

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des Territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

*Planification et Aménagement des Territoires
PAT Sud Ouest - Espaces Agricoles*

Bâtiment M

Référence : SUAR/PAT SO-EA - 2019/171

Affaire suivie par : Céline LOMBARD
celine.lombard@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 62 49 – Fax : 02 41 86 82 76

Objet : avis de l'État sur l'arrêt de projet du PLU
de la commune nouvelle de Chemillé-en-Anjou

**La Secrétaire Générale de la Préfecture
de Maine-et-Loire**

à
Monsieur le Maire
Hôtel de ville
5 Rue de l'Arzillé
BP 39

49120 CHEMILLE-EN-ANJOU

Angers, le 6 juin 2019

La commune nouvelle de Chemillé-en-Anjou a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 28 février 2019.

Vous l'avez transmise à mes services le 8 mars 2019 pour avis conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU a fait l'objet de nombreux courriers et réunions entre les services de l'État et la collectivité afin de mieux prendre en compte les enjeux portés par l'État.

Ces échanges ont permis de mieux maîtriser la consommation d'espace pour l'habitat et pour le développement économique.

Cependant, sur les autres thématiques, notamment celle de la capacité et du fonctionnement des réseaux de gestion des eaux, l'analyse du dossier confirme les éléments mis en avant par les services de l'État dans le cadre des échanges préalables.

SUR LA CAPACITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DES RÉSEAUX

1- sur la gestion des eaux usées

Le développement prévu par le PLU ne sera possible que pour les communes déléguées équipées d'un système d'assainissement capable de traiter correctement les effluents. Or, la situation de l'assainissement de plusieurs communes déléguées, dont la polarité, s'est fortement dégradée ces dernières années, conduisant à une non-conformité des rejets au regard de la loi sur l'eau et de la réglementation européenne.

Copie à : ARS - STAP - DREAL - DDT (CHV - SEEF)
M. le Sous-Préfet de CHOLET

De nombreux travaux sont nécessaires et doivent être programmés dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.

Ce schéma directeur n'étant pas validé à ce jour, il n'est pas possible de connaître les dispositions qui seront prises par la collectivité pour mettre fin aux désordres constatés sur le réseau et le traitement des eaux usées, ni à quelle échéance les problèmes seront réglés.

- à Chemillé-Melay :

Plusieurs pannes sur les postes de refoulement ont entraîné des rejets d'eaux usées non traitées, en particulier dans l'Hyrôme, entraînant des mortalités piscicoles et un déclassement de 3 niveaux de la qualité du cours d'eau sur les paramètres ammoniac et phosphore. En outre, des problèmes de surcharges hydrauliques occasionnent des surverses d'eaux usées non traitées.

Le système d'épuration de la commune est non conforme depuis 2 ans, les performances actuelles de la station étant insuffisantes pour traiter la charge actuelle. Le réseau rencontre également des problèmes liés à l'insuffisance de contrôle et d'autosurveillance sur les rejets que l'entreprise « Natinov » renvoie vers la STEP.

- à Chanzeaux :

La station d'assainissement pose des problèmes de surcharges hydraulique et de performance qui entraînent des surverses d'eaux usées dans l'Hyrôme. Une nouvelle station est prévue d'ici 3 à 4 ans.

- à Neuvy-en-Mauges :

L'ouvrage d'épuration ne fonctionne plus. Les eaux se rejettent directement dans le milieu. La construction d'une nouvelle station est prévue.

- à Saint-Georges-des-Gardes :

La commune déléguée dispose d'une station récente, mais des surcharges hydrauliques entraînent des surverses d'eaux usées non traitées.

Dans ces conditions, le développement prévu par le PLU en zone urbaine et à urbaniser n'est pas compatible en l'état avec les capacités et les conditions de fonctionnement du réseau d'épuration.

2- sur la gestion des eaux pluviales

La déclaration d'existence des rejets d'eaux pluviales de l'ensemble du territoire communal n'a pas été réalisée depuis 2015. Celle-ci doit porter sur le linéaire et le diamètre des réseaux, les surfaces desservies, les points de rejets dans le milieu récepteur et l'identification des secteurs présentant des problèmes hydrauliques où des dispositifs de rétention sont nécessaires. En outre, les surfaces aménagées après 1992 doivent faire l'objet de mesures de compensation.

Tout nouveau projet d'aménagement, même inférieur à 1 hectare, sera conditionné à la régularisation auprès du service de la police de l'eau de la D.D.T., des points de rejets d'eaux pluviales. En l'absence des éléments listés ci-dessus, tout projet, même dans une zone prévue au PLU, ne pourrait obtenir d'autorisation.

SUR LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Le PADD prévoit la production de 1825 logements, soit une moyenne de 140 lgts/an et un objectif de consommation de 77 hectares au maximum sur la durée de vie du PLU.

Cet objectif de production de logement apparaît cohérent avec le niveau de production atteint ces dernières années (96 logements par an entre 2010 et 2016) et l'objectif fixé par le SCOT (185 logements par an).

Par ailleurs, le projet répond globalement aux objectifs du SCOT en ce qui concerne la production de 30 % des logements au sein des enveloppes urbaines et la concentration de la production de logement à Chemillé, polarité de la commune nouvelle (50%) ;

Néanmoins, je relève que, bien que les objectifs de densité du SCOT sont globalement atteints, 6 opérations (87 logements) situées dans la polarité, ne respectent pas la densité minimale prévue par le SCOT (20 lgts/ha).

Le niveau de densité de ces opérations doit être relevé afin d'atteindre la densité minimale pour chaque OAP prévues dans la polarité.

Par ailleurs, une des orientations du PADD vise à permettre une réaffectation d'un potentiel foncier non utilisé par une commune déléguée, sur une autre commune déléguée.

J'attire votre attention sur le fait qu'en aucun cas, ce type de transfert ne pourra s'opérer entre la polarité (communes déléguées de Chemillé et de Melay) et les autres communes déléguées. Cela contreviendrait, en effet, au principe de polarisation prescrit par le SCOT et repris dans le PADD du PLU.

Mixité sociale et diversification des typologies de logements

Le PADD fixe un objectif de réaliser un volume de 10 à 15 % de logements locatifs sociaux, soit une fourchette de 180 à 270 logements locatifs sociaux supplémentaires, avec une localisation prioritaire sur l'agglomération de Chemillé.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), n'imposent que 2 % de logements aidés (48 logements dont seulement 18 à Chemillé).

Si les objectifs chiffrés ne sont pas repris dans les OAP, ils ne permettront pas de garantir leur réalisation effective, ni leur localisation prioritaire sur la polarité.

Il est en de même concernant l'orientation du PADD visant à réaliser 25 % de logements individuels groupés dans l'agglomération de Chemillé.

Les objectifs chiffrés de réalisation de logements sociaux et de logements individuels groupés devront être déclinés dans les OAP, notamment sur la commune déléguée de Chemillé.

Il conviendra également d'utiliser la terminologie « logements locatifs sociaux » plutôt que « logements aidés », dans la mesure où l'aide à l'accession ne répond pas à la définition de logement social.

SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le SCOT hiérarchise les zones d'activité en fonction de leur localisation (polarités) et de leur importance (parcs structurants, parcs intermédiaires et zones artisanales). Il fixe comme objectif le renforcement du parc structurant.

Le projet prévoit une extension de 55 hectares du parc structurant situé à Chemillé-Melay et de 5 hectares des zones artisanales. Ces surfaces viendraient compléter les 81 hectares de surfaces déjà disponibles.

Les objectifs de développement économique ont fait l'objet d'un arbitrage au niveau communautaire. Ainsi, l'EPCI «Mauges Communauté» a fait le choix de concentrer le développement économique sur les parcs structurants de Sèvremoine et de Chemillé-en-Anjou, au regard de leur dynamisme et de leur situation à proximité des axes routiers majeurs (RN249 et A87).

L'EPCI s'est engagé à reclasser en zone agricole 94 hectares de foncier précédemment dédiés aux activités dans les différents PLU du territoire communautaire.

Cet effort sur l'objectif de consommation d'espace, ciblé et mesuré, mérite d'être souligné.

Néanmoins, la localisation de 40 hectares en extension de l'acti-parc des «Trois Routes», de l'autre côté de l'A87, pose la question de l'impact sur l'économie agricole de ce vaste espace bien structuré et fonctionnel.

Le dossier de PLU comporte une étude reprenant 6 scénarios d'extension possibles de l'acti-parc, avec une pondération des 13 critères pris en compte (temporalité du potentiel foncier, adaptation à des entreprises de grandes tailles, visibilité depuis l'A87, possibilité d'embranchement fer, desserte automobile...). L'analyse conclut à la pertinence de l'emplacement situé au-delà de l'autoroute, au regard du classement final opéré.

Le classement en zone 2AU de cette extension est intéressant en ce qu'il permettra de différer l'impact du développement sur cet espace agricole et permettra de privilégier l'utilisation du foncier conséquent disponible et de l'extension de 15 hectares prévue en continuité immédiate de la zone actuelle.

SUR LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les parties relatives aux STECAL et aux changements de destination ont été complétées dans le cadre du dossier de saisine de la CDPENAF le 5 avril 2019. Il conviendra d'intégrer ces éléments au rapport de présentation du PLU avant son approbation.

1 - sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

La loi «ALUR» du 24/03/2009, a affirmé le caractère exceptionnel des STECAL et la nécessité de les délimiter au plus près afin de limiter le mitage de l'espace. Elle a également instauré l'obligation de réglementer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier des sites.

J'attire votre attention sur la nécessité d'ajuster certaines dispositions du futur PLU pour respecter ces principes concernant :

- 24 STECAL « NL correspondant aux plans d'eau de loisirs, terrains de foot et coulées vertes représentent une surface totale de 96 hectares, ce qui n'est pas acceptable au regard de la réglementation. Les STECAL doivent être limités aux stricts besoins de constructions inhérents aux projets d'aménagement de la collectivité. Ainsi il n'est pas nécessaire d'englober l'intégralité des terrains de foot, des plans d'eau ou des cours d'eau dans leur délimitation.

Par ailleurs, le règlement autorise la réalisation de parc de stationnement de véhicules liés à une construction ou à une installation autorisée dans le secteur. Ce type d'aménagement peut conduire à une imperméabilisation du sol incompatible avec la préservation des espaces naturels notamment à proximité des cours d'eau.

La délimitation de ces secteurs sera réduite au strict besoin du projet d'aménagement envisagé. Le rapport de présentation sera complété par la justification du projet envisagé ;

Il conviendra également de préciser dans le règlement de la zone N, que les parcs de stationnement ne seront pas imperméabilisés, afin de préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces.

- 28 STECAL « NP », secteurs liés aux grandes propriétés et leurs parcs pour une surface totale de 40 hectares.

La taille de ces STECAL étant conséquente, une distance à respecter entre les constructions nouvelles qui peuvent y être envisagées et les constructions existantes devra être fixée afin d'éviter le mitage de l'espace.

Par ailleurs, l'Architecte des Bâtiments de France demande le reclassement de deux STECAL en zone N stricte du château d'Argonne à Valanjou et du château de la Tourlandry (y compris les terrains situés à l'ouest du château). Il demande le reclassement en N du placement au Nord de l'Abbaye de Notre Dame des Gardes à St Georges des Gardes, et le reclassement en N ou Ap du parc du château de la Frappinière à Cossé d'Anjou.

Les deux STECAL NP seront supprimés et les châteaux de Valanjou et de la Tourlandry ainsi que leurs abords seront reclassés en zone N. Le placement Nord de l'Abbaye de Notre Dame des Gardes sera reclassé en zone N, le parc du château de la Frappinière et ses abords en N ou A protecteur.

Enfin, pour le STECAL Np identifié sur le domaine de Lavouere à Neuvy en Mauges, je tiens à rappeler que dans la mesure où l'ensemble du domaine est classé au titre des sites toute modification de l'état des lieux est soumise à autorisation spéciale de travaux (art L 341-10 du code de l'environnement). Celle-ci ne pourra être délivrée que si le projet est en adéquation avec les objectifs de préservation du site.

2 - sur le règlement des zones agricole (A) et naturelle (N)

a) les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole :

Le règlement autoriserait des abris pour animaux, sous réserve qu'ils soient réalisés en bois et ouverts sur un côté, de ne pas imperméabiliser le sol et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m² maximum à compter de l'approbation du PLU.

Cette surface va au-delà de ce qui est ordinairement admis pour ce type de construction.

Aussi, et afin d'harmoniser les règles avec les territoires voisins, il conviendra de limiter la surface des abris pour animaux à 20 m² maximum.

b) Le règlement de la zone A (agricole) permet le camping à la ferme et l'implantation d'hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulotte, yourtes, tiny house...) en complément d'une activité agricole principale. L'implantation de ce type d'hébergement n'apparaît pas compatible avec la vocation agricole de la zone.

En outre, ce type de construction s'assimile à des habitations légères de loisirs, dont l'implantation n'est possible qu'au sein de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping régulièrement créés.

Seul le camping à la ferme peut être autorisé, aussi, la possibilité d'implanter des hébergements légers de loisirs en zone A doit être supprimée.

c) Le règlement de la zone N permet la réalisation des affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, à l'activité forestière ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Les possibilités d'affouillements et exhaussements sans lien avec l'activité agricole au sein des zones N seront retirées du règlement écrit afin d'assurer la préservation des enjeux de biodiversité du territoire communal.

d) Par ailleurs, les parcs de stationnements sont autorisés dans les STECAL NI correspondant aux espaces de loisirs et coulées vertes situés en bord des cours d'eau ou des étangs (96 hectares).

Il conviendra de préciser dans le règlement de la zone N, que les parcs de stationnement ne seront pas imperméabilisés, afin de préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces.

Vous veillerez également à réglementer l'emprise au sol des piscines en zone N et en STECAL NI afin d'en assurer l'intégration paysagère et la préservation des espaces naturels.

3- sur la préservation des cœurs de biodiversité

Le DOO du SCOT du Pays des Mauges (pages 106 à 110) précise que les milieux naturels remarquables constituent les cœurs de biodiversité majeurs (Zones Naturelles d'Intérêt

Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, Espaces Naturels Sensibles, arrêtés de protection de biotope) et les cœurs de biodiversité annexes (ZNIEFF de type 2). Il impose une délimitation des 2 types de cœurs de biodiversité et leur préservation aux documents d'urbanisme.

Si le projet de PLU prend en compte cet objectif de protection pour la trame bleue au travers de la hiérarchisation des zones humides et d'un règlement adapté, il ne protège pas suffisamment les cœurs de biodiversité (trame verte). En effet, le règlement écrit de la zone N autoriserait les affouillements et exhaussement pour les besoins de l'agriculture et de l'activité forestière, sans prendre en compte la sensibilité biologique de la faune et de la flore qui ont conduit au classement de ces espaces en ZNIEFF ou espaces naturels sensibles.

Les deux types cœurs de biodiversité devront être classés dans un sous-zonage plus protecteur au sein duquel les exhaussements et affouillements pour les besoins liés à l'agriculture ne seront pas autorisés.

CONCLUSION

L'analyse du projet de PLU montre que, même si le projet a été bâti avec une volonté d'équilibre entre développement et consommation d'espaces, certains points évoqués dans la présente note méritent d'être revus, adaptés ou précisés. En particulier, l'inadéquation entre la capacité des réseaux et systèmes d'assainissement et le développement permis par le PLU en zones urbaines et à urbaniser, apparaît rédhibitoire pour un accord sur votre projet.

Nous avons pris bonne note de votre courrier du 29 mai dernier, néanmoins, sans éléments permettant de garantir un retour effectif à la conformité des réseaux et systèmes d'assainissement des eaux usées des communes déléguées mentionnées en page 2, et en l'absence de schéma directeur d'assainissement validé, j'émet un **avis défavorable** sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, vous trouverez en annexe des observations complémentaires de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et la lecture des pièces ainsi qu'une copie de l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

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

**La secrétaire générale de la préfecture,
chargée de l'administration de l'État
dans le département de Maine-et-Loire**



Magali DAVERTON

Plan Local d'Urbanisme de Chemillé-en-Anjou

La présente note complète l'avis de Madame la Secrétaire Générale concernant le PLU de Chemillé-en-Anjou dont elle constitue une annexe.

■ **Zones Humides**

L'inventaire des zones humides est réalisé à deux niveaux avec une méthode différente. D'une part, sur l'ensemble du territoire à partir des données existantes et d'une démarche participative des acteurs locaux, et d'autre part, sur les zones destinées à l'urbanisation en appliquant la méthodologie définie dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté d 1^{er} octobre 2009, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Je vous précise que dans le cadre de la police de l'eau, seul l'inventaire réalisé sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008 peut être pris en compte.

Il n'est bien sûr pas possible de réaliser ce type de délimitation sur l'ensemble du territoire. Il convient cependant, d'être très clair dans la rédaction du rapport de présentation sur les limites de l'inventaire réalisé notamment concernant les projets agricoles (drainage, plans d'eau...).

■ **Forêt**

Le rapport de présentation mentionne en page 247 que les espaces peuvent être menacés par l'enrésinement. Cette affirmation n'est pas démontrée.

Les résineux sont les essences les plus utilisées dans le domaine de la construction (charpente, bardage, terrasses, plinthes, lambris, parquet, meubles...).

Il serait intéressant de réaliser un diagnostic présentant les superficies forestières de ce secteur et présentant la part de feuillus et la part de résineux, la gestion forestière mis en place, etc. Cela permettrait à la collectivité de fonder des hypothèses sur le devenir des espaces forestiers et le cas échéant de mettre en place une stratégie.

■ PADD

Page 15 du PADD : une orientation porte sur la satisfaction des besoins en eau pour les besoins de l'agriculture et sur la possibilité de créer des réserves collinaires. Il convient de préciser que seules les zones agricoles sont concernées par cette orientation.

Le PADD mentionne également en page 15, que la transformation de plans d'eau d'irrigation en plans d'eau de loisirs est interdite. J'attire votre attention sur le fait que cet objectif est difficilement conciliable avec le règlement du SAGE Layon Aubance Louet qui a défini les volumes prélevables par bassin versant. Le secteur de l'Hyrôme ayant été classé comme bassin déficitaire, tout nouveau prélèvement en eaux superficielles et dans les nappes d'accompagnement des cours d'eau est y est interdit. Ainsi, l'objectif à atteindre serait plutôt de réduire les prélèvements en eaux superficielles et de partager les volumes d'eau prélevables définis par le SAGE.

■ Servitudes

Certaines servitudes sont manquantes ou non reportées. Je vous invite à reprendre les servitudes reportées sur les documents d'urbanisme en vigueur afin de palier à l'absence de communication de celles-ci par les services gestionnaires.

Chanzeaux Chemillé-Melay La Jumellière Sainte-Christine Saint-Georges- des-Gardes Saint-Lezin La Salle-de- Vihiers	PT3	Servitude non reportée sur les plans
Chanzeaux Chemille-Melay Valanjou La Jumellière	AC1	Reporter le ou les périmètres sur les documents graphiques
La Salle-de- Vihiers La Tourlandry Neuvy-en- Mauges	A5	Servitude non reportée sur les documents graphiques

Afin de faciliter la lecture des plans et les recherches, il aurait été utile de matérialiser de façon plus lisible les limites entre les communes déléguées.

La légende ne comporte pas les servitudes A5, PT3 qui figurent sur la liste.

La servitude PT2 comporte une petite erreur (liason au lieu de liaison).

La servitude T7 (relations aériennes), mentionnée en début de liste, est applicable sur tout le territoire national.

■ Nuisances sonores

Il conviendra de tenir compte de la révision du classement sonore (arrêté 2016-099 du 9 décembre 2016) disponible sur le site internet des services de l'État (www.maine-et-loire.gouv.fr) et de mettre à jour les tableaux des voies classées sur les communes concernées.

■ 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, je ne peux émettre aucun avis 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 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).

Je vous rappelle que 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. La publication sur le GPU 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 1^{er} 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.

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 aux collectivités d'offrir un service de consultation et de téléchargement du document d'urbanisme dynamique, performant et standardisé à leurs administrés.