

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Direction départementale des Territoires

Service Urbanisme Aménagement
et Risques
Planification et Aménagement des Territoires
Nord-Ouest

Affaire suivie par COURTOIS Catherine
Courriel : catherine.courtois@maine-et-loire.gouv.fr
Tél : 02 41 86 65 14 – Fax : 02 41 86 82 76
Réf : 2019-170
V/ réf : Arrêt de projet de PLU

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
15 Grand Rue

49610 LES GARENNES-SUR-LOIRE

Angers, le **21 JUIN 2019**

Objet : Avis sur arrêt de projet de PLU
PJ : Note technique + avis de l'Agence Régionale de Santé

Par courrier reçu le 27 mars 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 déléguée de Juigné-sur-Loire, arrêté par délibération du conseil municipal du 25 février 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 décembre 2013, le conseil municipal de la commune déléguée de Juigné-sur-Loire 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^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, sauf délibération de la collectivité, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2015 restent applicables aux PLU dont la révision a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016. La collectivité n'a pas délibéré pour que la modernisation du contenu des PLU lui soit applicable.

Le territoire du projet de PLU est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pôle Métropolitain Loire-Angers (PMLA) approuvé le 9 décembre 2016 et mis en révision par délibération du 29 janvier 2018.

Le projet est par ailleurs soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme et 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

■ Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le SCoT PMLA

Juigné-sur-Loire forme avec Saint-Melaine-sur-Aubance et Murs-Erigné une polarité à constituer du SCoT PMLA. A ce titre, un développement renforcé, notamment en matière de production de logements y est attendu. Le SCoT ne va pas jusqu'à décliner ces objectifs par commune, mais fixe, pour l'ancien EPCI Loire-Aubance un objectif annuel de production de logements neufs compris entre 120 et 145 logements/an dont 60 % à réaliser sur les deux polarités de l'EPCI (St-Melaine/Juigné et Brissac-Quincé), soit une production de 72 à 87 logements/an.

En l'absence de répartition de la production sur ces polarités, la commune déléguée a choisi de favoriser un développement urbain basé sur le poids démographique des trois communes concernées, à savoir, 34 % de la population correspondant à une production de 25 à 30 logements/an.

Le projet de PLU affiche un objectif de création de 30 logements par an compatible avec le SCoT PMLA.

Le développement de l'urbanisation est privilégié au sein de l'enveloppe urbaine. 45 % du potentiel de logements sont créés par renouvellement urbain. Des logements complémentaires limités au comblement de dents creuses sont possibles dans les deux hameaux de la commune déléguée.

Cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantissent, sur les secteurs à enjeux urbains, le respect des objectifs de production de logements sociaux, de formes urbaines et de densité demandés par le SCoT PMLA.

L'habitat des gens du voyage a été traité dans le PLU à travers la délimitation de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) prenant en compte des situations existantes. 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.

► *Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans son axe 2.3 prévoit une aire de passage ou de stationnement de courte durée pour les visiteurs, mais ce point ne trouve pas de traduction dans le règlement. Il conviendra d'identifier cette aire dans le règlement graphique du PLU.*

La consommation d'espace entre 2002 et 2015 est principalement due à l'habitat. Elle a été estimée à 1 ha/an pour le logement avec une densité de 6 logements/ha, 0,39 ha/an pour les activités économiques et 0,03 ha/an pour les équipements.

► *L'analyse ayant conduit à ces données ainsi que celle relative au potentiel de création de logements par renouvellement urbain devront être jointes en annexe du dossier de PLU ou intégrées au rapport de présentation.*

■ Activités économiques et équipements

En extension du parc d'activité de Lanserre, le parc d'activités intercommunal de Treillebois II porte sur les communes de Saint-Melaine-sur-Aubance (14 ha) et Juigné-sur-Loire (6 ha). Il correspond aux dispositions du SCoT en matière de développement économique pour la polarité Juigné/Mûrs-Erigné/St Melaine.

Ce parc d'activités permet, dans la zone 1AUyc, le développement d'activités commerciales sans encadrer la catégorie de commerces que la commune souhaite y voir s'installer. L'installation éventuelle d'activités commerciales de type « grande surface » dans cette zone viendrait à l'encontre de la démarche de développement commercial engagée sur Chambretault.

► *Une cohérence parfaite entre ces deux volets du PLU devra être recherchée.*

Par ailleurs, la commune a pris en considération au titre des STECAL deux activités existantes afin de leur permettre d'évoluer.

■ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Depuis 1979 le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué pour s'établir à 7 exploitations sur le territoire. La viticulture constitue la principale utilisation du sol.

A ce titre, le maintien et la protection du fort potentiel de production des zones d'appellations d'origine contrôlées sont inscrits dans le PADD et se traduisent par un classement d'une partie importante du territoire en zone Av.

► *L'article 2.2 du règlement de la zone A devra être modifié pour intégrer le secteur Av au règlement.*

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.

La trame bleue a été réalisée sur la base de l'étude zone humide jointe en annexe. Elle recouvre principalement la vallée de la Loire et les fonds des vallons humides et boisés. La trame verte est basée sur les espaces boisés et un inventaire des haies réalisé en 2008 et actualisé dans le cadre de la révision du PLU dont seule la cartographie finale figure dans le rapport de présentation. Or, on constate une diminution importante du linéaire de haies.

► *L'étude ayant conduit à cette nouvelle cartographie du linéaire de haies à protéger devra être jointe en annexe au PLU ou intégrée au rapport de présentation.*

Par ailleurs, il est étonnant que seuls les espaces inscrits en site Natura 2000 ou en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) soient identifiés en tant que réservoirs de biodiversité remarquables ou complémentaires et que les vallons qui

figuraient dans l'étude trame verte et bleue (TVB) de Théma Environnement, en soient exclus .

► *Ce choix, s'il doit être maintenu, devra être justifié et l'étude TVB devra être jointe en annexe du PLU.*

Les haies et boisements présentant un intérêt écologique et/ou paysager sont identifiés et préservés au titre de l'article L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement dans l'article 9 des dispositions générales gère les conditions permettant de porter atteinte à ces boisements ou arbres remarquables isolés. Or, s'il est possible de porter légèrement atteinte à ces boisements pour réaliser des accès, cheminements ou passage de réseaux etc... il n'est pas possible de les supprimer entièrement dans le cas de plantations de vignes comme indiqué à ce même article. La suppression totale d'une protection passe par une révision éventuellement « allégée » du PLU (article L 153-31 du code de l'urbanisme). Dans le même esprit, un arbre remarquable repéré ne peut pas être supprimé sauf état sanitaire de l'arbre menaçant la sécurité.

► *Il conviendra donc de revoir et modifier les conditions permettant de porter atteinte aux boisements protégés.*

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est présente et conclusive, mais très insuffisante. Pour mémoire, les projets d'extension urbaine (zones 1AU et 2AU) doivent conduire à une véritable évaluation (art L.414-4-1° et R.414-19-4° du code de l'environnement). Aussi l'étude devrait démontrer si les projets sont susceptibles d'avoir un effet significatif sur les milieux naturels, les espèces et les habitats d'intérêt communautaire présents dans les sites Natura 2000 au regard des objectifs de conservation (évaluer les risques de destruction, de dégradation d'habitats, de destruction ou de dérangement d'espèces, d'atteinte aux fonctionnalités du site, et tenir compte des impacts à distance ainsi que des effets cumulés avec d'autres activités).

► *Un complément devra en conséquence être apporté au dossier.*

■ **Préservation et mise en valeur du patrimoine et du paysage.**

Le dossier repère et préserve un nombre important de patrimoine bâti (habitat traditionnel en schiste) ainsi que d'éléments de petit patrimoine local (murs et murets en schiste, loge de vigne, puits etc). Il est indiqué au rapport de présentation qu'un inventaire a été réalisé.

► *Cet inventaire devra être joint en annexe au PLU afin de justifier ces protections. Une liste identifiant ces patrimoines sera jointe au règlement.*

■ **Prise en compte de l'assainissement**

Le PLU se base sur un objectif de 30 logements par an soit 600 habitants sur 10 ans. Ce développement ne sera possible que si le système d'assainissement collecte et traite correctement les eaux usées générées par l'agglomération.

Le système actuel est considéré conforme vis-à-vis de la directive eaux résiduaires urbaines mais ne respecte pas complètement les prescriptions de l'arrêté préfectoral, notamment sur le traitement de l'azote.

La charge brute de pollution organique reçue par la station est estimée à 1190 EH. La capacité de la station (1350 EH) permet d'admettre le raccordement de la zone d'aménagement concertée de la Naubert (dossier loi sur l'eau validé en 2017) mais est insuffisante pour les autres projets qui nécessiteront la mise en place rapide d'une nouvelle station d'épuration. Le dossier de déclaration de la nouvelle station est actuellement en cours d'instruction par le service police de l'eau.

De plus, le système d'assainissement est soumis à des surcharges hydrauliques importantes qui perturbent le fonctionnement du couple réseau-station.

► *Parallèlement au projet de station, les travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau devront donc être réalisés conformément au schéma directeur pour garantir l'efficacité globale du système. A défaut, certains projets d'urbanisation pourraient ne pas recevoir d'autorisation.*

Le projet de PLU repère par ailleurs un emplacement réservé pour la nouvelle station. Son accès impacte un boisement humide reconnu dans l'état initial de l'environnement sans démonstration de sa pertinence.

► *Le positionnement de ce nouvel équipement devra être revu ou bien une analyse complémentaire devra être jointe au dossier. Cependant, l'instruction du dossier loi sur l'eau a conduit très récemment le maître d'ouvrage à envisager un autre site afin de réduire les remblais générés par le confortement et le prolongement du chemin d'accès en zone inondable et en zone Natura 2000. Ce site, à proximité immédiate de la route des bas, est plus favorable du point de vue environnemental. Il devrait donc pouvoir être pris en compte dans le projet de PLU.*

Enfin contrairement à ce qui est inscrit dans le PLU, l'étude d'incidence conduit à maintenir dans un premier temps le rejet dans le petit Louet et à imposer un suivi du milieu récepteur. Un rejet en Loire pourrait être demandé seulement en cas d'impact avéré sur la qualité du petit Louet.

► *Le tracé éventuel de la canalisation de transfert en Loire sera également à modifier au vu du nouvel emplacement de la station.*

Le zonage d'assainissement joint aux documents du PLU comporte une anomalie. La carte établie, qui définit les secteurs de la commune desservis par l'assainissement collectif et ceux appelés à l'être, mentionne pour l'extension urbaine de Chambretault (secteur 1AU et OAP 1) que les terrains la constituant relèvent de l'assainissement non collectif (ANC). Or, le rapport de présentation indique page 288 que le raccordement aux réseaux de cette partie de la commune est aisé et que le traitement des eaux usées s'effectuera à la station d'épuration. Simultanément, le règlement à sa page 106, n'exclut pas pour les zones 1AU d'avoir recours aux filières de l'ANC. Il y a par conséquent là une incohérence flagrante qu'il convient de lever. De plus, la densité des constructions affichée sur Chambretault atteint 25, voire 30 logements à l'hectare. Dans ces conditions, le recours à l'ANC s'y avère totalement inconcevable.

► *Le zonage d'assainissement sera rectifié pour intégrer le secteur de Chambretault dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.*

■ 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 1, 2, 3, et 5. Par ailleurs les secteurs d'habitat diffus où il est prévu une densification importante de l'urbanisation, devront également faire l'objet de ces régularisations des rejets d'eaux pluviales.*

► *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.*

■ Prise en compte des risques et nuisances

Cinq risques naturels majeurs concernent le territoire : inondation, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, tempête et sismicité. La commune est également concernée par le risque lié à la présence de radon et à l'exposition au plomb. Tous sont présentés dans le rapport de présentation et joints en annexe. 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).

► *Le rapport de présentation sera complété sur ce point.*

Concernant plus spécifiquement le risque inondation, le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRN*Pi*) a été révisé et approuvé le 7 mars 2019. Il s'intitule désormais PPRN*Pi* Val d'Authion et Loire Saumuroise.

► *Tous les documents du PLU faisant référence à l'ancien PPRN*Pi* devront être modifiés, notamment le tracé de la trame du règlement graphique. Les servitudes d'utilité publique seront reprises et complétées par le règlement du PPRN*Pi* Val d'Authion et Loire Saumuroise accompagné d'un extrait couleur de la carte du zonage réglementaire concernant Les Garennnes-sur-Loire.*

Les dispositions générales du règlement dans son article 6 mentionnent les risques. Le point 6.2 a trait au PGRI du bassin Loire-Bretagne et reprend 4 dispositions. Le PPRN*Pi* dont l'élaboration s'est appuyé sur le PGRI est seul opposable.

► *Pour éviter toute confusion, il conviendra de retirer ce point 6.2.*

Conclusion

Sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées ci-dessus, j'émet un avis favorable au nom de l'État sur le projet d'élaboration du document d'urbanisme, arrêté par votre conseil municipal.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les observations contenues d'une part dans la note technique relatives à la structure interne du document, qui sont de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité du dossier et d'autre part, dans l'avis émis sur le projet par l'Agence Régionale de Santé.

Le Préfet


René BIDAL


