



**PRÉFET  
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques  
Unité Urbanisme-Planification-Aménagement

Ref : 191-2020

Affaire suivie par : Thierry BERTHOME/Gaëlle  
GILET

Tél : 02 41 86 62 66

[thierry.berthome@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:thierry.berthome@maine-et-loire.gouv.fr)

[gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr)

**le Préfet**

à

Monsieur le Président  
de la Communauté d'agglomération  
Saumur Val de Loire  
11, rue du Maréchal Leclerc  
CS 54030  
49408 SAUMUR cedex

Angers, le **18 SEP. 2020**

**Objet : Avis sur arrêt de projet PLUI Loire-Longué**

Par courrier reçu le 9 juin 2020, 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 intercommunal de l'ancienne communauté de communes de Loire-Longué, arrêté par délibération du conseil communautaire de Saumur-Val-de-Loire du 5 mars 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 L.101-2 du Code de l'urbanisme.

■ **Maîtrise du développement urbain**

De 2002 à 2016, 159 hectares ont été consommés (95ha pour l'habitat, 48ha pour les activités économiques et 16ha pour les équipements dont une part importante pour l'hôpital de Longué), soit respectivement 6,7ha, 3,42ha et 1,14 ha par an.

J'ai bien noté que le projet de PLUi a considérablement réduit les surfaces disponibles des différentes communes. La consommation d'espace projetée, entre 2018-2030, est de 47 hectares (habitat et activités). Cette prévision (3,8 hectares par an) est significativement inférieure à la consommation passée (11,3 hectares par an). Cette évolution permet de rendre compte de l'intérêt d'avoir conduit cette démarche intercommunale qui participe à l'atteinte des objectifs affichés en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Habitat

Afin de conforter le rayonnement de Longué-Jumelles, il a été prévu d'y réaliser 49 % de la production de logements du PLUi. Du fait de sa structure urbaine et de la densité de services présents à Vernantes-Vernoil, 28 % des nouveaux logements du territoire y sont prévus. Les 22 % restants seront réalisés sur les six autres communes.

Ceci induit l'artificialisation programmée de 22 hectares pour l'habitat d'ici 2030 (1,8 hectare par an).

La collectivité prévoit de créer 66 logements neufs en moyenne par an, soit 800 logements à l'horizon 2030. Ce chiffre correspond au nombre de logements qui ont été créés annuellement entre 2009 et 2014 pour un gain de population limité (+8 habitants).

Le SCOT prévoit un objectif maximum de 783 logements sur la période 2018-2030 (439 à Longué et 344 dans les autres communes).

Le PADD affiche un objectif de croissance démographique fixé à 0,24% annuel. Avec cet objectif d'accueil de logements, les communes espèrent atteindre une population de l'ordre de 15.100 habitants à l'horizon 2030 (soit un gain de 430 habitants environ). Cet objectif de croissance démographique est conforme à celui fixé à l'échelle de l'EPCI dans le cadre du PLH (0,28 % en moyenne à l'horizon 2030).

Le PADD poursuit un objectif de recentrage de l'habitat futur dans les enveloppes urbaines avec un objectif de 50% des futurs logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

*Cet objectif est satisfaisant mais pourrait être plus ambitieux au regard des enjeux sur la maîtrise et la limitation de l'étalement urbain, et ce même si la lutte contre la vacance est une des priorités du PLUi avec un focus sur la valorisation du bâti ancien en centres-bourgs.*

Le projet dans le PLUi est d'accueillir a minima 10 % de logements locatifs sociaux. Néanmoins, le territoire a été identifié dans le Plan départemental de l'habitat comme un territoire à enjeu modéré sur le parc social avec un objectif de 15 %. Cet objectif est lui-même en deçà des données prévues également dans le Programme local de l'habitat, qui vise une proportion de 15 % à 20 % sur l'ensemble du territoire et 25 % sur Longué-Jumelles (commune SRU).

*La proportion de logements sociaux envisagés doit être augmentée.*

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit que toutes les communes doivent identifier dans leur document d'urbanisme un terrain pour la halte de courte durée (minimum 48 heures). Il peut s'agir d'un terrain naturel ou d'un parking. Le site doit être proche ou posséder un point d'eau potable et le sol doit être stabilisé. Le projet de PLU ne répond pas à cette demande.

*Le PLU devra identifier un terrain de halte de courte durée.*

Le règlement du PLU prévoit l'installation d'industries, sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. Cette possibilité ne permet pas de prendre suffisamment en compte les enjeux de santé-environnement.

*La possibilité d'accueillir des industries dans le règlement des zones UA, UB et 1 AUH devra être supprimée.*

### Activités économiques

En matière d'activités, le PLUi prévoit d'artificialiser 25 hectares à Longué-Jumelles (7 hectares à Jumelles et 9 hectares à Longué) et à Vernantes-Vernoil (9 hectares), ce qui correspond à un rythme d'environ 1,9 hectare par an.

Le projet de PLU envisage la poursuite de l'urbanisation linéaire entre les bourgs de Vernantes et de Vernoil, notamment par la création d'une zone 2AUy (zone d'activités). Cette zone va accentuer l'urbanisation lâche et incohérente du secteur. Elle est de plus de nature à créer une coupure franche dans le réservoir de biodiversité complémentaire. Elle provoque une rupture de la trame verte et une jonction du bâti entre les deux communes de Vernantes et Vernoil-le-Fourrier.

*La zone 2AUy prévue entre les bourgs de Vernantes et de Vernoil devra être supprimée.*

L'interdiction des commerces et de l'artisanat de détail en zones UY et 1AUy aura une incidence positive sur la vie quotidienne des habitants de LOIRE-LONGUÉ.

Néanmoins, la création d'un sous-secteur Uyc à Longué, où l'implantation de tout type de commerce est autorisée s'oppose aux mesures préservant les commerces de centre-bourg.

*Pour assurer la cohérence du PLUi, il convient de permettre dans cette zone, d'un côté, les habitations (UB) et d'un autre, les activités artisanales non nuisantes (UY) à l'exclusion des activités commerciales préjudiciables aux commerces du centre-ville de Longué.*

- Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet de délimitation des hameaux s'appuie sur des éléments objectifs (au moins 20 habitations) et différents critères (risques, desserte, etc.). Les hameaux du Bas-Tertre et de la Mottaie ne répondent pas à ces différents critères, notamment du fait d'un nombre d'habitations inférieur à 20. Par ailleurs, la délimitation du hameau de Tesseul ne correspond aucunement à la définition d'espace urbanisé.

*Les hameaux du Bas-Tertre et de la Mottaie devront être reclassés en zone agricole (A). La délimitation de la zone UH du hameau de Tesseul (Longué-Jumelles) devra être recentrée sur les parcelles bâties.*

Le projet de PLUi prévoit l'extension de l'urbanisation à l'est de Blou, sur le site de la « Ouche Saint Hubert ». Ce nouveau secteur est de nature à provoquer un étalement urbain et linéaire supplémentaire de la commune.

*La zone 1AUh de la Ouche Saint Hubert devra être reclassée en zone agricole (A).*

Les zones 1AUh du chemin du Tourniquet et des champs Hubault à Jumelles participent à l'étalement urbain sur des zones naturelles ou agricoles, dans des secteurs éloignés des pôles principaux. Il est nécessaire que l'urbanisation du territoire se réalise prioritairement dans les secteurs les plus proches des services.

*Les zones 1AUh du chemin du Tourniquet et des champs Hubault devront être classées en zone d'urbanisation future (2AUh).*

Les secteurs NR (centre religieux) et AY (transports Armati) sont très importants en surface, d'autant qu'il n'est pas fait état de projets d'extensions au rapport de présentation.

*Ces secteurs doivent donc être réduits au bâti existant.*

S'agissant des secteurs AY, seules les constructions liées aux activités existantes en zone AY doivent être réalisables afin de permettre l'évolution des entreprises déjà implantées mais sans autoriser de nouvelles installations dans ces zones. Ainsi, l'entreprise Brard (située à Longué) est située dans un STECAL AY où les activités industrielles sont autorisées. Or il s'agit d'une exploitation agricole.

*Ce secteur de l'entreprise Brard, doit être classé en zone agricole A dans laquelle aucun bâtiment industriel n'est réalisable.*

L'emprise au sol autorisée dans les secteurs d'accueil des gens du voyage (Ngv), d'équipements (Ne) et d'aire d'autoroute (NX) est très importante eu égard aux besoins de construction pour ce type de destinations.

*L'emprise au sol autorisée devra être réduite au plus près des stricts besoins de développement.*

- Préservation et mise en valeur du patrimoine et du paysage.

Les haies disposant d'un rôle écologique ou paysager ont été identifiées au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement stipule que ces haies protégées détruites doivent être compensées par les mêmes essences et les mêmes fonctionnalités. Il serait nécessaire de proposer de nouvelles haies avec des essences « label local » et une fonctionnalité au moins égale voire supérieure.

*Le règlement devra être modifié pour intégrer ces dispositions.*

- Prise en compte des zones humides et de la biodiversité

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, bien que présente et conclusive, apparaît insuffisante.

Il ressort de l'analyse du projet que les sites Natura 2000 ne bénéficient pas d'un zonage et règlement permettant d'assurer leur protection (zonage A avec règlement permissif, autorisation d'aménagements de loisirs en zone Np). Dès lors, il conviendrait d'identifier sur les sites Natura 2000, de manière à prendre en compte les enjeux de conservation, un zonage Np protecteur.

*Les sites Natura 2000 devront être classés en zone naturelle N (ou Np), en n'y permettant pas les aménagements de loisirs.*

Les berges des ruisseaux sont préservées. Leur constructibilité est limitée et conditionnée au maintien de leur qualité paysagère et au renforcement de leur fonctionnalité écologique. En disposition générale du règlement, il est précisé une marge d'inconstructibilité de 15m sur l'ensemble des cours d'eau figurant sur la carte des cours d'eau du Maine-et-Loire. Les ripisylves méritent une attention particulière, via la mise en œuvre d'une protection pour assurer leur conservation.

*Un zonage protecteur N doit être mis en place pour bien protéger la trame bleue, notamment les abords de l'Authion et du Lathan.*

Une zone humide semble avoir été oubliée dans la zone 1AUh du chemin du Tourniquet (étang). Cette zone, assimilée à un boisement, est détruite dans le cadre du projet sans que ne soit évaluée l'incidence de l'urbanisation (application de la séquence éviter-réduire-compenser).

*Une étude des incidences de cette zone devra être produite.*

Les projets d'extension urbaine (zones 1AU et 2AU) doivent conduire à une véritable évaluation. *L'étude devrait 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.*

L'urbanisation de la zone 1AUY Anjou Actiparc de Jumelles entraînera la suppression d'un espace boisé important. L'étude ne précise pas les incidences du projet sur la biodiversité ni les mesures de compensation prévues pour palier la suppression de l'espace boisé. Le dossier indique que des mesures compensatoires sont prévues, mais celles-ci ne sont pas localisées.

*En conséquence, l'impact de l'urbanisation de cette zone sur la biodiversité doit être précisé et les mesures de compensation localisées. Cette zone, à ce stade, ne peut être identifiée qu'en zone 2AUY.*

L'impact d'un projet de parc photovoltaïque flottant en zone Nen et d'un projet de base de loisirs en zone Ni sur l'ancienne carrière des Youis, classée espace naturel sensible (ENS), n'est pas analysé. La probabilité d'un impact fort est notée dans le rapport de présentation, mais l'analyse complète des incidences manque, d'autant plus que des espèces végétales protégées sont présentes sur le site.

*Au vu de l'absence d'analyse de leur impact, les secteurs Nen et Ni des Youis devront être supprimés.*

L'impact de l'urbanisation de la zone 1AUh de la Varancière est considéré comme nul par le projet de PLUi. Malgré tout l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne permet pas de garantir le taux de compensation des haies qui seront détruites. Ceci n'est pas cohérent avec l'objectif du PLUi de limiter la destruction de la biodiversité et de conforter les réservoirs de biodiversité existants. Les nouvelles haies ne retrouveront leur fonctionnalité qu'après plusieurs années.

*Le projet de PLUi devra être complété avec les éléments permettant de garantir la limitation de la destruction de la biodiversité sur le site de la Varancière.*

- Prise en compte des enjeux de santé et environnement

### Eau potable

Le territoire de LOIRE-LONGUÉ est l'un des secteurs du Maine-et-Loire où la concentration en captages d'eau destinée à la consommation humaine est très importante. Les plans de zonage et le règlement ne prennent pas la mesure de l'enjeu de préservation de ces captages.

Le plus souvent, un zonage N a été mis en œuvre sur l'intégralité des parcelles incluses dans les périmètres de protection rapprochée (PPR), néanmoins, pour les communes de St Clément-des-levées et Longué-Jumelles, ce zonage N ou NZ n'est que partiel. Des terrains compris dans ces PPR ont en effet été versés en zone agricole, ce qui n'assure pas une protection suffisante à ces deux captages.

*Un indice spécifique doit être retenu pour les terrains situés dans les périmètres de protection des nombreux captages présents sur le territoire.*

### Assainissement

L'Évaluation environnementale (EE) pointe que plusieurs stations d'épuration ne sont pas en mesure de traiter le surplus d'eaux usées qui sera généré par l'urbanisation affichée dans le PLUi. Il est ajouté que cet état de fait est susceptible d'entraîner une dégradation du milieu récepteur, qui subit déjà par ailleurs les effets du réchauffement climatique (étiage, eutrophisation, ...).

Les conclusions des schémas de Longué Jumelles (2017) et de Mouliherne (2019) ne sont pas mentionnées. Les rapports annuels du SATEA ne traitent que du fonctionnement des autres stations du territoire, mais ne sont pas représentatifs de l'efficacité de la collecte, notamment pour les réseaux de Saint-Philbert, Vernantes, Vernoil et Saint-Clément-des-Levées.

De plus, l'évaluation environnementale (EE) pointe que les stations d'épuration de Vernantes, Vernoil et St Clément des Levées ne sont pas en mesure de traiter le surplus d'eaux usées qui sera généré par l'urbanisation affichée dans le PLUi.

Le maintien de secteurs d'urbanisation à court terme sur les communes de Saint-Philbert-du-Peuple et de Vernantes-Vernoil (zones 1AU) raccordés à ces stations d'épuration, s'avère incompatible avec l'objectif de préservation de la ressource en eau. Le raccordement de nouvelles constructions sur Saint-Clément-des-Levées pourra s'avérer problématique.

*Dès lors, l'ensemble des zones 1AU de Vernantes-Vernoil et de Saint Philbert du Peuple doit être reclassé en zone 2AU. Le raccordement de nouvelles constructions à Saint-Clément-des-Levées ne pourra recevoir un avis favorable.*

Il serait nécessaire, en lien avec l'autorité compétente en matière d'assainissement, d'engager les travaux nécessaires à la réhabilitation de ces ouvrages, via la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement, et ainsi lever les réserves émises ci-dessus.

Il ressort que le projet de PLU ne prend en compte que les pré-localisations de zones humides réalisées par la DREAL. Or, celles-ci ne sont pas exhaustives et ne permettent pas d'assurer la prise en compte de la préservation des zones humides en particulier sur les futures zones à urbaniser.

*Des investigations pédologiques sur les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) devront être réalisées avant approbation.*

- Prise en compte des enjeux de prévention des risques naturels

La zone inondable identifiée par le PPRi du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé le 07/03/2019 a été prise en compte. En effet, aucun terrain nu situé en zone inondable n'a été classé en zone urbaine ou à urbaniser.

## Conclusion

Compte tenu de l'ensemble des réserves émises concernant la nécessité de préserver la ressource en eau et en particulier sa qualité et d'assurer la préservation de la biodiversité, je ne peux qu'émettre un **avis favorable sous réserves expresses** au nom de l'État sur le projet d'élaboration du document d'urbanisme, arrêté par votre conseil communautaire :

- de reclasser en zone 2AU les secteurs en 1 AU raccordés aux stations d'épuration de Vernantes, Vernoi-Pampoë, St Philbert du Peuple, et de limiter les nouveaux raccordements à St Clément des Levées ;
- de prévoir un indice spécifique pour les terrains situés dans les périmètres de protection des nombreux captages présents sur le territoire ;
- de reclasser en zone agricole (A) les hameaux du Bas-Tertre et de la Mottaie ainsi que la zone 1AUh de la Ouche Saint Hubert, et de recentrer la délimitation de la zone UH du hameau de Tesseul (Longué-Jumelles) sur les parcelles bâties ;
- de supprimer la zone 2AUy prévue entre les bourgs de Vernantes et de Vernoi et de reclasser en zone 2AUY la zone 1AUY de l'Anjou Actiparc de Jumelles ;
- de supprimer les secteurs Nen et NI des Youïs
- de produire les investigations pédologiques sur les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) permettant de justifier l'absence d'incidences sur les zones humides.

  
Le Préfet  
René BIDAS  
PREFECTURE DE LA MAYENNE & LA LOIRE  
ANGERS