



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Direction départementale des Territoires

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification et Aménagement 1

Affaire suivie par : Damien BÉZIAU
Courriel : damien.beziau@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 65 27

Référence : SUAR/PAT-NO 2019-352 DB

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Monsieur le Président de la
Communauté de communes Anjou
Bleu Communauté**

Angers, le 7 octobre 2019

Objet : avis sur l'arrêt de projet de PLU de la commune déléguée de Nyoiseau

PJ : note technique

Vous m'avez adressé le 10 juillet 2019, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Nyoiseau, arrêté par délibération du Conseil communautaire d'Anjou Bleu Communauté du 25 juin 2019.

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 :

Rappel du contexte

Initiée en 2012 par la commune puis poursuivie par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Anjou Bleu Communauté, la révision du PLU de Nyoiseau a été relancée par délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2017.

Ce projet reprend en grande partie les éléments de cadrage et mesures de protection environnementale d'un premier arrêt de projet de PLU du 10 novembre 2015, soumis à enquête publique, mais dont la procédure n'est pas parvenue à son terme. Il propose de nouveaux choix de développement du territoire permettant de lever les précédentes difficultés liées à la protection de l'ancien couvent bénédictin Notre-Dame présent au sein de l'agglomération, et de s'inscrire en cohérence avec les orientations économiques et touristiques supracommunales (Pays Anjou bleu, EPCI).

Le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale conformément à la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 3 mai 2019, prise en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme (CU).

Il fait par ailleurs l'objet d'un avis favorable sous réserves de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF du 6 septembre 2019) au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du CU.

Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le SCoT

La commune déléguée de Nyoiseau modère son objectif d'accueil de nouveaux logements à hauteur de 40 à 45 à l'horizon 2030. Cette programmation, comparable à la production de logements réalisée de 2000 à 2015, est compatible avec le SCoT de l'Anjou Bleu et vise à retrouver un équilibre démographique qui évolue défavorablement depuis la fin des années 1960.

Le projet ne quantifie pas d'objectifs en matière de mixité sociale reportés aux conclusions du plan local d'habitat d'Anjou Bleu Communauté en phase de finalisation (approbation du PLH courant 2020).

Nyoiseau dispose aujourd'hui d'une offre locative privée significative mais peu de locatifs sociaux comparé aux communes déléguées riveraines de Segré (28 % du parc de résidences principales) ou Noyant-la-Gravoyère (22%). Cette situation spécifique, et la faible représentativité de son parc de logements au sein de la commune nouvelle, entre dans le champ d'une répartition possible sur plusieurs communes couvertes par le SCoT de l'Anjou Bleu (adaptation de la règle de 10 % de la construction neuve en logements sociaux) mais doit être étayée.

Le PLU devra en tout état de cause être compatible avec le futur PLH opposable.

Le nouveau projet d'habitat s'appuie sur deux opérations potentielles de requalification urbaine liées à la restructuration du groupe scolaire, et une consolidation du bourg historique sur le site d'un ancien centre équestre récemment libéré.

Les cités minières de Bois 2, de Charmont et de Brèges n'ont pas vocation à être étendues, de même que le hameau de St Aubin du Pavoil situé en zone inondable de l'Oudon.

Les besoins en habitat à long terme se traduisent par un secteur 1AU de 2,7 ha en extension urbaine avec une densité conforme au SCoT fixée à 12 logts/ha.

Outre la reconversion du carreau minier et la zone de proximité de la Perdrière, le territoire communal accueille deux sites d'activités intercommunaux dont la deuxième tranche de l'actiparc du Segréen. Cette extension de 16,9 ha a été intégrée dans le projet de PLU de Nyoiseau en zone 1AUy2.

L'emprise de l'Anjou actiparc (zone d'intérêt départemental de 54 ha), comprenant les deux premières tranches, figure au SCoT comme zone stratégique du pays Anjou bleu et s'inscrit dans les potentiels maximums d'extension qu'il prescrit.

Anjou Bleu Communauté dispose aujourd'hui sur site de 21,5 ha de surface disponible équipée à vocation industrielle ; environ 3 ha sont par ailleurs disponibles en zone UY1 pour répondre aux besoins locaux.

Au vu du rythme de commercialisation des dernières années, le rapport de présentation rappelle que la première tranche de l'actiparc sera pleinement utilisée d'ici une dizaine d'années, soit en fin vraisemblable de validité du PLU de la commune déléguée.

Les réponses aux questionnements liés à la présence avérée de zones humides, la création d'un accès sur la RD775 et aux modalités de raccordement à l'assainissement collectif restent par ailleurs conditionnées à une meilleure définition du ou des projets potentiels.

Dans ces conditions, l'ouverture immédiate à l'urbanisation du secteur (zone 1AUy2) apparaît prématurée et justifie un classement en 2AUy2.

Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier

L'ensemble des dispositions de protection environnementale retenues dans le précédent projet et qui répondait de façon satisfaisante aux enjeux identifiés a été reconduit.

Deux tiers du territoire est classé en zone agricole A dont un sous-secteur Ac de 70 ha entérinant l'emprise autorisée de la sablière du bois Savary.

La trame verte et bleue (TVB) s'appuie sur un travail initial de terrain croisé avec les données du SCoT. L'identification des zones humides reprend les éléments du SAGE de l'Oudon (2009) complétés de la pré-localisation de la DREAL et des sondages pédologiques sur les zones de développement.

La vallée de l'Oudon, ses affluents et la vallée du Misengrain (ZNIEFF-ENS) qui fait l'objet d'un plan de gestion porté par le syndicat de l'Oudon et les collectivités concernées, sont classés en zone N. Cette dernière représente plus de 25 % du territoire communal et comprend deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL NT1 et NT2) à vocation touristique.

Compte-tenu de l'atteinte partielle du secteur NT2 à la ZNIEFF, le projet d'habitations légères de loisirs proposé devra préalablement faire l'objet d'une évaluation des impacts sur la faune et la flore conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositions réglementaires proposées en application des articles L.151-13 du CU devront être précisées, en particulier la limite d'emprise au sol constructible de 450 m² (6% de la surface du STECAL NT2) devant inclure les terrasses y compris de plain-pied.

Prise en compte de la thématique de l'eau

Les zones humides font l'objet d'un repérage aux documents graphiques du PLU. Elles sont pour l'essentiel classées en zone N, ou en zone A, assorties de dispositions réglementaires adaptées à leur préservation.

Les secteurs aménagés (villages Uv des écarts dont le hameau de St aubin du Pavoil) sont, comme l'agglomération, raccordés à l'assainissement collectif ou semi-collectif ; les capacités épuratoires des stations d'épuration sont adaptées au projet de développement envisagé.

Le dossier mentionne qu'un projet de schéma directeur d'assainissement doit être finalisé par l'EPCI fin 2019, l'actuel zonage d'assainissement collectif communal de 2008 reste néanmoins compatible à l'exception du secteur d'extension de l'actiparc non traité.

Les annexes sanitaires devront être complétées des éléments du schéma directeur d'assainissement intercommunal. La validation du projet d'extension de la zone d'activités en zone d'assainissement collectif est un préalable à son ouverture à l'urbanisation.

Prise en compte du patrimoine bâti et des paysages

L'ancien couvent bénédictin Notre-Dame est protégé au titre des monuments historiques et fait l'objet d'un projet de périmètre délimité des abords (PDA), mené conjointement avec le service territorial de l'architecture et du patrimoine, en parallèle à la révision du PLU.

Cette protection qui couvre pour partie le site naturel et paysager de la vallée de l'Oudon (zone N du PLU), englobe l'ensemble du bourg historique et le secteur 1AU de développement de l'habitat.

Le patrimoine minier est identifié dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, permettant d'assurer sa protection à travers l'instauration du permis de démolir. De nombreux éléments de paysage naturel (115 ha d'espaces boisés classés, 76 km de haies, jardins urbains) ont également été identifiés et protégés au titre des articles correspondants du CU.

Conformément à la demande de l'UDAP, les parcelles figurant sur l'arrêté de protection du 28 décembre 1994 devront être classées en zone N inconstructible.

Prise en compte des risques et nuisances

La commune de Nyoiseau est exposée à deux principaux risques qui font l'objet de plans de prévention des risques naturels (PPR inondation et PPR minier) et pour lesquels le document répond de façon satisfaisante aux enjeux et obligations réglementaires.

Aucun secteur de développement n'interfère dans ces zones à risques.

Conformément au PPRi et aux prescriptions de la DUP relatives à la protection du captage de Segré, le camping et le hameau de St Aubin du Pavoil n'ont pas vocation à être étendus. Toutes mesures de réduction de vulnérabilité devront être favorisées sur le bâti inondable existant dans ces secteurs à risque.

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 communautaire.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les autres observations contenues dans la note technique relatives 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.


René BIDAS



La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant l'arrêt de projet de PLU de la commune déléguée de Nyoiseau, 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 recommandations nationales émises par le CNIG. (cf. http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732).

Sur ce territoire, le cadastre est numérisé et validé par les services de la DGFIP. Il est recommandé d'utiliser la dernière version disponible comme référentiel à toute numérisation.

Il est rappelé que l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (SUP) a introduit l'obligation de transmission dématérialisée à l'État au standard CNIG et de publication des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) (ou sur internet, à défaut) à compter du 1er janvier 2016. Cette publication vaudra publication dans un recueil administratif au sens de l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales, à compter du 1er janvier 2020. Elle vaudra aussi envoi au contrôle de légalité via la plateforme @CTES du ministère de l'Intérieur suite à la phase pilote de test en cours dans six départements.

Les dispositions des art R.143-16, R.153-22 et R.163-6 du code de l'urbanisme concernant la publication des documents d'urbanisme sur le GPU ne prennent effet qu'à compter du 1er janvier 2020, mais les dispositions de la directive européenne dite « Inspire » transposée par l'ordonnance n°2010-1232 du 21 octobre 2010 s'appliquent pleinement aux documents d'urbanisme. Il s'agit donc non seulement publier l'ensemble des données numérisées (y compris les fichiers SIG et métadonnées) concernant le document d'urbanisme mais aussi en permettre le téléchargement et l'échange entre les opérateurs publics.

■ Rapport de présentation

- P 35 : Les coupes dans un massif boisé supérieur à 4 ha et non classé en espace boisé classé (EBC) ne sont pas soumises à une procédure administrative particulière, l'autorisation au titre de l'art. L 124-5 du code forestier ne concerne que les coupes dans un massif supérieur à 4 ha hors EBC
- P 55 : Le robinier faux acacia ne fait pas partie de la liste des 49 espèces réglementées en France comme étant des espèces invasives (26 espèces animales et 23 espèces végétales).
- P 180 à 182 : Le secteur Ac autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des richesses du sous-sol (sablrière) ne répond pas à la définition d'un STECAL, il en est de même pour les sous-secteurs Ns identifiant les stations d'épurations.

■ OAP

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1 « parking de Bouillé » ne mentionne pas si les haies existantes à l'ouest et au sud seront conservées. Dans le cas où elles seraient supprimées lors des travaux d'aménagement, il sera nécessaire de les replanter afin de garantir la continuité de la trame verte existant entre l'est et l'ouest du bourg.

■ Règlement

Les mentions de STECAL retenues pour les sous-secteurs Ac et Ns sont à rectifier (cf remarque RDP page précédente).

Articles A2-1 et N2-1 : La référence à la surface de plancher des annexes en zones A et N doit être remplacée par l'emprise au sol. Dans le secteur NT2, il conviendra de préciser que l'emprise maximale des constructions autorisées prend en compte la surface des terrasses y compris de plain-pied.

P 5 à 9 : Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1 er du code de l'urbanisme. Dans l'attente de l'arrêté correspondant, je vous invite à reprendre les définitions proposées sur le site du ministère de la cohésion des territoires :

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche technique lexique national de l urba - 27 juin 2017.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_27_juin_2017.pdf)

■ Enjeux de santé publique

Eau potable :

L'approche qui a été retenue pour intégrer aux documents du PLU, les périmètres de protection établis pour la prise d'eau dans l'Oudon de St Aubin du Pavoil n'est que partiellement satisfaisante. Le règlement du PLU renvoie ainsi systématiquement au plan des servitudes (Cf. p. 211 du rapport de présentation) alors qu'il aurait été plus pertinent de définir un sous-secteur spécifique pour les zones situées dans le périmètre de protection rapprochée. De cette manière, il aurait été bien plus aisé de localiser l'emplacement de cette prise d'eau, qui étant implantée sur la commune déléguée voisine de SEGRÉ, ne figure ni sur le plan de zonage, ni sur celui des servitudes. Cette remarque vaut tout particulièrement pour les lieux-dits de La Métairie et de La Closerie, intégrés au village de St Aubin du Pavoil, et tous deux classés en zone Uv. Des dispositions particulières s'appliquent en effet à toute parcelle localisée dans le PPR, alors que seule une application stricte de la réglementation générale est exigée dans le périmètre de protection éloignée (PPE). Ces dispositions ne concernant pas que le caractère constructible de ces terrains, la définition d'un sous-secteur spécifique prend ici tout son sens. En outre, il serait ainsi plus explicite pour les propriétaires de visualiser immédiatement si leur terrain s'avère ou non concerné par l'arrêté de DUP. En revanche, pour les raisons énoncées ci-dessus, il n'est que modérément judicieux de ne pas faire de distinction sur le plan des servitudes, entre PPR et PPE, en étendant une trame identique sur ces deux zones. Il convient ici de rappeler que l'intégralité du territoire de Nyoiseau est *a minima* située dans le PPE.

Compte tenu de son emplacement en limite du périmètre rapproché sensible de la prise d'eau dans l'Oudon, la création du STECAL NCamp désignant le camping municipal doit pleinement intégrer cette caractéristique. *De facto*, en vertu des prescriptions de la DUP du 11 octobre 2005, aucune extension du camping dans cette zone sensible n'est envisageable.

D'après le plan du réseau d'eau potable versé aux annexes sanitaires, plusieurs écarts ne sont pas desservis par l'adduction publique (Le Moulin neuf, La Messandière, Les Friches, La Pinsonnaie,

Larkenciel, ...). Si tel n'était pas le cas, les corrections nécessaires devraient être apportées à ce plan de réseau. Toutefois, si cette situation était avérée au lieu-dit La Pinsonnaie, ce défaut de desserte rendrait irrecevable le maintien, comme le projet d'extension, de l'activité touristique sur ce site - classé en STECAL Nt1.

Le recours à l'alimentation par un puits ou forage privé ne peut être autorisé pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise), car cette eau est *a priori* considérée comme étant non potable ; à moins que cette ressource ne bénéficie d'une autorisation préfectorale imposant notamment un contrôle régulier de sa qualité.

Afin de parfaire la prise en compte du phénomène de retour d'eau, en cas d'alimentation alternée (adduction publique/puits privé), le terme « physique » devra être intercalé entre ceux de « séparation » et « totale » mentionnés à la dernière ligne de l'article 8.1. Ces deux réseaux distincts devront être en outre parfaitement identifiables pour éviter toute confusion.

La référence à l'eau de process industriel ne se justifie vraisemblablement pas pour les zones urbaines, hormis naturellement pour les secteurs UY et 1 AU Y.

Pour l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, le dernier alinéa de l'article 8.1 relatif à l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, n'a aucune légitimité à être maintenu. La desserte par l'adduction publique constitue en effet une condition *sine qua non* à la constructibilité des terrains situés dans ces zones.

Assainissement :

Indépendamment du projet de développement de l'habitat qui s'appuie exclusivement sur l'assainissement collectif, les mesures de mise en conformité des dispositifs individuels existants (seulement 37/88 dispositifs présentant un fonctionnement bon à acceptable) doivent être explicitées.

Une autre rédaction est souhaitable pour les dispositions particulières énoncées à l'article 8.1.4 du règlement, concernant les divisions parcellaires. Dans ce cas, la création de nouveaux logements sur la parcelle n'est envisageable qu'à la condition où les constructions supplémentaires soient raccordées au réseau d'assainissement collectif, et non pas « à la condition de la réalisation de l'assainissement collectif » ; ce réseau existant d'ores et déjà.

Le rapport de présentation mentionne qu'une moitié des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) recensés sur la commune présente un état de fonctionnement inacceptable (Cf.p.151). L'intégralité du territoire communal étant *a minima* située dans le périmètre de protection éloignée du captage de St Aubin du Pavoil, le cumul de ces pollutions diffuses sur le bassin versant de l'Oudon peut s'avérer conséquent, et impacter la ressource. Il est par conséquent déterminant qu'une démarche de sensibilisation soit entreprise afin que l'impact de ces ANC sur l'eau captée devienne aussi réduit que possible. La DUP du 11 octobre 2005 impose en effet un strict respect de la réglementation générale dans le périmètre éloigné.

L'article 8.1.4 relatif à la zone UY1 comporte une phrase concernant le rejet des eaux de stations de lavage qui s'avère incompréhensible. Manifestement, le rédacteur a souhaité aborder le cas où le réseau d'assainissement collectif ne desservait pas la parcelle, mais sans pour autant fixer les règles à appliquer.

Le STECAL Nt2 défini pour permettre une intensification de l'activité touristique en bordure du Misengrain n'est pas sans susciter des inquiétudes. Le Misengrain est en effet l'un des rares cours d'eau du Maine-et-Loire dont la qualité - tant physico-chimique que biologique - soit remarquable ; l'ensemble de son bassin versant s'avérant préservé. Il est par conséquent préoccupant de voir une potentielle source de dégradation s'installer sur ses berges. L'emprise maximale autorisée pour ce secteur - soit 450 m² - ne fait qu'accentuer l'inquiétude. *A minima*, il est indispensable que les structures créées dans ce sous-secteur Nt2 soient bien toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Bien que le PADD mette en avant la récupération des eaux pluviales dans l'habitat (Cf.p. 6), le règlement ne définit pas les conditions selon lesquelles l'usage des eaux de pluie reste envisageable.

Il convient d'y indiquer que les eaux pluviales ainsi récupérées ne peuvent l'être que depuis des toitures inaccessibles, tant pour un usage externe que pour un usage interne aux habitations. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

En outre, les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Afin d'y parvenir, et comme vu précédemment au volet « Eau potable », ces réseaux seront strictement distincts physiquement et devront être parfaitement identifiables l'un par rapport à l'autre. Par ailleurs, tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. De plus, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

Enfin, il aurait pu s'avérer pertinent d'évoquer dans le règlement, le devenir des eaux de piscines. Il pourrait être ainsi indiqué que les eaux de piscines pouvant être évacuées au réseau d'eaux pluviales, sont les eaux de vidange de piscines. Ces eaux sont en effet assimilables à des eaux pluviales à condition qu'elles ne contiennent plus de résiduels de produits chimiques. Les eaux de lavage des filtres sont quant à elles considérées comme des eaux usées, car elles sont chargées en matières organiques et doivent de ce fait, être traitées comme des eaux usées (par l'assainissement collectif ou un dispositif d'ANC).

Qualité de l'air :

Le rapport de présentation ne fournit pas d'informations sur la qualité de l'air respiré sur le territoire communal. Le recensement des sources potentielles de pollution de l'air (axes routiers, activités industrielles et/ou agricoles, ...) n'a pas été mené. L'empreinte agricole sur la qualité de l'air est en effet diverse, via les émissions d'ammoniac dues aux élevages, et celles de pesticides utilisés par l'ensemble des filières agricoles. Il paraît opportun de souligner ici 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 s'avèrent pertinents pour 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.

Déchets :

L'existence d'une ancienne décharge d'ordures ménagères au lieu-dit « Glatine/Cité de la Brège » (Cf. p.69 rapport de présentation) devrait être mieux renseignée. Notamment, il paraît difficilement concevable que l'on ne sache pas si ce site est encore ou non en activité. Il est ici souligné l'impérative nécessité de conserver la « mémoire » de tout site ayant servi de dépôt de déchets.

Avec le temps et les phénomènes d'extension urbaine, ces lieux risquent en effet d'être pressentis à un moment donné comme de potentielles zones urbanisables. Ce qu'il convient naturellement d'éviter tant pour des raisons de salubrité que de stabilité des sols. Les annexes sanitaires ne comprennent que très peu d'informations relatives au fonctionnement des déchetteries des environs, hormis leur localisation. Le type de déchets collectés, les horaires d'ouverture auraient pu notamment être précisés.