



Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
PLUi
ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ



Economie



Environnement



Habitat



Déplacement



Agriculture

UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : POURQUOI ET COMMENT?

L'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) d'Anjou Bleu Communauté a été engagée par délibération du conseil communautaire le 22 décembre 2020. Ce document unique est la **première pierre de l'expression du projet de territoire et représente un acte fondateur dans la construction et la concrétisation des politiques publiques menées par la communauté de communes**, ses communes membres et ses partenaires. Le PLUi, compétence de la communauté de communes, est le fruit d'une collaboration active avec les communes et d'une importante concertation avec les habitants. Il permet de poser les premières grandes orientations stratégiques d'ABC en matière de développement économique, d'habitat, de mobilité, à l'échelle des 11 communes, tout en limitant l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire. Le projet de PLUi, arrêté le 25 mars 2025, a été soumis à l'avis des communes-membres, des personnes publiques associées ainsi que de la population à travers 36 jours d'enquête publique, du 8 septembre au 13 octobre 2025, au cours desquels chacun a pu faire valoir ses observations. Le 14 novembre 2025, la commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions favorables. Pour tenir compte des résultats de cette enquête publique, le projet de PLUi a été modifié de façon mineure et approuvé par le conseil communautaire le 24 février 2026. Ce Mode d'emploi doit faciliter la consultation du PLUi : il explique l'organisation du dossier et des pièces qui le composent (page 3), détaille la marche à suivre pour connaître les règles qui s'appliquent sur un terrain donné (pages 5 à 10) et répond aux questions les plus fréquemment posées (page 11).

LE PREMIER PLUI A L'ECHELLE D'ABC

LA SURFACE

- Près de 65 000 hectares, 35 000 habitants, 11 communes.

LA COHERENCE

- Une vision d'avenir à l'échelle du territoire.

LE SOUTIEN AUX PROJETS

- Des OAP dédiées à la mise en œuvre de projets.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- La moitié de la consommation d'espace fléchée vers le développement économique.

LE LIEN AU PLH

- Des objectifs de mixité sociale dans les OAP.

LA VALORISATION DU PAYSAGE

- Une OAP dédiée à la trame verte et bleue. La traduction du plan paysage (bocage...).

LA PROTECTION DU PATRIMOINE

- Près de 1 000 éléments de patrimoine protégés. Des périmètres de protection ajustés.

LA MISE EN ŒUVRE DU ZAN

- 130 hectares maximum à horizon 2041.

LA CONFORMITE REGLEMENTAIRE

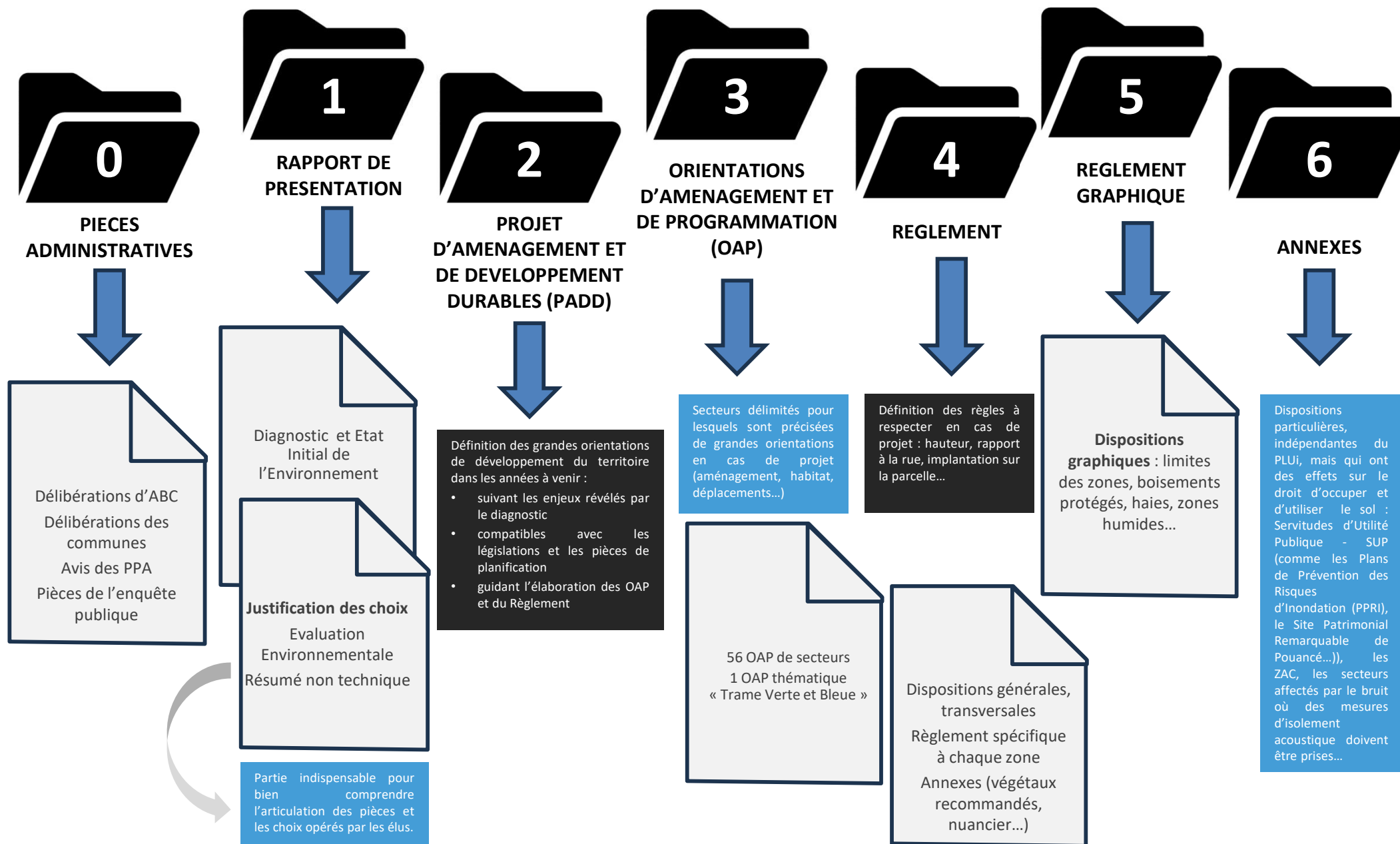
- Un urbanisme de projet cohérent avec la loi et compatible avec le SCoT révisé

LA SOLIDARITE

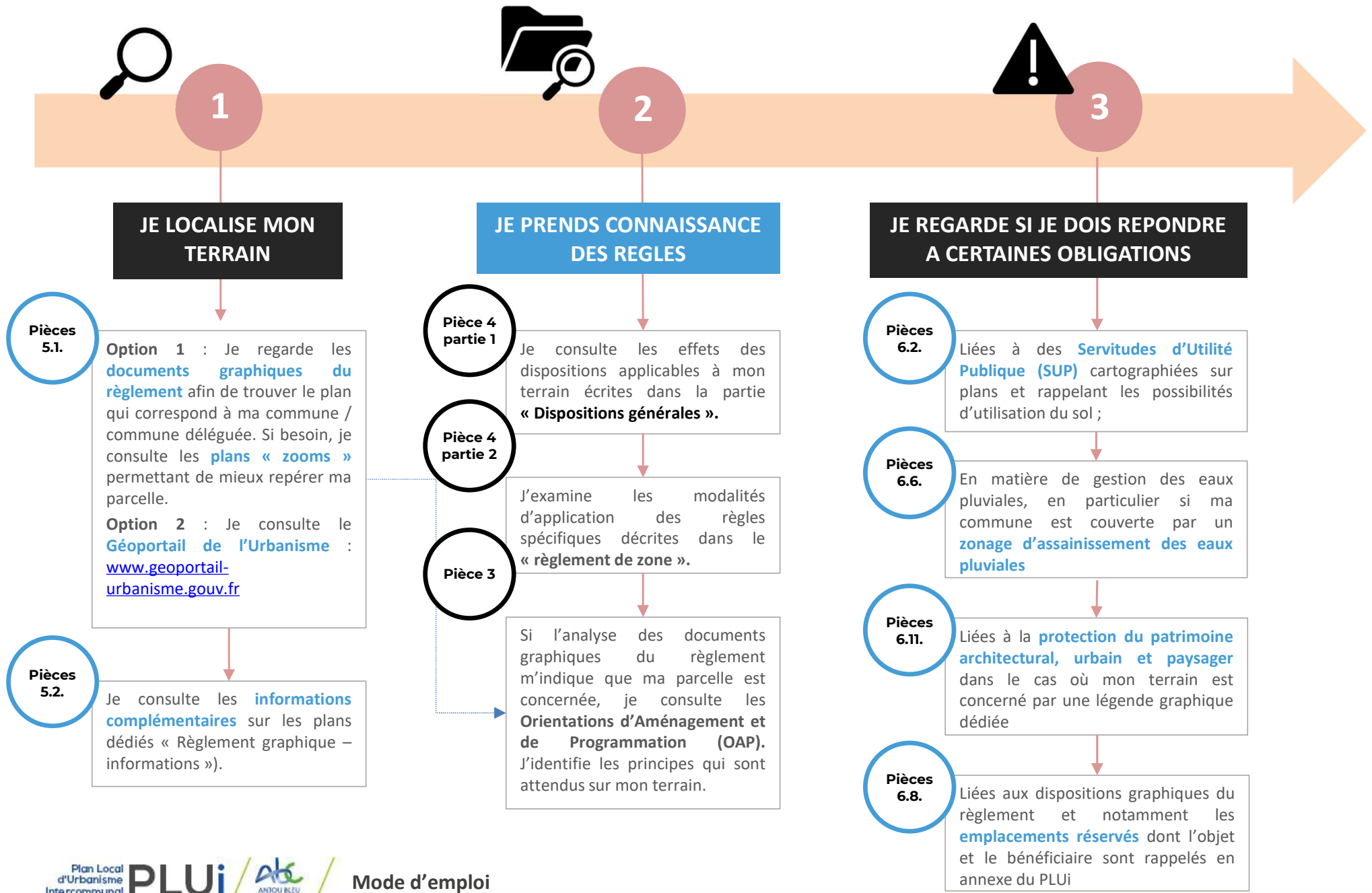
- Doter les 11 communes membres d'ABC de documents d'urbanisme.



QUELS DOCUMENTS COMPOSENT LE PLUI?



LA CONSULTATION DU PLUI EN 3 ETAPES



LA CONSULTATION DU PLUI EN 3 ETAPES



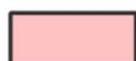
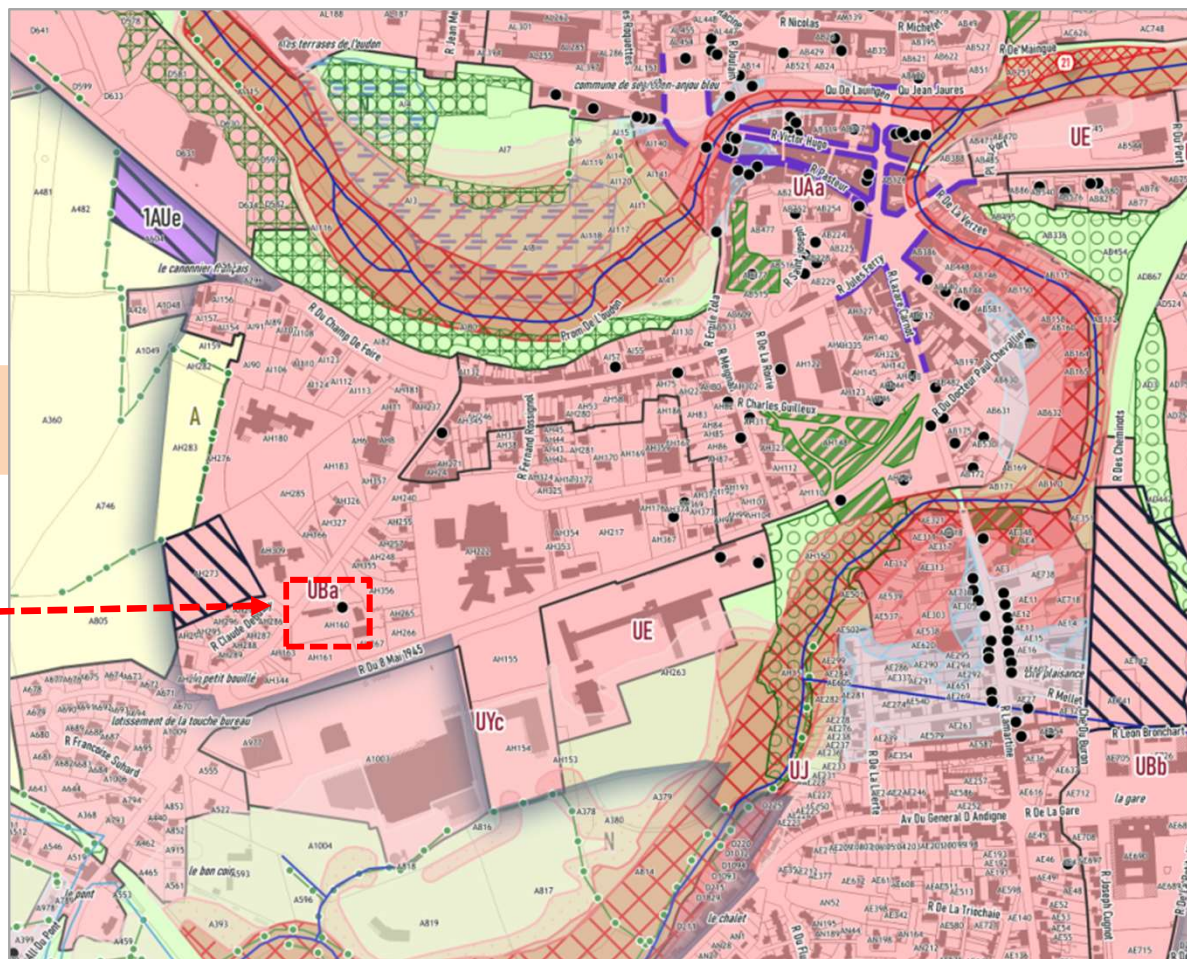
1

JE LOCALISE MON TERRAIN

Pièces 5.1.

Option 1 : Je regarde les documents graphiques du règlement afin de trouver le plan qui correspond à ma commune / commune déléguée. Si besoin, je consulte les plans « zooms » permettant de mieux repérer ma parcelle.

Zone Urbaine « U » indicée Ba (= zone UBa)



Zones U



ZONES U COMME "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.



Zones A



ZONES A COMME "AGRICOLLES"

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

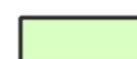


Zones AU



ZONES AU COMME "À URBANISER"

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.



Zones N



ZONES N COMME "NATURELLES"

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

LA CONSULTATION DU PLUI EN 3 ETAPES

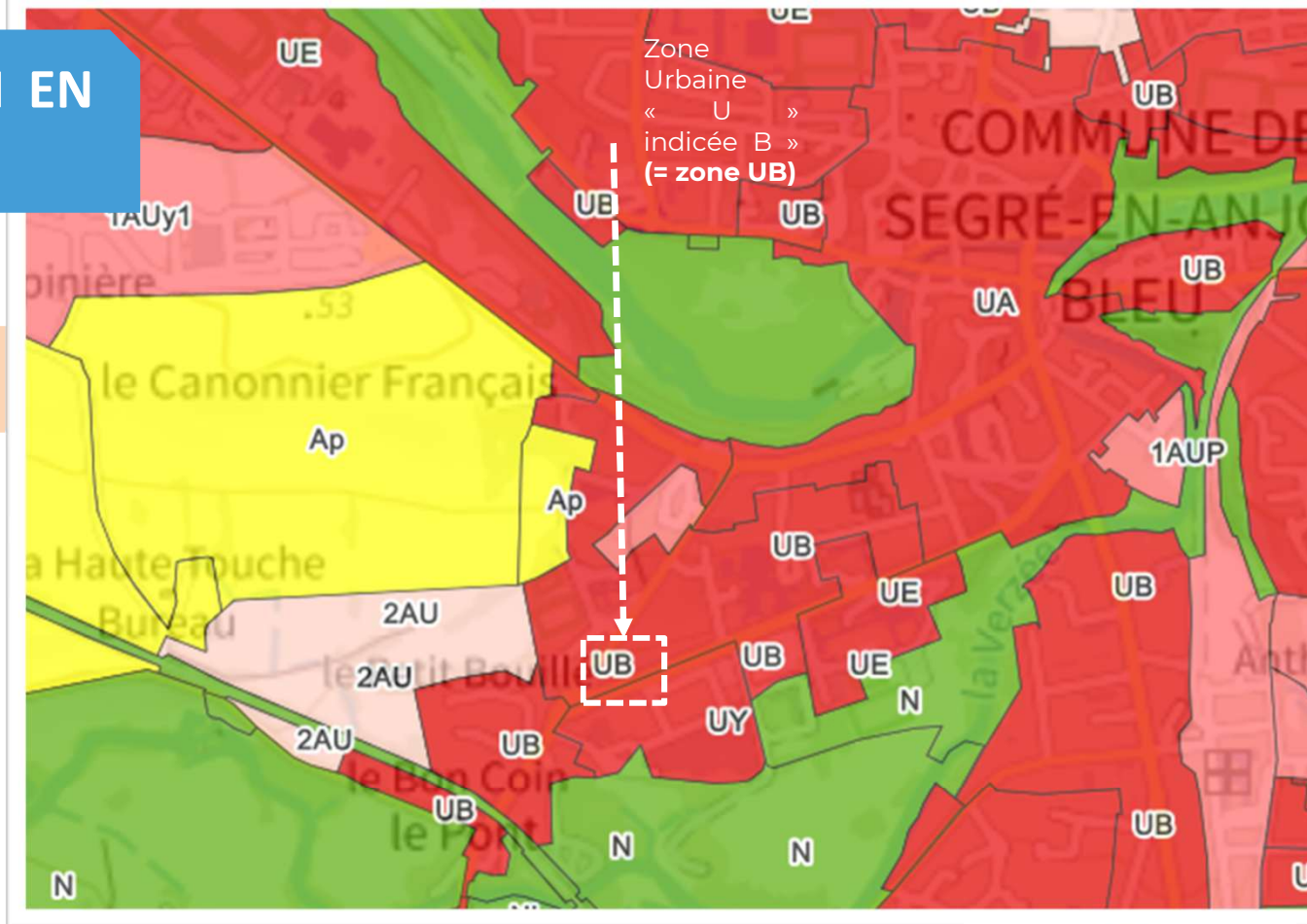


1

JE LOCALISE MON TERRAIN

Pièces 5.1.

Option 2 : Je consulte le Géoportail de l'Urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr



Zones U



ZONES U COMME "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.

Zones A



ZONES A COMME "AGRICOLLES"

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zones AU



ZONES AU COMME "À URBANISER"

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.

Zones N



ZONES N COMME "NATURELLES"

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

LA CONSULTATION DU PLUI EN 3 ETAPES



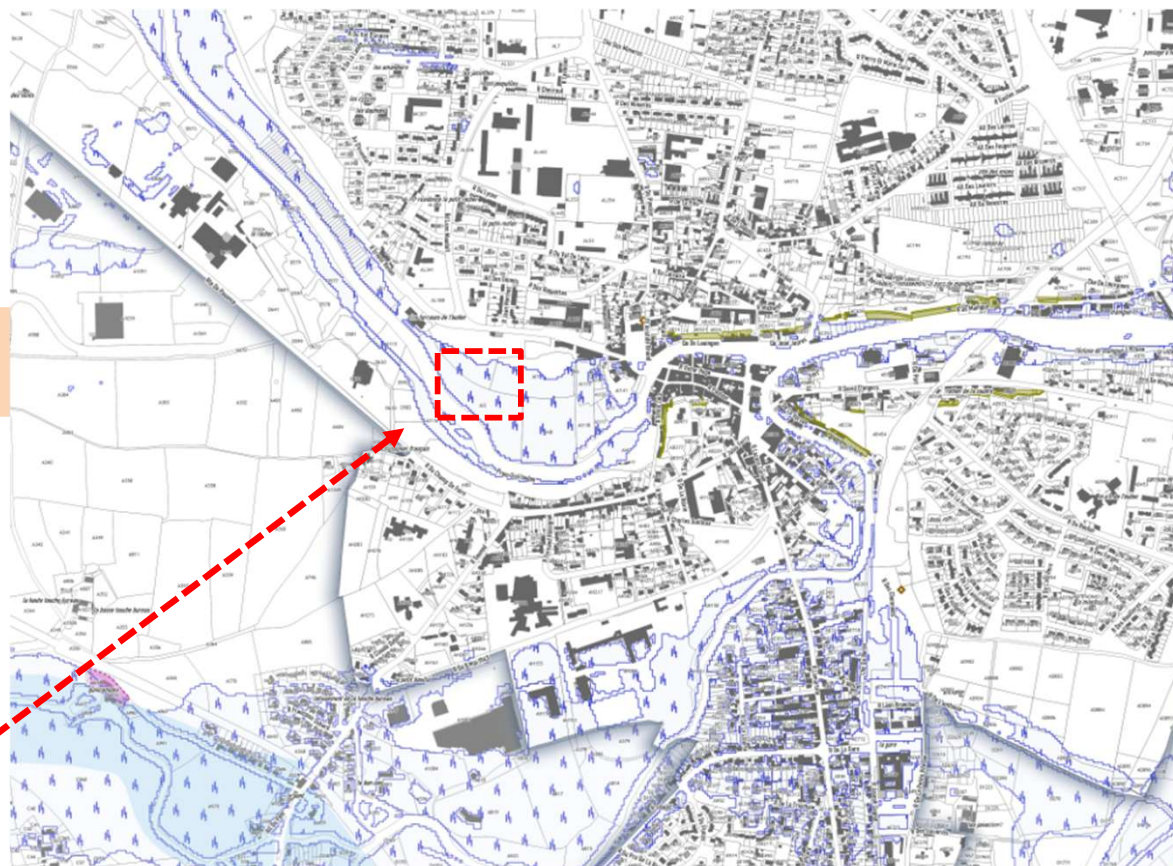
1

JE LOCALISE MON
TERRAIN









Pièces
5.2.

Je consulte les **informations complémentaires** sur les plans dédiés « Règlement graphique – informations »).

Les projets réalisés dans les zones dites de « prélocalisation » devront s'assurer de l'absence d'atteinte à une Zone Humide Effective.



INFORMATIONS :

-  Zones à risque liées aux cavités souterraines
-  Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)
-  Site Patrimonial Remarquable (SPR)
-  Zones à risque de chutes de falaises et éboulements
-  Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)
-  Atlas des Zones Inondables (AZI)
-  Prélocalisation des zones humides seuillée - 2023 (LETG CNRS-UR2/PatriNat OFB-MNHN/INRAE)
-  Zones humides relictuelles

LA CONSULTATION DU PLUI EN 3 ETAPES

Pièces
5.1.



2

JE PRENDS CONNAISSANCE DES REGLES

Sur le plan de zonage de la commune concernée, qui fait apparaître des signes graphiques (couleurs, encadrés, motifs... [renvoyant à des règles écrites](#)) ainsi que les périmètres des OAP.

La destination des constructions et l'usage des sols

- Bâtiment susceptible de changer de destination (agricole vers habitat, vers tourisme, vers diversification agricole...);
- Façades commerciales protégées le long des linéaires identifiés (transformation en logement interdite);
- Secteurs destinés à l'exploitation du sol et du sous-sol (carrières);
- Terrains destinés à une occupation prédéfinie (intérêt général) : emplacements réservés
- Terrains aménageables sous réserve du respect des orientations définies dans la [pièce n°3 \(OAP\)](#);

La qualité urbaine et architecturale

- Murs et murets protégés;
- Arbres remarquables protégés;
- Éléments de patrimoine bâti protégés;

Modalités d'application des dispositions réglementaires

- Création d'accès individuels directs interdite le long des axes identifiés;
- Recul minimal obligatoire par rapport à certaines voies classées à grande circulation;

La qualité paysagère et écologique

- Haies et alignements d'arbres protégés;
- Cours d'eau protégés;
- Boisements protégés;
- Parcs et jardins paysagers protégés;
- Jardins cultivés protégés;
- Zones humides protégées;
- Mares et étangs protégés;

LA CONSULTATION DU PLUI EN 3 ETAPES



2

JE PRENDS CONNAISSANCE
DES REGLES

Au sein du **règlement « littéral »**

Pièce 4

EN CONSULTANT :

- La partie 1 du Règlement : **« DISPOSITIONS GENERALES »** qui :

- Définit les notions employées dans le règlement (hauteur, emprise au sol, extension, annexe...);
- Définit les règles applicables pour les terrains concernés par les prescriptions graphiques présentées ci-avant (que puis-je / dois-je faire si mon terrain est concerné par un boisement protégé, une haie, un emplacement réservé...?);
- Définit les contraintes imposées aux terrains concernés par un risque (inondation, minier, falaises...);
- Définit des règles communes à l'ensemble des zones du PLUI : obligations en matière d'accès à un réseau d'eau potable, en matière de stationnement...

Cette pièce n°4 est donc indissociable de la pièce n°5 qui localise, à l'échelle de la parcelle, les règles contenues dans la pièce n°4.

EN CONSULTANT :

- La partie 2 du Règlement : **« REGLEMENT DE ZONE »**, organisée en 3 chapitres, quelle que soit la zone concernée (U, AU, A ou N) et qui précise :

1/ La destination des constructions et l'usage des sols

> *Que puis-je construire et où ?*



2/ Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> *Comment construire et quelle forme donner à ma construction ?*

> *Comment respecter l'environnement à travers mon projet ?*

> *Quels sont les principes à respecter en matière d'architecture et d'environnement ?*



3/ Les déplacements, le stationnement et les réseaux

> *Quels accès pour mon terrain et comment stationner ?*

> *Comment me raccorder à l'eau, à l'assainissement, aux eaux pluviales, aux communications électroniques, à la collecte des déchets ?*



LA CONSULTATION DU PLUI EN 3 ETAPES



3

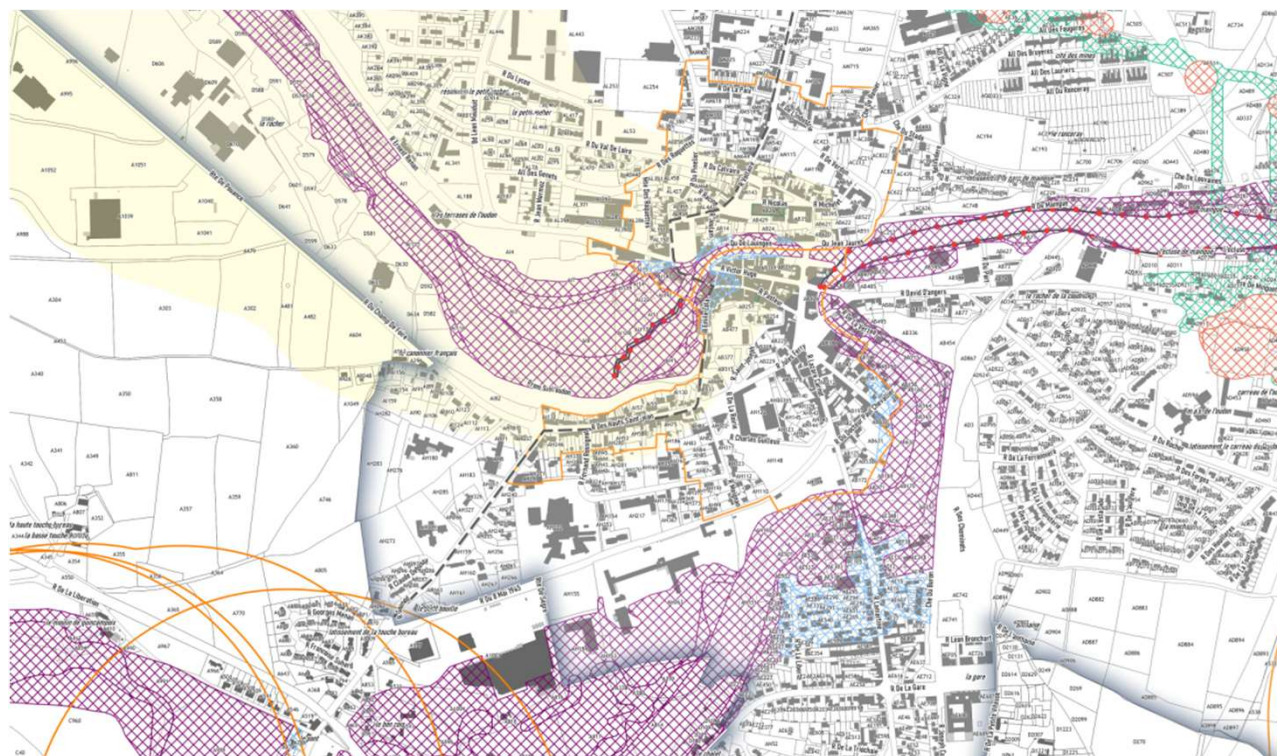
JE REGARDE SI JE DOIS REpondre
A CERTAINES OBLIGATIONS

Par exemple :

En rapport avec les **Servitudes d'Utilité Publique** (SUP) : Le terrain peut être concerné par un Plan de Prévention des Risques (inondations, minier...), par un périmètre Monument Historique, un périmètre de protection aux abords d'un captage d'eau potable...

En rapport avec les **annexes au Règlement** : Le terrain peut être concerné par un **emplacement réservé** qui implique des règles spécifiques.

Pièce 6



Une multitude de Servitudes d'Utilité Publique → des obligations, supérieures au PLU et indépendantes de lui, qui s'appliquent aux autorisations d'urbanisme et aux occupations du sol



En cas de besoin :

**Obtenez des
renseignements auprès de
la mairie où se situe la
parcelle objet du projet**

FOIRE AUX QUESTIONS : où trouver les informations si ...



- **J'ai un projet immobilier** : je souhaite acquérir un terrain pour y construire une maison ou j'ai déjà un bien immobilier et je souhaite faire une extension, construire une piscine, installer une fenêtre de toit...

→ Règlement littéral et graphique  et Servitudes d'Utilité Publique 

- **J'ai une maison de caractère** et je souhaite modifier son aspect extérieur, sa clôture...

→ Règlement littéral et graphique 

- Aux limites de mon terrain, il y a un terrain délaissé, **des logements peuvent-ils y être construits** ? Un promoteur peut-il le racheter et construire un immeuble ?

→ Règlement littéral et graphique  et Orientations d'Aménagement et de Programmation 

- J'ai un projet de construction neuve, **quelles règles de stationnement** dois-je respecter ?

→ Règlement littéral et graphique 



Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
PLUi
ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ

Anjou Bleu Communauté

18 rue du docteur Paul Chevallier
49500 Segré-en-Anjou Bleu Cedex

02.41.26.51.27

contact@anjoubleucommunaute.fr

www.anjoubleucommunaute.fr

Consulter les documents

[PLUI \(Plan Local d'Urbanisme Intercommunal\)](#)

Consulter les plans

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map>



Economie



Environnement



Habitat



Déplacement



Agriculture

www.anjoubleucommunaute.fr