



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

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

Ref : 192-2020

Affaire suivie par : Thierry BERTHOME/Gaëlle
GILET

Tél : 0241866266

thierry.berthome@maine-et-loire.gouv.fr

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 PLU Gennes-Val-de-Loire

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 de la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire, 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**

Le projet de PLU entend permettre à Gennes et aux Rosiers-sur-Loire de jouer leur rôle de pôle important de la Communauté d'Agglomération de Saumur-Val-de-Loire. Les deux communes déléguées concentrent en effet l'essentiel des services et des commerces.

De 2002 à 2016, le territoire a consommé 75 hectares de terres agricoles dont 59 hectares pour l'habitat, 12 hectares pour l'activité économique et 4 hectares à vocation d'équipements (soit 5 hectares 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 30 hectares (habitat et activités). Cette prévision (2,5 hectares par an) est significativement inférieure à la consommation passée (5,3 hectares par an). Cette évolution permet de rendre compte de l'intérêt d'avoir conduit cette démarche sur votre territoire, qui participe à l'atteinte des objectifs affichés en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit une production de 170 à 200 logements sur les 6 ans du PLH (soit entre 28 et 33 logements par an). Le PLU prévoit de créer 125 logements neufs à l'intérieur des enveloppes urbaines (25 % de la production totale) et 338 logements en extension urbaine (20,71 hectares sont classés en zones d'urbanisation immédiate (1AU-12,6 hectares) et d'urbanisation future (2AU-8,11 hectares).

Le projet de Plan local d'urbanisme prévoit de créer 42 logements neufs en moyenne par an, soit 510 logements à l'horizon 2030, dont 83 % concentrés sur le pôle Gennes/les Rosiers.

Cet objectif de croissance démographique est supérieur à celui fixé à l'échelle de l'EPCI dans le cadre du PLH. *Dès lors, en cohérence avec les objectifs du PLH, il est nécessaire que le nombre de logements prévus en extension urbaine soit réduit de 110 logements environ, soit 400 logements créés au lieu de 510 logements.*

Il ressort de l'analyse que les deux zones d'urbanisation future de la Magdeleine les plus à l'Est prévoient, à elles seules la création de 106 logements. Elles sont par ailleurs, situées en zone naturelle protégée (Np) dans le plan local d'urbanisme actuel de la commune de Gennes confirmant leur intérêt paysager et naturel. Dès lors, au vu de l'impact paysager important que constituerait leur urbanisation et la nécessité de cohérence avec les objectifs du PLH, il est nécessaire de rendre ces deux zones aux espaces naturels.

Les zones 2AUh de la Magdeleine (4 hectares et 1,9 hectare) doivent être classées en zone naturelle (N).

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 conditions 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

Le choix retenu est d'étendre la zone des Sabotiers de 7,87 hectares, au-delà de la route départementale n°69. Il s'agit de l'un des derniers espaces ouverts en surplomb lointain de la vallée de la Loire avec une vue sur la rive droite. Compte tenu de cet enjeu fort, se pose la question de l'opportunité de la nécessité de l'extension de cette zone dans un espace paysager emblématique.

L'orientation d'aménagement et de programmation de cette zone prévoit principalement une zone tampon avec l'espace résidentiel et un espace de nature entre la RD n°69 et le projet d'extension. A minima, il convient de renforcer l'étude paysagère de ce projet de zone d'activités et de prévoir que l'espace de nature devra rester un espace ouvert sur le Val de Loire.

Il convient de modifier l'OAP de manière à protéger le paysage ouvert sur la rive droite de la Loire et à limiter l'impact paysager de la future zone d'activités.

Il faudra notamment prévoir une frange paysagère de 10 mètres en limite Ouest et Sud constituée de deux rangées d'arbres plantés en quinconce, afin de favoriser l'intégration des constructions.

■ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet de PLU prévoit la création en zone naturelle (N) et agricole (A) de secteurs permettant le confortement et le développement des activités touristiques (AT/NT). Certains de ces secteurs (« Marchais Bouchet » -5 hectares, « Prieuré » 1,3 hectare, notamment) sont de taille importante. De plus, la définition de l'emprise au sol autorisée par le règlement dans ces secteurs peut prêter à confusion.

Il convient de préciser que seuls 250m² maximum supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU seront autorisés dans ces secteurs.

En l'absence de projets avérés, les secteurs Aya de la « Pagerie » et du « Piroir » devront être limités aux espaces bâtis.

L'emprise au sol autorisée (30%) dans les secteurs d'accueil des gens du voyage (Ngv) et d'équipements (Ne) est trop importante et devra être réduite.

■ **Prise en compte des zones humides et de la biodiversité**

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est présente et conclusive, mais insuffisante. Les projets d'extension urbaine (zones 1AU et 2AU) doivent conduire à une véritable évaluation (art L.414-4-1° et R.414-19-4° du code de l'environnement).

Dans l'ensemble, le projet d'aménagement et de développement durable a pris en compte la protection des réservoirs de biodiversité par la valorisation de la trame verte et bleue et la préservation de la ressource en eau. Mais, les études de définition de la trame verte et bleue sur la commune ne sont pas jointes, et le document mentionne la compatibilité avec le SCOT en s'affranchissant des étapes pour établir une trame verte et bleue du territoire.

Une étude de caractérisation de la trame verte et bleue devra être réalisée.

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. Le dossier ne contient pas les investigations réglementaires (pédologie) pour vérifier l'absence de zones humides sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Ces investigations pourront entraîner l'abandon du projet ou la mise en place éventuelle de mesures compensatoires adaptées et suffisantes.

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

Le projet de PLU devra être complété par une étude démontrant que les projets ne sont pas 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. De plus, il est nécessaire de préciser que l'aménagement d'une passerelle cyclable sur l'itinéraire Loire à vélo, ainsi que la réalisation du parking (emplacement réservé n°21) en lien avec le camping existant de Gennes, devront faire l'objet d'une évaluation d'incidences Natura 2000 avant réalisation. Le parking devra être non imperméabilisé et le plus naturel possible dans son aménagement.

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 protéger la trame bleue.

Un zonage « N restrictif » est prévu pour assurer la protection des ZNIEFF de type 1 et 2 et Np pour le site Natura 2000 de la Vallée de la Loire. Compte tenu de l'intérêt patrimonial de la ZNIEFF de type 1 du ruisseau d'Avort, l'ensemble de ce secteur devra disposer de la même protection.

Les parcelles de la ZNIEFF de type 1 « ruisseau d'Avort » devront être classées en zone naturelle « N restrictif ».

Un effort de protection des haies et des espaces boisés à l'aide des articles L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme a été réalisé.

Il conviendra de préciser que les arbres plantés seront prioritairement d'essences « locales ».

■ **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.

■ Prise en compte des enjeux de santé et environnement

Le rapport de présentation ne fait pas mention du captage d'eau destinée à l'alimentation humaine de St Martin-de-la-Place.

Ce point doit être modifié en raison des servitudes qui s'appliquent.

Un sous-secteur AYc est dédié à l'usine d'eau potable de St Maur, sur la commune déléguée du Thoureil. Un indice « périmètre de protection » doit être apposé sur tout secteur inclus dans un périmètre de protection rapprochée.

Un indice spécifique identique doit être retenu pour les terrains situés dans les périmètres de protection des trois captages présents sur Gennes-Val-de-Loire.

Assainissement

Le rapport de présentation ne précise pas la marge (organique et hydraulique) dont disposent les collectivités sur leur station d'épuration pour accueillir de nouveaux raccordements. L'approche consistant à fournir un chiffre global totalisant toutes les capacités épuratoires des stations du territoire n'est pas adaptée pour s'assurer de la bonne adéquation entre la capacité du système épuratoire et l'urbanisation attendue dans les années à venir. La capacité résiduelle en équivalent-habitants doit être mentionnée pour chacune des stations recensées. Je tiens à signaler que les stations d'épuration de Gennes, Chenehutte et Saint Martin de la Place sont régulièrement déclarées non conformes.

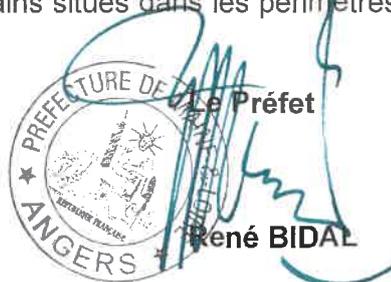
Par ailleurs, les rapports annuels du SATEA ne traitent que du fonctionnement des stations mais ne sont pas représentatifs de l'efficacité de la collecte, notamment pour les réseaux de Chenehutte, Gennes, Saint-Martin-de la-Place. S'agissant de Grézillé sa situation est comparable aux trois communes déléguées pré-citées, à savoir qu'il n'existe pas de garanties que toutes les eaux collectées par le réseau soit traitées par la station.

Dès lors, l'ensemble des zones 1AU de Gennes, et de Grézillé, doivent être reclassées en zone 2AU. Le raccordement de nouvelles constructions à Chenehutte et Saint Martin de la Place ne pourra recevoir un avis favorable.

Conclusion

La préservation de la ressource en eau, revêt un caractère prioritaire dans le département de Maine-et-Loire. En conséquence, compte tenu de l'absence de diagnostic récent des dispositifs épuratoires et des non conformités récurrentes des dispositifs épuratoires des communes de Gennes, Saint Martin de la Place et Grézillé, j'émet **un avis favorable sous réserve expresse** au nom de l'État sur le projet d'élaboration du document d'urbanisme, arrêté par votre conseil communautaire :

- de classer en zone 2AU les secteurs 1AU des communes déléguées de Gennes et de Grézillé ;
- de reclasser en zone naturelle les zones 2AUh de la Magdeleine (4 hectares et 1,9 hectares) ;
- de caractériser la trame verte et bleue et d'identifier un zonage protecteur N sur la trame bleue ;
- d'identifier par un indice spécifique les terrains situés dans les périmètres de protection des captages présents sur Gennes-Val-de-Loire.


Le Préfet
René BIDAL