

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 - CL – 109/2019

Affaire suivie par : Céline LOMBARD

celine.lombard@maine-et-loire.gouv.fr

Tél. : 02 41 86 62 49 – Fax : 02 41 86 82 76

Angers, le 5 avril 2019

Objet : notification de l'avis de la CDPENAF – réunion du 5 avril 2019

Vous avez transmis pour avis, au secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le dossier d'arrêt de projet du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Mauges-sur-Loire.

Au cours de sa réunion du 5 avril 2019, la commission a émis, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières mentionné à l'article L112-1-1 du code rural les avis suivants :

Sur les dispositions relatives aux annexes aux habitations existantes en zones A et N (article L 151-12 du code de l'urbanisme) : un avis favorable sur ces dispositions qui prennent en compte la Charte « agriculture et urbanisme ».

Sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitée « STECAL » (article L 151-13 du code de l'urbanisme) :

- sur la délimitation des STECAL Ay concernant une **entreprise de casse automobile à Saint-Florent-le-Vieil : un avis défavorable** pour le motif suivant :

La délimitation d'un secteur de 3,68 hectares n'est pas justifiée au document d'urbanisme alors que la parcelle apparaît occupée pour seulement 50 % de l'emprise. Le STECAL ne prend pas en compte l'obligation réglementaire d'être de taille et de capacité limitées. Il conviendrait d'adapter la délimitation du secteur au besoin de l'entreprise en nouvelles constructions ou, à défaut, de le délimiter au plus près des constructions existantes ;

- Sur la délimitation d'un STECAL Ny concernant la **création d'une guinguette au lieu-dit « La Queue de l'Île » à Montjean-sur-Loire : un avis défavorable**. Le projet n'est pas compatible avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation des Vals de Saint-Georges, Chalonnes, Montjean (parcelle classée en secteur R4).

- Sur la délimitation des autres STECAL Ah, Nl, Ny : **un avis favorable.**
- **Sur les dispositions du règlement écrit relatives aux STECAL :** L'emprise au sol des constructions autorisées dans les STECAL Ay et Ah serait limitée à 70 % de l'emprise du terrain. Celle des constructions autorisées dans les STECAL Nl et Ny ne serait pas réglementée.

Le dispositif envisagé ne prend pas en compte la notion de « capacité d'accueil limitée » prévue au code de l'urbanisme pour préserver les espaces agricoles et naturels.

La commission invite la collectivité à réglementer les droits à construire en prenant en compte la notion de capacité d'accueil limitée.

Au titre de l'auto-saisine, article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, le rapporteur propose d'émettre les recommandations suivantes visant à éviter un étalement urbain, à retarder les effets négatifs du développement urbain et à mieux préserver espaces agricoles et naturels :

- **Sur le développement résidentiel :**

La commission propose à la commune de :

- **compléter les OAP** en incitant les aménageurs à prendre en compte les niveaux de densité recommandées au SCOT, notamment pour les opérations d'aménagement situées sur les deux pôles ;
- **prévoir des niveaux de densité conformes au SCOT** pour les opérations d'aménagement envisagées au Tertre à Saint-Florent-le-Vieil et rue de l'Èvre à La Chapelle-Saint-Florent ;
- **donner la priorité à l'utilisation des capacités de densification des enveloppes urbaines** sur le foncier en extension en introduisant au PLU un dispositif opposable aux aménageurs.

- **Sur le développement économique :**

Le potentiel foncier mobilisable pour le développement économique (disponible : 25 hectares au 1^{er} janvier 2018 et ajout de 19 hectares en extension) sur la durée de vie du PLU reste conséquent au regard d'un niveau moyen des ventes annuelles proche de 1ha (source : observatoire des zones d'activités du Maine-et-Loire).

La commission recommande à la collectivité d'optimiser l'aménagement des zones actuelles et de mobiliser prioritairement le foncier déjà disponible et, par conséquent, de différer l'urbanisation de nouveaux secteurs en extension dans l'immédiat.

Par ailleurs, le projet d'extension de la zone de Rigal à La Chapelle-Saint-Florent aurait pour conséquence d'enclaver environ 3,5 hectares de prairie au sein du bourg. Le rapport de présentation n'évoque pas l'étude d'alternatives (autres sites étudiés, échange de terrains évitant l'enclavement, etc.).

La commission invite la commune à réexaminer le besoin d'étendre la zone d'activité de Rigal et, en cas de maintien du projet, à compléter le rapport de présentation des alternatives étudiées et des impacts que le projet pourrait créer pour le fonctionnement de l'exploitation agricole.

- **Sur la préservation des espaces agricoles :**

L'identification d'une douzaine de bâtiments susceptibles de changer de destination ne prend pas en compte les 1^{ers} critères de la charte Agriculture et Urbanisme destinés à garantir l'absence de conséquences négatives sur l'activité agricole. La commune souhaite aussi retirer un bâtiment du fait d'une reprise d'activité agricole (Le Vaujou) et en ajouter un autre (Le Grand Breil). Enfin, l'identification d'un bâtiment à La Grande Ecorcière à Botz-en-Mauges paraît susceptible de compromettre l'activité agricole.

La commission invite donc la commune à réexaminer la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en prenant mieux en compte les critères de la charte Agriculture et Urbanisme et en apportant les justifications nécessaires au rapport de présentation.

De même, il n'est pas souhaitable d'identifier les deux bâtiments situés au lieu-dit « La Gautraie » à La Pommeraye afin d'éviter à un éventuel acquéreur de se retrouver en difficulté du fait d'un nouvel avis conforme défavorable de la commission donné dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire.

Par ailleurs, le projet de règlement réécrit les conditions proposées en annexe à la charte Agriculture et Urbanisme pour autoriser un logement de fonction. Le texte retenu ne garantit pas une bonne prise en compte des enjeux agricoles et ne prend pas en compte la réglementation.

La commission recommande à la commune d'adopter le texte proposé en annexe à la charte Agriculture et Urbanisme. Une rédaction homogène dans les règlements des PLU des six communes nouvelles du Pays des Mauges aurait également pour avantage de faciliter l'instruction des demandes de permis de construire par le service instructeur commun de Mauges Communauté.

- **Sur la préservation des espaces naturels :**

Une orientation du SCOT du Pays des Mauges impose la délimitation et un niveau de protection renforcé pour les cœurs de biodiversité.

Le fait d'autoriser des affouillements ou exhaussements pour les besoins liés à l'agriculture peut-être de nature à porter atteinte à leur intégrité physique ou leurs caractéristiques écologiques ou paysagères, à dégrader les fonctionnalités des zones humides qu'ils intègrent.

Le règlement de la zone N n'apparaît pas suffisamment protecteur pour les cœurs de biodiversité.

La commission recommande donc à la commune de délimiter les cœurs de biodiversité au sein d'un sous-zonage plus protecteur que la zone naturelle indifférenciée N afin de garantir leur préservation sur le long terme, et celle des nombreuses zones humides qu'ils intègrent, en limitant les exhaussements et affouillements dans des conditions à déterminer.

Par ailleurs, la commission propose à la collectivité d'ajouter une distance maximale d'éloignement des nouvelles constructions de bâtiments agricoles incitant à la densification des exploitations agricoles en zone naturelle.

La commission invite la collectivité à réglementer les droits à construire en prenant en compte la notion de capacité d'accueil limitée.

Je vous invite à joindre le présent avis au dossier soumis à enquête publique.

Pour la présidente de la commission
et par délégation,
le directeur départemental de la D.D.T,



Didier Gérard.

**Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place de l'Église
Montjean-sur-Loire**

49570 MAUGES-SUR-LOIRE

Copies : M. le sous-préfet de Cholet