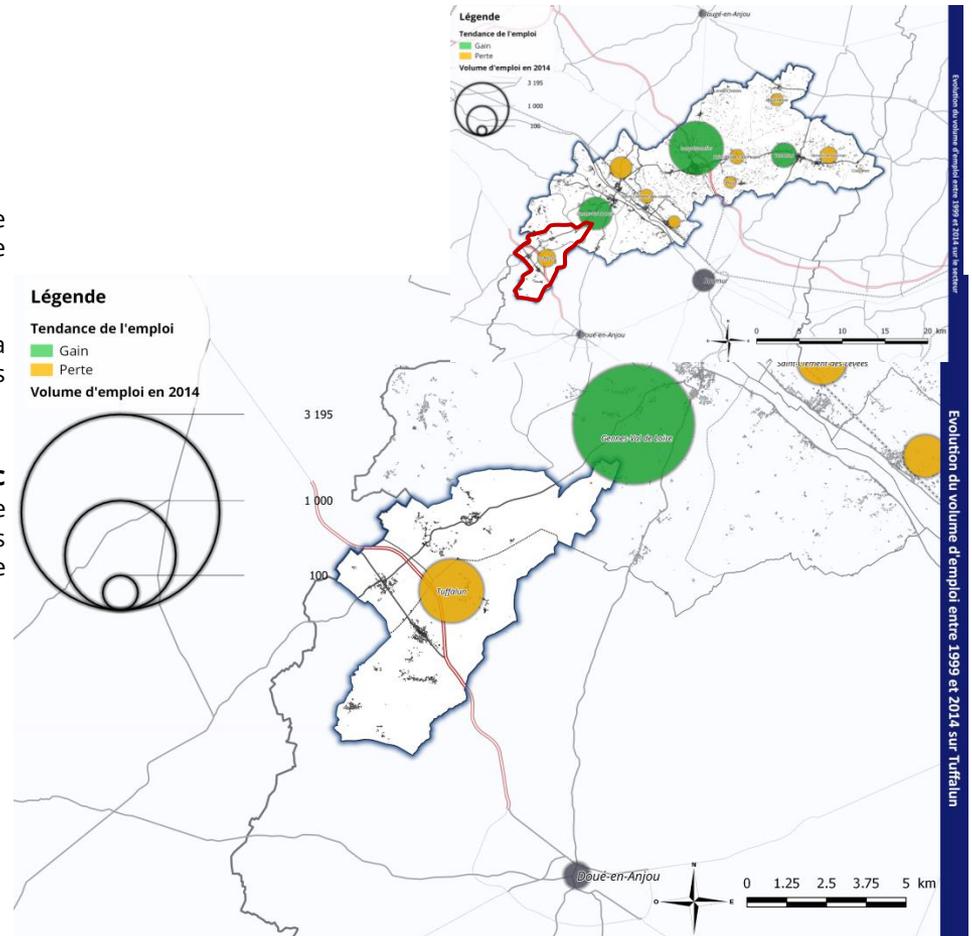
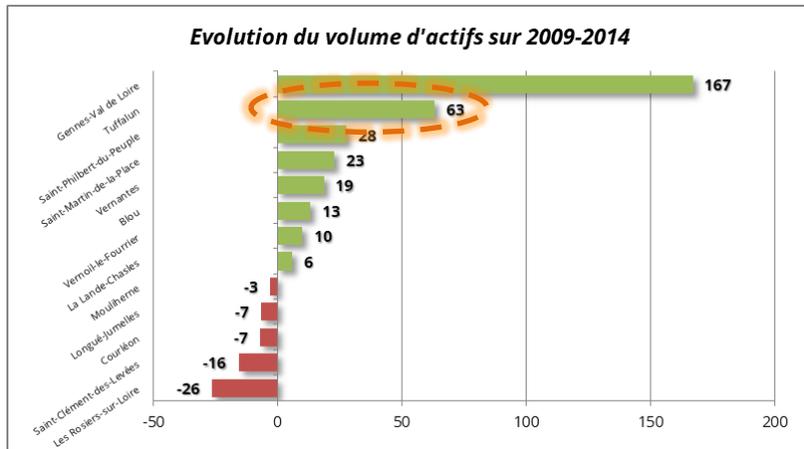
6.1. Emplois et activités sur le territoire

- Une tendance à la croissance des actifs

En 2014, la commune concentre **327 emplois**. Ils représentent sur le secteur d'étude 4,7% des emplois totaux, ce qui reste relativement faible au vu de son poids de population.

Malgré une perte d'emplois sur la période 1999-2009 de -8,4%, La tendance sur la période 2009-2014 est à la hausse avec **+4,5% d'emplois** soit **+14 emplois sur la période**.

Le nombre d'actifs est, depuis 2009, en constante augmentation avec **+63 actifs sur la commune**. Cette évolution est à comparer avec le volume d'emploi sur la commune. Le nombre d'actifs augmente plus rapidement que le volume d'emploi, montrant ainsi un phénomène de résidentialisation sur la commune.

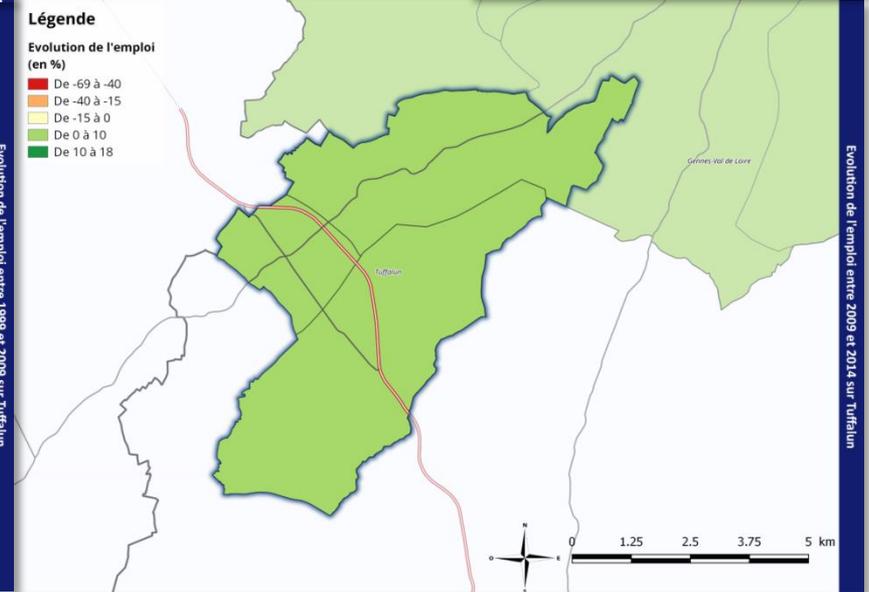
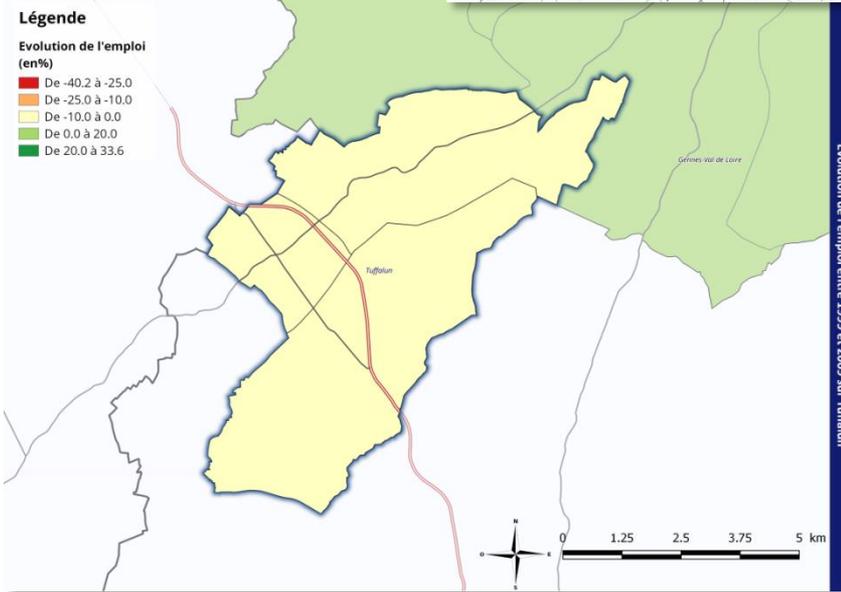
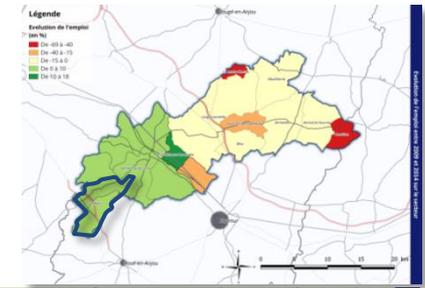
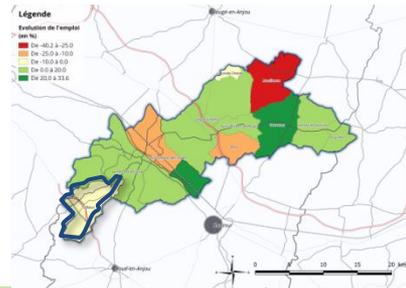


Evolution du volume d'emploi entre 1999 et 2014 sur Tuffalun

6. Economie

6.1. Emplois et activités sur le territoire

- Une tendance sensible à la croissance de l'emploi



6. Economie

6.1. Emplois et activités sur le territoire

- Une évolution des sphères présentielle et productive différente de la tendance du secteur

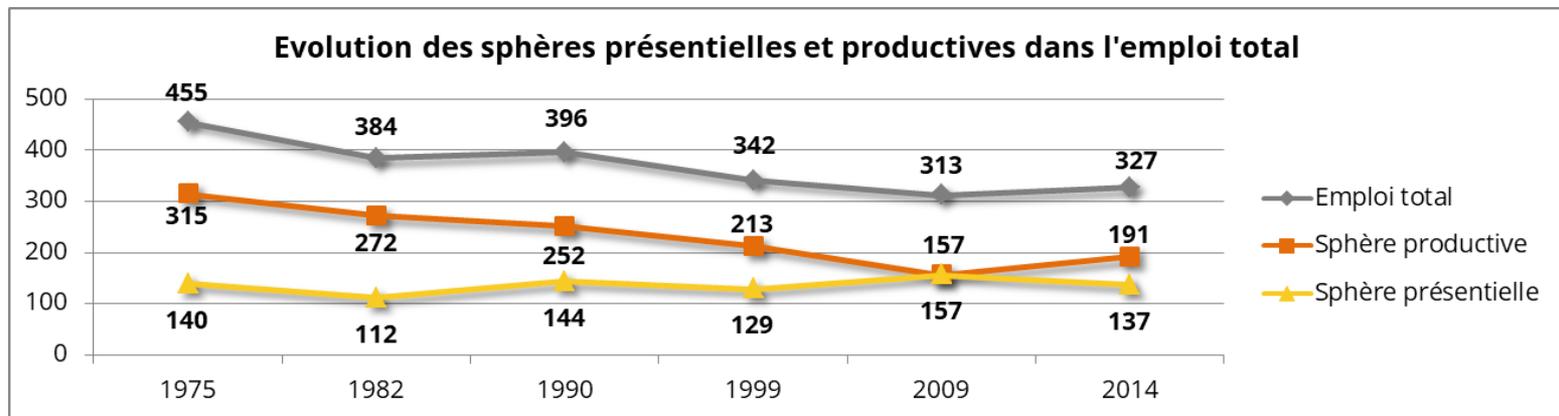
En 2014, la majorité des emplois sur la commune appartiennent à la sphère productive, soit 58% des emplois, contre 42% pour la sphère présentielle. Alors qu'en 2009, la sphère présentielle rattrapait le volume d'emplois de la sphère productive (industrie, artisanat,..), celle-ci reste majoritaire sur le territoire.

Cependant, la sphère productive connaît une baisse globale sur le territoire depuis 1975 avec -1,27% par an sur la période.

Définition

Les **activités productives** produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.



6. Economie

6.1. Emplois et activités sur le territoire

- Des emplois montrant la part rurale de la commune

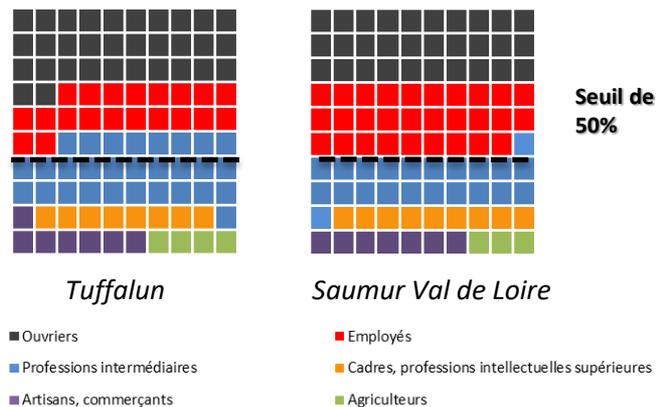
Sur les 711 actifs occupés, **61,8% sont ouvriers ou de professions intermédiaires**. Alors que 35% des emplois sur Tuffalun sont liés au domaine agricole, seul 3,4% des actifs sont agriculteurs exploitants.

Les employés, ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont faiblement représentés.

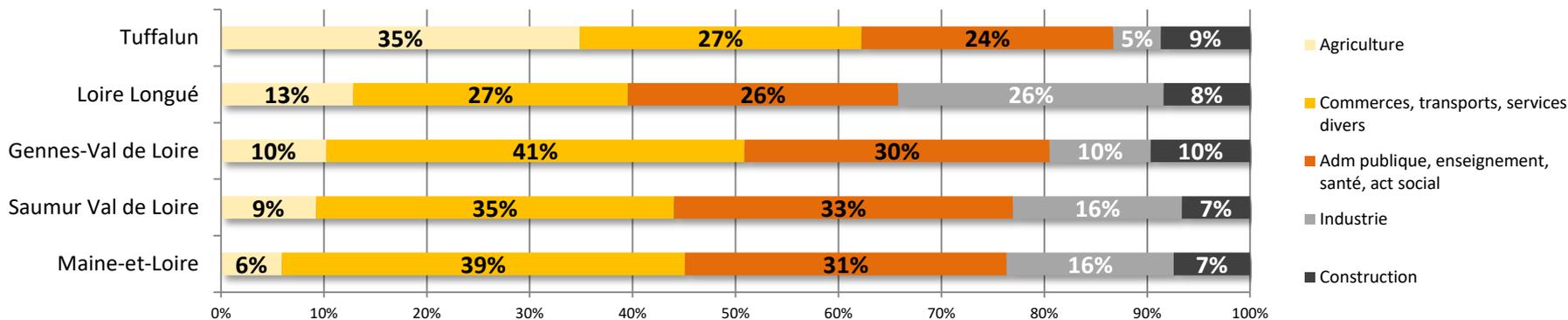
Sur le territoire, l'industrie reste minoritaire, tout comme le domaine de la construction. L'économie Tuffalinoise est dominée par un tryptique en terme de secteurs d'activités :

- Agriculture**
- Commerces, transports et services divers**
- Administration publique, enseignement et action sociale**

Répartition de la population par CSP



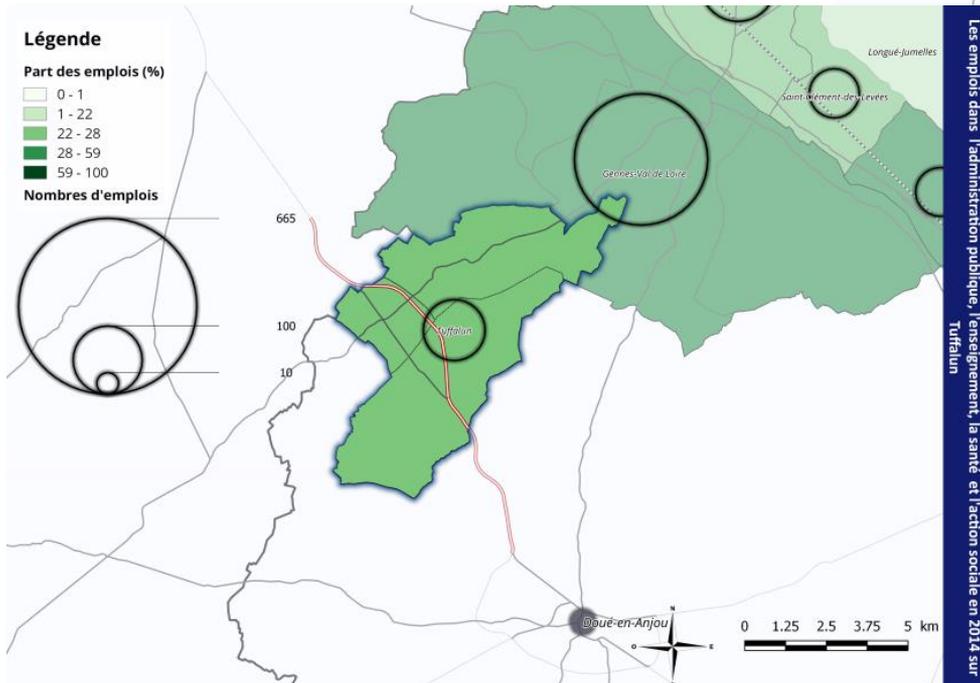
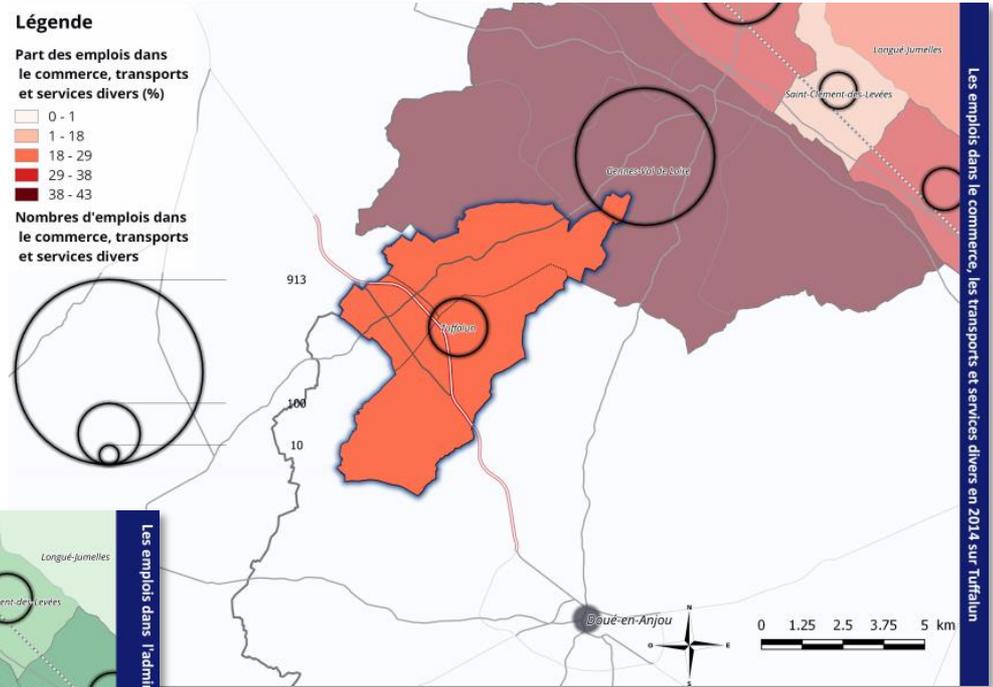
Répartition des emplois par secteurs d'activités



6. Economie

6.1. Emplois et activités sur le territoire

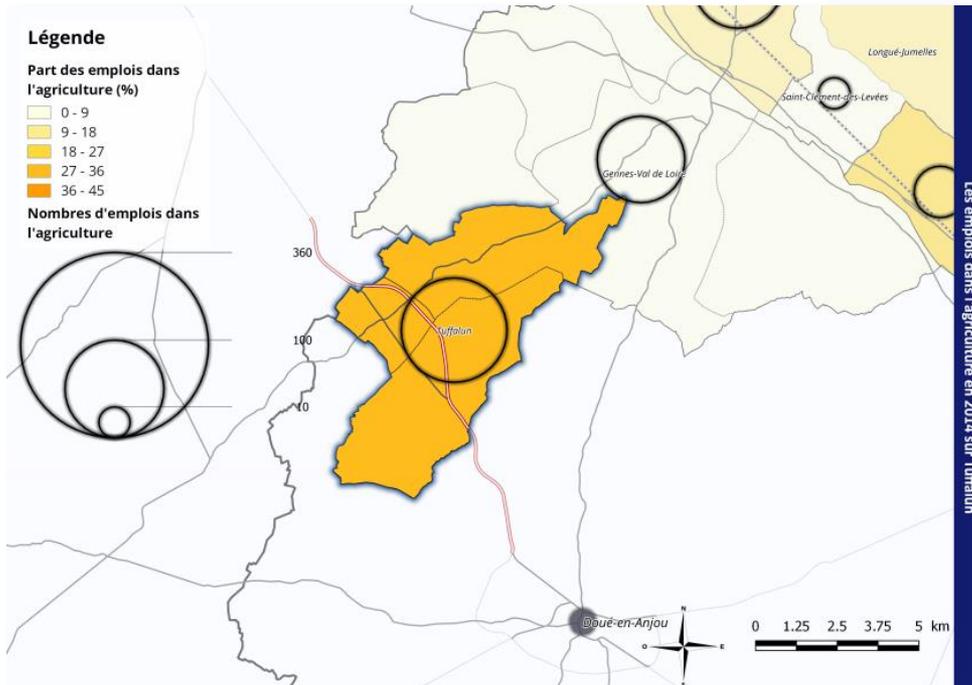
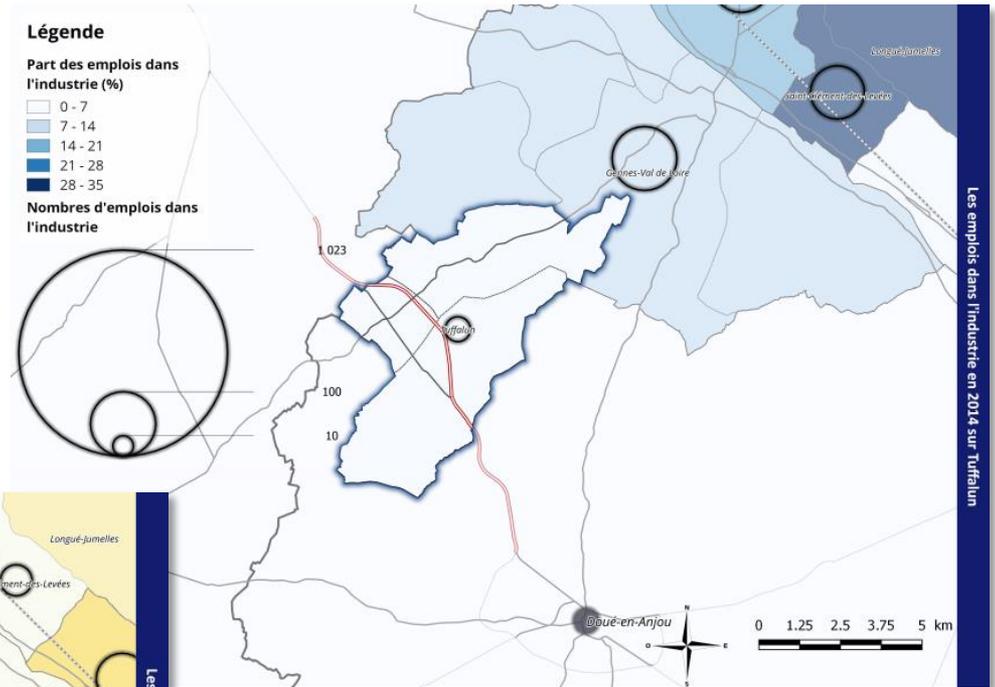
- Les secteurs d'emplois sur Tuffalun



6. Economie

6.1. Emplois et activités sur le territoire

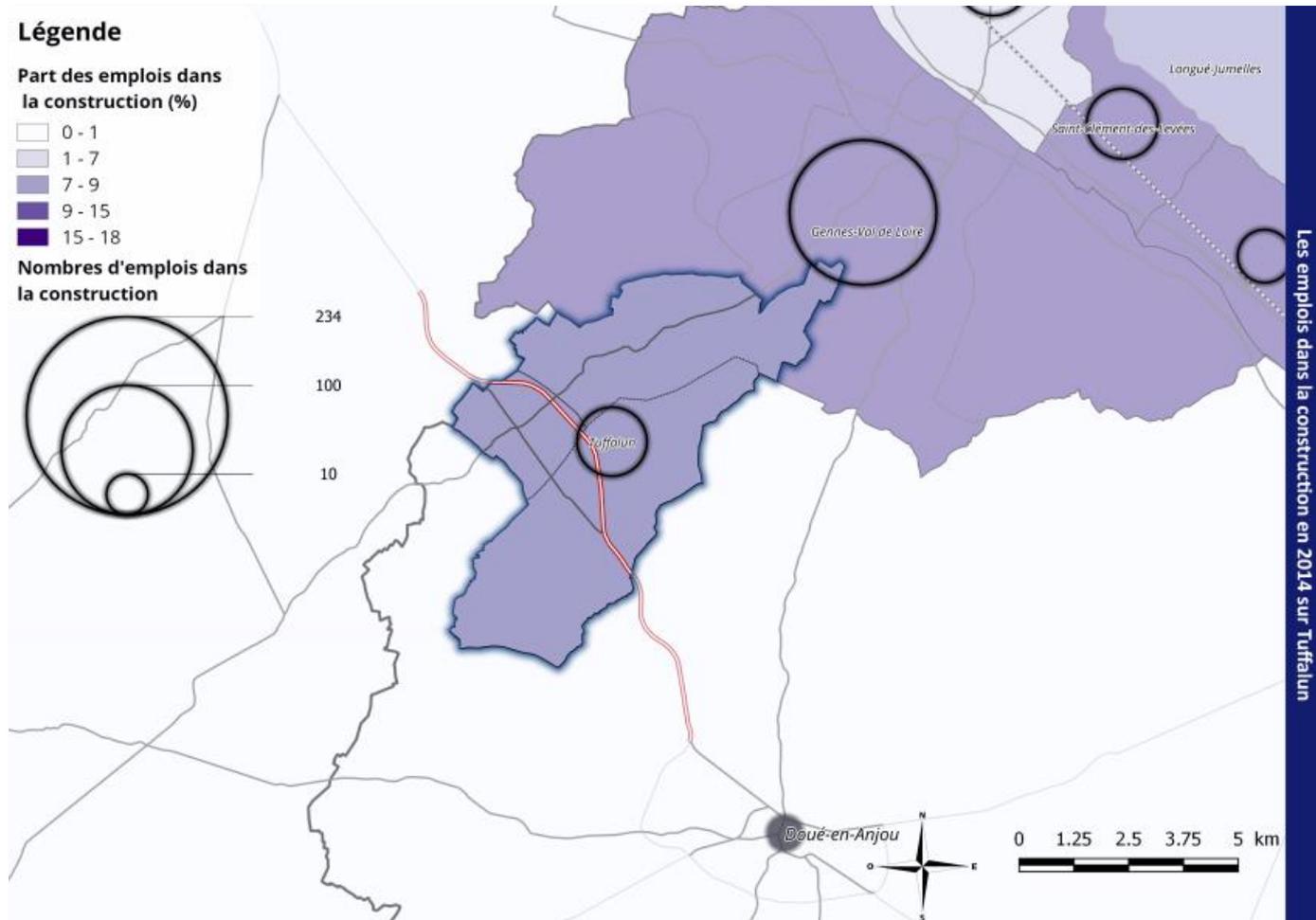
- Les secteurs d'emplois sur Tuffalun



6. Economie

6.1. Emplois et activités sur le territoire

- Les secteurs d'emplois sur Tuffalun



6. Economie

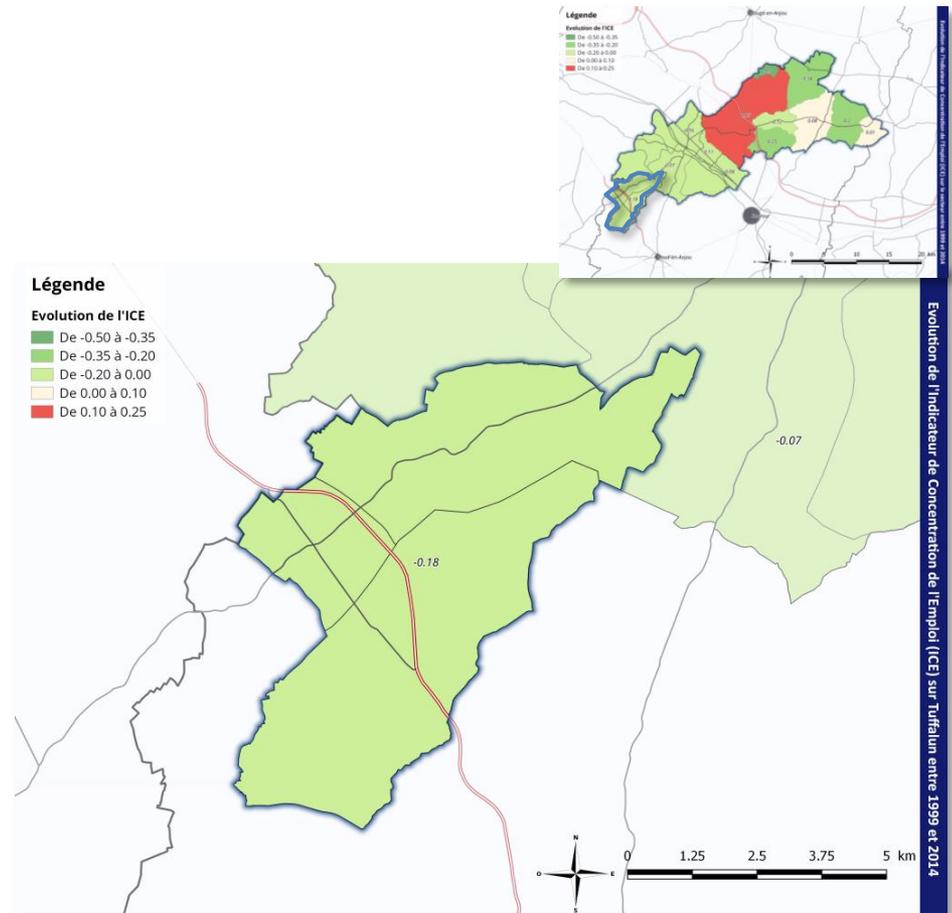
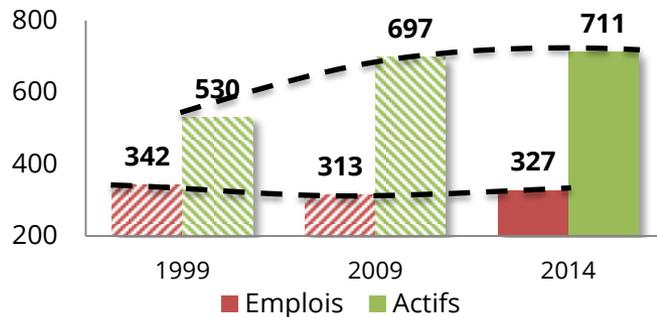
6.1. Emplois et activités sur le territoire

- L'indicateur de concentration de l'emploi, un indicateur de la résidentialisation de la commune

L'Indicateur de Concentration d'Emploi, entre 1999 et 2014 est en forte baisse passant de **0,65** à **0,46**. Cette évolution marque une forte résidentialisation. Le nombre d'actifs est en forte hausse avec +181 actifs occupés. La tendance de l'emploi sur Tuffalun est cependant à la baisse avec -15 emplois.

Cette résidentialisation s'explique par la proximité de pôles d'emplois (Angers, Doué-en-Anjou, Gennes-Val de Loire) et la forte variation positive de la démographie sur les dernières années.

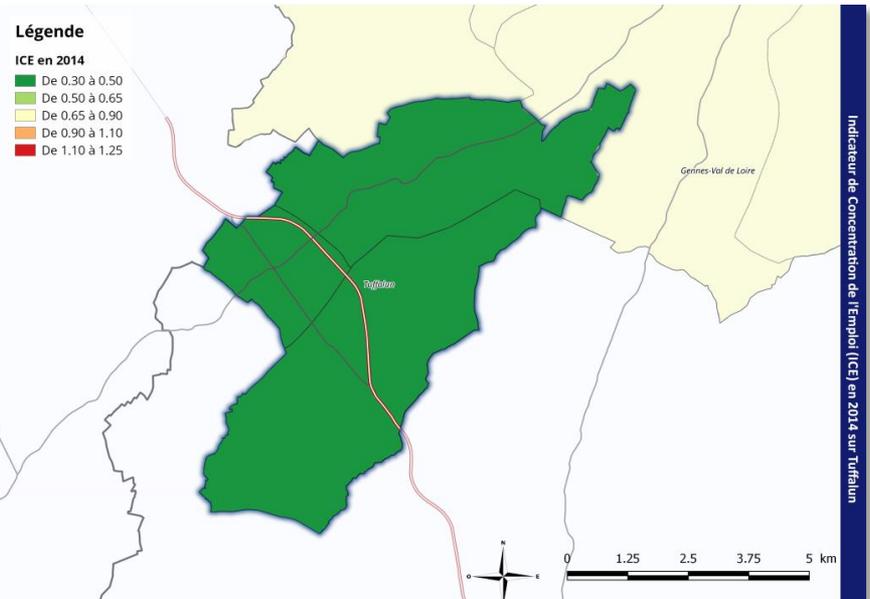
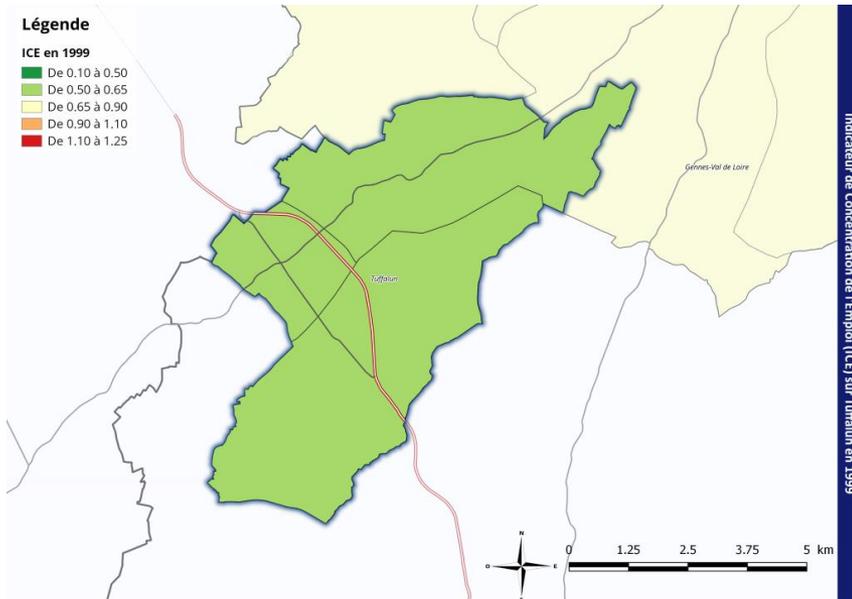
**Evolution des emplois et des actifs
1999-2014**



6. Economie

6.1. Emplois et activités sur le territoire

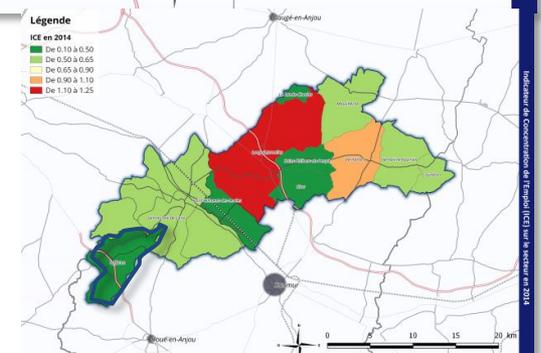
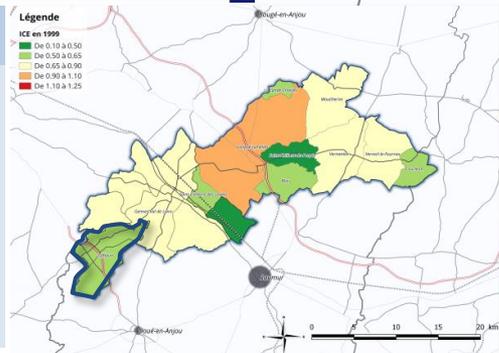
- L'indicateur de concentration de l'emploi, un indicateur de la résidentialisation de la commune



Définition

Indicateur de Concentration d'Emploi =

Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Il permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.



Equipements et commerces sur le territoire

6. Economie

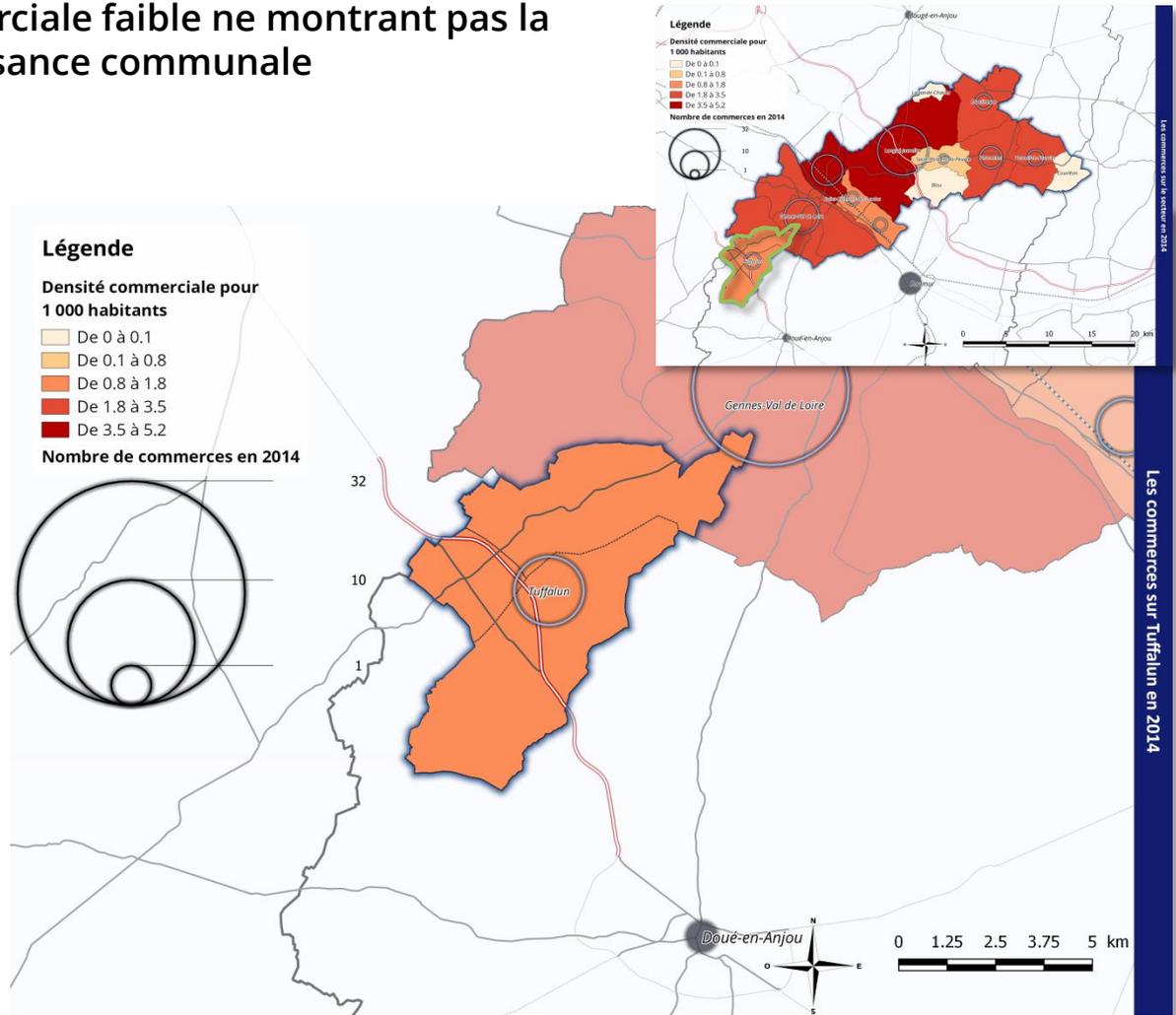
6.2. Équipements et commerces sur le territoire

- Une densité commerciale faible ne montrant pas la dynamique de croissance communale

En terme de densité commerciale, la commune de Tuffalun possède 3 commerces, dont un commerce de gamme intermédiaire.

La densité commerciale est faible sur la commune avec 1,8 commerces pour 1.000 habitants. Cette densité commerciale n'est pas en accord avec le développement de la population sur les dernières années.

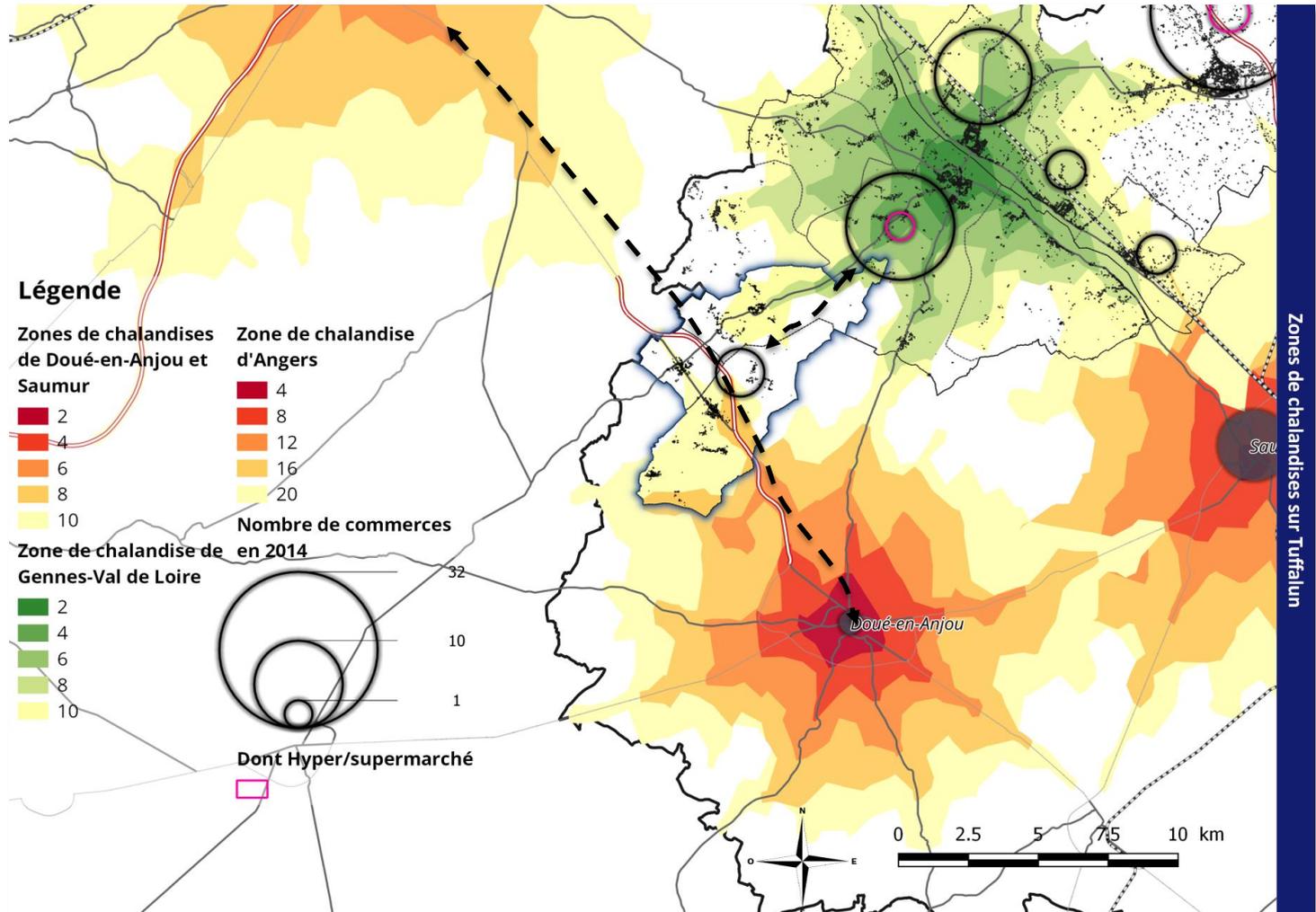
Tuffalun reste dépendant des pôles commerciale intermédiaire présent à proximité (Gennes-Val de Loire ainsi que Doué-en-Anjou). Cette proximité est d'autant plus favorisée par la liaison routière rapide avec ces pôles (D761).



6. Economie

6.2. Équipements et commerces sur le territoire

- Un territoire à proximité de pôles commerciaux majeurs et secondaires



6. Economie

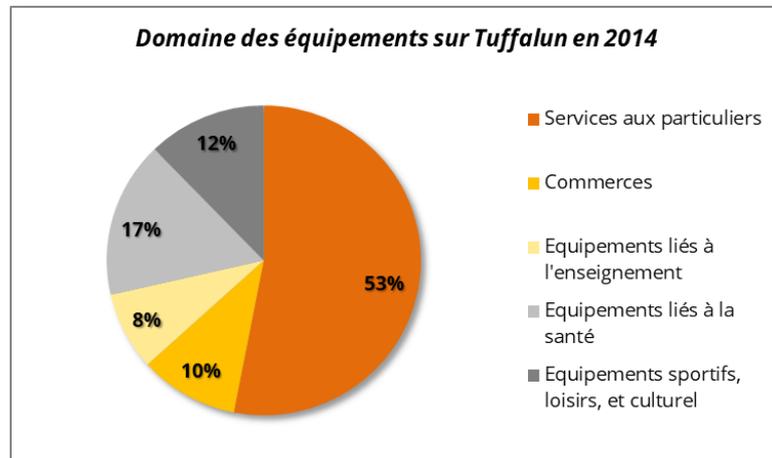
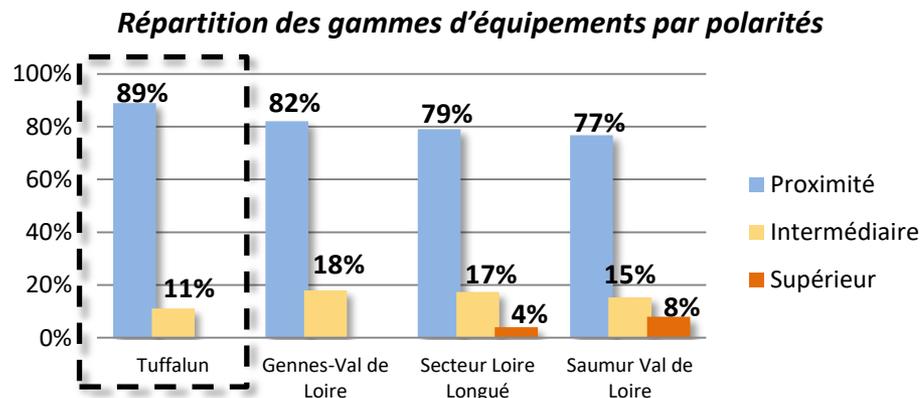
6.2. Équipements et commerces sur le territoire

- Tuffalun, un pôle d'équipements entre proximité et intermédiaire

Selon la base permanente des équipements sur Tuffalun, 32 équipements sont présents. Plus de la moitié de ces équipements (17) sont des services aux particuliers.

Sur les différents équipements de gamme intermédiaires, 2/3 sont des services aux personnes âgées (hébergement et service d'aide).

Les équipements liés à l'enseignement, ainsi que les équipements liés aux transports sont ceux qui sont peu ou pas du tout représentés sur la commune.



Définition

La **base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE** est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

Pour la base d'équipements de 2015, 95 équipements ont été retenus. Ils se répartissent en trois gammes :

- **Gamme de proximité** (29 équipements différents) : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- **Gamme intermédiaire** (31 équipements différents) : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- **Gamme supérieure** (35 équipements différents) : Lycée, maternité, hypermarché, Pôle emploi...

6. Economie

6.2. Équipements et commerces sur le territoire

▪ Aménagement numérique

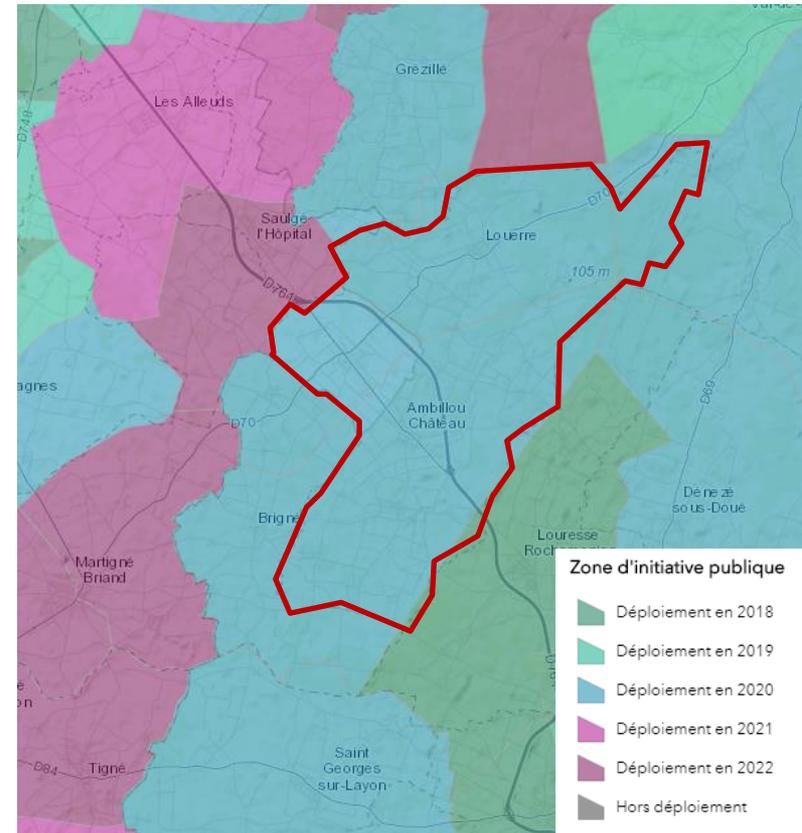
Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) du Maine-et-Loire est un cadre de référence commun aux différents acteurs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, utilisateurs finaux et différents intervenants, partenaires ou prestataires, opérateurs.

La mission du SDTAN est double :

- Favoriser la cohérence des initiatives publiques ;
- Favoriser l'articulation des initiatives publiques avec l'investissement privé.

À l'identique des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et autres documents associés à l'aménagement du territoire, le SDTAN devient un outil de la programmation de l'intervention des acteurs dans le secteur du numérique.

Le SDTAN a été approuvé en 2016. Le projet arrêté par le Syndicat Mixte Ouvert « Anjou Numérique » prévoit le raccordement à la fibre optique de l'ensemble des locaux (grand public et professionnels) entre 2018 et 2022. Sur la commune nouvelle de Tuffalun, le déploiement est prévu aux échéances indiquées sur la carte ci-contre.



Les zones d'activités économiques

6. Economie

6.3. Les zones d'activités économiques

La tertiarisation de l'économie impacte directement les besoins fonciers, tant en termes de surface proposée que de localisation de cette offre foncière. Il ne s'agit plus de se positionner sur un secteur d'activités porteur comme cela a pu être le cas pour certains territoires français (l'automobile, le charbon, l'industrie agro-alimentaire, l'électronique, etc.) mais de soutenir l'ensemble des activités économiques.

En effet, de la diversité des activités dépend la pérennisation du tissu économique local. Il s'agit de prévenir les grandes évolutions structurelles qui impacteront à l'avenir l'emploi du territoire (innovation du numérique, etc.).

Le PLUi doit ainsi assurer la diversification de l'offre foncière : en prévoyant aussi bien de grandes surfaces destinées à l'accueil ou l'extension d'activités industrielles que de petites surfaces commerciales en centre-bourg.

L'objectif du PLU est de faire coïncider l'offre foncière à vocation économique aux besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles.



6. Economie

6.3. Les zones d'activités économiques

Les zones d'activités constituent des vecteurs de développement économique. En effet, bien que l'activité économique se développe également en dehors des zones d'activités, ces dernières constituent l'offre principale pour l'accueil de nouvelles entreprises (développement exogène) ou le développement des entreprises locales (développement endogène). Une offre foncière en zone d'activités permet le regroupement des activités économiques déjà présentes sur le territoire ce qui favorise la mutualisation de services (restauration, covoiturage...) et la synergie de certaines activités.

Situation des zones d'activités sur le territoire

En 2018, la commune de Tuffalun dénombre **1 zone d'activités**.

Au total, la surface de ces zones représente **7,9 ha, dont 1,84 ha disponibles et viabilisés**.

Ces zones d'activités ne sont pas toutes spécialisées et certaines accueillent ainsi tout type d'activité : industrielle, artisanale et commerciale. La spécialisation des zones d'activités sur un territoire permet de rendre lisible l'organisation du développement économique, les choix et stratégies d'une collectivité. Le PLU devra veiller à éclairer cette organisation. Une organisation peu lisible peut engendrer certains risques :

- *Conflits d'usage entre industries et commerces au sein des zones,*
- *Mitage et mutation de cellules,*
- *Absence de lisibilité de la zone,*
- *Eloignement des polarisations commerciales vis-à-vis des zones agglomérées*

Pour autant, la diversité des activités demeure une richesse, si celle-ci participe à la mixité fonctionnelle de la zone et donc à sa pérennité et son insertion dans le tissu urbain et économique local.

6. Economie

6.3. Les zones d'activités économiques

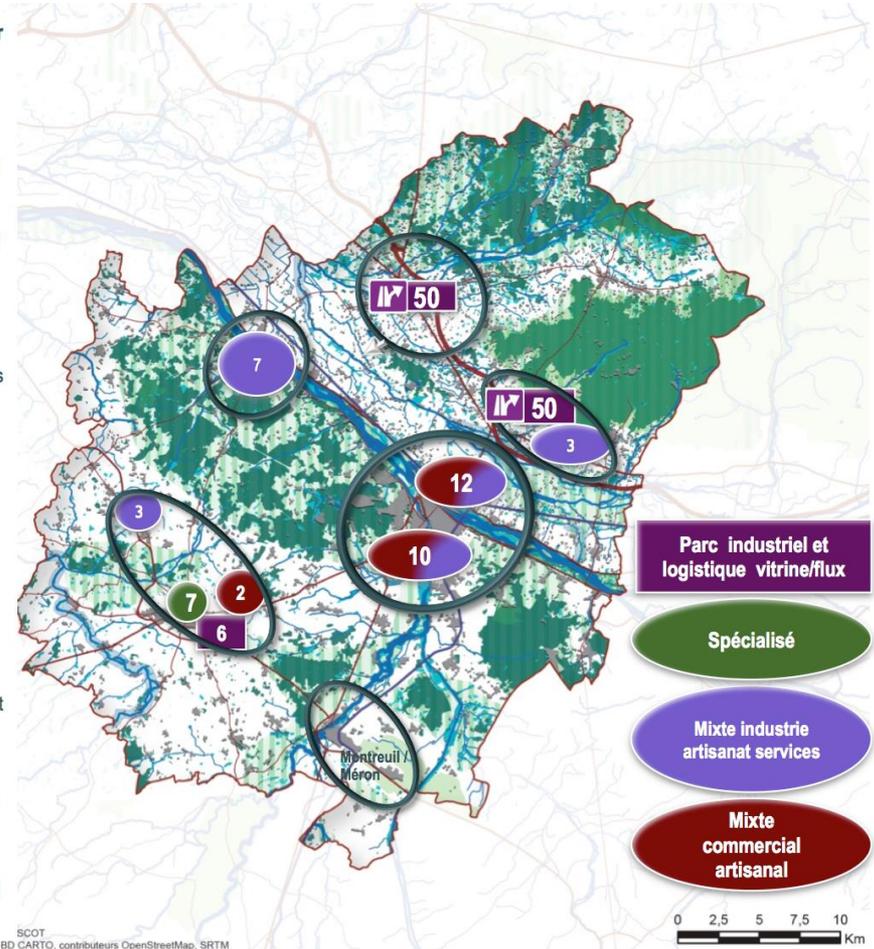
- Ce que dit le SCoT du Grand Saumurois

Ce que dit le SCoT

Le total des besoins à 2030 pour les activités économiques et commerciales s'établit donc à 111 ha. environ actuellement disponibles + 173 hectares ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation en application du SCoT, soit 284 hectares, auxquels il faut ajouter 24 hectares pour les zones artisanales (cf. pages suivantes) et 25 hectares pour une éventuelle programmation touristique (objectif 2.1.5), soit un total de l'ordre de 310/350 hectares à l'horizon 2030.

Déployer une nouvelle offre sur les pôles en cohérence avec leur vocation (cf. partie 1)

- 100 ha à programmer dans le temps sur les parcs industriels et logistique vitrines qui ont également vocation à répondre aux besoins de la filière végétale;
- Une offre spécialisée de 7 ha (installation de France Champignon) sur le Pôle de Doué la Fontaine ..
...qui doit renforcer ses capacités d'accueil sur l'ensemble des fonctions économiques (8 ha)
.. En résonance avec le l'extension de l'actipôle d'Ambillou le Château sur l'axe Doué/Angers (3 ha);
- Le confortement des fonctions artisanales et tertiaires de Gennes - Les Rosiers et d'Allonnes (7 ha);
- Le renforcement de l'offre mixte sur le Pôle de Saumur permettant à la fois l'amélioration continue de la qualité de l'offre commerciale et l'accompagnement des parcours résidentiels des entreprises (22 ha), et la réaffectation d'une partie des terrains au sud de l'aérodrome sur les Aubrières (26 ha).



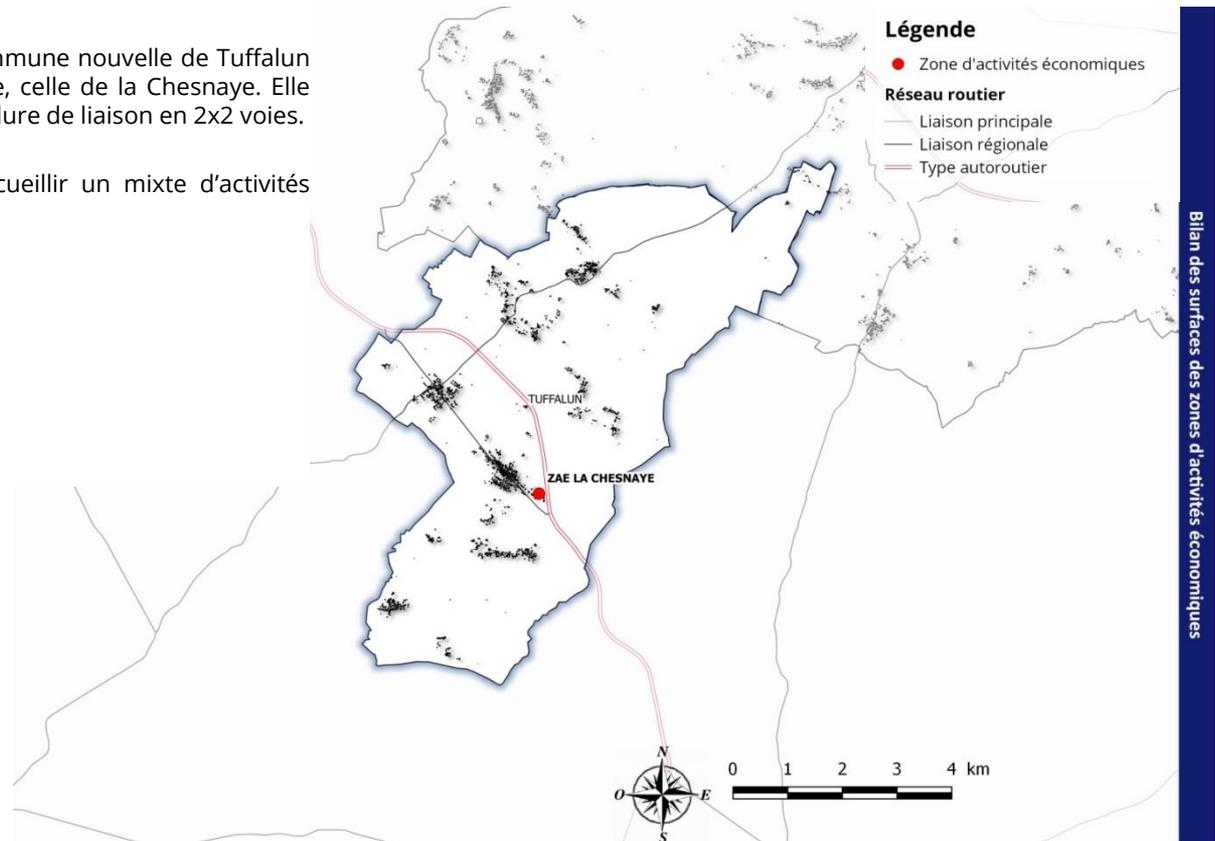
6. Economie

6.3. Les zones d'activités économiques

- Une ZAE au positionnement stratégique

Le recensement des zones d'activités sur la commune nouvelle de Tuffalun fait apparaître une zone d'activités économique, celle de la Chesnaye. Elle profite d'un positionnement avantageux en bordure de liaison en 2x2 voies.

La ZAE de la Chesnaye a pour vocation d'accueillir un mixte d'activités artisanales et services.



6. Economie

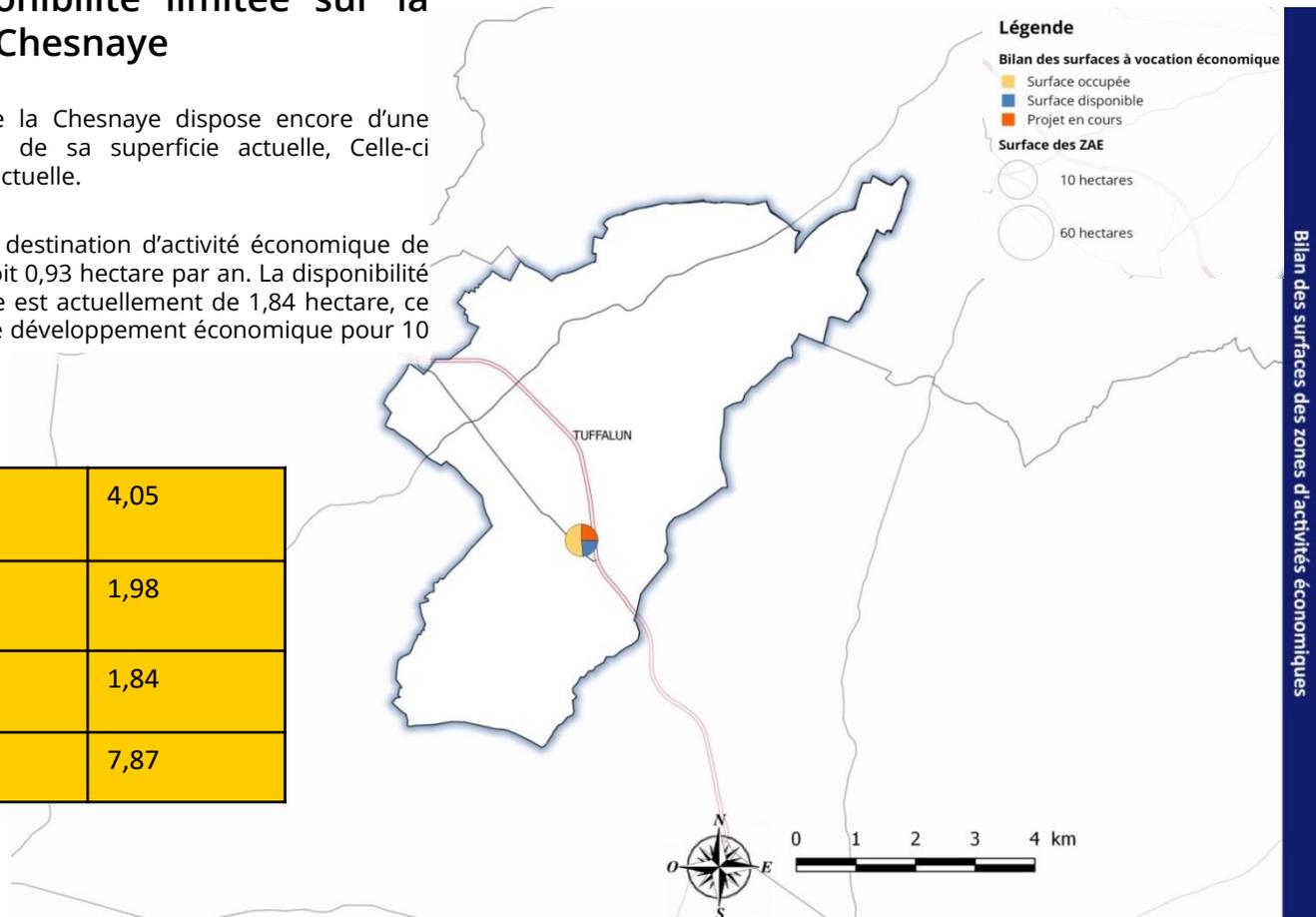
6.3. Les zones d'activités économiques

- Une disponibilité limitée sur la ZAE de la Chesnaye

La zone d'activités économiques de la Chesnaye dispose encore d'une disponibilité importante au regard de sa superficie actuelle, Celle-ci représentant un quart de sa surface actuelle.

Avec une consommation d'espace à destination d'activité économique de 13,15 hectares entre 2002 et 2016, soit 0,93 hectare par an. La disponibilité en surface sur la ZAE de la Chesnaye est actuellement de 1,84 hectare, ce qui n'est pas suffisant pour assurer le développement économique pour 10 ans.

Occupé (en ha)	4,05
Projet en cours (en ha)	1,98
Disponible (en ha)	1,84
Surface totale (en ha)	7,87



Bilan des surfaces des zones d'activités économiques

Mobilités et déplacements

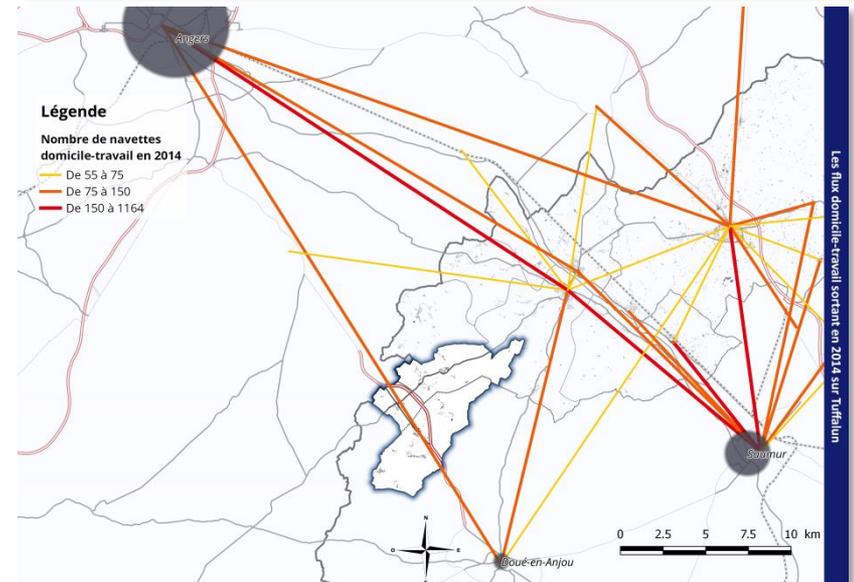
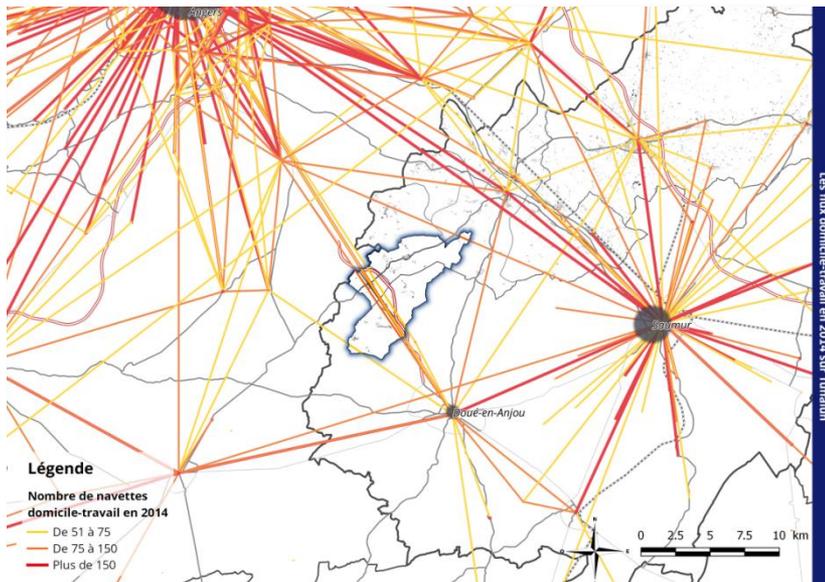
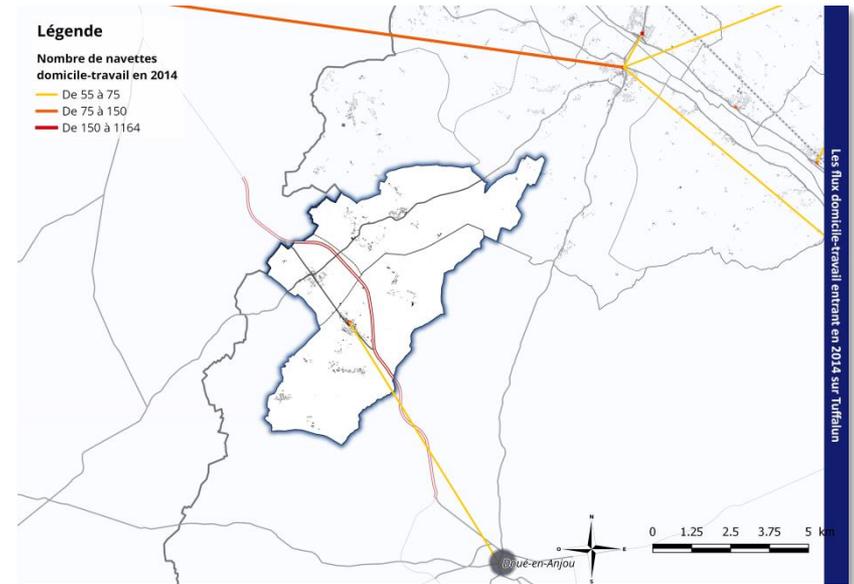
6. Economie

6.4. Mobilités et déplacements

- Des flux sortant important vers Angers et Doué-en-Anjou

Le nombre d'actifs sur Tuffalun étant plus important que celui des emplois, plus de 77,5% des actifs habitant sur Tuffalun travaillent sur une autre commune soit 564 actifs en 2014.

Les principaux flux en partance de Tuffalun se font vers **Angers (128 navettes domicile travail en 2014)** ainsi que **Doué-en-Anjou (118)**, où l'on retrouve cette logique d'axes ainsi que de résidentialisation. Les principaux flux entrant proviennent de la commune elle-même et de Doué-en-Anjou.



6. Economie

6.4. Mobilités et déplacements

- **La RD761 axe structurant des déplacements sur la commune nouvelle**

Le territoire de la commune nouvelle de Tuffalun est structuré par la RD761, permettant de relier Angers à Doué-en-Anjou, les sorties se font au Nord du bourg de Noyant-la-Plaine et au sud de la zone d'activités de la Chesnaye sur la commune déléguée d'Ambillou-Château. Entre ces deux sorties de deux fois deux voies la D70E traversant les bourgs de Noyant-la-Plaine et Ambillou Château fait office d'axe de desserte principal du territoire.

La desserte du bourg de Louerre se fait depuis la D70 qui relie le bourg de Noyant-la-Plaine à Gennes-Val de Loire, un contournement a d'ailleurs été réalisé pour désengorger le trafic routier sur le bourg de Louerre.

En attente éventuellement de comptage routier

6. Economie

6.4. Mobilités et déplacements

- L'offre de transport en commun sur le territoire

Le réseau départemental

Le réseau Anjoubus dessert la commune de Tuffalun, grâce à la ligne n°5 Angers >> Doué-en-Anjou >> Montreuil-Bellay. Ce réseau de bus permet de polariser les flux domiciles-travail vers les deux pôles d'Angers et de Doué-en-Anjou.

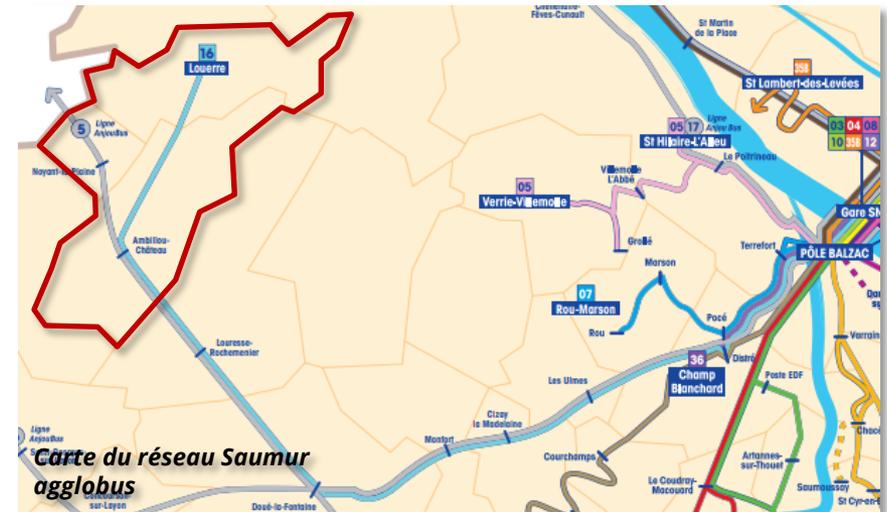
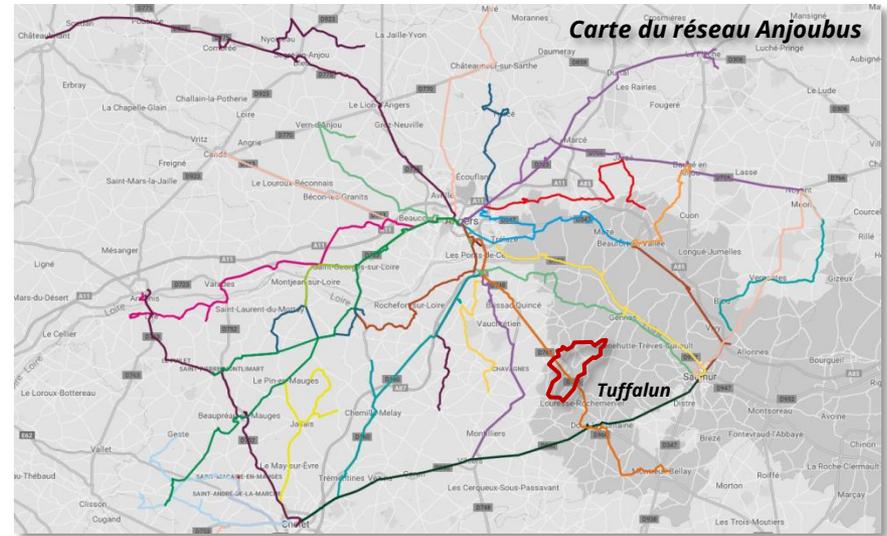
La ligne desservant Tuffalun est la ligne n°5. Les arrêts de bus sont situés sur les communes déléguées d'Ambillou-Château ainsi que Noyant-la-Plaine.

La ligne 5 est peu importante au niveau du nombre de passage. En horaire hivernal, la ligne reliant Doué-en-Anjou à Angers ne passe qu'une fois dans la journée par Tuffalun, et passe cinq fois dans l'autre sens. Cette amplitude ne permet pas de répondre aux demandes pour les mobilités domiciles travail. Il permet de faire la trajet en un peu moins d'une heure.

Le réseau de l'agglomération

Le réseau Saumur Agglobus permet de rejoindre Louerre à Saumur par le biais de la ligne n°16. Cette ligne passe également par Ambillou-Château. Il permet ainsi de relier Tuffalun au pôle aggloméré saumurois.

Cette ligne ne passe qu'en période scolaire qu'une fois le matin en direction de Saumur, et seulement le mercredi midi pour aller de Saumur vers Tuffalun. Cette amplitude d'horaires ne permet pas de répondre aux demandes de mobilités domiciles-travail vers Saumur.



6. Economie

6.4. Mobilités et déplacements

- Les mobilités douces

En attente de données

6. Economie

6.4. Mobilités et déplacements

- L'offre de stationnement sur le territoire

En attente de données

6. Economie

6.5. Synthèse volet économie

Constats

- Une évolution des emplois qui tend vers une augmentation depuis 2009
- Un territoire de plus en plus dépendant des pôles de Doué-en-Anjou, de Gennes-Val de Loire et d'Angers en terme d'emplois, commerces et d'équipements de gamme supérieurs et intermédiaire
 - Un territoire marqué par une forte résidentialisation

Atouts

- La proximité des pôles d'emplois extérieurs, avec une accessibilité importante par la RD 761
- Des emplois de nouveau à la hausse
- Les emplois tertiaires majoritaires sur la commune

Faiblesses

- Un pôle qui se résidentialise et ne permet pas aux actifs de travailler sur la commune
- Un faible nombre d'emploi par rapport à la population communale

Enjeux

- Maîtriser la dynamique de développement, tout en affirmant la centralité d'Ambillou-Château par la requalification du tissu urbain existant.
 - Accompagner le développement des entreprises existantes.
 - Ajuster l'offre foncière à vocation économique en fonction de l'équilibre territorial affirmé
 - Développer les équipements de proximité sur la commune pour conforter le développement résidentiel

Chiffres clés

+4,5% d'emplois sur la période 2009-2014

0,46 : un ICE qui a tendance à baisser

3 commerces sur la commune en 2014

2 hectares de surface disponible en ZAE

77,5% des actifs de Tuffalun travaillent sur une autre commune

Aucune navette domicile - travail entre Tuffalun et Saumur