



**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°204-2022 - TF/GG
Affaire suivie par Gaëlle GILET/Thibaut
FOUQUERAY
02 41 86 65 72
gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 12 septembre 2022

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Monsieur le Maire de Noyant-Villages
Rue d'Anjou
49 490 NOYANT-VILLAGES**

Objet : Avis de l'État – Plan Local d'Urbanisme Noyant-Villages

Par courrier reçu le 13 juin 2022, 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 Noyant Villages, arrêté par délibération du conseil municipal du 16 mai 2022.

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.

Avant tout, je tiens à saluer l'important travail de pédagogie et de concertation réalisé à l'échelle des 14 communes déléguées de votre territoire, qui a prévalu dans votre démarche d'élaboration de ce premier PLU de la commune nouvelle de Noyant-Villages. L'aboutissement de cette élaboration aura indéniablement des conséquences concrètes en matière de limitation du mitage de votre vaste territoire agricole et forestier.

Les enjeux sont bien posés, les objectifs pondérés et clairement identifiés. Néanmoins, la lisibilité du projet et sa traduction opérationnelle ne sont pas toujours aisées, faute de justificatifs dans le dossier qui auraient permis d'appréhender la cohérence d'ensemble et certains choix opérés. Vous trouverez jointe une annexe technique, qui détaille le contenu des observations du présent courrier, tendant à développer la qualité juridique du document.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, dont l'échéance est fixée à 2032, est orienté autour de 3 axes :

- Organiser le développement urbain ;
- Soutenir un développement économique pourvoyeur d'emplois ;
- Faire de l'identité rurale une force.

Globalement, le projet développé sur votre territoire à composantes majoritaires agricole et forestière porteuses d'une part importante de l'activité économique de votre commune (plus de 25 % des emplois du territoire), s'inscrit dans des objectifs de développement durable. Il s'appuie sur une armature territoriale organisée autour du pôle principal Noyant, de deux pôles secondaires Parçay-les-Pins et Auverse, et enfin du réseau des bourgs des autres communes déléguées.

Établi sur les objectifs du SCOT des Pays des Vallées de l'Anjou (aujourd'hui en cours de révision), qui était ambitieux en matière de production de logements pour votre commune, le projet de PLU entend proposer des orientations fortes en matière de consommation d'espace. A cette fin, il réduit le nombre et la surface de zones à urbaniser, en les localisant essentiellement dans les pôles, et limite l'urbanisation au sein de l'espace agricole afin d'enrayer son mitage (prégnant aujourd'hui en particulier sur la commune déléguée de Parçay-les-Pins).

À horizon 2032, le PLU ambitionne de réduire la consommation d'espace en extension de 63 % (45,5 ha sur la période 2011-2021, 16,84 ha envisagés) et de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers qui représentent plus de 95 % de la superficie de la commune. Le respect de l'objectif de « moins 63 % » mérite que soient clarifiés et précisés les chiffrages de la consommation d'espace. Ceux-ci ne sont pas constants selon les pièces du PLU, ce qui nuit à la bonne compréhension du dossier. Il conviendra de réduire l'emprise de certains secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) afin de limiter la consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

La préservation de l'espace agricole et forestier se révèle être un élément fort de votre projet, tout comme la préservation du patrimoine naturel, de la biodiversité et des continuités écologiques. À ce titre, je tiens à souligner l'importance pour la collectivité de s'attacher à la préservation du ciel nocturne (trame noire) et à maintenir cet acquis. Seul le Noyantais et une partie de Lys-Haut-Layon présentent une pollution lumineuse à l'échelle départementale ; une mention de la préservation de la trame noire au PADD aurait été bienvenue.

Je tiens néanmoins à souligner votre volonté forte de préserver la trame verte-bleue-noire, ainsi que les espaces naturels patrimoniaux par un zonage, un règlement adapté et une OAP thématique, et aussi de protéger l'intégralité du réseau de haies de la commune, soit plus de 900km.

Je note également votre volonté de ne pas étendre les équipements existants, considérant que la capacité actuelle (29,7ha) peut répondre aux besoins de la commune nouvelle.

L'Unité de Valorisation Énergétique de Lasse (UVE) est l'un des équipements majeurs de votre commune et, au-delà, du Baugeois Vallée. Son implantation a justifié, en son temps, la création de la ZAC de la Salamandre, pour y installer des activités dédiées à la valorisation de la chaleur fatale. Le projet de PLU identifie un secteur dédié à l'extension de l'UVE, mais il n'est pas produit d'éléments de justification ni de l'objet, ni de la finalité de cette extension. De ce fait, il n'apparaît pas opportun d'inscrire, à ce stade, un zonage permettant la réalisation à court terme de l'extension de l'UVE.

En matière de logement, le PLU envisage la réalisation de 184 logements à horizon 2033. 40 % au moins de l'offre sera orientée vers le pôle principal, où 10 % de logements locatifs sociaux sont attendus. Bien qu'en deçà des objectifs du SCOT en vigueur (fixés à 40 logements/an), et légèrement supérieur aux objectifs hauts du plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (115 à 175 logements), la volonté de la commune de construire 18 logements par an pouvait certes être proposée, mais elle reste néanmoins très ambitieuse. Je note que la commune dispose de 11,3 % de logements vacants (environ 250), ce qui est important comparativement à la moyenne départementale (6,3%).

Dès lors, l'accent doit être porté sur la mobilisation de ces logements vacants et la production au sein des enveloppes urbaines. Le programme « Petites Villes de Demain » (PVD), auquel vous souscrivez, devrait vous permettre de mettre en œuvre ces politiques de revitalisation. Il

s'agira de mobiliser les outils opérationnels et juridiques à cette fin : la mise en œuvre d'actions du programme départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), la mobilisation du PIG départemental pour accompagner les ménages ou encore les actions PVD traitant de la rénovation de le l'habitat, de la revitalisation commerciale, des espaces publics, des mobilités, ...

En première approche, il apparaît que la mobilisation des logements vacants et des espaces libres de constructions dans les enveloppes urbaines devraient permettre d'atteindre votre objectif de production de logements, sans recourir à des opérations en extension (6ha). Dès lors, votre volonté étant de mobiliser en premier lieu les espaces libres de construction au sein des enveloppes urbaines (par le biais d'identification d'opération d'aménagement et de programmation à cet effet -OAP-), il apparaît nécessaire de mieux justifier, dans le rapport de présentation, les raisons des rétentions foncières qui existeraient au sein de ces espaces et justifieraient une sous-mobilisation de ce potentiel foncier. Cela permettrait d'identifier des leviers pour agir sur cette rétention foncière.

Concernant l'assainissement, une étude diagnostic des systèmes d'assainissement est actuellement en cours de réalisation par Baugeois Vallée. Ce document devrait aboutir d'ici quelques mois à l'élaboration d'un programme d'actions :

- ainsi, sur la commune déléguée de Noyant, il sera nécessaire, avant d'opérer des opérations de densification au sein de l'enveloppe urbaine, que le système d'assainissement soit doté d'appareils de mesures fiables permettant d'assurer l'autosurveillance réglementaire. Je vous invite à préciser ce point dans les OAP « en densification » pour cette commune déléguée.
- De plus, sur l'ensemble de Noyant-Villages, pour les secteurs où l'urbanisation est envisagée en extension de l'enveloppe urbaine, en l'absence de diagnostic, il est difficile de s'assurer de la capacité des réseaux à pouvoir traiter des effluents supplémentaires.

En conséquence, je vous invite à envisager de différer l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs, ou de les phaser, en cas de diagnostic défavorable.

Conclusion :

Je tiens à valoriser à nouveau votre démarche d'engager l'élaboration d'un PLU concerté sur la commune nouvelle.

Des améliorations devront toutefois être apportées au dossier pour mieux répondre aux thématiques et modalités suivantes :

- clarifier les objectifs de consommation d'espace ;
- supprimer, en l'absence de justifications, la possibilité d'étendre l'UVE ;
- justifier les raisons de rétention foncière au sein de l'enveloppe urbaine, et phaser en conséquence les ouvertures à l'urbanisation en extension ;
- adapter l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension au regard de l'étude diagnostic des systèmes d'assainissement.

Sous réserve de prendre en compte les observations ci-dessus, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU arrêté par votre conseil municipal.

Je vous invite à joindre cet avis au dossier d'enquête publique, ainsi que l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale de la Préfecture


Magali DAVERTON

Pièces jointes :

- annexe technique qui complète cet avis
- avis de la cdpnaf, avis de l'ARS, et avis de SNCF

Copies pour information à : Madame la Sous-Préfète de Saumur, DDT/SEEB-SCHV, ARS49

