



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Réf. : SUAR/UPA – n°87-2023 - TF
Affaire suivie par Thibaut FOUQUERAY
02 41 86 65 14
thibaut.fouqueray@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 17 avril 2023

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Madame le Maire de Brissac Loire
Aubance
5 rue du Maréchal Foch
49320 BRISSAC LOIRE AUBANCE**

Objet : Avis de l'État – Plan Local d'Urbanisme de Brissac Loire Aubance

Réf. : Arrêt de projet déposé le 20 janvier 2023

Par dépôt en date du 20 janvier 2023, vous m'avez transmis, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme de Brissac Loire Aubance, arrêté par délibération du conseil municipal du 17 janvier 2023. J'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, et des enjeux de l'État sur le territoire.

L'ensemble de la démarche d'élaboration du projet de PLU, notamment la concertation, a été impactée par la crise sanitaire Covid. Toutefois, la collectivité a tâché d'informer le public durant l'ensemble du processus. La participation des personnes publiques associées a été recherchée tout au long de la démarche d'élaboration du document.

L'organisation territoriale retenue dans le projet d'aménagement est claire. L'ensemble des enjeux sont bien posés et les objectifs sont globalement équilibrés et cohérents. Néanmoins, le scénario démographique ambitieux retenu mérite d'être davantage justifié. D'autant plus que cette ambition n'est pas sans conséquences sur l'offre en équipements destinés à répondre au mieux aux besoins des habitants sur les dix prochaines années. C'est tout particulièrement le cas pour les installations de traitement des eaux usées, mais aussi des extensions d'établissements scolaires.

Le projet de développement urbain

Globalement, le projet d'aménagement et développement durable (PADD) prévoit une organisation géographique des opérations corrélée à la proximité des équipements déjà existants (services, emplois, transports), et une priorisation des opérations intra-urbaines. Une structuration du territoire claire a été identifiée avec Brissac-Quincé en polarité, Les Alleuds en tant que pôle d'appui de la polarité, Saint Saturnin-sur-Loire et Vauchrézien en villages de première couronne, et les autres communes déléguées en villages de deuxième couronne.

Le PADD affiche un objectif annuel de croissance démographique de 1 % à l'horizon 2031, correspondant à un gain de plus de 140 habitants chaque année. Ce projet est ambitieux au vu de la dynamique observée ces dernières années sur le territoire où la croissance démographique s'élevait à +1,4 % entre 2014 et 2020 (+1,8 % à l'échelle départementale). Vous indiquez vouloir opérer un « rattrapage démographique et résidentiel » à la suite d'une période récente de baisse importante de l'attractivité (solde migratoire de -0,3 %/an entre 2013 et 2019) qui serait due à une faiblesse de l'offre en logement sur le territoire. Cette ambition doit être accompagnée de davantage de justifications. **Il conviendrait de mieux l'expliquer sous la forme d'un besoin lié à votre projet stratégique en cohérence avec l'aménagement durable projeté de votre territoire.**

En matière de logement, le projet de PLU envisage la réalisation de 750 logements à horizon 2031, dont 26 % seront orientés sur Brissac-Quincé, identifiée comme polarité dans le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers. Sur l'objectif de production de logements, votre projet est compatible avec les dispositions du SCoT et **va dans le sens d'un développement plus cohérent avec les enjeux de limitation de l'étalement urbain.** En effet, le projet encourage une densification bâtie plus importante sur l'ensemble du territoire que ce qui était pratiqué jusqu'alors. Le PADD fixe des densités minimales de 22 logements par hectare, même s'il s'agit plutôt de densité moyenne, certaines OAP fixant des densités inférieures à 22 logements/ha. **Il est cependant attendu des justifications quant à la taille moyenne des ménages retenue,** plus faible que la taille moyenne des ménages sur ce territoire en 2019. Ce point, déterminant dans la définition des besoins en logements, revêt un caractère important. D'autant plus que, même si la préconisation du plan départemental de l'habitat et de l'hébergement 2020-2025 (PDHH) fixe une production annuelle de logements entre 220 à 275 sur le territoire de l'EPCI, les productions de logements réalisées ces 3 dernières années sont inférieures à celles envisagées par la commune pour les prochaines années (40 en 2019, 32 en 2020 et 51 en 2021).

Le PADD a fixé des objectifs de densification des enveloppes urbaines avec un minimum de 230 logements environ à réaliser dans le tissu urbain existant, ainsi que des seuils de développement de l'habitat en densification fixés à 50 % ou 20 % en fonction des communes déléguées. **Cet objectif permet d'aller au-delà des seuils fixés par le SCoT et illustre un effort de la commune d'engager un développement plus sobre.**

Enfin, la volonté d'interdire les constructions nouvelles dans les hameaux constitue un choix fort. Il permet de participer à la préservation de l'espace rural par l'arrêt de son mitage.

L'accueil d'une population diversifiée

La commune compte actuellement 352 logements sociaux (dont 72 % de maisons), représentant 8,3 % de l'ensemble du parc de logements en 2021. Il n'y a pas de vacance constatée dans le parc public (0,3 %). La demande locative sociale a recensé 190 demandes au 1er janvier 2023 pour 27 attributions en 2022, soit un ratio de satisfaction de la demande de 7. Un effort substantiel est présenté dans le PADD en matière de production de logements sociaux. Le projet de PLU prévoit la réalisation de 130 logements locatifs sociaux pour la prochaine décennie (soit plus de 17 % de la production totale des logements envisagée). Toutefois, cet objectif est en deçà des besoins estimés dans le PDHH. De plus, sur certaines communes déléguées, la production de logements sociaux envisagée ne respecte pas les objectifs du SCoT en la matière qui fixe un minimum de 10 % de logements sociaux dans la production nouvelle. **Ainsi, des justifications plus appuyées doivent être apportées concernant les objectifs de développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux publics spécifiques.** Même si le projet de PLU permet une progression de l'offre sociale, ceci doit être relativisé, car ramené au nombre total de logements du parc de résidences principales à l'horizon 2031, il ne permet pas de se rapprocher de manière conséquente de l'obligation légale de 20 % de logements sociaux imposée par la Loi SRU. Les dispositions du projet de PLU en matière de développement de l'offre sociale restent ainsi trop peu ambitieuses.

Le projet de PLU concourt à l'amélioration de l'accueil des gens du voyage, notamment par la délocalisation de l'aire d'accueil de Brissac-Quincé sur la commune déléguée de Saint-Saturnin-sur-Loire qui s'accompagne d'une mise aux normes. Cet espace qui fait l'objet d'un STECAL permettra la création de 8 emplacements. De plus, la création d'aires de petit passage est également à l'étude.

Les activités et équipements

Le PADD envisage de privilégier une optimisation du tissu artisanal et industriel. Une extension mesurée (limité à une quinzaine d'hectares) de la zone des Fontenelles et de celle des Pains est permise sous la forme de zones 2AUy afin de préparer l'avenir économique du territoire. **Cet objectif est compatible avec les dispositions du ScoT en vigueur.** Les autres sites artisanaux présents sur le territoire seront optimisés et maintenus dans leur configuration actuelle. La création de nouvelles emprises commerciales est encadrée dans votre projet de PLU, avec la définition sur le règlement graphique de périmètres de diversité commerciale et de linéaires commerciaux, à protéger au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, au niveau desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale (commerces de détail et de proximité, les restaurants et les hôtels). **Ces mesures de préservation et d'enrichissement du dynamisme commercial des centres bourgs sont satisfaisantes, et vont dans le sens des dispositions du SCoT qui encouragent à ce que les nouvelles implantations commerciales se réalisent préférentiellement dans les centralités.**

L'emprise du camping existant implanté sur la commune déléguée de Coutures fait l'objet d'un zonage UT. Il est prévu d'y permettre le développement de l'offre d'hébergements touristiques et des activités proposées aux clients. Toutefois, ce camping ne peut être classé en zone urbaine. En effet, **au vu du caractère naturel dominant du site sur lequel se trouve le camping, celui-ci doit faire l'objet d'un zonage de type N. Les modifications projetées rendent nécessaire de créer un STECAL afin de permettre des évolutions mesurées du site.**

La modération de la consommation d'espace

Concernant la consommation foncière, l'état des lieux présenté doit être actualisé. En effet, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, **il est attendu que l'analyse des données de consommation d'espace soit réalisée sur les 10 dernières années précédant l'arrêt de projet (2013-2023). Il s'agit d'une condition de légalité de votre PLU, de manière à assurer la modération du rythme de consommation d'espace envisagée.** La présentation seule des données du portail de l'artificialisation sur la période 2009-2021 ne peut s'y substituer.

À horizon 2031, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace en extension de 26 ha hors STECAL, et de 53 ha en prenant en compte les surfaces des STECAL. Votre collectivité engage ainsi une modération de la consommation foncière par rapport à celle observée sur la période 2009-2021 (73 ha). **L'objectif chiffré de consommation d'espace prévisionnel inscrit dans le PADD (34 ha dont 17 ha en extension des enveloppes urbaines) doit être clarifié, dans l'évaluation environnementale ou la justification des choix, au regard de la consommation foncière réellement traduite au plan de zonage.** Il est important de noter que l'analyse de la consommation foncière projetée ne prend pas en compte les emplacements réservés identifiés dans le projet de PLU. Pourtant, parmi ces projets, certains sont susceptibles d'engendrer une consommation foncière notable comme la déviation des Alleuds (emplacement réservé n°1) de 25 ha et l'aménagement de l'entrée sud de Brissac-Quincé (emplacement réservé n°18) de 8,6 ha. L'estimation de la consommation foncière projetée doit prendre en compte ces projets.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, même si je constate la volonté de votre collectivité d'optimiser les secteurs en enveloppe urbaine, la modération de la consommation foncière prévisible par la mise en œuvre du projet de PLU doit être précisée et bien correspondre à la réalité projetée.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plusieurs éléments d'ordre réglementaire évoqués ci-après concernant les OAP, doivent être revus.

Conformément à l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme, les OAP doivent définir en cohérence avec les orientations du PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les **continuités écologiques**. Cette règle a pour objectif de permettre une cohérence dans la gestion des continuités écologiques, d'une importance majeure dans le bon état de la biodiversité locale, à l'échelle du territoire. Le contenu des OAP devra être complété.

Par ailleurs, la **zone 1AUz (ZAC du Clos Saint-Nicolas) ne présente pas d'OAP**. Or en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, celle-ci est requise.

Enfin, l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les OAP définissent un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles le cas échéant. Si le projet distingue des OAP de priorité 1 et de priorité 2, ce niveau de priorité ne peut se substituer à un échancier.

Prise en compte du patrimoine bâti

L'identité patrimoniale de Brissac Loire Aubance est intimement liée à la qualité de son patrimoine historique et paysager. S'agissant du patrimoine bâti, le PADD propose peu d'**objectifs de préservation de son identité**, qui aurait méritée d'être plus explicite. Vous trouverez en note technique des éléments visant à favoriser une meilleure intégration des constructions nouvelles dans le tissu ancien, mais aussi à envisager la requalification à long terme des zones urbanisées ces dix à vingt dernières années (zones UB).

Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier et des zones humides

La préservation de l'espace agricole et forestier se révèle être un élément important de votre projet, tout comme la préservation du patrimoine naturel, même si le projet aurait pu aller plus loin dans la prise en compte de la trame verte et bleue. Une mention de la préservation de la trame noire au PADD aurait été bienvenue.

La mise en place d'un zonage naturel NP couvrant plus de 3000 ha permet de préserver des espaces naturels riches. Ce zonage couvre notamment les ZNIEFF de type 1 et 2, le site Natura 2000 de la Vallée de la Loire, ou encore les berges des ruisseaux et leur ripisylve. La majorité des boisements (1 383 ha) sont protégés au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme (espace boisé classé). Les autres boisements, ainsi que les haies bocagères inventoriées, sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme avec un règlement écrit protecteur. **Cet inventaire exhaustif de la trame de haies présente sur le territoire et leur identification sur le règlement graphique est à saluer**. Cette mesure participe à la préservation de ces milieux spécifiques et des services écosystémiques qu'ils permettent. Il est nécessaire de rappeler que seul un classement au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme des espaces boisés interdit tout défrichement.

Même si **l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000** est présente et conclusive dans l'évaluation environnementale, celle-ci est insuffisante. Les projets d'extension urbaine (zones 1AU et 2AU) doivent conduire à une véritable évaluation (art L.414-4-1° et R.414-19-4° du Code de l'environnement). Aussi l'étude doit démontrer si les projets sont susceptibles d'avoir un effet significatif sur les milieux naturels, les espèces et les habitats d'intérêt communautaire présents dans les sites Natura 2000 au regard des objectifs de conservation (évaluer les risques de destruction, de dégradation d'habitats, de destruction ou de dérangement d'espèces,

d'atteinte aux fonctionnalités du site, et tenir compte des impacts à distance ainsi que des effets cumulés avec d'autres activités). **Un complément doit donc être apporté au dossier.**

Un **inventaire actualisé des zones humides** sur l'ensemble du territoire a été réalisé en 2020. Ce travail exhaustif, validé par la commission locale de l'eau en juin 2022, a permis le recensement de 488 ha de zones humides qui ont fait l'objet d'un report sur le règlement graphique à l'aide d'une trame spécifique accompagnée d'un règlement protecteur. Il conviendra de joindre l'inventaire **en annexe au rapport de présentation.**

La prise en compte des capacités des systèmes d'assainissement

D'après les données présentées dans le rapport de présentation, assorties des informations en possession du service environnement, eau, biodiversité de la DDT, l'état des stations d'épuration de certaines communes déléguées présente des anomalies parfois importantes (surcharges organiques et/ou hydrauliques), démontrant que pour certaines communes déléguées, les possibilités d'extensions urbaines s'avèrent, en l'état, très limitées sinon compromises. La réalisation de projets de logements prévus sur ces communes déléguées où les systèmes d'assainissement sont non conformes, devra impérativement coïncider avec les travaux d'assainissement des eaux usées du programme pluriannuel d'investissement prévu par la communauté de communes Loire Layon Aubance. Si certains projets de travaux sont a priori programmés et connus de nos services, leur réalisation et bonne mise en œuvre ne peuvent être garantis à ce stade. Cela hypothèque toute perspective de raccordement de nouveaux logements. **En conséquence** pour les communes déléguées de **Vauchrézien, Les Alleuds et Chemellier, les systèmes d'assainissement ne sont pas en capacité d'accueillir les effluents des nombreux logements prévus à court terme** (sur les premières années du PLU). Ceci est d'autant plus problématique que ces trois communes déléguées font partie des communes déléguées où la production de logements est prioritairement attendue. Pour les Alleuds, le projet de nouvelle station est une condition sine qua none à tout nouveau raccordement. Pour Vauchrézien et Chemellier, il en est de même.

Dès lors, je vous demande de surseoir à l'urbanisation des zones 1AU sur ces trois communes déléguées (basculement en 2AU). De plus, pour Saulgé l'Hopital et Charcé St Ellier, l'urbanisation des zones devra s'accompagner de clarifications quant à l'état des systèmes d'assainissement.

Développement des énergies renouvelables :

Le projet de PADD ainsi que le règlement ne sont pas suffisamment explicites sur la volonté de la collectivité de s'inscrire dans des démarches de production d'énergies renouvelables. **Je vous invite à faire évoluer votre projet de règlement de manière à permettre la production d'énergie renouvelable y compris dans l'espace rural en tenant compte des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux (art. L151-11 du Code de l'urbanisme).**

Conclusion :

Compte tenu de l'ensemble des observations mentionnées, j'émet **un avis favorable au projet de PLU de Brissac Loire Aubance sous réserve** expresse :

- d'amender le projet de PLU de manière à le rendre conforme aux dispositions du code de l'urbanisme, concernant l'analyse des données de consommation foncière (L151-4) et le contenu des OAP (L151-6-1 et 6-2, article R151-20),
- de renforcer les justifications concernant l'objectif de croissance démographique retenu, la taille moyenne des ménages affichée, les objectifs de construction de logements sociaux,

- de basculer en zone 2AU, dans l'attente de la résolution des problèmes sur les systèmes d'assainissement, les zones d'urbanisation à court terme des communes déléguées de Vauchrézien, les Alleuds, Chemellier,
- d'assurer la cohérence de l'ensemble du PLU sur les éléments de consommation d'espace prévisionnelle,
- de reclasser le camping de Coutures dans un zonage naturel et de créer un STECAL avec un objectif mesuré d'évolution du site.

Mme le maire,
Vous avez déjà eu des échanges avec les services de la DDT sur ces différents points, et bien entendu nous sommes à votre disposition pour continuer à échanger.
Bien à vous,

Pour le préfet absent
La secrétaire générale de la préfecture



Pièces jointes :

- note technique qui complète cet avis
- avis de la cdpenaf, avis de l'ARS, avis ENEDIS, contribution UDAP.

Copie pour information à :

- DDT : SEEB, SCHV

Note complémentaire

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le PLU de Brissac Loire Aubance, dont elle constitue une annexe.

Habitat :

Dans son projet de PLU la commune nouvelle a retenu une structuration du territoire avec : Brissac-Quincé en polarité, Les Alleuds en tant que pôle d'appui de la polarité, Saint Saturnin-sur-Loire et Vauchrézien en villages de première couronne, et les autres communes déléguées en villages de deuxième couronne.

Le PADD fixe ainsi des objectifs de développement de l'habitat ou de redynamisation pour ces « villages ». Toutefois, cette terminologie pose question car dans le SCoT Loire Angers un village est un groupement d'ensembles bâtis déconnecté du centre-bourg. Le DOO interdit l'extension des villages et hameaux, hors enveloppe urbaine, et autorise leur densification sous certaines conditions. Ainsi, bien que le PADD précise qu'aucun des hameaux de la commune nouvelle ne sera le support de nouvelles constructions d'habitation, **il est préférable de ne pas utiliser le terme « village » pour évoquer des objectifs de développement de certaines communes déléguées.**

Le SCoT cible une production de logements à hauteur de 60 % sur les polarités de l'ex Communauté de communes Loire-Aubance (Brissac-Quincé, Saint-Melaine-sur-Aubance, Juigné-sur-Loire). Dans le PLU, la répartition des logements fixe un objectif de 36 % de la production sur Brissac-Quincé. Le reste de la production de logements est répartie sur l'ensemble des communes déléguées, avec un volume plus élevé pour les Alleuds, Saint-Saturnin-sur-Loire et Vauchrézien. **Ces objectifs ne respectent pas les dispositions du SCoT qui favorisent une émergence plus marquée de la polarité, et doivent à ce titre être davantage justifiés.**

Le diagnostic du territoire fait état d'une trentaine de logements vacants, d'environ 25 hectares de foncier à valoriser représentant un potentiel d'accueil de 375 à 500 logements, et de 86 parcelles divisibles. **Ainsi, afin de permettre une analyse plus complète de l'objectif de 230 logements dans l'enveloppe urbaine, le potentiel de densification réellement mobilisable aurait dû figurer dans le diagnostic.**

Il convient de mentionner que la faible vacance, de l'ordre de 5 % pour les résidences principales toutes catégories confondues, ne permet qu'une rotation basique au sein du parc de logements. De même, le faible taux de résidences secondaires (4 % environ) n'offre pas de marge de manœuvre au regard de leur mutation possible en résidences principales. La collectivité doit, compte-tenu de ces facteurs, créer des logements ou miser sur des réaffectations de locaux déjà existants. Les contraintes sanitaires inhérentes à cette dernière hypothèse sont soulignées dans la présente note (voir § « Urbanisme favorable à la santé »).

Plusieurs programmes de logements destinés aux retraités ayant conservé leur mobilité sont prévus sur différentes communes déléguées de Brissac Loire Aubance. Cette approche contribue à anticiper le phénomène de vieillissement de la population. Si la pertinence d'une telle anticipation est évidente, **il s'avère néanmoins regrettable qu'une approche similaire n'ait pas été également engagée à destination des jeunes actifs débutant leur parcours professionnel (stagiaires, apprentis, ou encore saisonniers,...).** Les cursus scolaires imposent de plus en plus à la jeunesse, des phases de découverte de l'entreprise, et il serait opportun que la collectivité intègre cette évolution à son territoire, afin de faciliter l'accueil de ce public. Cette remarque est à mettre en lien avec le fait que 28.5 % de la population du territoire de Brissac Loire Aubance a moins de 20 ans, contre seulement 22.5 % qui a plus de 60 ans (Cf. Diagnostic territorial p.10). **Ce delta de 6 % entre ces deux classes d'âges doit inciter à la réflexion en matière d'offre de logement.**

Il est important de noter que le projet de PLU met l'accent sur le renforcement de l'offre de petites unités de vie pour seniors mobiles (à proximité des offres de soins et services de proximité) et le développement une cinquantaine d'habitats intergénérationnels dans les centres agglomérés. **Ces orientations sont satisfaisantes et participent à développer la mixité de population dans les centralités.**

Zones d'activités :

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT fixe l'objectif de consolidation de l'attractivité économique de la polarité en permettant l'extension du parc d'activités des Fontenelles sur Charcé-Saint-Ellier-sur-Aubance ainsi que la création d'une zone sur la commune déléguée des Alleuds. Le schéma de référence précise que la mise en œuvre de l'extension de la zone des Fontenelles doit s'effectuer vers l'est de la zone.

Or le projet de PLU projette une extension de la zone vers le nord par l'intermédiaire d'un zonage 2AUy. Ce choix d'aménagement retenu dans le PLU doit faire l'objet de justifications dans le rapport de présentation au regard des dispositions du SCoT.

Equipements :

Le PADD évoque le projet de création d'un « pôle d'équipements publics complémentaire au niveau de Brissac-Quincé à proximité de la gendarmerie ». Toutefois, le classement en zone UY, dédiée aux activités, de ce secteur pose question et ne reflète pas la volonté de la collectivité d'y installer un pôle d'équipement. **Le projet doit être précisé sur ce secteur afin qu'il soit en adéquation avec le zonage réglementaire retenu ou à l'inverse corriger le zonage réglementaire.**

Le projet d'extension de l'école de Chemellier fait l'objet d'un emplacement réservé de plus de 4000 m². Ce projet prend place dans la zone NP. **Ainsi, au vu de la surface importante de cet emplacement réservé, au regard du projet envisagé, des justifications plus développées doivent être présentées dans le dossier. De plus, l'impact du projet sur l'environnement doit également être analysé dans l'évaluation environnementale.**

Je note également la volonté de limiter l'extension des équipements en encourageant l'optimisation des sites d'équipements existants et la reconversion de certains équipements. Ainsi, cette thématique sera peu consommatrice d'espaces, même si des précisions sont attendues concernant le projet d'extension de l'école de Chemellier ou encore le pôle d'équipements publics complémentaire envisagé au niveau de Brissac-Quincé (voir note technique).

Le recours aux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) est globalement adapté et les projets concernés font l'objet de justifications. Quelques remarques relatives à la cohérence entre les besoins exprimés et les emprises autorisées pour les constructions sont toutefois formulées dans la partie dédiée de cette note. Seuls les STECAL NS, correspondant aux emprises accueillant les différents sites de traitement des eaux usées publics, posent question. En effet, au vu du nombre de STECAL NS (19) et de leur superficie cumulée importante (17 ha), un sous-zonage aurait été plus cohérent, en limitant l'identification de STECAL aux seuls besoins de constructions nouvelles. **Ce point est à revoir.**

Objectif de modération de la consommation foncière :

D'après les éléments fournis dans l'évaluation environnementale (tableau - partie 4.3.3), la consommation foncière projetée s'élève à 9,60 ha de zones dédiées à l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine, et à un total de 26,14 ha en extension toutes destinations confondues (habitat, équipements, activités).

Près d'une dizaine d'OAP listées de la catégorie *1AU Habitat Densification* sont situées en zone U et non AU. La dénomination des catégories des différents sites de développement urbain n'est pas claire et pourrait prêter à confusion. Une clarification est attendue quant aux éléments de calcul de la consommation d'espace.

Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) Ae1, Ae2, et Ay1 sont présentés comme participant à la densification dans ce tableau qui est l'unique partie du dossier qui présente les projections de consommation foncière engendrées par le projet de PLU. Les STECAL Ne1 et NS ne sont quant à eux pas pris en compte. **Ce tableau doit être repris. La caractérisation des sites de développement devrait être davantage explicitée et l'ensemble des surfaces de STECAL doivent être comptabilisées.**

Pour la commune déléguée de Luigné, les deux secteurs de développement de l'habitat (OAP zone de la Mairie et OAP lotissement de l'église) sont considérés comme participant à la densification urbaine alors que ceux-ci se situent en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT. C'est également le cas d'un secteur (OAP lotissement de la Commanderie) situé sur la commune déléguée de Saulgé-l'Hôpital.

Ainsi, en corrigeant ces incohérences la mise en œuvre du PLU consommera 11,5 ha de zone à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine. L'ensemble des projets de développement urbain à destination d'habitat, situés dans l'enveloppe urbaine, représentent quant à eux un total de 11,16 ha.

Les STECAL :

Le Code de l'urbanisme permet, par exception à la règle de non constructibilité en zone agricole et naturelle, d'identifier des secteurs de taille et de capacité limitée permettant d'autoriser des activités non compatibles avec la vocation de ces zones (activités économiques autres que l'activité agricole en zone A par exemple). **Les surfaces consommées par ces STECAL (ensemble du secteur identifié au plan de zonage) doivent être comptabilisées dans les objectifs prévisionnels de consommation d'espace.**

Le projet de PLU comporte 25 STECAL qui représentent une surface cumulée de 27,45 hectares.

Le STECAL Ae1, d'une superficie de 0,5 ha, vise à permettre la création d'un nouveau bâtiment afin d'augmenter le nombre de places d'hébergements de l'établissement médico-social de la Maison Perce-Neige (résidence réservée à l'accueil d'adultes en situation de handicap). Le bâtiment présentera une emprise maximale de 400 m². La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. Un projet d'extension similaire comprenant un accueil de jour et un accueil temporaire, a été refusé en 2022, par les services de l'Agence Régionale de Santé. Un appel à candidatures est toutefois prévu en 2023, visant à la mise en place d'une plateforme Autisme. L'établissement Perce-Neige de Brissac-Quincé pourrait candidater. Dans le cadre de cet appel à candidatures, et en considérant le dimensionnement des emprises nécessaires, il sera privilégié un aménagement de locaux existants plutôt qu'une extension via une construction neuve. Ensuite, dans le cadre des négociations du CPOM sur l'année 2024, pour la période 2024-2028, l'offre d'accueil et d'accompagnement de Perce-Neige sur le site de Brissac-Quincé sera étudiée en vue d'une éventuelle évolution. **Ainsi, même si le STECAL Ae1 est satisfaisant du point de vue des règles d'urbanisme et qu'il est justifié dans le projet de PLU, cela ne préjuge pas de la réalisation de ce projet d'évolution du site de Perce-Neige qui dépendra des instructions des services de l'ARS et du Conseil départemental.**

Le STECAL At, s'étend sur une superficie de 0,8 ha et correspond à l'emprise d'une partie du hameau des Brosses qui fait l'objet d'un projet de valorisation touristique. Le règlement autorise uniquement le changement de destination des constructions existantes pour une sous-destination « logement ». L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes et extensions autorisées est limitée à 100 m². La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 5

mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. **Le STECAL est justifié par le projet d'une création de piscine, mais le règlement pour le STECAL At ne traite pas la question des piscines. Ce point doit être revu.**

Le STECAL Ay1 vise à permettre le développement d'une activité industrielle sur une emprise de 2 ha appartenant à l'usine. L'emprise au sol cumulée des constructions autorisées dans ce STECAL est fixée à 600 m². La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. **Le STECAL prend place sur une parcelle classée en AOC. Cet enjeu n'est pas évoqué dans le PLU.**

La zone Ne1, d'une superficie de 0,6 ha, correspond à une partie de l'emprise de l'établissement médico-social du Pont de la Varenne (accueil d'adultes en situation de handicap mental) et vise à permettre son évolution. Seules les constructions présentant des sous-destinations « hébergement », « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » seront autorisées et dans la limite de 300 m² d'emprise au sol nouvelle. La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 5 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. **L'emprise au sol autorisée paraît disproportionnée par rapport aux besoins exprimés dans la partie Justifications qui font état de deux bâtiments projetés pour une surface totale de 75 m².**

Les STECAL NS correspondent aux emprises accueillant les différents sites de traitement des eaux usées publics. Cette identification a pour but de permettre une évolution des installations existantes, en tenant compte des projets actés (projet d'évolution du site de traitement de Brissac par exemple) ou des évolutions souhaitées. Seules sont autorisées les constructions et les extensions des constructions existantes présentant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des sites de traitement ou à leur mise aux normes. La collectivité a identifié en zone NS toutes les stations d'épuration de la commune, y compris celles qui n'ont pas besoin d'extension ou d'évolution. Cela représente une surface de 17 ha et un nombre important de STECAL NS. **Il serait préférable d'identifier seulement par un sous zonage NS et pas par un STECAL, les stations sans projet d'extension ou d'évolution. À l'inverse, le STECAL NS apparaît légitime sur les stations à faire évoluer. C'est pourquoi le choix de la création des STECAL NS devrait être davantage justifié et explicité.**

Prise en compte de la trame verte et bleue :

L'état initial de l'environnement met bien en évidence les richesses patrimoniales du territoire, en rappelant l'importance des objectifs de conservation des habitats naturels et des espèces. Les enjeux du territoire sont bien analysés. La préservation des corridors écologiques, des espèces et espaces remarquables de toute urbanisation semble bien appréhendée dans le document. **Pourtant l'exercice aurait pu être emmené plus loin. En effet aucun objectif de restauration, ni espaces relais, véritables connexions nécessaires entre deux milieux, ne font l'objet d'une étude particulière sur le territoire communal. Par ailleurs, les cartes de synthèse sont trop peu lisibles pour être consultées.** Dans l'ensemble, le PADD a pris en compte la protection stricte des réservoirs de biodiversité par la valorisation de la trame verte et bleue et la prise en compte des risques et sensibilités des ressources naturelles. Toutefois, rien n'est prévu sur la remise en bon état des continuités écologiques ou de la suppression de ruptures de corridors.

Gestion de la ressource en eau :

Le zonage n'a pas retenu l'outil consistant à créer un indice correspondant aux terrains concernés par les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage du Boulet à Saint-Remy-la-Varenne. Ce choix aurait permis une visualisation rapide des parcelles concernées. La superposition de trames sur le plan des servitudes nuit en effet à la bonne

lisibilité du tracé de ces périmètres. Il convient cependant de noter que le classement en NP des secteurs impactés par les périmètres de protection des captages de Saint-Remy-la-Varenne, mais aussi des Ponts-de-Cé ou du Thoureil qui débordent sur le territoire de Brissac Loire Aubance, garantissent la préservation de ces ressources.

Dans la partie *Justifications*, la prise en compte des périmètres de protection des captages grevant le territoire est mise en exergue afin d'argumenter positivement sur le volet « préservation de la ressource en eau ». Il convient ici de souligner que l'intégration des périmètres de protection des captages au document d'urbanisme constitue une obligation réglementaire régie par la mise en place de servitudes d'utilité publique.

L'évaluation environnementale indique qu'en dépit de l'accroissement de population attendu, la production d'eau potable est suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle, sans toutefois mentionner si les besoins futurs pourront être garantis. Dans un contexte de raréfaction de la ressource, la question de la disponibilité de l'eau ne manquera pas de se poser dans un avenir extrêmement proche. Or, cette dimension n'est pas prise en compte dans les documents du PLU.

Ressources en eau / Eaux usées :

Concernant les possibilités d'aménagement au regard de l'état des systèmes d'assainissement vous trouverez ci-après les éléments d'analyses prenant en compte des données disponibles par les services de l'État :

Secteur	Possibilité d'aménagement au regard de la situation assainissement
Vauchrézien	En l'état le système d'épuration n'est absolument pas en capacité d'accueillir les nombreux logements prévus sur ce secteur. Nous avons connaissance d'un projet de nouvelle station mais ces informations sont encore peu précises et n'augurent pas de possibilités d'ouvrir des urbanisations à court terme.
Les Alleuds	En l'état le système d'épuration n'est absolument pas en capacité d'accueillir les nombreux logements prévus sur ce secteur. Le projet de nouvelle station est une condition sine qua none à tout nouveau raccordement.
Chemellier	En l'état le système d'épuration n'est absolument pas en capacité d'accueillir les nombreux logements prévus sur ce secteur. Nous avons connaissance d'un projet de nouvelle station mais ces informations sont encore peu précises et n'augurent pas de possibilités d'ouvrir des urbanisations à court terme.
Saulgé-l'Hopital	Le système d'assainissement n'est aujourd'hui pas conforme est ses performances nous interrogent fortement. Des clarifications seront nécessaires avant d'envisager des raccordements
Charcé St Ellier	Le système d'assainissement n'est aujourd'hui pas conforme est ses performances nous interrogent fortement. Des clarifications seront nécessaires avant d'envisager des raccordements

Le tableau des pages 10 & 11 des annexes sanitaires établit un programme de travaux pour les ouvrages épurateurs pour lesquels il existe des anomalies (notamment surcharges organique et/ou hydraulique). **Pour plusieurs de ces sites de traitement, l'année d'intervention est fixée à 2036, ce qui objectivement n'est pas envisageable pour continuer à accueillir, jusqu'à cette échéance, de nouveaux branchements sur les réseaux d'assainissement de ces communes déléguées.**

La rédaction adoptée dans le règlement afin d'encadrer les conditions de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif (ANC), se doit de rappeler que c'est le zonage d'assainissement qui définit les zones relevant des techniques de l'ANC. Dans l'hypothèse où le réseau d'assainissement collectif desservirait une propriété au départ assainie par les méthodes de l'ANC, le raccordement au réseau doit s'effectuer en shuntant préalablement et totalement l'installation primitive ; en aucun cas, des effluents septiques ne devant être évacués dans le réseau d'assainissement collectif. **Il serait pertinent d'évoquer cet aspect au règlement.** Par ailleurs, 38 % des dispositifs d'ANC recensés sur le territoire communal s'avèrent non conformes, constituant ainsi des risques tant pour l'environnement que pour la santé. Aucun processus n'est semble-t-il engagé pour remédier à ce constat.

Ressources en eau / Eau potable :

Le règlement (Cf. § 8.1.1) met en exergue les risques de retours d'eau, sans omettre que ce phénomène peut se produire à partir d'une piscine privée. Toutefois, la mise en place d'un disconnecteur afin de se prémunir de ce risque n'est plus autorisée par la réglementation. Le

recours à un bac de disconnexion, de manière à assurer une alimentation du bassin par surverse, est désormais indispensable. Si ce volet relatif au risque de retour d'eau est correctement renseigné pour la zone UA, il n'en va pas de même pour la zone UB où la notion d'alimentation alternée (adduction publique / puits privé) est totalement occultée. **Une même rédaction, prenant en compte cette alternance possible de la ressource en eau, doit être adoptée pour toutes les zones définies.**

En zones naturelle, et surtout agricole où le développement d'accueil touristique est encouragé par la commune, il devra en sus être indiqué que l'alimentation en eau depuis un puits ou forage privé ne peut se concevoir pour des locaux accueillant des tiers, même de manière occasionnelle (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, logements de saisonniers, etc...), à moins que cette ressource n'ait bénéficié au préalable d'une autorisation préfectorale. **Les analyses de type P1 mentionnées à l'article A-8.1.1 du règlement constituent un « outil de suivi » de l'eau distribuée et ne se substituent en rien à l'autorisation préfectorale susindiquée.**

Ressources en eau / Eaux pluviales :

Les dispositions du SDAGE notamment celles décrites dans la disposition 3D « Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme » devront être respectées.

La rédaction du règlement s'avère trop confuse en ce qui concerne l'évacuation des eaux de piscine (§ 8.2). Celles-ci sont en effet de deux types : les eaux de vidange des bassins, d'une part, et les eaux résultant de la filtration d'autre part. Les premières nommées sont assimilables à des eaux pluviales, à la condition qu'elles ne contiennent plus de chlore, et doivent de ce fait, être évacuées à l'égout pluvial. En raison du volume important qu'elles représentent (plusieurs dizaines de mètres-cubes) elles ne peuvent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées. Les secondes sont quant à elles potentiellement chargées en matières organiques, et doivent, pour cette raison, être traitées par le réseau d'assainissement collectif. Leur charge en matières organiques interdit leur rejet à l'égout pluvial. **La distinction entre ces deux catégories d'eaux rejetées doit être explicitement formulée au règlement.**

La rédaction de cet article 8.2 est en revanche satisfaisante au sujet de la réutilisation des eaux de pluie dans les constructions des zones UA, UY et 1AUz. Il **serait toutefois judicieux de compléter l'interdiction de toute connexion entre les canalisations d'eau de pluie et le réseau d'eau potable, en précisant que deux réseaux intérieurs physiquement distincts et parfaitement identifiables l'un par rapport à l'autre doivent être mis en place.** Il est surprenant d'observer que ces dispositions ne sont pas reprises pour les zones UB et 1AU, alors que la problématique s'y avère identique. Cette prise en compte variable des prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 ne se justifie d'aucune manière.

Si le règlement incite les propriétaires à limiter l'imperméabilisation des sols sur leur parcelle, il n'impose pas pour autant un coefficient de pleine terre, alors que cette règle peut constituer un outil efficace pour la gestion des flux de ruissellement, à l'échelle d'une collectivité.

Ressources en eau / Zones humides :

L'intégralité de l'étude d'inventaire des zones humides devra impérativement être jointe au dossier de PLU, afin de s'assurer qu'elle réponde aux critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'arrêté du 1er octobre 2009, complété par l'arrêté du 24 juillet 2019, en particulier sur les secteurs de développement urbain (zone 1 et 2AU).

Pour la biodiversité aucune détermination ni caractérisation des habitats présents sur les sites d'urbanisation future n'a été réalisée. Aussi, avant la mise en œuvre de l'aménagement des sites de projet, le passage d'un écologue sera nécessaire pour appréhender les espèces

pouvant utiliser ces espaces. **Il est également nécessaire que soient annexés au PLU les données de l'étude de la trame verte et bleue.**

Dans le Chapitre 2 du règlement, il est indiqué que « l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés ... ». **Afin de clarifier ce passage, plutôt que de faire référence aux espaces protégés, il est préférable de faire référence aux zones humides tramées.**

Dans les zones humides identifiées à l'aide de la trame spécifique, le règlement indique que « les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité [...] des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles ... ». **Il est nécessaire de préciser que cette phrase s'applique à des projets situés en dehors des zones humides tramées.**

OAP et autres projets :

Le PADD indique une volonté de proposer une typologie d'offre et une répartition diversifiée de l'accueil des logements. Cependant, cette volonté est finalement peu traduite pas dans les OAP qui concernent uniquement 271 logements sur les 750 logements projetés. La question de la forme urbaine n'est pas traitée. Pour rappel, le SCoT fixe des objectifs en matière de diversification des formes d'habitat dans l'offre nouvelle qui ne sont pas repris dans le projet de PLU. **Il est également regrettable que les OAP n'aient pas été utilisées pour fixer plus précisément des principes d'aménagement pouvant contribuer à la durabilité des projets et à l'amélioration des conditions de vie des habitants dans un cadre de vie repensé.**

Les sous-secteurs UBz et 1AUz correspondent aux emprises de deux projets de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC du Clos Saint-Nicolas et ZAC de la Pierre Couchée) dans lesquels 140 logements doivent être accueillis à terme. Ces projets correspondent au secteur de développement urbain fixé dans le SCoT en vigueur (schéma de référence) sur la polarité de Brissac-Quincé et pour lequel le DOO fixe des règles précises en matière de fonction et de typologie de l'habitat (au moins 20 % de logements collectifs et/ou intermédiaires et au moins 20 % d'individuels groupés ; 20 % de logements locatifs sociaux et d'accès sociale à la propriété favorisée) et de densité (objectif de 20 logements à l'hectare). L'urbanisation de ces secteurs n'étant pas encadrée par des OAP, il n'est pas possible de juger du respect des objectifs du SCoT sur ces projets. Ce point est à revoir.

De plus, conformément à l'article R151-52 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire que les dossiers de création de ZAC soient annexés au PLU.

De manière générale, un des enjeux dans les OAP conduit à inciter les aménageurs à optimiser les largeurs des voies de desserte, dont il convient de respecter et poursuivre la hiérarchie du réseau viaire existant. Les voies de desserte internes des lotissements mériteraient d'être réduites à 4,50 m, compris les trottoirs (chaussée partagée), dans les portions à double sens, et 3,50 m, dans les portions à sens unique, et être en revêtement perméable (entièrement ou sur une bande centrale enherbée) pour une meilleure aménité, une meilleure économie des sols, et une meilleure sécurité des piétons. Cette disposition devrait être incluse dans le règlement. Les OAP devraient être corrigées en conséquence, notamment l'OAP du lotissement de l'église à Luigné qui prévoit une voie de 6 m de large, sans justification.

Ces OAP devraient chacune présenter des photographies des lieux, et contenir une caractérisation du paysage existant, les atouts (à potentialiser) et défauts (à minimiser) du site, pour orienter les projets. Des croquis d'ambiance devraient être fournis pour expliquer l'ambiance paysagère recherchée.

Par ailleurs, il aurait pu être intéressant que le projet dispose d'une OAP destinée aux nouveaux quartiers dans les espaces protégés au titre du code du patrimoine.

Enfin, il serait intéressant qu'une OAP générique porte sur la densification des zones UB, celles-ci représentant un potentiel de densification important dans l'avenir.

Dans la partie *Justifications*, il est indiqué « le projet de PLU en revanche a visé à accompagner ce choix [...] en identifiant et en préservant les parcs de certaines propriétés, des murs en pierres dans le cadre d'une OAP de densification ». Le PLU ne comporte pas d'OAP « densification ». **Ce point est à clarifier.**

Les OAP auraient pu être numérotées à l'échelle de la commune nouvelle, et non à celle de la commune déléguée. De facto, plusieurs OAP porte des numéros identiques bien que concernant diverses communes déléguées.

Plusieurs secteurs de développement urbain sont concernés par un classement en AOC. C'est le cas des secteurs 1AUz et UBz qui correspondent aux emprises de deux ZAC sur la commune déléguée de Brissac-Quincé, d'une zone 1AU à Saint-Saturnin-sur-Loire (OAP les Petits Grands Champs), ainsi que du STECAL Ay1 (Vauchrézien). **L'évaluation environnementale doit évoquer cet enjeu et les incidences du PLU sur les parcelles AOC.**

De nombreux secteurs de développement urbain sur les communes déléguées de Brissac-Quincé, Les Alleuds, Saint-Saturnin-sur-Loire, Saulgé-l'Hôpital et Saint-Remy-la-Varenne sont situés dans le périmètre de protection d'un ou plusieurs monuments historiques. A Saint-Remy-la-Varenne, le projet (OAP Dent creuse Val de Loire) est également concerné par la zone tampon UNESCO. **Ces informations doivent être mentionnées dans l'évaluation environnementale.**

Brissac-Quincé :

En ce qui concerne l'OAP n° 3, préconisant un minimum de 4 logements réservés aux seniors, l'accès depuis la Rue Raphaël Lecuit interroge. Des bâtiments dont on ignore l'usage, existent en premier rideau en bordure de cette rue. Il est nécessaire de traverser cette première propriété, et de passer entre ces bâtiments, avant d'accéder aux futurs logements. Cette configuration peut apparaître peu pratique, car la largeur entre les constructions existantes apparaît réduite ; il ne s'agirait pas de créer des nuisances réciproques, liées à la circulation d'une parcelle à l'autre, aux occupants de chacune de ces deux entités foncières. **Il aurait pu être plus judicieux d'intégrer la parcelle non bâtie au sud du projet, ce terrain disposant en effet d'un accès Rue Raphaël Lecuit.**

Une situation comparable se reproduit pour l'OAP n°4 où l'accès aux futurs logements sociaux s'effectue à l'arrière de constructions implantées en bordure de la Rue Louis Moron, et dont l'usage n'est pas mentionné. En outre, cet accès au sud-est du projet n'est pas relié à une voie de circulation. **A minima, il devra être fourni des éléments complémentaires à cette OAP.**

Chemellier :

Il est nécessaire que les arbres soient conservés dans l'OAP 1 pour maintenir la biodiversité locale et qu'une proposition soit faite pour conserver le bosquet et seulement une liaison douce traversante.

Les Alleuds :

La justification de la zone NP en limite de zone 2AU se pose. Il est indiqué dans le document que cette zone NP est justifiée par le rôle de tampon que celle-ci doit jouer entre la zone 2AU et une activité agricole voisine. Le PLU identifie la zone NP pour des motifs d'une sensibilité des ces espaces du point de vue environnemental et paysager. **Ainsi, la justification de cette zone NP n'est pas satisfaisante et il est préférable que la zone 2AU intègre ce secteur et identifie son rôle d'espace tampon dans une OAP.**

Saint Rémy-la-Varenes :

Sur la commune déléguée, les arbres ne sont pas mentionnés à préserver dans les OAP. Pourtant, dans l'évaluation environnementale, il est prévu de conserver les arbres. Aussi, il est difficile d'imaginer sur ces espaces des projets sans abattage.

Pour l'OAP n°1 située sur cette commune déléguée, il est indiqué que les entrées et sorties depuis la Rue de la Tour et la Rue St Jean de l'Isle se feront à sens unique, ce qui n'apparaît pas compatible. Un sens de circulation, débutant sur l'une de ces deux voies pour s'achever sur l'autre, mériterait plutôt d'être défini.

Vauchrétien :

L'OAP n°3 consiste en un programme de 24 logements incluant 20 % d'habitat social sur une parcelle de vignes, elle-même limitrophe à l'ouest d'une autre parcelle de vignes. Cette OAP ne prévoit un aménagement paysager entre ces deux entités foncières que sur une portion du linéaire les séparant. Cet aménagement paysager n'est d'ailleurs pas décrit. Or, le voisinage de terrains cultivés en vignes présente l'inconvénient de faire subir à ses riverains, une fréquence de traitements soutenue une grande partie de l'année. Dans le cas présent, le site devant accueillir les logements se trouve placé sous les vents dominants soufflant de l'ouest, et donc de la parcelle voisine plantée en vignes. **En conséquence, une haie brise-vent devra être créée sur tout le linéaire ouest du terrain d'assiette du projet. L'OAP devra être modifiée en ce sens.**

Pour l'OAP n°1, l'exposition aux vents d'ouest potentiellement porteurs d'aérosols toxiques est reproduite, avec la zone agricole située de l'autre côté du Chemin de Nemours. La largeur de cet axe ne saurait constituer une marge suffisante pour endiguer la diffusion des produits de traitement dans l'air, vers la zone d'habitat futur. **Là encore, la protection des habitants de ce lotissement passe par la mise en œuvre d'une haie brise-vent.**

Par ailleurs, sur la zone UY (ZA les Martignolles), il existe un fort enjeu paysager. En effet, la proximité du site avec le château de Brissac doit conduire à un traitement paysager spécifique des franges de cette zone d'activité. **Ces enjeux peuvent être traités dans une OAP.**

Mobilités :

Le PLU a pour objectif de favoriser l'interconnexion des différentes communes via des liaisons douces. La commune prévoit de développer, à terme, 40 kilomètres de voies cyclables. Des emplacements réservés ont été créés de manière à compléter les réseaux de liaisons douces ou de voiries partagées existants. Cet objectif qui figure dans le PADD participe à limiter le recours aux déplacements motorisés systématiques entre les villages, et donc le recours aux énergies fossiles. Cependant, une analyse plus attentive des 40 km de pistes cyclables créés sur le territoire montre que les itinéraires retenus ont essentiellement pour but de desservir les sites d'intérêt touristique. Ainsi, ces parcours n'offrent aux habitants qu'une alternative limitée à l'automobile, pour leurs déplacements quotidiens (tout particulièrement pour leurs trajets domicile/travail). **Il aurait été apprécié qu'une réflexion plus ambitieuse soit menée sur les mobilités actives, par exemple en desservant par des voies cyclables sécurisées, l'accès aux zones d'activités où se concentrent de nombreux emplois, et en développant le rabattement vers la gare de Saint-Mathurin-sur-Loire.**

Dans le schéma de référence pour la polarité de Brissac-Quincé, le DOO du SCoT fixe des objectifs en matière de mobilité. Ceux-ci concernent la desserte du parc d'activités des Fontenelles, la sécurité des déplacements modes doux dans la traversée de la D748, l'impact des circulations de camions provenant de la zone des Martignolles dans la traversée de Brissac-Quincé. **Ces enjeux ne sont pas précisément abordés dans le PLU.**

Le PADD évoque l'éventualité d'une desserte cyclable de la ZA des Fontenelles, mais il est question d'une voie partagée et non d'une voie en site propre. **Il est regrettable que ce projet ne soit pas plus abouti.**

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités devrait figurer dans le rapport de présentation. **Ces éléments doivent être ajoutés au document.**

A travers son PADD, la commune souhaite également développer les points de transports multimodaux dans certaines communes déléguées. Il est regrettable que toutes les communes déléguées ne soient pas concernées, d'autant que, comme indiqué dans l'état initial de l'environnement, quatre communes déléguées sur les onze ne sont pas desservies par une ligne de bus. **Dans un tel contexte, il aurait été pertinent de créer une aire de covoiturage dans chaque commune déléguée. La liste des emplacements réservés ne mentionne aucune création de ce type.**

L'articulation vers le multimodal reste donc extrêmement floue, puisque le PADD associe pêle-mêle covoiturage et aires d'accueil destinées aux camping-cars. L'état initial du territoire s'interroge, quant à lui, sur l'opportunité d'organiser des navettes à destination de la gare SNCF de Saint-Mathurin-sur-Loire, tout en soulignant que trois actifs sur quatre résidant sur le territoire communal travaillent à l'extérieur de celui-ci.

Les éléments figurant dans le rapport de présentation illustrent l'existence pour Brissac Loire Aubance d'un enjeu de connexion avec les territoires limitrophes (en tout premier lieu l'agglomération angevine) par des moyens évitant l'usage individuel de l'automobile. La faiblesse des équipements disponibles sur le territoire communal (une seule aire de covoiturage y est actuellement recensée) aurait pu légitimer, à la faveur du PLU, une réflexion plus aboutie.

Energies renouvelables :

Comme cela est rappelé dans le dossier, aucune prescription du règlement écrit ne fait obstacle à l'installation de production d'énergies renouvelables sous toutes leurs formes. Toutefois, le PLU n'affiche pas d'objectif d'exemplarité pour les bâtiments publics en la matière (action du PCAET). L'état des lieux indique qu'il n'y a pas de réseau de chaleur ou de projet éolien connu, mais il n'est pas précisé s'il a été étudié la possibilité d'identifier des zones favorables à l'implantation d'éoliennes en prenant en compte les enjeux afférents favorisant ainsi leur acceptabilité et engageant une véritable réflexion sur les énergies renouvelables à l'échelle communale en lien avec la Communauté de communes.

Le règlement prévoit la possibilité d'implanter des éoliennes domestiques en zones urbaines. Sans nommer ces équipements, l'article 3.1.2 (Hauteur maximale des constructions) évoque la possibilité pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable de dépasser les 9 mètres (et même 11 en secteur UBa) à l'égout du toit.

Or, il est essentiel de considérer qu'une éolienne, même d'une hauteur modeste, est susceptible d'occasionner des nuisances aux populations riveraines. Ces nuisances sont essentiellement sonores et peuvent de facto impacter la santé du voisinage. Dans une fiche technique qu'elle met à la disposition du public (<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-technique-petiteolien-201502.pdf>), l'ADEME attire l'attention des particuliers tentés par ce type d'installations, sur les diverses contraintes liées à leur fonctionnement. En zone urbaine, le rendement énergétique demeure le plus souvent faible, car les obstacles à la circulation du vent y sont plus nécessairement nombreux, voire entraînent parfois de fortes turbulences rendant inapproprié l'usage des éoliennes.

Sur la base de ces constats, il n'est pas forcément opportun de préconiser l'implantation d'éoliennes en zone urbaine. Il est en revanche parfaitement cohérent de développer l'éolien en zone agricole. Il aurait par conséquent été logique que ce type d'installation soit explicitement autorisé en zone A. Or, l'article A 2.1 ne mentionne pas cette possibilité.

Le PLU évoque la possible création d'une unité de méthanisation. Un tel projet nécessite une certaine vigilance afin de ne pas voir émerger, non seulement des nuisances non négligeables pour les riverains, mais aussi certaines dérives. Si elle peut incarner un soutien à l'élevage, la méthanisation ne doit pas devenir un moyen de substituer une activité clairement industrielle (la production d'énergie) à l'activité agricole première. Une prévention efficace de ces risques passe par la qualité des intrants et une bonne maîtrise technique des filières. S'il n'appartient

pas au PLU de se prononcer sur ces aspects, il incombe toutefois au document d'urbanisme de veiller aux conditions d'implantation des méthaniseurs. Il est dommage **que le règlement n'encadre pas la mise en œuvre de tels dispositifs en particulier sur le plan de l'insertion paysagère.**

Des précisions sont attendues concernant le devenir de la carrière des Alleuds (site des « Grandes Biousses ») dans le cadre de sa fin d'exploitation. Le dossier évoque très sommairement le projet de remise en état du site et le projet de champ photovoltaïque.

Règlement graphique :

La légende du plan de zonage n'est mentionnée que sur le plan récapitulatif du territoire au 1/5200ème (P5); plan qui n'indique d'ailleurs pas le nom des communes déléguées. La consultation des plans de zonage au 1/2500ème – dépourvus de légende de facto – ne s'en trouve pas facilitée.

La liste des emplacements réservés figurant en légende du règlement graphique ne liste pas l'ensemble des emplacements réservés. **Le document doit être corrigé.**

Des haies situées dans le faisceau du projet de contournement des Alleuds sont identifiées comme éléments à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, alors que les platanes situés le long la RD761 ne sont pas concernés par une protection de type EBC ou au titre du paysage. **Ce point pose question.**

Sur la commune déléguée de Vauchrézien, au lieu-dit le Bois du Cé, une partie de l'EBC est situé sur l'emprise de bâtiments construits qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage. **Le règlement graphique n'est pas cohérent sur ce secteur.**

Sur la commune déléguée de Saint Saturnin-sur-Loire, les parcelles section OA 2810 et 0468 boisées classées en UB devront faire l'objet d'un inventaire ou être versées dans la zone NP. De plus, certaines parcelles méritent d'être reconnues en boisement : 3290, 39291, 2723 section OA.

Aux Alleuds, la carrière GSM située en zone A fait l'objet d'un détournement en pointillés jaunes difficilement lisibles. **Ce figuré est à revoir.**

Sur la commune déléguée de Chemellier, à l'est de la zone 2AU il est indiqué « A » et Av » sur le zonage Av. **Cette erreur doit être corrigée.**

Par ailleurs, sur la commune déléguée de Brissac-Quincé, le classement en zone NP de la piste des Champs Rouges remet en cause la tenue de la manifestation sportive (moto cross) périodique qui avait lieu sur ce site.

Règlement écrit :

En zone A et N, le règlement indique que l'autorisation de travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux boisements identifiés au titre de l'article L 151.23 du Code de l'urbanisme « pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes [...] dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée ». **Il est préférable de remplacer le terme « pourra » par « devra » afin de renforcer cette règle visant à garantir la compensation des boisements potentiellement impactés par des projets.**

Afin de favoriser la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain protégé au titre du Code du patrimoine, les futures constructions doivent en reprendre les caractéristiques. Je vous invite à approfondir la réflexion sur des éléments que le règlement pourrait ainsi imposer en zone UA, par exemple tout ou partie des prescriptions suivantes :

- les constructions doivent avoir au minimum une accroche en limite de parcelle, éventuellement en limite d'espace public dans le cas où la rue et/ou l'îlot est structuré par un front bâti (continu ou discontinu)
- Les constructions doivent être composées d'au plus 3 volumes simples présentant une emprise franchement rectangulaire avec un pignon étroit (n'excédant pas 8m50 de large, et avec un encuvement minimal de 60 cm pour des pignons excédant 8m en rez-de-chaussée simple).
- La couverture du corps du bâtiment principal doit présenter 2 pans pentus symétriques (faîtage parallèle au long-pan).
- Des toits-terrasses peuvent être admis uniquement sur les volumes secondaires, à condition qu'ils soient enchâssés entre 2 volumes à toits pentus.
- les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, posées aux crochets de teinte sombre et mate.
- Le faîtage est à réaliser soit à lignolet, soit en tuiles à emboîtement ou terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier.
- les menuiseries ne doivent pas être de couleur gris anthracite, urbaine et banalisante, ni blanches, ni noires, mais gris-brun, ou gris-vert, d'un ou deux tons plus foncés que les parements. Les menuiseries sont à réaliser de dimensions nettement plus hautes que larges (de 1,3 à 2 en hauteur pour 1 en largeur pour des doubles vantaux ; 2,6 à 3 en hauteur pour des vantaux simples, pour 1 en largeur) selon deux modèles différents maximum. Prévoir un dessin traditionnel pour la porte d'entrée et une porte de garage à lames verticales.
- Les éventuels volets roulants doivent être de même teinte que les menuiseries, et sans coffre extérieur. En façades principales, il convient de prévoir des volets battants.
- l'enduit doit être de couleur grège (E3, E6, ou E9 du nuancier départemental), et non "ton pierre", trop clair ; 1 teinte d'enduit distincte et uniforme est requise par corps de bâtiment (les bandes d'enduit gris verticales ou horizontales sont interdites).
- les éventuels bardages doivent être posés verticalement. Les clôtures en treillis soudées et les lames d'occultation plastiques sont interdites, de même que les palissades horizontales en plastique ou en métal. Les murs de clôtures ne doivent pas excéder 1,8 mètres de hauteur, être épais d'au moins 25 cm, doivent être enduits avec un enduit de type E9 du nuancier départemental, et couronnés par un chapeau de section trapézoïdale (galettes préfabriquées béton interdites).
- les grillages doivent être losangés tressés ou de type grillage à mouton, galvanisé, non plastifiés et pas en treillis soudé (qui correspond à un contexte de zone artisanale ou industriel, non à un centre-bourg ou un hameau ancien).

Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle :

Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé et identifie 2 types de changements de destination :

- 23 bâtiments ont été identifiés pour permettre leur changement de destination vers du logement pur au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage. Il est précisé dans le dossier que les critères de la Charte Agriculture et Urbanisme ont été utilisés pour sélectionner les bâtiments.
- 16 autres bâtiments ont été identifiés pour permettre un changement de destination dans le but d'encourager la diversification agricole. Ceux-ci sont réservés aux exploitants agricoles dans le but de créer soit un logement de fonction ou une activité de diversification agricole (gîte, chambres d'hôtes, auberge à la ferme...).

L'attention de la collectivité est attirée sur le fait que pour permettre la réalisation de ces logements, les autorisations d'urbanisme instruites par le centre instructeur seront soumises à l'avis conforme de la CDPENAF si le bâtiment se situe en zone agricole, de la CDNPS si le bâtiment se situe en zone naturelle.

Parmi les 23 bâtiments identifiés pour du changement de destinations vers du logement pur, 3 d'entre eux posent question. Le bâtiment n°10 est situé à moins de 100 m d'une parcelle viticole (classée en AOC), ce qui interroge du point de vue de l'exposition aux pesticides d'origine agricole. **L'opportunité de permettre un changement de destination de ce bâtiment doit être réexaminée.**

Concernant le bâtiment n°17, la photographie présentée sur la fiche d'identification du bâtiment (partie *Justifications*) ne correspond pas au bâtiment identifié sur le plan de zonage. **Ce point doit être revu.**

La photographie du bâtiment n°18 présente un bâtiment quasiment démolí. Les bâtiments en état manifeste de ruine ne peuvent faire l'objet d'une identification au titre du changement de destinations. **Le choix de ce bâtiment doit également être revu.**

Erreurs de forme :

Dans la partie *Justifications*, il est indiqué pour la commune déléguée de Chemellier que « les espaces ayant reçu un classement en zones urbaines s'inscrivent essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine qui a été définie par le SCoT ». **Cette commune n'étant pas couverte par un SCoT applicable, la formulation doit être revue.**

L'évaluation environnementale évoque le projet du « STECAL UT » correspondant au camping implanté sur la commune déléguée de Coutures. Or, le **zonage UT retenu ne correspond pas à un STECAL Cet élément est à corriger.**

Dans ce même document, il est indiqué que les sièges d'exploitation sont repérés sur le plan de zonage, ainsi qu'un périmètre indicatif de 100 mètres autour de ces sièges d'exploitation. **Ce repérage n'étant pas effectué sur le plan de zonage, cette mention doit être supprimée.**

Le règlement indique que la zone naturelle et forestière qui est dite NP « comprend 19 STECAL : 1 zone Ne et 19 zones Ns ». **Il s'agit ainsi de 20 STECAL et non 19. Ce point doit être corrigé.**

Les annexes sanitaires évoquent (p.18) la localité de Plédéliac qui n'est pas une commune déléguée de Brissac Loire Aubance. **Une correction doit être apportée.**

Prise en compte des servitudes :

Une erreur doit être rectifiée dans la liste des servitudes d'utilité publique (Paragraphe relatif à PM1 – Défense contre les inondations). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRN_{Pi}) lié aux crues de la Loire dans le val d'Authion a été révisé. Cette révision a été approuvée le 07/03/2019 et le PPRN_{Pi} se nomme désormais : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise.

Prise en compte des risques naturels :

Globalement, les risques majeurs présents sur la commune de Brissac Loire Aubance sont pris en considération dans le rapport de présentation.

La commune de Brissac Loire Aubance est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles avec des niveaux d'aléa moyen à fort. Ce risque est présenté dans l'état initial de l'environnement mais la cartographie du risque n'est pas à jour. **Ce point est à actualiser.**

Le risque Feux de Forêt est mentionné dans le dossier, mais il doit être actualisé et pris en considération pour tout projet de construction. La commune de Brissac Loire Aubance est

classée en sensibilité élevée. En effet, un atlas des feux de forêt a été récemment produit par la DREAL des Pays-de-la-Loire (septembre 2022), permettant une évaluation plus fine de ce risque à partir de critères plus nombreux qu'auparavant (évolution climatique, probabilité de départ de feu, défendabilité...). Cet atlas révèle un risque très élevé sur la commune. Il convient d'éviter toute urbanisation dans les secteurs boisés ou à proximité immédiate, et d'affecter, si possible, un zonage limitant le développement de l'habitat, type zone N ou A. **La cartographie associée à ce risque doit être actualisée.**

Concernant le SIS (Secteur d'information sur les sols), aucun site pollué n'est identifié à ce jour sur le territoire de la commune nouvelle de Brissac Loire Aubance. Cependant, on recense 7 anciens sites industriels ou activités de service susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols ou potentiellement polluantes sur la commune. **Ces informations complémentaires satisfont aux objectifs de la prévention sur les risques et doivent être insérées dans le rapport de présentation.**

Sur le territoire de Brissac Loire Aubance, seule la commune de Saint-Saturnin-sur-Loire présente une sensibilité forte au risque radon. Pour mémoire, l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) classe cette commune déléguée en potentiel de catégorie 3, à savoir la valeur présentant le risque le plus élevé.

Ainsi, dans un contexte géologique susceptible de favoriser la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, toute mesure utile doit être mise en œuvre afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments. Bien qu'il n'existe pas, à ce jour, de normes officielles applicables aux constructions, il est vivement conseillé d'intégrer à la conception du bâti, les mesures ad hoc pour réduire le risque radon. L'accent doit ainsi être mis sur la ventilation efficace des locaux tout en insistant sur l'étanchéité des parties enterrées de ces constructions (cave, sous-sol) en contact avec le sol naturel. Le volet « Risques et nuisances » du PLU synthétise de manière satisfaisante cette problématique d'exposition au radon.

Qualité de l'air :

De manière générale le document d'urbanisme ne répond pas pleinement aux orientations ou programme d'actions du CRTE ou du PCAET. Les grands principes sont cités sans véritables actions opérationnelles. La prise en compte des transitions et du dérèglement climatique est globalement insuffisante. Les données sur la qualité de l'air datent de 2014 (Cf.p.143. Etat initial de l'environnement), et relèvent du niveau régional ; ce qui s'avère imprécis et guère utilisable à l'échelle du territoire de Brissac Loire Aubance. Ces chiffres datant d'une dizaine d'années surprennent, étant donné qu'un bilan d'Air Pays de la Loire qui assure le suivi de la qualité de l'air sur la région publie un bilan de ses mesures chaque année. A juste titre, l'évaluation environnementale pointe le fait que les stations de mesure les plus proches, basées sur l'agglomération angevine, ne sont pas représentatives de la caractéristique essentiellement rurale du territoire communal, en raison, précisément, de leur localisation en milieu urbain.

Cependant, il paraît utile de souligner qu'il est parfaitement possible de saisir directement Air Pays de la Loire afin d'obtenir des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région. De tels éléments permettent ainsi une analyse de la problématique « Qualité de l'air » sur une commune donnée, et constituent pour les élus, un outil d'aide à la décision. Une telle démarche aurait pu être engagée à la faveur de la mise en œuvre du présent PLU, plutôt que de déplorer l'absence de données adaptées au territoire.

Il est notamment insatisfaisant, eu égard à la forte activité agricole du territoire, que les rejets de pesticides dans l'air n'aient pas été évalués ou mentionnés. Or, ce volet spécifique constitue un enjeu sanitaire majeur pour les populations. L'ARS souhaite par conséquent que cet impact potentiel sur la santé des populations ne soit pas éludé. Il convient d'ajouter que la diffusion de ces aérosols toxiques peut se trouver amplifiée, lorsque les zones résidentielles se trouvent placées sous les vents dominants. **A minima, le PLU aurait pu définir un cahier des charges visant à prévenir, la diffusion de pesticides d'origine agricole vers les zones habitées.**

Dans le contexte du changement climatique qui laisse entrevoir la vraisemblable apparition de nouvelles attaques sur les cultures, notamment via la remontée de ravageurs vers le nord, il est probable que ces nouvelles conditions culturales impliqueront un recours encore plus marqué aux produits phytosanitaires. Si le recentrage des extensions de l'habitat hors des hameaux constitue une mesure limitant significativement ce risque de mise en contact de l'habitat avec l'espace agricole, il n'en demeure pas moins que certaines extensions urbaines sont limitrophes de parcelles agricoles, parfois même plantées en vignes. C'est le cas à Vauchrézien (OAP n°1 & 3) ou à Luigné (OAP n°1). **La généralisation de l'implantation de haies brise-vent entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle est une piste à privilégier.**

Dans cette optique de prévention du risque d'exposition aux pesticides d'origine agricole, il serait pertinent de prévoir la plantation de ce type de haies en limite de zones 2AU. Ces plantations doivent être anticipées de manière à ce que les végétaux aient le temps nécessaire de s'étoffer avant la réalisation des habitations et l'arrivée de leurs occupants.

Champs électromagnétiques :

Le territoire communal est traversé par plusieurs lignes à haute tension (Cf. plan et liste des servitudes). A ce jour, l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité ne préconise l'éloignement de ces infrastructures que pour les immeubles accueillant des personnes sensibles comme les crèches. Si la proximité immédiate de bâtiments accueillant des enfants d'avec ces sources de rayonnements est déconseillée, l'on peut logiquement en déduire des conclusions similaires pour des logements conçus pour des familles, et donc où vivront potentiellement de jeunes enfants – à savoir n'importe quelle habitation individuelle. En d'autres termes, une zone non aedificandi de part et d'autre de ces ouvrages se justifierait sur l'ensemble des secteurs traversés par des lignes à haute tension. Il paraît également pertinent de relayer les recommandations de l'ANSES relatives à l'émission de champs électromagnétiques, concernant d'autres sources que les lignes HT. L'ANSES souligne ainsi que le risque sanitaire se situe également au voisinage des transformateurs. **Il conviendra donc pour les raisons évoquées ci-dessus, de positionner les transformateurs prévus dans le cadre des extensions urbaines, à une distance suffisante des habitations les plus proches,** ceci afin que l'exposition des populations riveraines reste à tout moment inférieure à 1 µT, sachant qu'en moyenne, c'est une exposition sous le seuil des 0.4 µT qui doit être recherchée.

Déchets :

Les informations relatives aux déchets, disponibles aux annexes sanitaires, se résument essentiellement à des généralités ne permettant pas d'appréhender de manière satisfaisante la situation à l'échelle de Brissac Loire Aubance, pour cette thématique. En effet, les chiffres fournis concernent la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, et non pas seulement la commune. Une information capitale est notamment occultée, à savoir que la commune de Brissac Loire Aubance ne dispose d'aucune déchetterie sur son territoire. Celle qui est censée accueillir les habitants de la commune est située aux Garennes-sur-Loire, sur la commune déléguée de Juigné-sur-Loire. Ce site est de fait notoirement excentré pour de nombreuses communes déléguées de Brissac Loire Aubance. Une autre déchetterie implantée sur la commune déléguée de Gennes est utilisée par les habitants des localités situées au nord de Brissac Loire Aubance. **Il aurait pu être précisé quels types de déchets étaient acceptés à la déchetterie de Juigné-sur-Loire ainsi que le tonnage collecté par catégorie de déchets.** Seule l'évolution du tonnage collecté pour les ordures ménagères, depuis 2019, est versé au dossier.

Urbanisme favorable à la santé :

D'anciennes activités artisanales ou industrielles, enclavées dans le tissu urbain ou limitrophes de ce dernier, peuvent constituer des opportunités de renouvellement urbain, et permettre de reconstruire la ville sur elle-même. Cette approche présente plusieurs avantages (absence de consommation de terres agricoles, développement de l'habitat auprès des commerces et services, ...). Néanmoins, la reconquête de ces délaissés urbains implique souvent une dépollution des terrains considérés. Il est rappelé que cette dépollution doit être maximale si l'usage futur est l'habitat. A Chemellier, l'OAP n°3 doit s'inscrire dans cette démarche, en raison de la possible présence d'éléments polluants dans le sol. Ce facteur limitant a du reste été rappelé lors de la réunion des personnes publiques associées du 2 juillet 2021. **La validation de cette OAP n°3 demeure par conséquent assujettie à la levée des incertitudes d'ordre sanitaire pesant sur ce projet.** Déjà évoqué précédemment (Cf. § « Eaux pluviales ») l'outil « coefficient de pleine terre » peut également être utilisé afin d'anticiper les risques d'apparition d'îlots de chaleur urbains (ICU). Il est ici souligné combien l'impact des ICU sur la santé pourrait s'avérer considérable dans les années à venir, y compris en zone rurale, sur une population clairement vieillissante. L'ARS prône le maintien à leur domicile des personnes en perte d'autonomie, notamment en insistant pour que des commerces de proximité demeurent, au voisinage immédiat des centres-bourgs où la densité de l'habitat est la plus forte. Par l'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée utilisés comme commerce, au moins durant une période de cinq ans, le règlement du PLU contribue à cette approche. **Cette disposition réglementaire est très favorablement perçue.** La collectivité a également retenu pour la zone UYc destinée à l'activité commerciale, de n'y accueillir, pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail », que des structures supérieures à 350 m² de surface de vente ou de plancher. Il semble pertinent de noter que la surface de vente ne constitue qu'un critère susceptible d'éviter, ou non, le transfert des commerces de proximité vers la périphérie. La typologie du commerce s'avère un critère bien plus déterminant. Une grande surface alimentaire peut ainsi très fortement concurrencer les commerces de bouche des centres-bourgs que l'on s'efforce, paradoxalement, de préserver. **Il semble donc nécessaire d'affiner la rédaction de cet article UY-2.1 du règlement.**

Offre de soins :

Le PADD fait mention d'un pôle santé à Chemellier mais sans précision quant à l'offre de premier recours pressentie. Depuis la rédaction du PADD, ce projet s'est concrétisé par la création d'un bâtiment accueillant plusieurs professionnels de santé (médecins généralistes, psychologue, kinésithérapeute, cabinet infirmier). Cet équipement permet de répondre aux besoins de la population de cette commune déléguée, mais également à celle des localités voisines. Il est à noter que la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) de Brissac-Quincé n'est pas répertoriée dans le rapport de présentation, pas plus que la structure mise en place à Saint-Saturnin-sur-Loire accueillant plusieurs professionnels de santé (médecins généralistes, kinésithérapeutes). **Une actualisation des documents du PLU intégrant ces données serait souhaitable.** Le territoire de Brissac Loire Aubance comprend aussi une offre dans le domaine du médico-social, avec le foyer de vie Pont de Varenne à Saint-Remy-la-Varenne, accueillant des adultes en situation de handicap, le centre pour autistes « Perce-Neige » à Brissac-Quincé, et L'EHPAD Le Pannetier, toujours à Brissac-Quincé. Ces différents équipements font chacun l'objet d'un zonage spécifique UE pour l'EHPAD et sous la forme de deux STECAL, respectivement Ae1 pour le centre Perce-Neige et Ne1 pour la structure du Pont de Varenne. Ces sites sont porteurs de projets qui sont analysés dans la partie consacrée aux STECAL dans la présente note technique. Quant à l'EHPAD Le Pannetier, un projet immobilier de réhabilitation/restructuration avec extension est aujourd'hui à l'étude entre son gestionnaire, le Centre Hospitalier Layon Aubance, l'ARS et le Conseil Départemental de Maine-et-Loire. Le principe du besoin d'extension est validé, mais la définition du projet architectural et la capacité d'accueil ne sont pas encore actées. Pour le Département Parcours de l'ARS, l'objectif est de finaliser ce projet au cours de cette année 2023.