



**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°193-2022 - JN/GG
Affaire suivie par Joris NOTARNICOLA
02 41 86 63 18
joris.notarnicola@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 5 août 2022

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Monsieur le Maire de BAUGE-EN-ANJOU
Place de l'Europe
49150 Baugé-en-Anjou**

Objet : Avis de l'État sur l'arrêt de projet du PLU de Baugé en Anjou

Réf. : Arrêt de projet déposé le 13 mai 2022

Par courrier reçu le 13 mai 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Baugé-en-Anjou, arrêté par délibération du conseil municipal du 28 mars 2022.

L'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

- **Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées de l'Anjou**

Habitat

Votre collectivité a pour objectif de relancer sa dynamique démographique et d'atteindre une croissance démographique de 0,6 % par an. En conséquence, le PLU de Baugé-en-Anjou affiche un objectif de création de 720 logements sur la période de 2022 à 2035 (**environ 60 logements par an**, dont 20 estimés nécessaires pour maintenir la population). Il ambitionne ainsi d'accueillir 1400 habitants supplémentaires sur cette période. Au 1^{er} janvier 2019, la commune comptait 11 829 habitants (source : Insee, RP 2019) contre 11 868 habitants en 2016 à la date d'approbation du SCoT des Pays des Vallées de l'Anjou. En termes de tendances de constructions, entre 2018 et 2020, 87 logements ont été commencés (71 maisons individuelles et 16 appartements), avec des mises en constructions plus importantes sur l'année 2020 (41 contre 15 en 2019, source ADIL 49) soit une moyenne de **29 logements construits par an**.

Le PDHH préconise à l'échelle de l'EPCI, une production annuelle de 115 à 175 logements et de 13 à 19 logements locatifs sociaux (11%). Dans le programme d'actions du PLH de Baugeois-Vallée, l'EPCI prévoit de produire 200 logements par an et la remise sur le marché de 15 logements vacants, objectifs supérieurs aux préconisations du PDHH, et aux dernières données disponibles.

Le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou (PVA), projetait la création de 710 logements supplémentaires pour Baugé-en-Anjou (soit 71 logements par an) jusqu'en 2025. Avec une projection de production de 60 logements par an (deux fois plus que la mise en construction actuelle), **le PLU est compatible avec le SCOT en vigueur**. Néanmoins, au regard des tendances de mise en construction et de démographie (fléchissement de -0,1 % depuis 2013, évolution de 0,18 % au niveau départemental), le scénario envisagé reste ambitieux.

Dans ces conditions, il est nécessaire de compléter la partie « Justification des choix » en actualisant les projections au-regard des dernières données de l'INSEE, pour la période du PLU (jusqu'en 2032) et à l'échelle de Baugé en Anjou situé désormais au-sein de Baugeois Vallée.

Le parc de logements comprend 5 972 logements en 2018 dont 4 972 résidences principales (83,2%) réparties de la manière suivante : 89,8 % de maisons individuelles et 8,7 % d'appartements. Le taux d'occupation est en moyenne de 2,4 habitants par logement. Par ailleurs, la commune compte actuellement 624 logements sociaux. Le parc social représente 12,6 % des logements en 2021. La demande locative sociale a recensé 196 demandes de logements en 2020 (source : CREHA Ouest) pour 55 attributions, soit un ratio de satisfaction de la demande de 2,8. Le PADD poursuit la stratégie communale en matière de développement de l'offre locative sociale, en lien avec les actions du futur PLH, en orientant la production de logements abordables sur la centralité tout en gardant un objectif de maintien des logements abordables dans les pôles secondaires. Sont ciblés plus particulièrement les secteurs de la Route de Paris (pôle central de Baugé en Anjou), le Boulevard Foch (pôle central de Baugé en Anjou), Clefs, Fougeré. Ainsi, il fixe un objectif d'un minimum de production de 15% de logements locatifs sociaux, cohérent avec les objectifs du PDHH.

Le projet de PLU envisage qu'environ 50 % des logements créés le soient en renouvellement urbain (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination, densification...). Le reste serait construit en extension des enveloppes urbaines (390 logements). Ainsi ce sont au maximum 25 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui seraient consommés pour l'habitat. Près de la moitié des logements créés (45 %) sont programmés au sein d'orientations d'aménagement et de programmation (330 logements sur 16,30 ha), assurant ainsi une maîtrise par la collectivité des objectifs de constructions et des aménagements. Les 390 logements qui seront produits en extension de l'enveloppe sont répartis entre les différentes polarités (65 % pour le pôle de Baugé, 25 % pour les pôles intermédiaires et 10 % pour les autres communes), ceci en compatibilité avec le SCOT PVA. Les densités minimales et moyennes envisagées sur les différentes communes sont compatibles avec celles prescrites par le SCOT PVA. 60 % des zones à urbaniser seront directement ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU), 40 % non ouvertes (zones 2AU), démontrant une volonté de phasage de la collectivité.

La résorption de la vacance est une thématique prégnante de l'EPCI Baugeois-Vallée. Le taux de vacance dans le parc privé (source : Adil 49/recensement Insee) est de 9,7 % soit 577 logements (8,5 % pour la communauté de communes de Baugeois Vallée), soit un taux plus élevé que la moyenne départementale qui est de 6.8 %. La commune de Baugé-en-Anjou engagée dans le programme Petites villes de demain-Anjou Coeur de ville, a engagé par la revitalisation et la rénovation (OPAH-RU) des actions importantes en la matière. **Pour autant, si la volonté de résorber la vacance est affichée dans l'ensemble des pièces du PLU (en lien avec les autres dispositifs en cours), les outils réglementaires mobilisés pour y parvenir doivent être mieux articulés, ceci de manière à ce que la résorption de vacance et la densification et le renouvellement au-sein de l'enveloppe urbaine soient bien prioritaires aux opérations d'extension.**

Le projet de PLU prescrit des densités minimales par polarité qui devront être respectées, en compatibilité avec le SCOT PVA, pour les opérations d'ensemble et les opérations en extension :

- 20 logements/ha sur le pôle central de Baugé avec une densité plancher de 17 logements/hectare ;
- 15 logements/ha (et tendre vers 17 logts/ha) sur les pôles intermédiaires de Clefs, Echemiré, Cuon, Bocé, Cheviré-le-Rouge et Fougeré avec une densité plancher de 12 logements/ha ;
- 12 logements/ha sur les autres communes déléguées du territoire avec une densité plancher de 10 logements/ha.

Au-delà des densités, le SCOT PVA prescrit la diversification des formes urbaines aussi bien en renouvellement qu'en densification, en fonction des pôles. A titre d'exemple, pour le pôle d'équilibre, le SCOT précise qu'il est nécessaire de prévoir 60 % en logements individuels pur, 25 % en individuels groupés et 15 % en collectif. Sur ce sujet qui participe de fait, à bien vivre la densité et offrir diverses offres d'habiter, la compatibilité du PLU avec le SCOT PVA n'est pas assurée, y compris après analyse des différentes OAP. **En conséquence, l'analyse de la compatibilité est à compléter, en apportant par exemple des compléments en la matière dans les OAP.**

Au-delà de ce point, la partie OAP est plutôt bien détaillée et assez complète en matière de recommandations et principes d'aménagement, telles que les espaces publics, entrée de ville, bâti et orientation de ce dernier, voiries (structurantes, internes, éléments paysagers, imperméabilisation des sols, eaux pluviales...). Dans les principes d'aménagement des OAP, le projet de PLU aurait pu systématiser l'implantation de haies brise-vent en limite de zones d'extension urbaine et de parcelles agricoles. Or, cette approche n'est que timidement retenue. *Vous trouverez dans l'annexe technique jointe les OAP qui doivent être revues compte tenu des impacts attendus sur la biodiversité et pas assez pris en compte dès ce stade de la planification (La Gagnerie et le Cormier à Echemiré, La Chapelle à Bocé, Le Sable à Clefs...).* Conformément la loi Climat et résilience, adoptée en août 2021, Le PLU comporte une OAP spécifique Trame Verte et Bleue.

Enfin, certains secteurs, en dehors de l'enveloppe urbaine identifiés comme « zones pavillonnaires », déconnectés des centres-villes et bourg sont classés en zone Ub(p), Uc((p)), etc... La compatibilité de l'identification de ces secteurs constructibles avec la définition des hameaux inscrite au SCOT PVA peut-être discuté, et en tout cas n'est pas justifiée. Ces secteurs disséminés dans la zone agricole ou naturelle, et qui ont participé au mitage ou à l'urbanisation linéaire de l'espace au cours des dernières décennies, s'apparentent plutôt à des secteurs de taille et de capacité limitées. Il est important de citer le secteur de la Heurie, à l'ouest de Montpollin qui ne peut être assimilé à un hameau, qui fait par ailleurs l'objet d'un secteur de développement en extension, sous OAP, zoné 1AUh. Il apparaît que la définition d'une zone Ub sur ce secteur, et son projet d'extension n'entre pas dans les possibilités permises par le SCOT PVA (voire celles du futur SCOT du Baugeois Vallée) qui prescrit que des extensions sont possibles si des contraintes sur le bourg existent en matière de risques par exemple. C'est le cas aussi du secteur du Choiselier qui sera évoqué postérieurement dans cet avis, compte tenu des enjeux présents en matière de biodiversité. **Le secteur déjà construit de la Heurie, doit donc être reclassé dans un zonage n'y permettant que les extensions des habitations existantes et la réalisation d'annexes et y supprimer le zonage d'extension 1AUh. De la même manière, la zone Uc(p) de constructions linéaires, en sortie du Baugé, route du Lude doit être reclassée dans le même type de zonage.**

Activités économiques :

En compatibilité avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du ScoT PVA, il n'est pas prévu d'extension des zones d'activités économiques existantes, ni de nouvelles créations.

Le projet communal identifie clairement la zone Sainte Catherine comme locomotive du développement économique de la commune. Le PADD indique les besoins de foncier en extension, qui sont nécessaires au regard du remplissage de la zone actuelle et de la commercialisation de la tranche 3 (environ 7 ha) depuis 2020. Ces éléments sont cohérents avec le Schéma des zones d'activités du Baugeois Vallée, **qu'il conviendra de joindre en annexe du PLU ou de l'expliciter dans la partie « justification des choix »**. En compatibilité avec le ScoT PVA, il n'est pas prévu d'ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme de cette zone dans le projet de PLU.

Le PADD précise qu'il ne sera admis le maintien de possibilités de développement pour les besoins de l'artisanat local, non «délocalisable», uniquement sur les secteurs suivants : route de La Flèche à Saint Martin d'Arcé, zone artisanale d'Echemiré, zone artisanale de la Route d'Or à Clefs, zone de la Croix Blanche à Cheviré le Rouge, zone Industrielle de Bocé route de Saumur, zone de Beauregard et route de Tours (zone du Sablon) à Baugé.

Il apparaît que le règlement écrit et graphique identifie des secteurs Uy (dédié aux zones d'activités, et permettant d'installer des constructions nouvelles pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires) au cœur de zones agricole et naturelles. Or, ce type d'activités (en dehors de celles liées directement au prolongement de l'activité agricole) n'ont pas vocation à se développer dans ces espaces. **En conséquence, les secteurs Uy de Cheviré le Rouge (la Croix Blanche route de Baugé-Cheviré), et Bocé (non loin du lieu-dit Crève-coeur, route de Baugé à Beaufort) doivent être supprimés et délimités en tant que STECAL de manière à n'y permettre que les extensions.**

Commerces et centralité :

Le projet de PADD du PLU de Baugé en Anjou, en compatibilité avec le SCOT PVA, tend à conforter la complémentarité entre proximité et périphérie, mais également à maintenir les commerces (présents dans 9 communes déléguées) pour permettre aux habitants de réinvestir les bourgs. Il souhaite d'une part améliorer l'attractivité du centre-ville, et permettre d'autre part la densification de la zone commerciale existante et l'implantation de nouvelles cellules, dès lors que l'activité exercée est complémentaire des activités commerciales traditionnellement constatées en centre-ville.

La volonté d'établir des périmètres de centralité sur l'ensemble des centres-bourgs et de scinder dans le projet de PLU en deux secteurs sur Baugé centre pourrait entraîner un déséquilibre sur la répartition des commerces de proximité, leur accessibilité, les déplacements associés, la mise en place de transports en commun dont celui à la demande qui semble plus adapté à l'échelle de Baugé. Cette problématique, bien qu'abordée ne semble pas être approfondie. Par ailleurs, l'usage de ce périmètre jusqu'à certaines entrées de ville, par exemple sur Baugé centre (le Sablon, route de Tour) peut également être remis en cause pour les mêmes raisons. **En conséquence, il est nécessaire de mieux justifier la proposition des deux secteurs sur Baugé et leurs limites et proposer des mesures pour éviter le risque de déséquilibre qui pourrait en être induit.**

■ Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) envisagés (28 STECAL – 44,34 hectares) et changement de destination :

Le projet de PLU identifie 28 STECAL, permettant de construire au total sur 2,5 ha considérant les possibilités maximales d'emprise au sol offertes par le règlement de chaque zone. Néanmoins, compte tenu de leur délimitation les surfaces totales d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui seront consommés s'élèvent à 44,34 ha. Les justifications des différents

STECAL apparaissent dans une partie dédiée. Leur répartition se concentre essentiellement sur 6 communes (Vaulandry, Echemiré, Baugé, Cuon, Clefs et Bocé). Leur surface en zone N est de 24,72 ha et de 19,62 ha en zone A.

Le rapport de présentation devra être modifié de manière à identifier les surfaces consommées par STECAL (intégralité du zonage) et leur surface cumulée totale sur l'ensemble du territoire.

Le rapport de présentation précise que les STECAL sont regroupés en différents sous-secteurs :

- Npv : Parc Photovoltaïque Vaulandry, d'environ 16,77 ha.
- Ngv et Ngv1 : une aire d'accueil des gens du voyage (0,17 ha) et 2 terrains familiaux (0,79ha)
- Ngh : Restauration et hébergement hôtelier lié au golf de Baugé (1,51 ha)
- Nt1 et Nt2 : aire de camping, habitations légères de loisirs soit 6 STECAL de 3,98 ha en zone Nt1 et 1,19 ha Nt1(p) et 1 STECAL de 0,31 ha en Nt2(p)
- Ay1 et Ay2 : activités économiques soit 7 STECAL Ay1 pour 1,03 ha et 8 Ay2 pour 18,59 ha.

Le PLU identifie par ailleurs des sous-zonages, en zone naturelle, de valorisation d'espaces de loisirs (NI), liés aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et la valorisation des sous-sols (Nc), à des aménagements légers liés au golf de Baugé (Ng) et à des espaces de nature dans le tissu urbain de type espaces verts, jardins partagés et parcs privés (Nj). Le projet de PLU **ne considère pas ces sous-zonages comme des STECAL**. Or certains de ces sous-zonages, autorisent des constructions sans aucun lien avec le caractère naturel de la zone et dont l'emprise au sol est réglementée pour l'un (Nj) et absente pour l'autre (Nc).

S'agissant des STECAL Ngv et Ngv1 permettant la réalisation de constructions et d'aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage sur votre commune, en accord avec les orientations du schéma d'accueil, il est nécessaire que le rapport de présentation du PLU apporte les justifications nécessaires au choix du site (évaluation environnementale entre autres) et soit complété par une étude loi Barnier permettant de déroger à l'interdiction de construction et d'installation dans la bande de 75 m de part et d'autre de l'infrastructure routière (art L11-6 du code de l'urbanisme). **Cette étude doit être jointe en annexe du PLU.**

S'agissant des STECAL Ndh (golf), Nt1 (Cuon), Ay2 (usine de parfum), NI (jardins) et les STECAL Ay1 et Ay2, des compléments sont à apporter quant aux projets qui permettent de justifier les délimitations de l'ensemble de ces STECAL. En effet, la partie du rapport de présentation dédiée à la justification est insuffisante, soit les projets présentés présentent des surfaces nécessaires inférieures aux délimitations proposées, soit supérieures à ces délimitations (lodges en dehors du STECAL à Cuon), où sur des espaces boisés dans le même massif identifié en espace boisé classé sans évaluation environnementale (usine de parfum). **La partie dédiée à la justification des STECAL doit être complétée et les STECAL redélimités le cas échéant.**

S'agissant du STECAL Npv sur la commune de Vaulandry, il n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale dès le stade du PLU et son identification sur un secteur de coupe forestière, dans le cadre de la gestion du boisement, est incompatible avec l'activité forestière. **En conséquence, il convient de le supprimer.**

S'agissant du STECAL Nt1(p), il permet l'extension du camping de Baugé dans une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique de type 1 « Bois et vallée du Couasnon entre Baugé et Pontigné ». Ce projet d'extension n'est pas mentionné dans l'évaluation environnementale, la présence de la ZNIEFF de type 1 n'est pas mentionnée dans la justification du STECAL et prend pas en compte ce zonage environnemental. **En conséquence, le STECAL doit être supprimé.**

S'agissant du STECAL Ay2 délimité sur une partie de l'ancien parc d'attraction d'Echemiré, sa délimitation et son règlement permettent l'installation ex-nihilo de bâtiments dédiés à des activités artisanales, de services, industrielles. En conséquence, ce STECAL s'apparente à la création d'une zone d'activités, en incohérence avec le PADD du PLU. **Ce STECAL doit être supprimé.**

Enfin, s'agissant du STECAL Nc identifiant une carrière, dans la mesure où aucun projet d'extension de bâtiment ou de construction n'est identifié, le zonage de la carrière **doit se formaliser par le biais d'une trame en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme**. Si des constructions sont envisagées, seules celles-ci doivent faire l'objet d'une délimitation en STECAL, en les justifiant.

174 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination au sein de la zone agricole ou naturelle. Les critères retenus se basent en partie sur ceux de la charte agriculture et urbanisme, concernant la transformation en logement. De nombreux autres bâtiments peuvent aussi changer de destination soit pour un usage, soit à vocation industrielle, soit à vocation touristique (cf note technique en annexe). Ces possibilités offertes, si elles permettent la réutilisation de bâtiments existants ne doit pas compromettre la volonté de la collectivité de limiter le mitage de la zone agricole et naturelle. Il sera nécessaire d'y veiller dans la mise en œuvre du PLU. De manière à faciliter l'instruction et informer les futurs pétitionnaires, **il est nécessaire que figure en annexe du PLU un atlas de l'ensemble des bâtiments susceptible de changer de destination.**

Dispositions du règlement des zones A et N relatives aux extensions et annexes des habitations existantes :

La gestion des évolutions du bâti existant à usage d'habitation en zone A et N a été relativement bien prise en compte, en cohérence avec la charte « agriculture-urbanisme » du Maine et Loire.

Toutefois, les extensions de l'habitation devront être limitées à 30 m² ou 30 % supplémentaire à partir de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU (dans la limite de 70 m² comme précisé au règlement).

En zone A sont également autorisés, les abris pour animaux dans une limite de 50 m² d'emprise au sol par unité foncière et sous réserve que :

- La construction soit une construction légère ;
- le matériau utilisé soit d'aspect naturel (bois) permettant la bonne insertion de la construction au sein de son environnement.

S'il est annoncé dans la partie justification du rapport de présentation que dans un souci d'équité de traitement, les dispositions applicables pour les tiers en zone A sont identiques en zone N et Nf pour les habitations et abris pour animaux, le règlement écrit ne prévoit pas de dispositions spécifiques aux abris pour animaux en zone N.

En conséquence, les abris pour animaux devront être réglementés en zone N comme prévu par le projet. Leur taille devra être limitée dans un ordre de grandeur de 30 m² plutôt que 50 m², en zone A comme en zone N et Nf.

Comme souligné précédemment, des secteurs dédiés à l'habitat en zone A et N peuvent s'apparenter à des STECAL habitat et non pas à des quartiers pavillonnaires identifiés en UC. C'est le cas du secteur du Choiselier classé Ubg(p) sur une surface de 9,98ha, alors qu'il est situé en zone naturelle sensible (ZNIEFF de type 1 n°520012924 « Bois et vallée du Couason entre Baugé et Pontigné » avec la présence d'espèces protégées, en particulier l'Odontite de Jaubert signalée par la conservatoire botanique de Brest dès 2013, en dehors de l'enveloppe

urbaine, en cours de renaturation, sans aucune construction actuellement. La zone concernée a été intégrée à l'atlas des secteurs à enjeux pour la stratégie de création d'aires protégées (SCAP). Ce site représente un territoire important pour la biodiversité avec des espèces à forts enjeux de conservation, dont plusieurs espèces protégées menacées et vulnérables, notamment floristiques et certains chiroptères et odonates. Le maintien d'un zonage permettant la réalisation de constructions nouvelles aura des incidences sur l'environnement. Dans le cadre de l'élaboration du PLU précédent de votre commune, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que l'avis de l'État, mettaient déjà en avant le caractère naturel de cette zone, et demandaient qu'elle soit restituée à la nature dès que possible, par reclassement de la zone en zonage N naturel. Or, l'évaluation environnementale mentionne qu'à ce stade de l'élaboration du PLU, les mesures de réduction et de compensation n'ont pas pu être intégrées et qu'elles le seront au stade du projet.

Enfin, le PADD précise dans son axe 1, au chapitre 1.4, la volonté d'assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier, avec l'orientation de préserver la richesse écologique du territoire et notamment les réservoirs et les corridors de biodiversité. Le maintien du projet de lotissement apparaît contraire à cette volonté.

Le maintien du secteur du Choiselier doit être justifié au regard des éléments patrimoniaux présents, de sa déconnexion avec l'enveloppe urbaine, de l'absence de construction, de son maintien en zone urbanisée. Sans cela, son classement Ubg(p) ne peut être maintenu.

Modération de la consommation d'espace :

L'analyse de la consommation d'espace se base sur les données du portail de l'artificialisation, (période disponible 2009/2020), soit environ **80,3 ha**, qui se répartissent de la manière suivante : 18,7 ha lié à l'activité, 57,7 ha liés à l'habitat, 10,4 ha à des usages mixtes et 2,74 ha inconnu. Dans la mesure où les données pour l'année 2021 ne sont pas disponibles, le rapport de présentation précise que pour les 10 dernières années avant l'arrêt de projet de PLU, la consommation d'espace pour la commune s'établit à **72 ha**.

En conséquence, en affichant au PADD un objectif de consommation future de **25 ha** (pour l'habitat de fait, car il n'est pas prévu d'extension de zones d'activités), sur la durée de vie du PLU, la commune de Baugé-en-Anjou réduira de 69 % sa consommation d'espace pour les 10 prochaines années. La volonté de la collectivité dans l'élaboration de son PLU était bien d'élaborer des règles communes pour l'ensemble des communes déléguées et engager la commune nouvelle dans un projet commun. Cela a conduit à rationaliser les projets de développement autour des différentes polarité et d'engager la commune dans une modération effective de la consommation d'espace en promouvant des actions de revitalisation des centres-bourgs. Le projet est en ce sens vertueux. Néanmoins, en comptabilisant uniquement les possibilités de constructions offerts par les STECAL (2,5ha), au lieu de leurs délimitations totales (44,34ha), ni certains sous-zonages permettant le développement d'activités économiques, les projections de consommation d'espace maximum offertes par le PLU sont sous-estimées (25ha au lieu de 69ha). Dès lors, si le projet de PLU a réellement engagé la commune dans une volonté de modération de la consommation d'espace (en supprimant des secteurs de projets de développement par exemple), **il est nécessaire que l'analyse de la consommation d'espace future du PLU soit complétée en tenant compte des délimitations des STECAL.**

■ **Préservation et mise en valeur du patrimoine et du paysage**

Le projet de PLU identifie dans son PADD une volonté ferme de préservation du patrimoine identitaire du Baugeois. Ces objectifs viennent consolider l'attractivité touristique de Baugé par le biais du tourisme et de la culture.

Ainsi, le développement de l'urbanisme doit se faire avec des respirations et des accompagnements paysagers. Il est important que chaque commune historique puisse marquer son entrée de bourg ancien par un paysage spécifique (alignements d'arbres, respiration paysagère...) malgré l'extension des communes déléguées les unes vers les autres, afin de conserver une identité propre qui forme aujourd'hui une grande qualité urbaine et paysagère des communes du département. Ces extensions urbaines doivent cultiver les identités de bourgs qui sont des ensembles urbains de qualité mais aussi des repères géographiques.

En conséquence, pour traduire votre volonté de préserver le patrimoine identitaire du Baugeois, ses entrées de villes et délimiter les fronts d'urbanisation des communes déléguées à ne pas franchir, il aurait été intéressant d'engager la commune dans des OAP thématiques (type franges urbaines ou entrée de ville). Je vous invite à vous emparer de ces sujets de manière opérationnelle, dans les futurs aménagements que permettront le PLU.

■ **Prise en compte des zones humides, de l'eau et de la biodiversité**

L'élaboration du PLU a bien pris en compte la problématique zones humides sur la base des pré-localisations existantes et des connaissances du CPIE actuellement en charge l'inventaire des zones humides à l'échelle intercommunale (résultats seront disponibles en 2022-2023). Sur cette base des mesures d'évitement et de protection sont mises en œuvre dans le PLU. Dans tous les cas il convient de rappeler dans les dispositions du PLU et sur chaque secteur concerné, que tout projet >1000 m² supprimant une zone humide est soumis à procédure loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° supérieure ou égale à 1 ha (A) ; 2° supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).

Il convient de mettre en cohérence la légende relative aux zones humides prélocalisées et la trame des cartes jointes au document. Un rappel des conditions d'utilisation des trames de zones humides mentionnées dans les documents graphiques, en chapeau de chaque partie du règlement (Zones N, A, U...), permettrait d'éviter une utilisation inappropriée de ces informations.

Enfin, dans le cadre de la gestion intégrée des eaux pluviales, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales dans les projets devront être exploitées au maximum. Dès lors, les études de zonages eaux pluviales, doivent être engagées pour définir leurs modalités de gestion adaptées au fonctionnement des réseaux de collecte existant. De ce fait, les annexes du projet de PLU doivent être complétées.

Enfin, la ressource en eau étant un bien commun à préserver, il apparaît essentiel d'identifier par un zonage protecteur et règlement spécifique, les périmètres de protection du captage des Hautes Roches à Pontigné. De plus, le règlement omet d'encadrer les conditions de desserte en eau potable pour les constructions. ***Il convient d'y remédier en complétant votre projet.***

S'agissant de la problématique d'assainissement, certains systèmes de votre commune ne fonctionnent pas correctement (surcharge hydrauliques, stations d'épurations très proches de leurs capacités nominales...cf note technique). C'est le cas sur les systèmes de Clefs, Cheviré-le-Rouge, Fougeré, Echemiré (raccordé à Baugé). ***En conséquence, les projets d'extensions urbaines à court terme (zones 1AU) sur ces communes devront être basculés en zone d'urbanisation de long terme (zone 2AU) dans l'attente de la correction des désordres constatés.***

Trame verte, bleue et noire et biodiversité

Le territoire de Baugé-en-Anjou est situé dans le quart nord-est du département. La commune appartient à l'unité écologique du « Baugeois » selon le découpage du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). De nombreux réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux humides et aquatiques et aussi de la sous-trame des milieux boisés sont présents dans cette unité. Particulièrement le centre de l'unité de par son occupation du sol semble favorable aux déplacements d'une faune et d'une flore très variées. La préservation, la valorisation et la restauration de ce patrimoine naturel du Baugeois doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie et aussi permettre de limiter la fragmentation des habitats naturels qui, par leur destruction et leur dégradation, constituent la première cause de l'érosion de la biodiversité.

Au total, le territoire recense 3 sites Natura 2000 : la vallée du Loir de Vaas à Bazouges, et 2 sites à chauves-souris, des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, inscrites à l'inventaire du patrimoine naturel : 19 ZNIEFF de type 1 qui concernent des cavités, bois et vallée, prairies humides... et 7 ZNIEFF de type 2 qui concernent des bois, forêts et vallées. De plus, des cavités à chauves-souris sont protégées par un arrêté de protection de biotope. Des cartes de synthèse très schématiques reprennent ces éléments.

Dans l'ensemble, le projet d'aménagement et de développement durable prend en considération la protection des réservoirs de biodiversité par la valorisation de la trame verte, bleue et noire, la prise en compte des risques et sensibilités des ressources naturelles par des orientations spécifiques. Le travail réalisé sur la trame noire est à saluer, ainsi que les préservations envisagées des haies, boisements, ripisylves.

De manière à prendre en compte la biodiversité, le projet de PLU identifie une trame verte-bleue et noire traduites dans l'état initial de l'environnement par des cartes succinctes. Il est nécessaire de joindre en annexe du PLU, les études et étapes réalisées pour aboutir à cette identification, de manière à évaluer précisément les éléments sur lesquels le PLU s'est appuyé pour prendre en compte les enjeux de préservation de la faune, flore et des habitats, et leurs continuités.

Boisements et arbres remarquables

Dans un objectif de protéger les boisements, le projet de PLU prévoit l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Or la seule protection à court, moyen et long terme d'un boisement est le classement au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC). En effet le classement en EBC est le seul classement qui interdise tout défrichement. **Je vous invite à examiner les boisements qui mériteraient une protection de long terme, en les identifiant en EBC.**

■ Prise en compte des enjeux de risques

Les risques naturels ont globalement été bien pris en compte dans le projet de PLU. Néanmoins, de manière à informer précisément le public sur les risques majeurs présents sur votre commune, les cartes jointes (Risque Retrait-Gonflement des Sols argileux, Radon, SIS) doivent être annexées au PLU pour être prises en considération dans les projets de construction. La note technique jointe précise les mises à jour qu'il est impératif de réaliser dans le rapport de présentation.

■ Conclusion

Compte tenu de l'ensemble des observations mentionnées, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU de Baugé en Anjou sous réserve :

- d'actualiser le rapport de présentation avec les dernières tendances de l'INSEE compte tenu du scénario démographique ambitieux envisagé,
- 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 Cheviré-le Rouge, Clefs, Echemiré, Fougeré
- de reclasser le secteur de la Heurie à Montpollin et de la route du Lude à Baugé dans un zonage ne permettant que les extensions et les annexes des habitations existantes,
- de supprimer l'extension du camping de Baugé en ZNIEFF de type 1, la possibilité de créer des bâtiments d'activité sur l'ancien parc d'attraction d'Echemiré, la possibilité de créer un parc photovoltaïque en espace boisé sur la commune de Vaulandry,
- de délimiter des STECAL permettant les extensions de bâtiments existants les zones Uy de Cheviré le Rouge (la Croix Blanche route de Baugé-Cheviré), et Bocé (non loin du lieu-dit Crève-cœur, route de Baugé à Beaufort)
- de justifier le maintien du classement en Ub(p) du secteur du Choiselier compte tenu de sa déconnexion avec l'enveloppe urbaine, de l'absence de construction et de la présence d'espèces protégées
- de réaliser une étude loi Barnier et la joindre en annexe du PLU pour permettre la réalisation attendue des terrains d'accueil des gens du voyage.

Pour le Préfet absent,
La Secrétaire Générale de la
Préfecture


Magali DAVERTON

Pièces jointes : avis de la CDPENAF, note technique et avis de GRTgaz.