



**PRÉFET  
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Service Urbanisme Aménagement  
et Risques**

Unité Urbanisme Planification  
Aménagement

Ref : SUAR/UPA – N°84-2021-MD  
Affaire suivie par : Mickaël DELHUMEAU  
Tél : 02 41 86 62 64  
[mickael.delhumeau@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:mickael.delhumeau@maine-et-loire.gouv.fr)

**Le Préfet de Maine-et-Loire**

à

**Monsieur le Maire**

**Hôtel de ville  
1 rue du port**

**49 220 GREZ-NEUVILLE**

Angers, le 10 mars 2021

**Objet : Avis de l'État sur l'arrêt de projet de PLU de la commune de Grez-Neuville**

V/Réf. : Arrêt de projet déposé le 15/12/2020

Par courrier reçu le 15/12/2020, 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 Grez-Neuville, arrêté par délibération du conseil municipal du 07/12/2020.

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.

**Prise en compte des enjeux de l'État**

■ **Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu**

*1 : à vocation d'habitat*

Le projet de PLU prévoit la construction de **120 à 140** logements à l'horizon 2030, dans la perspective d'atteindre le seuil des 1 700 habitants et de retrouver une croissance démographique positive de l'ordre de 1 % par an.

À cette fin, le projet urbain reconduit, à périmètre constant, les opérations d'habitat déjà programmées dans le PLU en vigueur à court et moyen terme, positionnées sur le bourg de Grez et sur le secteur de Plaisance (tourné vers Le Lion d'Angers). Il s'y ajoute, à plus long terme, une extension urbaine (1,9 ha) située au sud des équipements sportifs.

Au total, le projet de PLU mobilise 8,75 ha de zones dédiées à l'habitat.

Sur la période 2017-2030, le SCOT de l'Anjou Bleu attribue un objectif annuel de 111 logements à produire aux 9 communes composant le secteur de la région du Lion d'Angers.

Sous l'hypothèse d'une répartition de ce potentiel, au prorata du poids démographique des communes membres, Grez-Neuville dispose d'une enveloppe annuelle comprise entre 12 et 13 logements, soit entre 120 et 130 logements à l'horizon des 10 prochaines années.

L'objectif d'accueil de 120 à 140 nouveaux logements inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est donc globalement compatible avec le SCOT. Il faut cependant noter qu'il n'intègre, ni le gisement habitat mobilisable au sein des dents creuses et espaces interstitiels du centre-bourg (à l'exception de la zone de la Closerie), ni celui lié à la remise sur le marché de logements vacants (estimés à 6,9 %) comme le prescrit le SCOT, ce qui aurait contribué à encore réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles à des fins d'extensions urbaines.

Ce constat est toutefois tempéré par le classement en zone 2AU de long terme du futur quartier situé au sud des équipements sportifs : son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée, le moment venu, à un ré-examen global du potentiel de densification et de remise sur le marché de logement vacant, dont une résorption sera attendue.

Au titre de la consommation d'espace, la densité minimale prescrite par le SCOT de l'Anjou Bleu est inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation et s'impose à l'ensemble des zones d'habitat identifiées dans le PLU (et même portée, à juste titre, à 20 logements à l'hectare sur la zone de la Closerie en cœur de bourg).

Globalement, la réponse qu'apporte le PLU en termes de mobilisation foncière réservée à l'habitat s'avère globalement cohérente avec l'objectif de production de logement affiché dans le PADD.

***Toutefois, un effort supplémentaire pourrait être porté sur la densité appliquée au secteur de Plaisance, appelé à constituer l'entrée de ville du Lion d'Angers, et doté dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'un front bâti en façade de la route d'Angers qui devrait implicitement conduire à majorer la densité globale de l'opération sur cet espace de 3,2 ha.***

Pour tenir compte de la vigilance à porter à la modération de la consommation d'espaces agricole et naturel par le développement résidentiel, le SCOT encourage également à l'optimisation des potentiels d'urbanisation, ainsi qu'aux opérations de renouvellement urbain. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) prescrit ainsi que 10 % au moins des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU satisfait aisément à cet objectif en programmant l'urbanisation de l'enclave de La Closerie.

S'agissant de la production de logements locatifs aidés, le SCOT prescrit une production adaptée selon l'offre existante afin de tendre vers un objectif de production de logements locatifs sociaux correspondant à environ 10 % de la construction neuve.

Cette prescription est favorablement prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation, qui rappellent qu'il devra être produit au minimum 10 % des logements répondant au critère du logement social.

***Cette traduction opérationnelle devra néanmoins être mise en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui affiche une volonté de garantir a minima, la mise en place d'une offre locative sociale représentant 15 % de la production des logements à réaliser (soit un objectif identique à celui inscrit dans le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2020-2025).***

2 : à vocation économique

Sur le plan économique, le projet communal programme l'extension sud du pôle commercial du Lionnais en façade de la RD 775 sur une emprise de 5,2 ha (1AUYZ), et reconduit le développement contenu de la zone artisanale de Grioul déjà inscrit dans le PLU en vigueur, mais en le reportant à plus long terme (2AUY : 1,4 ha) dans l'attente de son raccordement à l'assainissement collectif.

Contextuellement, l'extension du pôle commercial du Lionnais, limitrophe avec Le Lion-d'Angers, trouve son origine dans l'annonce, en 2016, d'un vaste projet de complexe aquatique, adossé à

une fosse de plongée de très grande profondeur. Il devait préempter environ 3,5 ha sur la zone existante, conduisant la collectivité à engager la révision du PLU approuvé en 2014.

Au regard du SCOT, l'actuel pôle commercial du Lionnais (environ 24 ha) est identifié en tant que l'un des secteurs d'implantation périphérique (SIP) qui sont des « *pôles composés de grandes surfaces commerciales, souvent organisés autour d'une locomotive alimentaire et localisés à l'extérieur des centralités urbaines* ».

Le SCOT identifie et localise à l'échelle de son territoire les SIP existants et autorise leur extension sous réserve d'un argumentaire le justifiant à l'appui d'une analyse multi-critères.

S'agissant du développement projeté du pôle du Lionnais, les motivations exposées dans le projet de PLU tiennent au faible résiduel foncier encore disponible sur la zone actuelle (solde de 2,9 ha), et au regain d'attractivité de la polarité Grez-Neuville / Le Lion-d'Angers / Montreuil-sur-Maine depuis la mise en 2 X 2 voies de la RD 775 entre Le Lion-d'Angers et Angers, susceptible d'accentuer les demandes en activités commerciales. La facilité d'accès de la zone depuis le rond point de la RD 775 et le moindre impact agricole vis-à-vis de la localisation retenue ont également contribué à soutenir le déploiement de cette nouvelle extension.

On notera toutefois que si le travail d'analyse de l'offre existante a été correctement mené à l'échelle de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, il est en revanche regrettable que les deux pôles commerciaux d'ampleur de la « Croix Cadeaux » à Avrillé et de « l'Atoll » à Beaucouzé, situés à moins de quinze minutes de Grez-Neuville, ne soient pas mentionnés dans ce diagnostic. Ils constituent des offres concurrentielles qui interrogent sur l'opportunité de développer à leur voisinage, sur une même zone de chalandise, une offre commerciale similaire, à un moment où les choix des collectivités doivent être guidés par la recherche d'une moindre consommation d'espace, dans l'habitat, comme dans le développement économique.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les SIP tels que définis par le SCOT sont des zones à vocation commerciale, qui doivent dès lors exclure de leur périmètre, l'accueil d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires.

Enfin, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT précise qu'afin « *de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines, les SIP n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher)* ».

***En conséquence, le règlement de la zone 1AUYZ devra être mis en cohérence avec les attendus du SCOT sur la typologie et sur l'emprise minimale au sol des constructions attendues au sein de cette zone à vocation commerciale.***

***Plus largement, des incertitudes pèsent sur la réalité d'un besoin en nouvelle surface commerciale au regard du contexte économique actuel, susceptible de générer des fermetures d'entreprises libérant du foncier disponible, et des changements de fond dans les comportements d'achats des consommateurs, notamment en faveur du commerce en ligne. À cet égard, le reclassement de l'extension projetée en zone d'urbanisation de long terme (2AU) constituerait une mesure de temporisation a minima. Elle serait également perçue comme une action susceptible de venir ré-équilibrer une mise en révision du PLU, devenue anticipée depuis l'abandon du projet de complexe aquatique.***

#### ■ Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier

Comptant environ 24 exploitations agricoles sur le territoire communal, l'agriculture constitue le secteur clé de la dynamique territoriale. Sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement constituent un axe important de la politique économique locale.

La volonté de donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitation est exprimée au sein du PADD et se traduit par un classement de l'ensemble du

territoire communal en zone agricole, à l'exception des parties agglomérées (zones U) et des secteurs de sensibilité environnementale classés en zone NP.

Dans cette même perspective, le projet de PLU ne retient que 4 bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de favoriser la reprise du bâti de qualité patrimoniale.

Enfin, l'habitat non agricole disséminé au sein de l'espace rural est seulement autorisé à faire l'objet d'extensions et d'annexes sous conditions, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

**À cet égard, il est proposé à la collectivité de plafonner l'extension des constructions quand celle-ci est calculée en pourcentage de l'existant (ici, 30 % de l'existant), à l'aide d'une formule complémentaire de type « sans pouvoir excéder  $x m^2$  ».**

L'espace rural abrite également quelques activités éparses non agricoles. Le projet de PLU identifie l'une d'entre elles au sein d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), de 2,6 ha, classé en zone AY. Il correspond à l'emprise existante d'une activité de négoce de bois, dont le gérant souhaite créer un bâtiment de stockage pour abriter le bois actuellement entreposé à l'air libre.

*Ce projet entre dans le cadre des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, qui autorise, par exception et sous conditions, des constructions au sein de la zone agricole.*

***Toutefois, au regard de la définition juridique d'un STECAL, il est demandé à la collectivité de circonscrire le périmètre du STECAL AY, autour du bâti existant, complété de l'espace nécessaire à l'implantation du bâtiment de stockage projeté.***

Le projet de PLU identifie deux autres STECAL de type NL, situés de part et d'autre de La Mayenne pour « permettre l'installation d'équipements complémentaires à ceux existants, pour permettre le stationnement et renforcer le lien avec la rivière (ponton handipêche, création d'une guinguette...) ».

À la lecture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le besoin en construction de bâtiment sur le STECAL NL, positionné « côté Neuville », ne paraît pas avéré.

***Dès lors, ce secteur devra faire l'objet d'un sous-zonage autorisant les installations et aménagements légers de loisirs, ainsi que le stationnement.***

***Par ailleurs, la délimitation de ce sous-zonage devra exclure de son périmètre, son actuelle frange sud qui appartient à la ZNIEFF de type II « vallée de la Mayenne », au regard de sa sensibilité environnementale.***

***Enfin, le STECAL positionné côté Grez devra limiter l'emprise du sol des constructions autorisées à 200 m<sup>2</sup>, et n'autoriser que des constructions légères aisément démontables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.***

***Par ailleurs, les stationnements envisagés sur les 2 secteurs NL devront être conçus de manière à maintenir la perméabilité du sol ; celui localisé côté Neuville devra se situer à proximité de la rue des Borderies.***

#### ■ Prise en compte des zones humides

Le projet de PLU reprend l'inventaire complet des zones humides réalisé en 2010 selon les prescriptions du SAGE Mayenne, basé sur un travail de compilation de données cartographiques, complété de visites de terrain.

Cette recherche a permis d'identifier environ 114 ha de zones humides disséminées sur le territoire communal, lesquelles ont été reportées au plan de zonage. Elles sont identifiées sous forme d'une trame spécifique, majoritairement au sein de la zone naturelle protégée (NP), et de quelques-unes en zone agricole (A).

Toutefois, le rapport d'étude de cet inventaire indique que le « travail effectué à l'échelle 1/5 000 sur toute la superficie communale doit être précisé dans les phases opérationnelles des aménagements afin de répondre aux exigences réglementaires à l'échelle du projet ».

**En conséquence, le projet de PLU devra s'enrichir d'une recherche de zone humide réalisée selon les critères définis par l'article L.211-1 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 (art 23), sur les secteurs de développement projeté. Cette expertise localisée devra être annexée, en intégralité, au rapport de présentation du PLU.**

L'orientation d'aménagement et de programmation attachée à l'extension du pôle commercial du Lionnais identifie la présence d'une zone humide sur son périmètre et pose le principe de sa préservation ou de sa re-création.

**Pour s'assurer du maintien effectif de cette zone humide, la mise en place d'un zonage spécifique, de type NP, plus protecteur, délimité autour de son périmètre, mériterait d'être étudié.**

**De même, les zones humides repérées aux documents graphiques pourraient faire l'objet d'une protection renforcée. Cela s'applique plus spécifiquement au sein de la zone NP, à l'égard des affouillements et exhaussements de sols qui demeurent en l'état de la rédaction, autorisés « sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative au projet, et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau ».**

#### ■ Prise en compte de l'assainissement

La croissance urbaine envisagée dans le cadre du PLU doit être compatible avec les capacités de l'outil épurateur en place, sous peine de dommages au milieu récepteur.

La commune dispose d'une station d'épuration, dotée d'une capacité résiduelle d'environ 200 Équivalents-Habitants, soit un seuil suffisant pour traiter les effluents supplémentaires liés aux raccordements des zones d'urbanisation définies sur le bourg à court et moyen terme (le secteur de Plaisance étant raccordé sur la station du Lion d'Angers).

Le projet communal identifie une zone d'extension d'habitat de long terme située à proximité de la station existante. Celle-ci est susceptible d'exposer sous les vents dominants du sud-ouest, depuis son emplacement, la trentaine de logements projetés. Le classement en zone 2 AU de ce secteur autorise cependant un temps de réflexion pour appréhender de manière exhaustive les contraintes liées à cette proximité, et désamorcer de probables conflits d'usage.

**Il est rappelé à la collectivité que si l'arrêté ministériel du 24 août 2017 a abrogé la notion de zone non aedificandi autour d'une station d'épuration, ce texte insiste sur la nécessité de démontrer la bonne intégration des dispositions relatives à la préservation des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Sans présager des conclusions de l'étude de compatibilité à mener au sujet de la localisation de la station d'épuration et de son voisinage urbain, cette configuration présente des risques sanitaires évidents – nuisances olfactives tout particulièrement – qui rendent peu probable l'extension sur place de l'actuel outil épurateur.**

La communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, devenue compétente en matière d'assainissement, a lancé au début de l'année 2019, à l'échelle de son territoire, une étude diagnostique des systèmes d'assainissement collectif, associée à des schémas directeurs d'assainissement « eaux usées ».

Localement, cette étude permettra d'identifier les éventuels désordres existants et de définir les travaux nécessaires sur le réseau d'assainissement collectif, notamment sur ses sections encore en unitaire.

*La commune et l'EPCI devront se montrer particulièrement attentifs aux conclusions de cette étude, de manière à anticiper au mieux les délais inhérents aux travaux, notamment ceux liés à l'accroissement des capacités de l'outil épurateur et de son hypothétique déplacement, afin d'éviter que ce dernier ne constitue, à terme, un frein au développement communal projeté.*

■ Prise en compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le projet de PLU n'apporte pas de réponse à l'identification d'un terrain d'accueil permettant la halte de courte durée (minimum 48 heures) afin de répondre à la liberté constitutionnelle d'aller et de venir. Ces terrains ne sont pas réservés aux gens du voyage. Il peut s'agir d'un terrain naturel ou d'un parking. Le site doit disposer ou être proche d'un point d'eau potable et le sol doit être stabilisé.

**Conclusion**

Sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées ci-dessus, j'émet **un avis favorable** au nom de l'État sur le projet de révision du document d'urbanisme, arrêté par votre conseil municipal.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les autres observations contenues dans la note technique relative à la structure interne du document, qui sont de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité de votre dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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



Magali DAVERTON

## Note technique

### Plan Local d'Urbanisme de GREZ-NEUVILLE

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le projet de PLU de Grez-Neuville, dont elle constitue une annexe.

#### ■ Numérisation

Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers au format « pdf » permettant de visualiser le document mais qui ne peuvent être utilisés dans la cadre d'un outil SIG. Aussi, aucun avis ne peut être émis sur la qualité des données concernées, ni déterminer si, à l'origine, le document a été réalisé sur un outil SIG en respectant les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produites par le Centre National de l'Information Géographique (CNIG).

La livraison des documents écrits est également au format « pdf ».

En conséquence, à ce stade, les données livrées ne respectent pas les articles L133-4 et R133-2 du Code de l'urbanisme qui imposent que la numérisation soit réalisée conformément aux dispositions du standard élaboré par le Conseil National de l'Information Géographique. (cf. [http://cnig.gouv.fr/?page\\_id=2732](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732)).

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le PLU numérisé, accompagné des délibérations de l'organe délibérant de la commune, doivent être publiés sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) conformément aux dispositions des articles R.143-16 et R.153-22 du Code de l'urbanisme. Cette publication vaudra publication dans un recueil administratif au sens de l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales. À terme, elle vaudra également envoi au contrôle de légalité via la plateforme @CTES du ministère de l'Intérieur.

L'utilisation du Géoportail de l'Urbanisme permet aux collectivités d'offrir à leurs administrés un service de consultation et de téléchargement du document d'urbanisme dynamique, performant et standardisé.

#### ■ Rapport de présentation

P 20 T2 : Le paragraphe mentionne que les bois sont protégés au titre de la loi paysage et de l'Espace Boisé Classé. En réalité, les boisements sont protégés au titre de l'une OU l'autre de ces protections.

P 42/47 T2 : Il conviendra de corriger le propos exprimé à l'égard de la préservation de la zone humide recensée au sein de la zone 1AUYZ : l'orientation d'aménagement et de programmation attachée à ce secteur pose le principe d'une zone humide à préserver ou à recréer (et non à conserver).

P 73 T2 : L'affirmation selon laquelle « les OAP ne sont pas concernées par des zones humides » est erronée (cf. ci-dessus).

P 74 T2 : Il est indiqué que le règlement interdit, dans les zones humides repérées aux documents graphiques, « tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sols ».

Ce propos devra être nuancé, car le règlement du PLU, dans sa rubrique « dispositions générales » ajoute une exception à cette interdiction; en indiquant « sauf ceux mentionnés à l'article 2 des dispositions spécifiques des zones concernées ».

Ainsi, au sein des zones A et NP, les affouillements et exhaussements de sols peuvent être admis dans les zones humides identifiées au document graphique sous réserve « qu'il n'y ait pas d'alternative au projet et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau », ce qui affaiblit notablement le niveau de protection mis en place à l'égard des zones humides.

P 82 de l'état initial de l'environnement : Il conviendra de faire référence au Dossier Départemental des Risques Majeurs actualisé datant de 2020.

L'état initial de l'environnement devra également mentionner l'existence du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et de ses objectifs, à l'aide de la mention suivante :

*« Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire Bretagne 2016-2021, adopté le 23 novembre 2015 est pris en compte dans le PLU. Ses dispositions à prendre en compte sont rappelées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement de PLU (soit en page 16 /17). Le PGRI établit un cadre réglementaire qu'il convient de mettre en œuvre.*

*Par ses dispositions du PGRI, la collectivité doit traduire dans son document d'urbanisme, les mesures de protection et d'aménagement prescrites par ces documents pour maîtriser les risques dus aux inondations. »*

P 86 EIE : Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, il conviendra d'ajouter la mention suivante :

*« Par arrêté du 22 juillet 2020, une nouvelle carte a été publiée avec un durcissement de la qualification des aléas en vue de réduire la sinistralité liée à ce risque. En effet, les communes concernées par un niveau d'aléa moyen et/ou faible, se trouvent aujourd'hui en aléa fort et moyen d'exposition au retrait gonflement des sols argileux.*

*La loi ELAN (article 68) a introduit de nouvelles obligations à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2020 pour les zones d'aléas moyens à fort. ».*

Désormais, la commune de Grez-Neuville se situe en grande partie en aléa **moyen**.

La carte sur laquelle figure ce risque et son niveau d'aléa devront être modifiés en conséquence (cf. PJ).

Sont également annexées en pièces jointes à ce présent courrier, les cartes actualisées relatives aux risques « radon », « sismicité » et « transport de matières dangereuses ».

P 87 de l'EIE : La présentation du risque « tempête » devra être complétée de la mention suivante :

*« En France, une tempête est définie comme telle lorsque les vents moyens dépassent la vitesse de 89 km/h (degré 10 de l'échelle de Beaufort). Elle correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). La majorité des tempêtes françaises naissent dans l'océan atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. Elles peuvent avoir une expansion géographique très importante (jusqu'à 2 000 km de largeur pour certaines).*

*Sur le département, les tempêtes ou tornades les plus marquantes, sont celles de décembre 1999 et 15 juillet 2003, qui ont causé la mort d'un campeur dans le Val de la Loire. Plus récemment, la tempête Ana, le 11 décembre 2017, rafales de 130 km/h et la tempête Éléonor le 3 janvier 2018 avec des vents dépassant les 100 km/h ».*

P 97 de l'état initial de l'environnement (EIE): Il est curieusement fait mention de l'état écologique de l'Evron et de la Commission Locale de l'Eau de la baie de St-Brieuc qui doit lutter contre les phénomènes de marées vertes au sein des eaux littorales. Ces problématiques sont importantes mais paraissent assez éloignées du contexte propre à Grez-Neuville.

Le tableau suivant relatif aux arrêtés de catastrophes naturelles recensées sur la commune devra également figurer au sein de l'état initial de l'environnement (paragraphe relatif aux risques naturels).

Code Cat Nat	Libellé_Commune	Libellé_risque	Date_Début	Date_fin	Date_Publication_Arrêté	Date_Publication_Journal_Officiel
49PREF20170599	GREZ-NEUVILLE	Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
49PREF19830216	GREZ-NEUVILLE	Inondations et coulées de boue	11/04/1983	16/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
49PREF19830392	GREZ-NEUVILLE	Inondations et coulées de boue	18/07/1983	18/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
49PREF19880024	GREZ-NEUVILLE	Inondations et coulées de boue	15/01/1988	20/02/1988	07/04/1988	21/04/1988
49PREF19950079	GREZ-NEUVILLE	Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/0995
49PREF19960014	GREZ-NEUVILLE	Inondations et coulées de boue	24/02/1996	26/02/1996	03/04/1996	17/04/1996
49PREF19990162	GREZ-NEUVILLE	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
49PREF20010007	GREZ-NEUVILLE	Inondations et coulées de boue	06/01/2001	07/01/2001	25/05/2001	07/06/2001
49PREF20080046	GREZ-NEUVILLE	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

La liste des arrêtés de catastrophes naturelles est maintenue à jour sur le site : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) »

P 92 T2 : La commune est classée en catégorie 1 vis-à-vis du risque radon (et non 3 comme indiqué).

Le diagnostic du rapport de présentation pourrait utilement mentionner qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat couvre la commune avec une convention établie entre l'État, l'ANAH, le conseil départemental 49 et la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou sur la période 2019-2024.

À ce titre, les études menées dans le cadre de cette opération auraient pu servir d'appui pour disposer d'une analyse fine concernant les logements vacants (6,9 % du parc privé) afin de déterminer si ce parc offrait des possibilités, ou si *a contrario*, l'état de ces constructions empêchait leur remise sur le marché immobilier.

Une réduction de cette vacance constitue un levier important pour à la fois, réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins d'habitat, et permettre une amélioration de l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes souffrant d'un handicap. Le but étant de recentrer le développement urbain sur l'hypercentre pour favoriser la fréquentation et le développement des quelques commerces et services de proximité.

T 2 du rapport de présentation p 16 : Le projet de PLU prévoit la création de plusieurs parcs de stationnement dans les centres-bourgs, pour notamment permettre de renforcer les mobilités douces. On pourrait penser que ce type d'aménagement est davantage propice à une intensification des déplacements motorisés en centre-bourg, l'accès en étant facilité par une offre accrue en stationnement. Dès lors, un développement est attendu pour démontrer le lien de cause

à effet entre le développement de l'offre de stationnement et le renforcement des mobilités douces.

Par ailleurs, le diagnostic (p.65) souligne que l'offre de stationnement semble suffisante et diversifiée et apparemment répond aux besoins.

Enfin, le PADD semble indiquer (Cf. p.8) que cette extension de l'offre en stationnement est destinée prioritairement aux véhicules de tourisme en raison de l'attractivité de la commune (village de charme et activités de nautisme sur la Mayenne).

Une meilleure cohérence entre les différents documents du PLU, ainsi qu'une clarification des enjeux en matière de stationnement doivent être recherchées.

La création ou l'extension des voies cyclables accompagne l'intérêt croissant des populations pour les modes de déplacements alternatifs à la voiture, mais cette offre nouvelle doit intégrer tous les aspects de cette pratique en prenant notamment en compte, la nécessité de renforcer les espaces de stationnement dédiés aux vélos, ce que ne prévoit pas le règlement.

Ces équipements sont tout particulièrement nécessaires aux abords des équipements existant sur la commune, qu'ils soient administratifs, commerciaux ou sportifs.

Un usage accru de ce mode de déplacement est indissociable de toute une série de mesures incitatives qu'il appartient à la collectivité de développer, notamment à travers son document d'urbanisme.

T2 p 36 : Une liste exhaustive du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (éventuellement accompagnée d'une cartographie de localisation) devra être jointe au rapport de présentation.

La qualité de l'air est une thématique qui n'a pas été renseignée dans le rapport de présentation (Cf. EE p18). Il est souligné à juste titre que les stations de mesure les plus proches – celles d'Angers en l'occurrence – ne sont pas représentatives du contexte local en raison de leur caractère urbain. Il a été omis de prendre en compte la station de St-Denis-d'Anjou, située à seulement 27 km à vol d'oiseau, dans le département voisin de la Mayenne, commune qui offre quant à elle une similitude évidente avec Grez-Neuville, eu égard à sa ruralité. Les données existantes sur St-Denis-d'Anjou sont donc aisément transposables à Grez-Neuville, pour en évaluer la qualité de l'air qui y est respiré.

A minima, un relevé des établissements susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de l'air – incluant notamment les exploitations agricoles – aurait dû figurer dans l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, il paraît utile de souligner qu'il est désormais 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.

En ce qui concerne l'assainissement non collectif, une attention particulière doit être réservée à ce type de dispositif, puisqu'environ un tiers d'entre eux doivent être réhabilités rapidement. Même si le territoire communal se trouve en aval de la prise d'eau de Chauvon, utilisée pour la production d'eau potable, cet aspect ne doit pas être négligé.

## ■ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La partie cartographique du PADD devra matérialiser, à l'image de celui positionné côté Neuville, l'espace réservé pour la mise en place d'aménagements touristiques, correspondant au STECAL NL localisé coté Grez, au sud des équipements sportifs.

Le périmètre de l'extension sud du pôle commercial du Lionnais étant connue avec précision (1AUYZ), sa représentation graphique sur la cartographie du PADD devra être formalisée (et sériée) de manière identique à celle retenue pour le développement projeté de la zone d'activités de Grioul.

En matière de lutte contre l'étalement urbain, le SCOT délimite graphiquement au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs, l'enveloppe urbaine de chacune des communes qui le composent.

À ce titre, le secteur de Plaisance, espace résiduel situé entre le pôle commercial du Lionnais et la périphérie des derniers secteurs d'extension pavillonnaire limitrophes du Lion d'Angers, ne peut être considéré comme appartenant à l'enveloppe urbaine. Dès lors, son aménagement relève de l'extension urbaine (et non d'une densification de l'enveloppe urbaine).

## ■ Plan de zonage

En cohérence avec le PADD qui repère les grands ensembles boisés et la trame bocagère principale au titre de la loi Paysage ou des Espaces Boisés Classés, il conviendra de faire apparaître au plan de zonage, les boisements protégés situés sur les secteurs/lieux-dits : « Le bois de Grez », ainsi que ceux situés entre « La Garenne » et « La Mouchetière ».

Conformément aux dispositions de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme, le document graphique du PLU devra faire apparaître la servitude I1 (SUP1) alertant sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel qui impactent le territoire communal.

En cohérence avec l'inventaire des zones humides joint dans les annexes du projet de PLU (pièce n° 7E), il conviendra de reporter au plan de zonage, à l'aide de la trame dédiée, la zone humide repérée sur les parcelles n°1014 et 392, secteur classé en zone NP situé à l'est du bourg de Grez.

## ■ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

– OAP Plaisance : Dans une optique de préservation de la végétation existante, l'OAP pourrait faire apparaître un principe de maintien des haies situées en fond de parcelle 159.

La notion "d'aménagement paysager à prévoir" est vague et ne garantit pas de retrouver une fonctionnalité écologique équivalente à celle des végétaux existants. Une trame verte, en lien avec le boisement situé au nord, aurait pu être maintenue, voire améliorée.

– OAP Bourg de Grez :

Les murs existants seront maintenus, voire confortés dans leur majorité. Ce principe est favorablement perçu, car au-delà du caractère paysager et patrimonial de ces murs, ces derniers constituent aussi l'habitat privilégié de nombre d'animaux (insectes pollinisateurs, reptiles, chiroptères, oiseaux) et doivent à ce titre être conservés dans la mesure du possible.

La trame verte pourrait être renforcée dans son axe nord/sud afin de connecter le bois bordant le sud de la rue des Landes, le mail de la rue de la Closerie, les arbres remarquables à conserver dans la partie sud de l'OAP, et le boisement longeant la rue de la Fontaine.

– OAP ZAC de la Grée :

Les alignements d'arbres de haut jet longeant le chemin d'accès actuel à la Grande et entourant la propriété devraient être conservés autant que possible. Les haies vives proposées dans le futur aménagement ne compenseront pas la perte de fonctionnalité engendrée par la coupe de ces arbres.

– OAP Nord du Vallon du Grez :

L'agriculture occupant une place importante sur le territoire de Grez-Neuville, l'exposition des populations aux pesticides d'origine agricole constitue donc un enjeu sanitaire que le PLU doit prendre en compte, notamment sur les franges urbaines, en contact avec la zone agricole.

La généralisation de haies brise-vent entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle, outre l'intégration paysagère qu'elle favorise, constitue une mesure de prévention adéquate, qu'il convient d'encourager, pour limiter l'envol d'aérosols de pesticides en direction des riverains immédiats de la zone. La hauteur de ces haies sera fonction du type de culture conduite en lisière des zones urbaines ou à urbaniser ; l'arboriculture nécessitant des hauteurs de haies supérieures. Ainsi, la mise en œuvre d'un « front végétal » tel que mentionné dans l'OAP de la zone 1AU Nord du Vallon du Grez peut contribuer à réduire ces effets ; ces terrains étant immédiatement limitrophes de parcelles agricoles. Il importera toutefois que cette trame végétale ne soit pas discontinuée.

## ■ Règlement

### Dispositions générales :

Les dispositions du PLU devront répondre aux objectifs qui fondent la politique de gestion du risque inondation :

- préserver les capacités d'écoulement et zones d'expansion des crues ;
- planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en préservant de toute urbanisation nouvelle les zones inondables, en dehors des zones urbanisées ;
- autoriser de façon mesurée les extensions des constructions existantes et les annexes.

L'entête de chacune des zones du règlement devra être complétée du rappel suivant :

« Les dispositions réglementaires applicables à la zone ... comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (chapitre 2 / p 21 à 23) ».

Le règlement omet de définir les conditions d'utilisation des dispositifs de récupération des eaux pluviales, qui se généralisent depuis plusieurs années. Cette réutilisation doit être encadrée par le règlement du PLU, que ce soit pour un usage à l'extérieur, comme à l'intérieur des habitations (types d'usages, sécurisation du procédé, etc.). La référence à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 doit être explicite, notamment en rappelant l'interdiction de toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Cette interdiction s'applique aussi à l'emploi de l'eau de pluie dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

L'article 5.2 du règlement pourrait donner quelques lignes directrices en matière de plantations à réaliser, en privilégiant celles qui sont peu allergisantes au détriment de celles dont les pollens ont un effet négatif avéré sur la santé (en particulier, bouleaux, noisetiers et chênes).

De la même façon, il conviendrait d'éviter la constitution de haies mono spécifiques qui contribuent à diffuser dans l'air, d'importantes quantités d'un unique type de pollen. À l'inverse, la plantation de haies composées d'essences variées favorise une dilution des envois de pollen les plus allergisants.

La consultation du site internet « <https://pollens.fr/le-reseau/les-pollens> » peut s'avérer utile afin de favoriser cette démarche de prévention d'une pathologie en progression constante depuis ces dernières années.

Le règlement autorise l'implantation d'éoliennes domestiques en zones urbaines (cf. p 37 et 59). L'attention de la collectivité est attirée sur le fait que ce dispositif est susceptible d'occasionner des nuisances, essentiellement sonores, aux populations riveraines, et peut provoquer une déstabilisation de la construction sur laquelle elle s'implante, en cas d'épisodes venteux de forte intensité. L'ADEME attire l'attention des particuliers tentés par ce type d'installations sur les diverses contraintes liées à leur fonctionnement.

Par ailleurs, en zone urbaine, le rendement énergétique demeure le plus souvent faible, car les obstacles à la circulation du vent y sont plus nombreux.

Dans ces conditions, la collectivité est invitée à se ré-interroger sur l'opportunité de ce type de dispositif en zone urbaine.

L'extension de la zone d'activités de Grioul s'effectue en direction de plusieurs habitations implantées au sud de la parcelle considérée. Il ne semble pas que des mesures visant à réduire les nuisances potentiellement créées par les entreprises accueillies aient été intégrées au projet. Selon la nature des activités qui se développeront dans cette seconde partie de la zone UY de Grioul, des conflits d'usage peuvent être à redouter. Cet aspect relatif à une dégradation potentielle du paysage sonore n'est d'ailleurs aucunement appréhendé dans l'évaluation environnementale (Cf. p119 et 120).

La mise en œuvre d'une protection acoustique de type merlon se justifierait dans le cas présent, et doit être anticipée.

Il est rappelé à la collectivité qu'elle peut introduire dans le règlement de son PLU, une disposition visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Instaurer un « coefficient de pleine terre » peut s'avérer une mesure ponctuellement pertinente, à la fois pour lutter contre des ruissellements potentiellement dévastateurs lors d'épisodes orageux majeurs en fonction de la topographie du terrain, mais aussi afin de limiter certains effets du réchauffement climatique (prévention du phénomène d'îlots de chaleur). Un sol naturel a bien plus tendance à stocker les excès de chaleur qu'une surface anthropisée qui, elle, la restitue, en général la nuit, empêchant ainsi une baisse significative des températures.

Le règlement de la zone agricole pourrait s'enrichir d'une mention spécifique visant à réglementer l'implantation de « trackers solaires », parfois très impactants sur le plan paysager, en édictant des dispositions relatives à leur distance d'implantation vis-à-vis des bâtiments d'exploitation, ainsi que leur hauteur et emprise au sol.

#### ■ Plan des servitudes et annexes

La planche cartographique n° 7 du PPRi des Vals Oudon-Mayenne devra être jointe à la pièce n° 7 B (comme demandé dans le porter-à-connaissance du 08/11/2017) du projet de PLU.

L'avis du service GRTgaz du 15/01/2021, joint en annexe de la présente note, devra être pris en compte dans la traduction des servitudes au sein des diverses pièces qui composent le PLU.

La liste des servitudes devra être actualisée pour désormais faire référence à la servitude « I1 », en lieu et place de l'ancienne dénomination « I3 », conformément à l'arrêté du 28 octobre 2018 modifiant l'article A.126-1 du Code de l'urbanisme.

L'échelle du plan : 1/13 000<sup>e</sup> (pour la commune) et 1/8 000<sup>e</sup> (pour le bourg) permet de repérer et de localiser toutes les servitudes. Cependant, il aurait été préférable, afin de pouvoir y inscrire les numéros de parcelles et de mieux lire les noms des lieux-dits, d'utiliser une échelle normalisée, à savoir : 1/10 000<sup>e</sup> (pour la commune) et 1/5 000<sup>e</sup> (pour le bourg).

