

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale des Territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques  
Urbanisme Planification et Aménagement 1

Affaire suivie par Gallard Véronique  
Courriel : veronique.gallard@maine-et-loire.gouv.fr  
Tél : 02 41 86 65 25 – Fax : 02 41 86 82 76  
Réf : 2019-238  
V/ réf : Arrêt de projet de PLU le 16 mai 2019

**Le Préfet de Maine-et-Loire**

à

Monsieur le Président de la Communauté  
de Communes Anjou Loir et Sarthe

103 rue Charles Darwin  
49125 TIERCÉ

Angers, le **20 AOUT 2019**

**Objet :** Avis sur arrêt de projet du PLU de Cheffes  
**PJ :** Note technique

Par courrier reçu le 28 mai 2019, 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 Cheffes, arrêté par délibération du conseil communautaire d'Anjou Loir et Sarthe du 16 mai 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**

Par délibération du 16 avril 2015, le conseil municipal de la commune de Cheffes a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions transitoires prévues aux VI et VII de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, applicables aux PLU dont la révision a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la collectivité a délibéré pour que la modernisation du contenu des PLU lui soit applicable.

Le territoire du projet de PLU n'est plus couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) depuis que la commune a intégré le Pôle Métropolitain Loire-Angers le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le SCoT du Pôle Métropolitain Loire-Angers (PMLA) est en cours de révision depuis le 29 janvier 2018 afin de prendre en compte l'évolution de son périmètre et d'intégrer les nouveaux territoires.

Le projet a été par ailleurs soumis, en date du 5 juillet 2019, à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.153-16, L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme. Il est également soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAE) au titre de l'article R 104-23 du code de l'urbanisme.

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

### ● Le projet de développement urbain et la consommation foncière

La consommation d'espace agricole, naturel et forestier depuis 2005, année d'approbation du PLU en vigueur, est principalement due à l'habitat. Elle a été estimée à 9,3 ha depuis 2005.

➤ *L'analyse de la consommation des espaces depuis 10 ans est incomplète, dans le sens où elle n'aborde que la consommation des espaces à vocation d'habitat.*

Le projet prévoit une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers limitée à 3 ha pour le développement urbain. De plus, 23,6 ha seront rendus à l'espace agricole ou naturel (zones initialement classées en 1AU et 2AU dans le PLU actuellement applicable).

### L'habitat

Le projet de la commune est d'accueillir 1100 à 1150 habitants à l'horizon 2030, soit un besoin de 88 nouveaux logements.

Le projet prévoit en priorité de conforter le bourg en privilégiant l'accueil de population au sein de l'enveloppe urbaine existante sans prévoir d'extension compte tenu du risque inondation très présent dans ce secteur. Il s'appuie sur les friches urbaines pour offrir des logements à destination des jeunes et des personnes âgées, afin de développer l'habitat social et la mixité générationnelle. Il prévoit également la reconquête des logements vacants afin de retrouver une vacance du parc à un niveau de 5 %. Il est ainsi envisagé la réalisation d'environ 24 logements dans l'enveloppe urbaine.

En dehors du bourg, est prévue à moyen terme une extension urbaine de 3 ha (environ 50 logements) en zone 2AU, du hameau de « La Corbellerie », compte tenu de la présence d'un noyau urbain déjà constitué et en l'absence conjuguée de risque d'inondation et d'enjeu agricole. La densité estimée, sur l'ensemble du secteur est de 17 logements à l'hectare. Une densification urbaine, de ce hameau est également possible ainsi que dans le hameau de « Planterose ». Au total, se dégage la possibilité de réaliser 58 logements au niveau des hameaux de « La Corbellerie » et de « Planterose ».

Par ailleurs, les possibilités de changement de destination de bâtiments existants ont également été étudiées sur le territoire agricole et naturel. 4 logements sont retenus pour le calcul du potentiel de réalisation de nouveaux logements sur la commune.

Le projet de la collectivité affiche une volonté de mixité sociale et générationnelle aussi bien dans le centre bourg que dans le hameau de « La Corbellerie ». Cela se traduit, dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de « La Corbellerie Nord », par la réalisation de 10 logements locatifs sociaux.

➤ *Cette volonté de mixité sociale et générationnelle n'est pas confirmée par des dispositions spécifiques visant la typologie des nouveaux logements et les formes urbaines.*

L'habitat des gens du voyage a été traité dans le PLU à travers la délimitation de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) prenant en compte une situation existante (Ag) et le maintien d'une aire de petit passage (Av) à proximité du bourg. Cependant, le schéma d'accueil des gens du voyage rappelle que toutes les communes doivent disposer d'un terrain désigné ou halte désignée pour assurer le respect de la liberté de circulation.

➤ *Les dispositions du règlement du STECAL Ag devront être revues afin d'autoriser uniquement le stationnement de caravanes et/ou résidences mobiles dans cette zone inondable.*

#### Les activités :

Le maintien des activités économiques est privilégié au sein de l'enveloppe urbaine sur deux sites dont l'un se situe en zone R3 du PPRi du Val de Sarthe approuvé le 20 avril 2006. Il n'est pas prévu d'extension des deux zones UY.

Toutefois, la collectivité souhaite permettre l'accueil éventuel d'activités artisanales dans le hameau de « La Corbellerie », par le biais d'un changement de destination de bâtiments existants (page 46 : Rapport de présentation - Rp T2).

➤ *Une cohérence devra être recherchée entre les justifications apportées dans le rapport de présentation et les dispositions règlementaires de la zone Uba de « La Corbellerie », qui ne se limitent pas au changement de destination et autorisent la construction de bâtiments à usage d'activités.*

Par ailleurs, la commune a pris en considération au titre des STECAL deux activités existantes liées aux loisirs (NI) afin de leur permettre d'évoluer, ainsi qu'un projet d'hébergements touristiques (At), visant à développer l'attractivité touristique de la commune.

➤ *La délimitation des secteurs NI devra être resserrée au plus près des secteurs potentiels de construction (secteurs ou sous-secteurs limités à la proximité immédiate des constructions existantes). Les constructions autorisées dans les secteurs NI et At devront être parfaitement intégrées au paysage et à leur environnement.*

➤ *Les dispositions règlementaires relatives aux constructions de bureaux en zone NI devront être précisées (implantation et emprise). De plus, ces constructions ne pourront être autorisées que sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans le secteur.*

#### Les espaces agricoles, naturels et forestiers :

Depuis 1979 le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué pour s'établir à 14 exploitations sur le territoire depuis le dernier recensement agricole de 2010. L'activité est traditionnellement dominée par la polyculture (céréales) et le polyélevage typiques des territoires de bocage. Les prairies sont concentrées dans la vallée de la Sarthe sur des terres inondables, d'où leur classement en zone N.

L'espace rural abrite également de l'habitat non agricole dont le règlement des zones A et N du projet de PLU admet qu'il puisse faire l'objet d'extensions et d'annexes sous conditions, conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme.

➤ *Le règlement de la zone A devra reprendre les dispositions de la Charte « Agriculture-Urbanisme » et devra fixer des dispositions relatives à l'emprise au sol des piscines afin d'assurer leur insertion paysagère et leur compatibilité avec le caractère agricole, naturel ou forestier des zones dans lesquelles elles se trouvent.*

➤ *Par ailleurs, les possibilités de réaliser des extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes en zone N devront être réglementées, en cohérence avec la partie « justification » du rapport de présentation (page 71 Rp T2).*

● La prise en compte de l'environnement et de la biodiversité

La biodiversité et la trame verte et bleue :

Un riche patrimoine naturel et paysager est présent sur le territoire de Cheffes. La présence d'habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire a justifié la désignation de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des « Basses Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » et de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Basses Vallées Angevines et prairies de la Baumette » au réseau Natura 2000.

La trame verte et bleue (TVB) n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique. Le SRCE et le SCoT du Pays des Vallées d'Anjou, dont faisait partie la commune avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, sont mentionnés dans le rapport de présentation.

La stratégie nationale de création d'aires protégées terrestres (SCAP) constitue l'une des réponses à la perte de la biodiversité. Elle a identifié la « vallée de la Sarthe » comme particulièrement riche.

La SCAP et la TVB doivent être intégrées dans ce projet pour enrayer la perte de biodiversité. Une analyse bibliographique du territoire a été effectuée et seuls les secteurs de projet ont fait l'objet d'une attention particulière. Au regard des enjeux du territoire, l'étude de la TVB est très insuffisante pour déduire que le projet n'a pas d'impact sur la biodiversité dans son ensemble.

Les mares pouvant participer à la TVB n'ont pas fait l'objet d'un chapitre, alors que des amphibiens protégés sont recensés dans la commune. Enfin, la présence de chiroptères et d'oiseaux nocturnes est bien identifiée (voir Rp T1 page 252 : *une colonie intéressante de chiroptères vient hiberner dans le bourg de Cheffes*). Mais, le rapport de présentation se limite à un chapitre qui expose la pollution lumineuse sans offrir de solution, ni définir comment le PLU peut agir sur ce thème.

➤ *En conséquence, un complément de dossier devra être fourni pour appréhender la TVB dans son ensemble et sa mise en œuvre dans le document.*

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est présente et conclusive. Les projets d'aménagements ont conduit à une véritable évaluation (art L.414-4-1° et R.414-19-4° du code de l'environnement). Le projet de PLU, tel qu'il est prévu, conclut qu'il n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables ayant justifié la désignation des zones Natura 2000, situés sur et/ou aux abords immédiats du territoire communal de Cheffes. On note que des mesures d'évitement ont été privilégiées pour les différents secteurs de projet.

La protection (article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme CU) des arbres têtards pouvant héberger des insectes saproxyliques par exemple n'est pas assez stricte. Le règlement permet la suppression d'éléments de paysage protégés suivant l'article L151-23 du

CU, voir extrait page 10 du règlement écrit : « (...) ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés...à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. » Toute modification implique des dégradations qu'il est nécessaire de compenser pour garantir l'absence de perte nette de biodiversité.

➤ *Un complément au dossier est nécessaire pour préciser la manière dont ces compensations seraient prévues dans le cas de modification des paysages et par conséquent de la biodiversité.*

Dans le règlement écrit, en zone naturelle N, la possibilité de constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives est permise sous réserve qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux. Cependant, **l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000** n'a pas été effectuée avec ces éléments. La partie « justification » du rapport de présentation (p50 T2) précise que tout type d'occupation du sol sera interdit en zone Natura 2000.

L'étude d'incidence Natura 2000 (p 159 T2) indique qu'une zone Ne spécifique trame bleue « vallée de la sarthe et ses ruisseaux » est créée afin d'assurer une protection stricte. Cette zone Ne ne figure pas dans les pièces réglementaires du PLU (document graphique et règlement écrit).

➤ *Les documents devront être mis en cohérence et des compléments devront être apportés.*

#### Les espaces boisés :

Le rapport de présentation T2, chapitre 11-1 (page 75) relatif aux Espaces Boisés Classés (EBC) est un peu confus. En effet, le dossier indique que « *plusieurs massifs de grande taille sur la commune ont été identifiés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)* ».

Or, le dossier précise également un peu plus loin que « *(...) la commune a décidé de suivre les recommandations du CRPF et de ne pas définir d'EBC sur les emprises forestières de plus de 4 ha d'un seul tenant* ». Par ailleurs, les boisements soumis à Plan Simple de Gestion (PSG) n'ont pas été identifiés avec l'outil EBC mais ont été classés en zone N.

➤ *Une clarification sur le traitement des EBC est nécessaire. Le boisement soumis à PSG au lieu-dit « Le Petit Bois » devrait être classé en zone N afin d'être cohérent avec les justifications présentées.*

Le bocage, les haies et les arbres isolés, sont protégés sagement avec le L.151-23 du CU. Seuls quelques petits boisements sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC). L'exercice de recensement des arbres têtards ou arbres pouvant accueillir des espèces protégées participant à la TVB inscrit au chapitre 5.1 du PADD (Préserver le patrimoine végétal remarquable de la commune : arbres têtards, abords de rivières) a été effectué sur les secteurs à projets et seulement en protection souple.

Par ailleurs, une *voûte végétale de frênes têtards remarquables* (Rp T1 p 322) a été identifiée au lieu-dit « Pressigny », *donnant une richesse paysagère importante au lieu-dit*. Cet élément remarquable du paysage ne fait l'objet d'aucune protection au titre du L. 151-19 du CU.

De plus, à la page 324 du Rp T1, un exercice de repérage présente quelques arbres isolés remarquables, mais sans suite dans le document graphique ni aucun niveau de protection associé à ces sujets.

➤ *Ces points mériteraient d'être retravaillés.*

### Les zones humides :

La commune possède « *de nombreuses zones humides fonctionnelles* » sur son territoire, comme précisé à la page 102 du Rp T2. Les données bibliographiques font apparaître « *plusieurs types d'habitats humides sur le territoire tels que prairies humides, eaux stagnantes, mégaphorbiaies hygrophiles, des forêts alluviales, des lacs ou encore des rivières* ». Une étude de pré-localisation réalisée par la DREAL Pays de Loire a permis également de cartographier de nombreuses zones humides sur le territoire. Toutes ces données ont été complétées par un diagnostic des zones humides (non fourni dans le dossier).

Un inventaire a été réalisé sur les secteurs de projet à enjeux dans le cadre de l'évaluation des incidences Natura 2000. Une zone humide, critère pédologique, a été identifiée sur le secteur OAP 1 de la Corbellerie.

Toutefois, aucune zone humide potentielle ou avérée n'a fait l'objet d'une protection particulière au sein du document graphique ou dans le règlement écrit.

➤ *Des précisions devront être apportées sur les protections à mettre en place et les éléments du diagnostic devront être annexés au dossier.*

### Le patrimoine bâti :

Le dossier repère et préserve, au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), un nombre important de patrimoine bâti (habitat traditionnel, corps de ferme) ainsi que d'éléments de petit patrimoine local (croix, calvaires, pigeonnier, etc).

➤ *L'inventaire, comportant les caractéristiques ainsi qu'une photo du ou des éléments, devra être joint en annexe au PLU ou intégré dans le rapport de présentation afin de justifier ces protections.*

#### ● La prise en compte de l'assainissement

### Les eaux usées :

Le PLU se base sur un objectif de 17 logements en diffus, en prenant en compte la rétention foncière, dans l'enveloppe urbaine.

La charge brute de pollution organique reçue par la station du bourg est estimée à 287 Équivalents-habitants (EH). La capacité de la station (850 EH) permet d'admettre le développement urbain du bourg.

Le classement en zone 2AU des 2 extensions urbaines envisagées au hameau de « La Corbellerie » constitue une mesure parfaitement adaptée, en raison de l'absence de desserte de ce secteur par l'assainissement collectif. Comme il est souligné de manière pertinente (cf p 13 du résumé non technique), le recours aux techniques de l'assainissement non collectif (ANC) s'avère exclu pour des opérations immobilières de forte ampleur – 50 logements dans le cas présent. La réalisation d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à une station d'épuration de capacité ad hoc devra par conséquent précéder l'ouverture à l'urbanisation de ces 2 secteurs.

➤ *Compte tenu du caractère incontournable de cette mesure, il est troublant qu'aucun emplacement réservé ne figure au plan de zonage afin d'édifier ladite station d'épuration. Le raccordement à la station du bourg de Cheffes apparaît en effet exclu en raison de la distance séparant les deux parties de la commune.*

➤ *Le classement en zone Uba des constructions existantes à « La Corbellerie » devra quant à lui évoluer. Il n'est pas envisageable en effet de maintenir en ANC la vaste zone centrale du hameau, dès lors que l'assainissement collectif desservira les zones d'extension actuellement identifiées en zone 2AU.*

Le zonage d'assainissement du schéma directeur d'assainissement des eaux usées joint au dossier indique que seul le bourg est en assainissement collectif, alors que le développement urbain sur le site de « La Corbellerie » ne peut s'envisager sans assainissement collectif.

➤ *Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées devra être mis en cohérence avec les projets affichés par la collectivité.*

#### Les eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales des projets d'aménagements interceptant un bassin versant de plus de 1 ha devront faire l'objet d'une procédure au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement auprès du service en charge de la police de l'eau. Il conviendra de respecter les prescriptions de la mission inter-service de l'eau et de la nature (MISEN) 49 en matière de régulation des eaux pluviales ainsi que les dispositions du schéma départemental d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire Bretagne. Ces documents préconisent une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain durable favorisant l'infiltration au maximum.

Conformément à l'article R.214-53 du code de l'environnement, les communes doivent procéder à la déclaration d'existence des rejets d'eaux pluviales de l'ensemble de leur territoire. Cette déclaration doit présenter le réseau d'eaux pluviales (linéaire et diamètre), les surfaces desservies, les points des rejets dans le milieu récepteur et identifier les secteurs présentant des problèmes hydrauliques où il s'avérerait éventuellement nécessaire de réaliser des dispositifs de rétention.

Les surfaces aménagées après 1992 doivent faire l'objet de **mesures compensatoires** compatibles avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et les préconisations de la MISEN 49.

➤ *La régularisation auprès de la police de l'eau dans les conditions indiquées ci-dessus, des points de rejets du réseau d'eaux pluviales constitue un préalable obligatoire à la validation de tout nouveau projet d'aménagement se rejetant dans le réseau d'eaux pluviales de la commune, même si la surface du projet est inférieure à 1ha. Cela sera le cas notamment pour les aménagements des secteurs OAP de « La Corbellerie ».*

➤ *Afin d'anticiper sur des difficultés lors de l'instruction de ces projets, il est fortement recommandé à la commune de prévoir un schéma directeur d'eaux pluviales global permettant de régulariser l'ensemble des rejets d'eaux pluviales existant, d'identifier les dysfonctionnements, de définir le cas échéant, les mesures à prévoir sur l'existant et les futurs extensions d'urbanisation.*

- La prise en compte des risques et nuisances

Quatre risques naturels majeurs concernent le territoire : inondation, retrait-gonflement des argiles, tempête et sismicité.

Le plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Val de Sarthe a été approuvé le 20 avril 2006.

La prise en compte du risque inondation sur certains secteurs du centre bourg fait défaut.

En effet, deux secteurs non urbanisés, identifiés en zone rouge R3 du PPRi (aléa fort) ont été classés en zone UA du PLU. Un emplacement réservé n°1, dont l'objet est la réalisation d'un hangar municipal et d'un espace de stockage, a également été identifié en zone R3 sur un secteur UAa ne faisant l'objet d'aucune disposition réglementaire et d'aucune justification sur son existence.

Une partie de la zone UY, non construite, est également identifiée en zone R3 du PPRi.

➤ *Les secteurs identifiés ci-dessus, contribuant notamment à l'écoulement des eaux et dont les hauteurs d'eau sont supérieures à 2 mètres, sont à préserver de toute urbanisation et devront être classés en zone N.*

➤ *L'emplacement réservé n°1 devra être supprimé ainsi que la zone UAa, sachant que le règlement du PPRi ne permet pas de construction nouvelle en R3.*

Par ailleurs, le PADD, orientation 3, prévoit la création d'une plateforme de stationnement pour les véhicules automobiles en dehors des zones inondables afin d'y accueillir les véhicules en cas d'inondations.

➤ *Ce point ne trouve pas de traduction dans le règlement. Il conviendra d'identifier cette plateforme dans le règlement graphique du PLU.*

La disposition 2.2 du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne 2016-2021 prévoit que les documents d'urbanisme présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque inondation dans le développement projeté du territoire (ex : population en zone inondable actuellement, population en zone inondable attendue à l'horizon du projet).

➤ *Ce point est traité partiellement dans le document et devra faire l'objet d'un complément (population attendue à l'horizon du projet).*

Un Secteur d'Information des Sols (SIS) a été créé par arrêté préfectoral n°2019-61 le 27 février 2019, sur le site de l'ancienne décharge d'ordures ménagères des « Brossies », dont vous trouverez les éléments cartographiques à l'adresse suivante :

<http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/sis/49SIS07556>

➤ *Le SIS devra être identifié au document graphique du PLU et la fiche technique devra être jointe en annexe.*

## Conclusion

La commune de Cheffes présente des enjeux environnementaux particulièrement forts nécessitant une évaluation des incidences complète et argumentée.

L'analyse des documents présentés montre que, même si le projet est bâti avec une volonté d'équilibre entre développement et consommation d'espace, certains points méritent d'être complétés, adaptés ou précisés.

Le projet de PLU de Cheffes comporte notamment des insuffisances quant à la protection des milieux naturels, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Dès lors, le dossier présenté est à ce jour incomplet. Il ne peut à ce stade que recevoir un avis défavorable.

Par ailleurs, la prise en compte du risque inondation méritait également des précisions et des modifications significatives.

De plus, vous trouverez ci-après des observations complémentaires 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 du dossier.

En conséquence, compte tenu des nombreux éléments de précision ou de complétude nécessaires, **j'émet un avis défavorable** au nom de l'État sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme arrêté par le conseil communautaire du 16 mai 2019.

Mes services restent bien-entendu à votre disposition pour vous aider à faire aboutir le projet dans les meilleurs délais.

Pour le Préfet absent ,

La secrétaire générale de la préfecture



Magali DAVERTON

## Note technique

### Plan Local d'Urbanisme de Cheffes

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le PLU de la commune de Cheffes, dont elle constitue une annexe.

**De nombreuses incohérences sont observées entre les différentes pièces composant le PLU et notamment entre le rapport de présentation, l'étude des incidences Natura 2000 et les documents règlementaires.**

D'une manière générale, toutes les études ayant servi à réaliser le diagnostic et l'état initial de l'environnement doivent être jointes en annexe au dossier de PLU.

#### ■ Numérisation

Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers .pdf. permettant de visualiser le document, mais pas de les utiliser dans un outil SIG. Aussi, il n'est pas possible d'émettre un avis sur la qualité des données concernées, ni de 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 produit par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG). La livraison des documents écrits est en format .pdf.

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

L'ordonnance du 19 septembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique 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 articles 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 de publier l'ensemble des données numérisées (y compris les fichiers SIG et métadonnées) concernant le document d'urbanisme mais aussi d'en permettre le téléchargement et l'échange entre les opérateurs publics.

L'ensemble de ces dispositions peut être respecté en publiant le PLU numérisé sur le Géoportail de l'urbanisme. L'utilisation de ce dernier permet à la collectivité d'offrir un service de consultation et de téléchargement du document d'urbanisme dynamique, performant et standardisé à leurs administrés.

## ■ 1/2- Rapport de présentation - Diagnostic

Le rapport de présentation fournit beaucoup d'informations générales et ne va pas suffisamment à l'essentiel. Il devrait comporter des éléments d'analyse plus approfondis sur la commune de Cheffes. On peut citer le thème de la qualité de l'air. Il est à noter également l'absence de certains thèmes tels que les énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque...).

p. 6 : Une mise à jour de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme est nécessaire (CU).

p. 9 et 10 : Il n'y a plus de SCoT opposable sur le territoire de la commune de Cheffes, il aurait été plus simple de citer les documents à prendre en compte par le PLU et ceux avec lesquels il se doit d'être compatible. Par ailleurs, il aurait été plus utile de citer les articles relatifs à la compatibilité d'un document sans SCoT approuvé et la prise en compte avec les documents de portée supérieure (L.131-1 à L.131-2 et L.131-7 du CU).

p. 13 à 20 : Il n'y a pas d'intérêt à décliner l'ensemble des dispositions du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou dont la commune ne fait plus partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Un rappel plus succinct aurait été suffisant.

p. 27 : Il aurait été souhaitable de fournir des données socio-démographiques actualisées (INSEE 2015).

Il est regrettable que le paragraphe « éléments à retenir » ne figure pas à chaque fin de chapitre ou de thématiques.

p. 64 et 132-133 : Ces deux parties relatives à l'accueil des gens du voyage peuvent être regroupées pour plus de lisibilité. L'analyse de l'utilisation de l'aire de petit passage ainsi que l'existence des aires de sédentarisation devra être plus approfondie.

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2023 a été arrêté le 19 décembre 2018. Cette partie devra être actualisée.

p. 65 : L'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est close depuis 2015 sur l'ex communauté de communes Loir et Sarthe. Un Programme d'Intérêt Général (PIG) « résorption de l'habitat dégradé et insalubre » a été mis en place sur la période 2017-2021 à l'initiative du département et de l'ANAH. Ce chapitre devra être revu en indiquant notamment l'état des lieux sur la commune de Cheffes.

p. 91 : La réunion de concertation avec les agriculteurs a eu lieu le 10 mars 2016 et non le 10 mai 2016 en présence de la Chambre d'Agriculture. Il est regrettable que suite à cette réunion, le document ne fasse pas ressortir les besoins éventuels ou les difficultés des agriculteurs.

Le chapitre consacré au diagnostic agricole ne comporte pas de conclusion avec l'identification des enjeux sur la commune. La valeur agronomique des terres agricoles sur la commune n'est pas abordée.

p. 93 : La légende de la carte indique qu'il s'agit des exploitations recensées lors de la réunion de concertation. Or, 11 exploitants ont été recensés, seul 8 figurent sur la carte.

p. 95-96 : Les paragraphes E et G peuvent être fusionnés ainsi que les paragraphes B et G.

p. 109 : Le chapitre consacré aux mesures agro-environnementales reste très généraliste et ne donne pas d'élément concret sur la pratique agro-environnementale de la commune.

p. 112 : Le diagnostic ne permet pas de faire ressortir un enjeu particulier sur la circulation des engins agricoles puisque le chapitre qui y est consacré relate uniquement les éléments généraux de la charte datant de 2013.

p. 112 : Une étude a-t-elle été consacrée aux haies et à leur fonctionnalité sur la commune ? Si tel était le cas, le chapitre consacré à l'érosion des haies serait légitime. Actuellement, il s'agit juste de supposition.

p. 113 : Pourquoi consacrer un chapitre relatif aux règles de réciprocité si ce n'est qu'un rappel de la réglementation et non une analyse de problèmes particuliers sur la commune ?

p. 114 : Le paragraphe P est en doublon avec celui de la page 95 (F) qui traite de la même thématique.

p. 115 : Les informations relatives à l'accès aux soins de premier recours sont extrêmement succinctes ; le rapport de présentation se bornant à évoquer la présence d'un médecin à Cheffes. Il aurait été pertinent d'indiquer où les habitants se rendent pour bénéficier d'un accès plus large aux différents services offerts par les professionnels de santé (infirmiers, kinésithérapeutes, pharmaciens, etc...). Il est vraisemblable que la commune voisine de Tiercé participe majoritairement à cette offre.

p. 116 : La carte relative aux activités artisanales sur le bourg ne permet pas de distinguer clairement l'emplacement des artisans. Par ailleurs, on peut supposer qu'il n'existe pas d'activité artisanale dans le milieu rural.

p. 117 : Dire que « *l'offre d'hébergement touristique est relativement diversifiée* » ne reflète pas la réalité, il existe seulement deux types d'offres sur la commune (camping/gîtes-chambre d'hôtes).

Par ailleurs, la cueillette à la ferme ne peut pas être considérée comme une activité touristique mais plutôt agricole.

p. 122 : Il aurait été plus judicieux d'aller à l'essentiel sur l'existence des équipements publics sur le territoire communal.

p. 134 : L'accessibilité aux services reste très concentré sur le Maine et Loire, mais où et comment se situe la commune de Cheffes par rapport à tous ces éléments d'analyse ?

p. 140 : Les données de la fréquentation de ligne n°12 ne sont pas récentes. D'autre part, les lignes Irigo 43 et 31 ne sont pas situées à proximité du centre bourg de Cheffes contrairement à ce qui est écrit (entre 5 et 6 km).

p. 151 : Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Maine et Loire a été actualisé et approuvé le 19 décembre 2016. La desserte en fibre optique doit être effective d'ici à 2023.

## ■ 1/2- Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement

p. 154 : Le chapitre est en doublon avec le chapitre 1 (page 9).

p. 169 : Le projet de SAGE Sarthe Aval a été validé par la CLE le 5 juin 2018 et est en phase de consultation. La phase d'enquête publique est prévue à l'automne 2019. L'objectif de sa mise œuvre est affiché pour 2020. Ce chapitre devra être actualisé.

p. 185 : Le zonage d'assainissement collectif devra être actualisé en fonction des projets d'urbanisation de la collectivité et notamment prendre en compte le secteur de « La Corbellerie ».

p. 190 : La compétence « assainissement non collectif - SPANC » est assurée par la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

p. 201 : Il aurait été intéressant de connaître la superficie et le type de boisement sur la commune.

p. 205 : Ce chapitre est en doublon avec le paragraphe N de la page 112. Par ailleurs, le risque « érosion des sols » n'est pas avéré dans le département du Maine et Loire et n'a fait l'objet d'aucune étude spécifique.

p. 227 : Les éléments à retenir pouvant servir de conclusion du chapitre des risques ne mettent pas en avant le risque inondation qui est un risque majeur sur la commune et constitue un enjeu primordial.

p. 232 et 233 : La carte des sites BASIAS indique que l'activité de récupération de matériaux, au lieu-dit « La Bessonnerie » est terminée. Or, ce site est toujours en activité comme l'indique le tableau de la page suivante. Il semblerait par ailleurs que cette activité soit classée ICPE.

Le site de la décharge des Brossies a fait l'objet de la création d'un Secteur d'Information des Sols (SIS) par arrêté préfectoral du 27 février 2019.

Ce chapitre devra être actualisé.

p. 235 : Il n'est pas fourni de données chiffrées sur la qualité de l'air respiré sur le territoire communal. Il paraît opportun de souligner qu'il est désormais possible de saisir directement Air Pays de la Loire afin d'obtenir des données d'émissions de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région.

Cependant, il est évoqué à cette même page l'impact possible de l'activité agricole, notamment en soulignant la présence d'un élevage de volailles ICPE sur la commune voisine de Juvardeil, située au nord-est. Or, en Maine et Loire, durant une partie de l'année, les vents dominants soufflent depuis cette direction. Il aurait d'ailleurs été pertinent de le rappeler au chapitre « climat » p 161. De facto, il est vraisemblable que des rejets ammoniacés s'en viennent affecter la qualité de l'air respiré à Cheffes.

L'empreinte agricole sur la qualité de l'air ne se résume pas uniquement à l'activité agricole. Les émissions de pesticides ne peuvent pas être ignorées, notamment en raison de l'arboriculture très présente tant sur le territoire communal, que sur celui des communes limitrophes. En résumé, si le rapport de présentation pointe que la qualité de l'air sur un territoire ne disposant pas d'un tissu industriel ne peut se résumer aux seules émissions produites par la circulation automobile, il omet de cerner de manière quantitative les impacts des activités humaines sur l'air respiré.

p. 235 : Le paragraphe consacré aux nuisances sonores devra faire l'objet d'un chapitre indépendant de la qualité de l'air

p. 236 : Il est fourni quelques données succinctes sur la thématique des déchets. Les filières de tri auraient ainsi pu être décrites, de même que le mode de fonctionnement des déchetteries évoquées (type de déchets collectés, horaires d'ouverture, etc....).

p. 255 à 259 : Il est dommage que ce chapitre ne présente pas les actions menées éventuellement sur le territoire communal.

p. 261 : L'étude préalable à la restauration et à l'entretien des milieux humides et du réseau hydrographique des Basses Vallées Angevines menée par le département a été réalisée sur la période 2011-2014. Il aurait été intéressant de faire ressortir les avancées de cette étude et les actions menées sur la commune de Cheffes.

p. 268 à 276 : Il n'est pas utile de rappeler l'ensemble des préconisations du SCoT du Pays des Vallées d'Anjou, dont la commune ne fait plus partie. Seuls les éléments intéressants et concernant le territoire communal aurait pu aider à l'élaboration de la trame verte et bleue (TVB) de la commune.

p. 286 : Il est indiqué qu'une analyse plus poussée a été menée concernant la TVB communale en complément des éléments des paragraphes précédents. Or, aucun élément d'analyse (carte de synthèse ou autres) n'est fourni dans le dossier. D'ailleurs, la conclusion du chapitre (p 287) ne fait état que de la TVB du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

p. 301 : Des vues particulières ont été recensées et cartographiées dans le diagnostic. Or, il est dommage que ces vues ne fassent l'objet d'aucune protection particulière dans les documents graphiques du PLU.

p. 317 : La carte du patrimoine bâti fait apparaître plusieurs édifices intéressants mais non protégés. Certains de ce patrimoine ne fassent pas l'objet d'une protection particulière au titre du L .151-19 du CU et à l'inverse, d'autres édifices sont protégés mais n'apparaissent pas sur l'inventaire cartographique. Il est nécessaire d'assurer une cohérence et une justification claire d'une protection éventuelle ou non de ces bâtiments.

Il aurait été souhaitable de faire un zoom sur la partie du bourg où se concentrent le plus grand nombre de bâtiment intéressant.

p. 321 : Le patrimoine archéologique devra figurer sur les plans de zonage à titre d'information.

p. 326 : Il s'agit d'une analyse du bilan du PLU de 2005 et non d'une vraie analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers depuis 10 ans.

p. 343 à 345 : La liste des servitudes n'a pas à figurer dans le diagnostic mais dans les annexes obligatoires du PLU.

## ■ 2/2- Rapport de présentation – Justifications des choix et évaluation environnementale

p. 13 : Une étude « Anjou coeur de village » a été lancée en 2017 sur le centre bourg de la commune. Il serait opportun d'indiquer de quelle manière cette étude a été prise en compte dans le PLU. Cette étude devra être jointe en annexe du rapport de présentation.

p. 19 : Le contour de l'espace inconstructible figurant sur la photo aérienne n'est pas représenté en blanc comme indiqué dans la justification mais en rose. Par ailleurs, le déplacement de l'exploitation agricole justifiant cet espace n'a pas été réalisé depuis 14 ans.

p. 23 : Le fait de développer le hameau de « La Corbellerie » par extension est justifié de la façon suivante ; « *comme l'autorise le SCoT* ». Or, à ce jour, la commune n'est pas dans le périmètre d'un SCoT approuvé et donc opposable sur son territoire. Cette justification devra être revue.

Il est indiqué, par ailleurs, que les circulations vélos et piétons entre le bourg et la RD 108 sont maintenues. Or, le diagnostic ne fait pas état d'une circulation douce existante le long de cette voie entre le bourg et le hameau de « La Corbellerie ».

p.24 à 25 : L'installation d'une éventuelle activité artisanale, d'une taille raisonnée, serait permise au sein du hameau de « La Corbellerie ». Il convient d'apporter les justifications nécessaires à l'installation d'une éventuelle activité.

p. 26 à 31 : Le projet d'hébergement touristique est présenté afin de justifier la zone At inscrite au document graphique. Or, ce projet présente un type d'hébergement touristique comme des « cabanes isolées » sans préciser s'il s'agit de cabanes dans les arbres. Le règlement qui s'associe à cette zone At n'autorise que les cabanes dans les arbres. Des compléments devront être apportés sur ce projet.

De plus, il est indiqué qu'une activité de construction de « Tiny House » existe sur ce site depuis 2016. Or, cette activité est considérée comme une activité artisanale et non comme une activité touristique. Elle n'est d'ailleurs pas recensée dans le diagnostic au chapitre des activités existantes sur la commune.

p. 37 : Le paragraphe consacré aux voies secondaires n'est pas celui figurant dans le document du PLU intitulé « OAP ». Ces deux documents devront être mis en cohérence.

p. 39 : Le schéma de synthèse de l'OAP est incohérent avec celui fourni dans la pièce intitulée « OAP ». En effet, la haie protégée reliant le futur quartier à la RD 108, en dehors du périmètre de l'OAP ainsi que le bassin de traitement des eaux pluviales ne figurent pas dans la pièce mentionnée ci-dessus. Par ailleurs, le schéma est également incohérent avec celui de la page 44 Rp T2.

p. 41 : Il est affiché un minimum de 10 logements locatifs sociaux justifié par le fait que le PADD a prescrit un objectif de mixité sociale. Sur quelle base ce chiffre a t'il été fixé ?

Le paragraphe « texte de l'OAP » concernant la voirie ne correspond pas à celui figurant dans la pièce « OAP ».

Par ailleurs, il est prévu un accès vers le nord donnant sur le chemin rural situé en limite avec la commune de Juvardeil. Ce chemin d'accès actuel est peu large et ne permet pas le croisement des véhicules.

p. 42 : La photographie intitulée « vue sur le chemin communal en limite avec Juvardeil ne correspond pas à la réalité (photo du terrain ci-dessous).



p. 46 : La commune a fait le choix d'autoriser l'installation d'une activité artisanale ou de commerces dans le hameau de « La Corbellerie » par le biais du changement de destination et donc de classer ce secteur en zone UBa avec un règlement spécifique.

L'article 2-1-2 devra interdire en zone UBa les constructions neuves à usage d'activités artisanales. Il est nécessaire de revoir le règlement de cette zone afin d'être en cohérence avec la justification des orientations du PADD (Rp p 46 T2) « *Toutefois, (...) résidentiel. Contrairement au bourg, l'accueil d'activités artisanales ou de commerces ne pourra donc se faire que par changement de destination de bâtiments existants.* »

p. 47 : Il en est de même pour le hameau de « Planterose » où la volonté est d'interdire toute construction à usage d'activités et de privilégier la densification à vocation d'habitat. Or ce secteur est classé en zone UBa.

Par ailleurs, l'étude des incidences Natura 2000 sur ce hameau fait référence à une zone UBp sur le schéma joint (Rp p139 T2).

Les documents devront être mis en concordance.

p. 47 : Le chapitre 2-2 consacré aux équipements aborde dans son dernier paragraphe « *une gestion maîtrisée et mutualisée du réseau d'énergie en évitant une dispersion de l'habitat* », mais il n'y a pas de traduction réglementaire notamment en ce qui concerne la mutualisation des réseaux d'énergie.

p. 47 : La première partie du chapitre 2-3 a sa place dans celui consacré à l'activité agricole de la page 54. L'activité économique diffuse n'est d'ailleurs pas explicite dans ce chapitre puisqu'il est fait mention des zones UA et UB mais pas de détail sur les activités économiques situées en milieu rural.

p. 48 : Il est indiqué que les logements sont interdits dans les zones d'accueil des activités économiques UY. Or, le règlement de la zone autorise les habitations sous conditions.

p. 48 - chapitre 2-5 : La phrase « *Ce point n'a pas permis (...) dans le projet de territoire de ceux maintenus constructibles.* » n'a pas de sens.

p. 48-49 : Puisque le développement urbain sur « La Corbellerie » ne peut s'envisager sans assainissement collectif, il aurait été apprécié qu'il ait été tranché entre les deux options possibles de raccordement – création d'une station d'épuration ou transfert des eaux usées sur celle du bourg. Aucune des pièces du PLU n'indique quelle est la solution retenue, ni même si la réflexion autour des contraintes de chacune d'entre elles a eu lieu.

La justification des zones 2AU ne fait mention d'aucune étude « zones humides » réalisée sur les deux secteurs. Il faut attendre l'étude des incidences Natura 2000 pour l'apprendre.

p. 54 : Le chapitre relatif aux activités économiques non agricoles existantes dans l'espace rural n'aborde que les activités de tourisme et de loisirs, mais ne fait pas mention des autres activités existantes

p. 55 : Le terrain camping n'est pas classé en zone Nec mais en zone Nc.

p. 56 : La légende de la photo aérienne et de l'extrait du plan de zonage est erronée, il s'agit du camping de l'Écluse et non du site de Carpa Trophy.

p. 56 : Le site de la station d'épuration classée en zone Ns n'est pas un équipement sportif et de loisirs ainsi que l'aire de petit passage (Av). Il est nécessaire de revoir le chapitre consacré aux équipements et notamment justifier le maintien de cette aire de petit passage.

p. 58 : Le secteur de sédentarisation des gens du voyage ne peut être que maintenu en l'état au vu de sa situation en zone inondable et de l'irrégularité d'une partie des constructions existantes. La justification devra être revue en fonction des dispositions réglementaires, conformément à la demande de la CDPENAF du 5 juillet 2019.

p. 59 : La prise en compte du risque inondation dans le bourg ne se justifie pas uniquement aux zones R3 du PPRi. De plus, l'extrait du plan de zonage fourni du secteur situé aux abords de la rue du Pont ne correspond pas au plan de zonage du projet qui classe uniquement la partie basse en zone N, la partie haute est classée en zone UA. Il n'existe pas de zone Ni dans le projet. Les extraits de la page 60 ne permettent pas de visualiser une prise en compte de la zone R3 au nord du bourg.

p. 62 : La préservation des chemins piétons ou de randonnées devrait être assurée par une protection au titre du L.151-38 du CU et non par un simple classement en zone N ou A.

**p. 63 à 72 : La justification des différentes zones inscrites dans le PLU devra être mise en cohérence avec les dispositions réglementaires correspondantes (document graphique et règlement écrit).**

La justification des clôtures est très basique alors que le règlement est plus prescriptif et ne se limite pas à la définition d'une hauteur.

p. 63 à 66 : La règle d'implantation sur une zone UBp n'existe pas. Le stationnement est affiché comme non réglementé pour les habitations, alors que les dispositions générales du règlement écrit imposent une place par logement en zone UA.

Le raccordement à l'assainissement collectif pour le hameau de « Planterose » n'est pas envisagé.

p. 66 : La gestion des eaux de pluie à la parcelle doit également être conforme aux attentes de la disposition 3D1 du SDAGE et aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008.

p. 67 : Contrairement à ce qui est écrit, le règlement fixe des dispositions en matière d'implantation, de qualité architecturale pour toutes les constructions, y compris les équipements d'intérêt collectif.

p. 68 : L'emprise au sol des extensions du bâti, restreinte à 40 %, est une emprise au sol cumulée entre les extensions et la construction d'annexes dans le règlement écrit.

p. 64 et 69 : Les hauteurs affichées ne sont pas en concordance avec les dispositions réglementaires retenues.

p. 70 : Contrairement à ce qui est précisé dans la justification du traitement environnementale de la zone A, aucune règle n'est fixée concernant les plantations existantes ou le traitement des équipements techniques.

p. 72 : L'implantation en retrait des zones U et AU ne fait pas l'objet de justification.

p. 73 : Le critère de superficie du bâti existant pour les possibilités de changer la destination n'est pas en cohérence avec celui indiqué dans le règlement écrit.

La grille complète accompagnée d'une photographie du bâtiment existant devra être fournie en annexe du règlement.

Par ailleurs, il semblerait que le bâtiment n°5 au lieu-dit « La Bessonnerie » soit en partie en ruine et identifié sur le cadastre comme une construction légère de type hangar. Il est également situé à proximité d'une décharge-récupération de matériaux à priori toujours en activité. Ce bâtiment ne correspond pas en totalité aux critères définis.

Le chiffre du nombre de changement de destination sera à mettre en cohérence avec celui de la page 33 du Rp T2.

p. 75 : Il est indiqué que le boisement de « Grande Maison » ne fait pas l'objet d'un classement en EBC afin de permettre le défrichage ponctuel pour réaliser des chemins ou une extension du bâti modérée. Or, aucune construction existante ne figure à l'intérieur du boisement.

p. 75 : Il semblerait que l'église de Cheffes a été repérée au titre du L.151-19 du CU, ce qui n'est pas approprié et crée un doublon puisque le bâtiment est classé au titre des monuments historiques.

Par ailleurs, à quoi correspondent les bâtiments identifiés n°5, 6 et 21 ? Le bâtiment n°17 est un préau sur le domaine public, quelle est la raison de sa protection au titre du L.151-19 du CU ? En ce qui concerne l'élément n°36, s'agit-il d'un ensemble de bâtiments à protéger ?

p. 76 : Des chemins creux et chemin de halage ont été repérés au titre du L.151-19 du CU en raison de leur intérêt paysager et historique. L'absence d'éléments de diagnostic concernant ces chemins ne nous permet pas d'apprécier le caractère historique et paysager de ces chemins remarquables. Il aurait peut être été opportun de les préserver et les identifier au titre du L. 151-38 du CU.

p. 76 : Il est nécessaire de justifier sur quelle base les haies ont été identifiées au titre du L. 151-23. Y a t'il eu un inventaire des haies réalisé sur la commune ?

p. 78 : L'articulation de l'évaluation environnementale présentée ne se retrouve pas clairement dans le déroulé du document, ce qui rend la lecture difficile.

**p. 92 à 189 : Il semblerait que l'évaluation environnementale n'a pas été réalisée en concordance avec les documents règlementaires du PLU au vu des différentes incohérences que l'on peut retrouver au fur et à mesure des différents chapitres.**

p. 92 : Le document précise que « *sera porter une attention particulière sur les milieux prairiaux, boisements naturels humides (milieux bocagers et ripisylve)* ». La traduction règlementaire en matière de protection ne ressort pas notamment pour les milieux humides (ripisylve).

p. 98 : De même, il est rappelé en synthèse des enjeux écologiques qu'il conviendra « *de préciser la sous-trame des milieux humides sur site et le cas échéant d'encourager le maintien voire la restauration des mosaïques de milieux humides associées aux vallées et aux milieux humides associés aux étangs* ». Cette disposition n'est pas traduite concrètement dans le document.

p. 100 : Remarque identique à la page 169 du Rp T1. Actualiser le paragraphe.

p. 104 : Il est nécessaire de préciser à quelle période les visites de terrain ont été effectuées.

p. 108: Le zonage du camping est Nc et non Nec. Le port de plaisance et l'aire de pique nique sont situés en zone N et non NI.

Le zonage de la station d'épuration est Ns et non Nc.

p. 109 : Sur le règlement, sont autorisées en zone Ag les constructions d'une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup> maximum. Or, comme l'indique l'étude des sensibilités écologiques, il s'agit bien de reconnaître l'existant et non d'autoriser de nouvelles constructions.

Le zonage indiqué pour les hameaux ne correspond pas à ce qui figure sur les documents graphiques et écrits règlementaires du PLU.

p. 129 : Il est indiqué qu'aucun sondage pédologique n'a été réalisé sur le secteur du bourg. Or, sur la carte présentée figure un sondage S1.

L'inventaire des zones humides réalisé sur les zones de projet devra être annexé au rapport de présentation du PLU.

p. 131 : Le contour des zones étudiées est représenté en rouge sur la photo aérienne et non en jaune comme précisé dans la légende.

p. 133 : Le secteur étudié a été réduit sur le plan de zonage, mais de quelle façon et sur quel secteur ? L'extrait du zonage est à petite échelle ce qui rend la lecture difficile.

p. 136 : « *Aucun milieu favorable à leur reproduction n'est favorable à leur reproduction* », revoir cette phrase.

p. 139 : Mettre en cohérence l'extrait de zonage et le document graphique règlementaire.

p. 146 : Mettre en cohérence l'extrait du schéma de l'OAP et le document règlementaire du PLU.

p. 147 : Il est préconisé de mettre en place une protection des emprises « zones humides fonctionnelles ». Aucune trame de préservation ne figure sur les plans de zonage.

p. 151 : A quoi correspond la flèche bleue figurant sur la photo aérienne ?

p. 159 : L'extrait du règlement écrit, en fin de paragraphe, ne correspond pas à la règle édictée par l'article 6.2 (page 22) du règlement.

Dans les mesures préconisées, il est précisé que la constructibilité sera limitée aux seules exploitations forestières, annexes et extension des habitations existantes dans le secteur N. Le règlement de cette zone est plus permissif.

p. 164 : Le règlement ne précise pas dans son chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces.. » l'essence des plantations à privilégier, contrairement à ce qui est écrit.

p. 165 : Une mise à jour de l'étude s'impose puisqu'il existe un SIS sur le territoire communal.

Par ailleurs, le règlement écrit n'impose pas le type d'ICPE autorisée.

p. 201 : Le projet de collecte des déchets ménagers doit être en cohérence avec le schéma départemental des déchets non dangereux réalisé en 2013. Par ailleurs, les déchets de type travaux publics ne sont pas abordés.

p. 201 : La démonstration de la compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne est peu détaillée.

p. 203 : Le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage a été approuvé le 19 décembre 2018. Cette partie devra être réactualisée en prenant en compte le dernier schéma.

p. 206 : La prise en compte du schéma régional Climat Air Énergie (SRCAE) est incomplète. De quelle manière la réduction des gaz à effets de serre est-elle prise en compte sur le territoire communal ?

p. 207 : Le chapitre devra être actualisé. Le Schéma Départemental des Carrières a été annulé par le Tribunal Administratif de Nantes en date du 23 mars 2018. Le Schéma opposable est celui approuvé le 8 janvier 1998.

p. 208 à 211 : L'indicateur relatif au gens du voyage n'est pas approprié, il aurait été plus opportun de suivre le nombre de caravanes présentes.

Il est dommage qu'il ne soit pas indiqué d'état initial permettant de vérifier l'évolution du document.

L'unité de mesure des chemins identifiés serait plus logiquement la distance créée ou conservée.

Les changements de destination éventuels et la consommation d'espace ne font pas l'objet d'indicateur.

#### ■ **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

p. 7 : Compléter la cartographie avec les zones humides à préserver et les espaces de loisirs importants qui concourent à l'activité touristique et de loisirs sur la commune.

#### ■ **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le préambule du document devra plutôt préciser les articles relatifs aux OAP.

Les documents devront être mis en cohérence avec les autres documents composants le PLU.

#### ■ **Règlement graphique**

Les indications concernant la numérotation des plans sont à revoir puisque le règlement graphique contient 5 plans et non 4.

Sur l'ensemble des plans, le graphisme de la protection des éléments végétaux se trouve en superposition avec les limites de zonage et est illisible sur certains secteurs. La trame OAP se trouve pratiquement de la même couleur que la couleur du zonage 2AU.

Il conviendra de reprendre ces plans.

Modifier la légende des EBC, il s'agit de l'article L. 113-1 et non L. 130-1 du CU.

Ajouter les sites archéologiques à prendre en compte.

Reporter sur les documents graphiques le site d'information des sols pollués (SIS)

Préciser l'emplacement exact des bâtiments protégés au titre du L.151-19, les bâtiments identifiés sous les numéros 33 et 34 correspondent à un seul bâtiment.

## ■ Règlement écrit

Remarques générales ;

- Les articles 1-1 de chaque zone et le tableau des destinations prêtent à confusion.
- Rappeler le risque « retrait-gonflement des argiles » et indiquer que des dispositions constructives sont à prendre en compte en fonction de la nature argileuse des sols.
- Il n'est pas utile d'écrire la règle du PPRi relatif à la hauteur par rapport au PHEC, un simple report au document du PPRi suffit.
- Les annexes 1 et 3 devront faire l'objet d'une liste détaillée reprenant les critères de protection et une photographie.

Remarques particulières ;

Lexique :

Il est fortement recommandé de prendre en compte le lexique national (voir fiche technique, site du ministère de la Transition écologique - <http://outil2amenagement.cerema.fr/>)

p. 3 : Les annexes sont des constructions liées à la construction principale situées sur une même unité foncière.

p. 3 : La définition du terme « construction » est à revoir. Les travaux ne constituent pas une construction.

Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones :

p. 5 : Ont été oubliés les articles R.111-20 à R.111-25 qui sont également d'ordre général.

p. 7 : La dernière phrase de l'article 1.6 n'a aucune existence légale.

p. 8 : Il est inutile de rappeler l'ensemble des articles du code forestier relatifs au défrichage, la dernière phrase du chapitre est suffisante.

p. 9 : La règle n'aborde que les espaces bâtis. Or, des éléments paysagers sont également identifiés. Il ne s'agit pas d'une liste détaillée jointe en annexe du règlement mais d'une cartographie permettant de les situer. La liste détaillée devra être jointe au dossier.

p. 10 : Les autorisations d'abattage devront être partielles et des mesures compensatoires devront être prévues.

La mention des planches du règlement graphiques devra citer l'ensemble des planches concernées.

p. 11 : L'annexe 3 du règlement ne présente pas les bâtiments identifiés au titre du L.151-11-2° mais les situe sur une carte.

p. 11 : La règle 3-1 permet des affouillements ou des exhaussements dans toutes les zones en contradiction avec les règles particulières fixées dans les zones A et N. La règle devra être revue et précisée.

p. 12 : Les règles 3-4 et 3-5 ne font l'objet d'aucune justification dans le rapport de présentation. La partie justification devra être revue en conséquence.

p. 13 – hauteur d'une construction : Cette règle est prévue par le PPRi du Val de Sarthe.

p. 14 : La règle 3-8 et celle figurant dans l'article 3-5 peuvent être regroupées.

p. 15 : Il n'est pas utile de reprendre littéralement la définition des destinations possibles, seule une mention des articles R. 151-27 et R.151-28 est suffisante.

Le paragraphe relatif aux réhabilitations des constructions existantes doit faire l'objet d'un autre article et ne rentre pas dans le champ des destinations.

p. 19 : Le stationnement des véhicules dans les logements en zone 2AU n'a pas à être règlementé puisque toute construction y est interdite.

p. 20 : Le stationnement des vélos devra être conforme à la réglementation en vigueur (L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation CCH). Le paragraphe 5-2-3 est à revoir.

p. 21 – eau potable : Il convient de parler « du » réseau public d'eau potable et non « d'un » réseau public de distribution.

L'usage éventuel d'autres ressources en eau doit être également mieux encadré. 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 à 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. De plus, en cas d'alimentation alternée (adduction publique/puits privé), aucun contact entre les deux réseaux ne devra s'avérer possible. Afin d'y parvenir, une séparation physique totale de ces réseaux – de surcroît parfaitement identifiable pour éviter toute confusion – constituera la règle. Seule cette distinction complète entre réseaux internes permettra de se prémunir contre les phénomènes de retours d'eau, tant au sein de la propriété considérée que vers les canalisations du réseau public.

p. 22 – eaux usées : La rédaction du règlement doit être amendée en remplaçant les termes « réseau public d'assainissement » par ceux de « réseau d'assainissement collectif ». En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'ANC est obligatoire, et non pas « admise ».

Enfin, un tel dispositif ne doit pas « être raccordé » ultérieurement au réseau d'assainissement si ce dernier est réalisé, mais « shunté avant tout branchement au réseau d'assainissement collectif ». Cette règle s'applique également celle de la zone UBa (page 36)

p. 22 – eaux pluviales : Il sera avant tout souhaitable que l'article 6-2 ne mentionne pas les termes « eaux de pluie » dans l'alinéa consacré à l'eau potable, puisqu'un chapitre spécifique leur est dédié.

Le règlement ne reprend qu'imparfaitement les dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 traitant de la réutilisation des eaux de pluie. La référence à ce texte aurait pu par ailleurs être mentionnée. Il a été omis d'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 précité, 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.

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. 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.

#### Dispositions applicables à chaque zone :

##### UA :

p. 26 : Attention, la destination « industrie » est interdite dans le tableau de la page 25.

p. 27 : La zone UAa n'existe pas au plan de zonage.

##### UB :

p. 32 : Les destinations telles que « salles d'art et spectacles, équipement sportif ou autre équipement recevant du public » n'ont pas vocation à être autorisées en zone Uba.

p. 33 : Pourquoi les garages mitoyens sont-ils interdits ? Cela favorise la mutualisation des stationnements.

##### UY :

p. 39 : Revoir les conditions de construction de logements de fonction ou mettre en cohérence avec la justification des règles (p 63 Rp T2).

##### A :

p. 51 : Au vu de sa rédaction, le règlement de la zone At ne permet que les cabanes dans les arbres.

p. 51 : Il est inutile de rappeler les règles concernant les constructions et installations nécessaires « à des équipements d'intérêt collectifs » qui sont déjà réglementés à la page 50.

p. 53 : Des précisions devront être apportées quant à la hauteur des cabanes en zone At.

##### N :

p. 58 : Ajouter les zones NI et Nc dans les interdits figurant à l'article 6.1.2.

## ■ Annexes

Le périmètre ainsi qu'une liste des bois ou forêts relevant du régime forestier devront être joints en annexe conformément à l'article R.151-53-7° du CU, ainsi que les secteurs d'information sur les sols en application de l'article R.151-53-10°.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) :

La liste des SUP devra être jointe avec le document graphique.

La numérotation des plans de SUP devra être revue en fonction des cadres figurant sur le plan général de la commune.

La servitude I4 – électricité – devra figurer sur les plans joints en annexe, ainsi que la servitude EL3 et A4.

Les annexes sanitaires :

La totalité du schéma directeur d'assainissement devra être joint en annexe.

Le plan du réseau « Eau potable » ne semble prendre en compte que le tracé de la canalisation principale de distribution. De facto, de nombreuses habitations paraissent situées à l'écart du réseau d'eau potable. En outre, ce tracé n'est pas corrélé à celui des voies de desserte des parcelles ; les conduites traversant de nombreuses parcelles cadastrales. Il n'est donc pas possible sur la seule base de ce plan du réseau AEP, de savoir si une habitation est effectivement raccordée ou non à l'adduction publique. Bien évidemment, cette interrogation concerne surtout les écarts.

Une rectification de ces plans est par conséquent nécessaire pour mieux identifier les quelques habitations non raccordées à l'AEP.

Les annexes informatives :

Il devra être joint une carte du risque « retrait-gonflement des argiles ».