

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale des Territoires**

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

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 : 2018-168  
V/ réf : Arrêt de projet de PLU intercommunal du Loir

**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 21 AOÛT 2018

**Objet :** Avis sur arrêt de projet de PLUi  
**PJ :** Note technique

Par courrier reçu le 31 mai 2018, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal du Loir, arrêté par délibération du conseil communautaire d'Anjou Loir et Sarthe du 19 avril 2018.

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 18 juin 2015, le conseil de la communauté de communes du Loir a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) portant sur les 13 communes du territoire communautaire.

Le projet de PLUi couvre aujourd'hui dix communes dont la commune nouvelle de Jarzé-villages regroupant Beauvau, Chaumont d'Anjou, Jarzé et Lué-en-Baugeois. Il recense 11 683 habitants (INSEE 2014).

Suite à la mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du nouveau schéma départemental de coopération intercommunale, l'établissement public de coopération intercommunale Anjou Loir et Sarthe est devenu l'autorité compétente pour l'élaboration du PLUi. Il regroupe les anciennes communautés de communes du Loir, de Loir et Sarthe et des Portes de l'Anjou.

La délibération d'élaboration a été complétée le 28 avril 2017 optant, conformément aux dispositions introduites par la loi ALUR du 27 mars 2014, pour la mise en œuvre d'un PLUi ne tenant plus lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Le territoire du projet de PLUi est couvert par le SCoT du Pôle Métropolitain Loire-Angers (PMLA) approuvé le 9 décembre 2016.

Le projet fera par ailleurs l'objet d'un 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.

## Prise en compte des enjeux de l'État

### ■ Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le SCoT du Pôle métropolitain Loire-Angers (PMLA)

Le projet de PLU affiche un objectif de création de **95** logements par an, soit 1140 sur les 12 années (2016-2027). Cet objectif paraît élevé par rapport aux années récentes. Il est cependant compatible avec le SCoT.

La production globale de logements neufs sur le temps du PLUi est répartie comme suit sur l'organisation multipolaire :

- 45 % sur la polarité principale à conforter de Seiches/Aurore-Corzé ;
- 12 % sur la polarité secondaire de la commune déléguée de Jarzé ;
- 43 % sur les autres communes.

Le développement de l'urbanisation est privilégié au sein des enveloppes urbaines, l'objectif de renouvellement urbain fixé par le projet est de 20 % dans la polarité de Seiches/Aurore et de 10 % au global dans les autres communes. Une analyse de la densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée, ce qui représente près d'un quart du développement futur réalisable au sein des espaces urbanisés.

Les sites d'extensions urbaines sont positionnés en continuité des centralités des communes, à l'exception de la commune de Cornillé-Les-Caves, en raison du risque d'effondrement et de protection paysagère architecturale forte sur le centre bourg de la commune, en présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), ex ZPPAUP « Cornillé-Chaumont-Lué en Baugeois ».

En termes de densité prévue, le projet de développement et d'aménagement durable (PADD) affiche, conformément aux dispositions du SCoT, 20 logements à l'hectare au sein de la polarité Seiches/Aurore et 15 logements à l'hectare pour les autres communes.

Sur la commune de Seiches-sur-le-Loir, le secteur des Rabières, enclave au sein de l'enveloppe urbaine, affiche une densité de 15 logements à l'hectare pour une production de logements neufs comprise entre 60 et 70 logements.

➤ *La densité de ce secteur n'est pas conforme avec les orientations du PADD et aux prescriptions du SCoT. Elle devra être revue en conséquence.*

L'OAP « route de Marcé », à Seiches, d'une superficie de 12,9 ha, est ciblée pour une vocation « équipements collectifs ». Celle-ci est inscrite en zone 1AUe du PLUi. Toutefois, il est prévu

la réalisation de 40 logements de type individuels et intermédiaires/collectifs. Ce secteur semble avoir plus une vocation mixte et aurait dû être classé en zone 1AUd (vocation habitat/services/équipements) du PLUi.

➤ *Il est nécessaire de préciser les orientations de l'OAP avec la répartition des équipements et de l'habitat en respectant les prescriptions de densité de 20 logements à l'hectare. Le zonage du secteur devra être cohérent avec la vocation de la zone.*

Sur la commune de Sermaise, il est prévu une OAP « Clos des Vignes », sur une superficie de 1,4 ha pour la réalisation de 16 logements. Le périmètre de l'OAP et celui figurant sur le document graphique sont incohérents et la densité prévue sur ce secteur ne correspond pas aux orientations du PADD puisque celle-ci serait seulement de 11 logements à l'hectare.

➤ *Le secteur de l'OAP « Clos des Vignes » devra faire l'objet de justifications plus précises et d'un ajustement de son périmètre.*

Sur la commune de Chaumont d'Anjou, commune déléguée de Jarzé-Village, une zone Ub a été prévue au nord du bourg sur le site « des Grandes Varennnes », d'une superficie d'environ 0,8 ha. Ce secteur est situé en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCoT PMLA. Un permis d'aménager a été accordé le 24 octobre 2017, pour la réalisation de 14 lots dont 3 logements locatifs sociaux. Il semblerait toutefois que ce secteur n'a pas fait l'objet de travaux de viabilisation.

➤ *Le secteur « des Grandes Varennnes » situé en extension urbaine devra être classé en zone 1AUh et repris dans le calcul de la consommation foncière.*

En ce qui concerne le développement de l'activité économique, le projet communal confirme la volonté du SCoT PMLA de privilégier l'accueil d'entreprises dans les zones d'activités existantes. Le foncier disponible sur les zones existantes est actuellement d'environ 55 ha. Il est tout de même prévu une extension de 18 ha de la zone principale de la Suzerolle à Seiches sur le Loir afin de renforcer l'offre économique de la polarité de Seiches/Aurore, conformément aux prescriptions inscrites dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT.

L'extension est prévue au sud de la zone principale et en continuité de celle-ci, afin d'éviter tout nouvel accès sur la RD 323. Or, le schéma de référence de la polarité, rassemblant les orientations d'organisation de l'espace du SCoT, prévoit cette extension à l'est de la zone de la Suzerolle. Une coupure verte est également identifiée par le SCoT et reprise dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Vallée du Loir » du PLUi.

➤ *Il est nécessaire d'apporter des précisions sur le choix d'implantation de l'extension et d'indiquer les mesures prises pour la préservation de la coupure verte.*

En termes de mixité sociale dans l'habitat, l'objectif prescrit par le SCoT du Pôle Métropolitain Loire-Angers consiste à réaliser 20 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de la polarité, en favorisant l'accession sociale à la propriété. Cette orientation est valablement traduite au sein du PADD en fixant un objectif de 23 % de logements locatifs sociaux sur la polarité de Seiches/Aurore et 10 % de l'offre nouvelle sur les autres communes.

Aucune mesure spécifique n'est toutefois mise en œuvre en termes d'accession à la propriété sur les différents secteurs de développement urbain.

Le SCoT PMLA fixe des enjeux de diversification des formes d'habitat à hauteur d'au moins 20 % de collectifs et/ou intermédiaires et au moins 20 % d'individuels groupés principalement sur la polarité.

Le PADD encourage une diversification des formes d'habitat (individuel groupé, intermédiaire, collectif). Cette disposition ne trouve aucune traduction chiffrée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

➤ *Il serait pertinent que la typologie des logements que la collectivité souhaite favoriser sur ces secteurs de projet soit précisée dans les OAP, en cohérence avec les zones d'aménagement concertées créées, notamment sur les OAP « Bellevue-Argout » à Jarzé, « Moulin à Vent » à Corzé et « Verdelet » à Lézigné.*

En termes de consommation foncière, le PADD affiche une volonté de diminuer de 20 % la consommation des espaces agricoles et naturels pour l'ensemble de l'artificialisation des sols (activités, habitat et équipement, infrastructures) pour les 10 prochaines années, soit 10,8 ha/an.

La consommation d'espaces pour les carrières, considérée comme non permanente, est traitée à part. Elle est affichée à 16 ha théoriques sur le temps du PLUi, soit 1,6 ha/an.

La consommation affichée est cohérente avec la prescription du SCoT PMLA qui prescrit une consommation globale de 12 ha/an sur le territoire du Loir (y compris les carrières).

Le rapport de présentation ne présente pas le détail des surfaces consommées en fonction des enveloppes urbaines initiales.

Néanmoins, le projet de PLUi propose un développement urbain cohérent. L'emprise des zones d'extension à vocation d'habitat et d'activités se limite à la satisfaction des besoins pour les 10 prochaines années, en ayant préalablement déduit les potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante.

Le projet de PLUi conduit ainsi à diminuer fortement les réserves foncières destinées aux zones à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

➤ *Un tableau récapitulatif des zones 1AU et 2AU précisant si les zones concernées sont prévues à l'intérieur des enveloppes urbaines ou en extension, faciliterait la compréhension des impacts des projets de développement urbain sur la consommation foncière.*

#### ■ Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier

Le territoire du Loir recense 114 exploitations agricoles qui valorisent une surface agricole utile de 10 500 ha en 2015, soit 51 % du territoire. L'emploi agricole représente 9 % des actifs. Les productions agricoles sont diversifiées et respectueuses de l'environnement.

La protection de la diversité agricole et le maintien du fort potentiel de production sont inscrits dans le PADD et se traduisent par un classement de la moitié du territoire en zone agricole.

L'espace rural abrite également de l'habitat non agricole dont le règlement de la zone A du projet de PLUi admet qu'il puisse faire l'objet d'extensions et d'annexes sous conditions, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

Au terme d'un inventaire réalisé au sein de l'espace rural par les communes le projet de PLUi désigne 112 bâtiments susceptibles de changer de destination et ainsi éviter la multiplication de bâtiments abandonnés. Ce potentiel de réhabilitation vise notamment à favoriser le développement de l'offre en hébergement touristique diversifiée.

Le règlement du PLUi permet ainsi le changement de destination pour l'habitation, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Or, l'affectation privilégiée des bâtiments devrait être l'habitation et/ou l'hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes préconisé par la charte « Urbanisme et agriculture » signé le 27 janvier 2016.

➤ *Il convient en effet d'interdire toute activité sans lien avec la vocation naturelle ou agricole de la zone d'implantation des bâtiments. Le PLUi doit favoriser l'implantation des activités dans le tissu urbain. Le développement d'entreprises implantées de manière isolée en zone agricole ou naturelle est à éviter. Il peut être étudié au cas par cas et éventuellement, dans le cadre de STECAL.*

Sur la commune de Seiches sur le Loir, il a été repéré 9 possibilités de changement de destination sur le même lieu-dit « Boudré ». Ces bâtiments sont situés à l'intérieur de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée du Loir » et dans l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la forêt de Boudré désigné comme prioritaire. Or, en l'absence de projet précis, les impacts sur l'environnement n'ont pas été traités dans la partie justification du rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale.

➤ *Ces dispositions risquant d'impacter fortement une zone naturelle à forts enjeux, ne peuvent pas être acceptées sans disposer d'une définition précise du projet dans son ensemble et de l'évaluation environnementale correspondante. La possibilité de changement de destination de ce groupe de bâtiment devra donc être supprimée. Toute volonté d'évolution du bâti sur ce site particulièrement sensible devra être étudiée globalement afin d'en mesurer tous les impacts.*

Le projet de PLUi du Loir comporte une évaluation environnementale, en application de l'article L104-2 du code de l'urbanisme, qui fera l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). En dehors des projets d'urbanisation maîtrisés par la collectivité (habitat, activités, etc..), l'évaluation des incidences est difficile à appréhender, certains projets n'ayant pas ou peu été traités.

En ce qui concerne la biodiversité, le territoire du Loir recense un site Natura 2000, la zone spéciale de conservation FR5200630 « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » et de la zone de protection spéciale FR5210115 « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette ».

Il est également recensé 23 ZNIEFF dont 17 de type 1 et 6 de type 2, ce qui représente environ 20 % du territoire.

Depuis la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le Code de l'urbanisme rend applicable l'**obligation de traduire** l'enjeu de « préservation et de remise en bon état des continuités écologiques » dans l'ensemble des éléments qui composent le PLU.

Le rapport de présentation identifie les contours de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire du Loir. L'étude trame verte et bleue jointe en annexe du dossier de PLUi est complète et le travail de terrain initial a été croisé avec les données du SCoT PMLA et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de Loire.

Toutefois, certains projets n'ont pas été identifiés comme secteurs à enjeux, notamment sur les communes de Lézigné, Montreuil sur Loir et Seiches sur le Loir.

Il est prévu sur la commune de Lézigné une zone Ng pour l'ouverture d'un site d'extraction de graves/alluvions et une zone Ne pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol. Ces deux projets sont situés dans le réservoir de biodiversité « humide/aquatique » constituant le continuum lotique écologique identifié dans le PADD et traduit dans l'OAP « Vallée du Loir ».

La zone Ng proposée est également située en zone R3 et R2 du PPRi du Loir approuvé le 29 novembre 2005. Ce projet n'a fait l'objet que d'un pré-diagnostic joint dans les annexes. Ce document ne constitue qu'une première évaluation qui fait état des potentialités. Elle devra être complétée par des inventaires acoustiques et des recherches de gîtes, afin de préciser l'enjeu, potentiellement fort pour ces espèces présentes sur le site. De plus, une étude hydraulique serait nécessaire pour compléter l'évaluation environnementale concernant cette zone.

Le projet de zone Ne pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque a fait l'objet d'une étude d'impact (décembre 2016) et d'un diagnostic écologique (octobre 2017).

Le PLUi acte ces deux projets en renvoyant leur évaluation à leurs études d'impact respectives ultérieures. De fait, la séquence éviter-réduire-compenser (ERC), pour inscrire ces projets dans le document d'urbanisme sans remettre en cause la préservation de la biodiversité, n'est pas analysée.

➤ *Le projet de zone Ng ne comportant pas, ou peu, d'éléments d'appréciation de ses impacts sur un environnement particulièrement sensible et portant sur un projet susceptible d'avoir des incidences notables, ne peut pas être maintenu dans votre projet de PLUi. Il pourra être traité ultérieurement par une procédure spécifique lorsque tous les éléments d'appréciation du projet seront connus.*

➤ *Le projet de zone Ne pourrait être maintenu sous réserve de complément de l'évaluation environnementale.*

Sur la commune de Montreuil-sur-Loir, une zone NI, site potentiel de loisirs, a été identifiée sur le secteur des Bretonnières. Ce site est une ancienne carrière de sables alluvionnaires inscrite en ZNIEFF de type 1 « ancienne sablière en eau des Bretonnières à Montreuil sur loir », créée en 2011 et en ENS, d'où son inscription au PADD comme réservoir de biodiversité « milieu aquatique » à préserver. Ce site était déjà inscrit dans le PLU de Montreuil sur Loir datant de 2006 en zone de loisirs NI.

Sur la commune de Seiches-sur-Le-Loir, le Parc des Vallées, située à proximité du bourg et en partie en zone rouge du PPRi du Loir, a été classé en zone NI à l'exception du bâtiment existant qui est inscrit en zone Ub. Ce secteur a fait l'objet d'un projet de modification du PLU afin d'autoriser le changement de destination du bâti, en vue de réaliser une guinguette. Il a été soumis à évaluation environnementale suite à une décision du 5 juin 2018 de la MRAe.

➤ *Afin d'être cohérent avec les orientations du PADD, le règlement de la zone Nl devra être complété pour n'autoriser la valorisation des sites, que sous réserve de limiter les impacts sur l'environnement et de préserver les milieux existant.*

➤ *L'évaluation environnementale devra être complétée pour la zone du Parc des Vallées et le classement Nl devra englober l'ensemble de la zone de loisirs avec son bâtiment existant.*

Le territoire du Loir comprend de nombreuses surfaces boisées avec un taux de boisement de 24,3 %, supérieur à celui du département, peu élevé (11 %).

La collectivité a choisi de protéger au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements de feuillus et feuillus mixtes de moins de 4 ha. L'ensemble des autres boisements est classé en zone N pour garantir le caractère inconstructible, à l'exception de ceux situés en zones urbaines.

Le projet de PLU identifie des secteurs de valorisation du patrimoine qui ont une dimension d'accueil touristique. Ceux-ci sont classés en zone Np dont le règlement autorise le changement de destination des constructions existantes à vocation d'habitation, de restauration, d'activités de services accueillant du public et d'hébergement hôtelier ou touristique (gîte, chambres d'hôtes, salle de réception...), ainsi que des nouvelles constructions pour des destinations identiques au changement de destination. Ces possibilités sont encadrées afin de respecter la sensibilité patrimoniale des lieux (emprise au sol prévue 10 %).

Toutefois, certains STECAL Np sont de taille importante, comme, par exemple, le secteur du Château du Verger à Seiches dont la superficie totale est de 59,18 ha.

➤ *Il convient de limiter les possibilités de construction à proximité immédiate des constructions existantes (réduction du périmètre des STECAL ou zone d'implantation restrictive des constructions nouvelles autorisées).*

Par ailleurs, outre le potentiel d'habitat défini sur la zone agglomérée, la collectivité souhaite permettre la densification des hameaux de « l'Épinière » à Corzé et des « Boisnières » à Cornillé-Les-Caves. À cette fin, deux STECAL de type « Ah » de 9,57 ha sont portés au plan de zonage.

Le STECAL proposé sur Corzé permet également une extension du hameau d'une superficie d'environ 0,2 ha, soit 3 logements. Cette disposition s'oppose au principe de maîtrise de l'étalement urbain porté par le SCoT PMLA et aux préconisations de la charte « Agriculture et Urbanisme ». Les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions au sein des hameaux doivent être délimités au plus près de l'enveloppe déjà bâtie. Suivant les prescriptions du SCoT, les extensions de hameaux existant, hors enveloppe urbaine, sont exclus.

➤ *En conséquence, le STECAL de « L'Épinière » devra être modifié par la suppression de la parcelle cadastrée ZP14, correspondant à une extension de hameau non autorisée.*

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

La croissance urbaine envisagée dans le cadre du PLU doit être compatible avec les capacités de l'outil épurateur en place, sous peine de dommages au milieu récepteur, sachant que

certaines parties du territoire du Loir se situent dans les périmètres de protection des prises d'eau de « La Fuye » et de « Pont Herbault » sur la commune de Seiches et de Jarzé-Villages.

Il est indiqué dans le rapport de présentation que la capacité totale des stations d'épurations (STEP) du territoire est satisfaisante pour le moment mais il est tout de même mis en avant des dysfonctionnements sur le fonctionnement de certaines stations qui devront être à considérer dans le projet du PLUi. En effet, la capacité des stations de Seiches-sur-le-Loir, La Chapelle-saint-Laud bourg, Sermaise et Marcé sont proches de la saturation et ne pourront accueillir l'ensemble des raccordements prévus sur le temps du PLUi.

Cette situation a conduit la collectivité à lancer une étude diagnostique de son système d'assainissement collectif, associée à un schéma directeur d'assainissement « eaux usées ». Elle permettra d'une part, de connaître la capacité résiduelle réelle des différentes STEP, et d'autre part, de déterminer les travaux à envisager pour améliorer les performances globales du réseau d'assainissement collectif.

➤ *La collectivité devra se montrer particulièrement attentive aux conclusions de cette étude, pour éviter que le couple « réseau-station » ne constitue, à une échéance qui reste à déterminer, un frein au développement du territoire projeté.*

➤ *Les capacités des systèmes d'assainissement doivent être intégrées dans la réflexion globale dès à présent en matière de phasage des opérations d'aménagement (compléments aux OAP ou basculement de zones 1AU en 2AU).*

#### ■ Prise en compte des zones humides

La préservation des zones humides figure parmi les objectifs prioritaires de la Directive Cadre sur l'eau actée à l'échelon européen.

Le programme du SDAGE Loire Bretagne promeut la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides. Le document d'urbanisme doit parvenir à la réalisation de cet objectif fondamental.

La collectivité a réalisé un inventaire des zones humides, s'appuyant sur la pré-localisation de la DREAL Pays-de-Loire et sur les pré-localisations du SAGE du Loir et de l'Authion. Celui-ci a été mené sur chaque commune du territoire du Loir. Il est joint en annexe du dossier de PLUi, à l'exception de l'atlas cartographique établi sur les communes.

Cette étude a permis d'identifier 346 zones humides sur l'ensemble du territoire, occupant une surface totale de 3 453 ha, soit 16,8 % de la surface des 10 communes du PLUi.

La traduction réglementaire a permis de protéger les zones humides identifiées sur les communes au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

#### ■ Prise en compte des risques

Le territoire est notamment concerné par le risque inondation sur 6 communes où deux PPRi sont applicables : le PPRi de l'Authion approuvé le 29 novembre 2000, mis en révision le 25 novembre 2014 qui concerne uniquement la commune de Cornillé-Les-Caves et le PPRi du Loir approuvé le 29 novembre 2005.



## **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 communautaire.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les autres observations contenues dans la note technique relatives à la structure interne du document, qui sont de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité de votre dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Pour le Préfet absent,

Le Secrétaire général de la préfecture,

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES' and 'LE 12/04/2014'.

Pascal GAUCI

Copie pour information :

ARS- DREAL-UDAP-DDT (SEEF/SCHV/SUAR-PRNT-GEO)

## Note technique

### Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Loir

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le PLUi du Loir, dont elle constitue une annexe.

#### ■ Numérisation

Les données sont constituées de fichiers au format shape « .shp » pour les données géographiques et en « .pdf » pour les fichiers écrits. Ce lot de données constitue une base déjà bien avancée pour répondre aux prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produit par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG). Il conviendra toutefois de corriger quelques noms de champ sur certaines tables et les compléter afin de rendre la structure de la numérisation parfaitement conforme au cahier des charges du CNIG dans sa version de décembre 2017.

De plus, l'organisation et la dénomination des fichiers devront également respecter le standard pour pouvoir être parfaitement publiés sur le GPU.

L'ordonnance du 19 décembre 2013 prévoit la création du Géoportail de l'Urbanisme (GPU) qui a vocation de rendre accessible sur un site internet, l'ensemble des documents d'urbanisme dans un format numérique fiable et exploitable.

Pour ce faire, elle prévoit deux phases pour atteindre l'objectif décrit ci-dessus :

- D'abord les EPCI et les communes sont fortement invités depuis 1<sup>er</sup> janvier 2016 à publier leur document d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales) ; au fur et à mesure de leur modification au standard Cnig sur le GPU.
- Puis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les documents d'urbanisme, ainsi que toutes les procédures les modifiant ; pour être exécutoires, devront être publiés sur le GPU en respectant le standard Cnig. Cela concerne l'élaboration des documents, mais également toutes leurs évolutions.

#### ■ 1a- Rapport de présentation - Diagnostic

La défense incendie n'est pas abordée dans le rapport de présentation. Elle relève directement de la responsabilité du maire, en application du code général des collectivités territoriales, article L 2212-2-§5 et de l'arrêté préfectoral n°2016-083 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI). Ce document précise les règles applicables en termes de réglementation, de composition, de gestion et de dimensionnement de la DECI.

P 7 : Il s'agit de 10 communes après la création de Jarzé-Villages. Contrairement à ce qui est écrit, aucun des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire n'intègre les dispositions de la loi « Grenelle » du 12 juillet 2010 et n'est compatible avec le SCoT PMLA approuvé le 9 décembre 2016.

P 12 : Le territoire est situé sur le périmètre du SAGE de l'Authion (communes de Cornillé-Les-Caves, Chaumont d'Anjou, Jarzé, Lué-en-Baugeois et Sermaise). En conséquence, il devra en être fait mention au même titre que le SAGE du Loir et le SDAGE Loire-Bretagne. Par ailleurs, les orientations du SDAGE ne sont pas indiquées à cette page mais figurent dans l'état initial (page 62). Il serait souhaitable d'annoter le report aux pages concernées dans l'état initial.

P 59 : L'état des lieux concernant la thématique des gens du voyage (état des besoins, sédentarisation, fréquentation des aires de petits passages existantes) aurait pu être plus poussé afin d'en déterminer des enjeux précis.

P 77 : La population du territoire bénéficie d'un accès aux soins de proximité de bonne qualité ; plusieurs professionnels de santé y étant installés (médecins généralistes, pharmaciens, kinésithérapeutes, dentistes, infirmiers). Cet accès aisé aux soins de premier recours constitue un réel atout au développement démographique du territoire, même si comme le souligne le diagnostic, ces professionnels de santé se répartissent uniquement sur deux localités : SEICHES SUR LE LOIR et JARZÉ. Cette situation contraint bien évidemment la population des autres communes du territoire à des déplacements vers ces deux villes.

Il convient de souligner que la présence d'un EHPAD dans chacune de ces deux communes n'est pas étrangère à cette bonne représentation des praticiens de santé.

P 95 : Le SDTAN de Maine et Loire a été révisé en 2016.

P 107 : Il est indiqué que des aires d'appellation d'origine contrôlées (AOC) viticoles sont en cours de délimitation sur les communes de Huillé et de Lué-en-Baugeois. Or, comme il est stipulé, à la page 110, ces AOC existent.

P 112 : La cartographie de la mise en valeur des basses vallées angevines n'est pas très explicite par rapport à la circulation des engins agricoles. Une légende complète aurait été souhaitable. Le document indique que la circulation des engins agricoles est une problématique prégnante dans les traversées de bourgs sans autre précision (lieux, enjeux, etc.).

P 114 : Vérifier la date de Mise en place d'un circuit vélo « vallée du Loir à vélo » V47.

P 117 : Le camping naturiste de Cornillé-les-Caves n'est pas cité dans les hébergements touristiques.

P 128 : L'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public joint page 39 de la partie « Justification des choix » a vocation à figurer dans ce chapitre consacré aux déplacements et au stationnement des véhicules (plus de cohérence et de lisibilité).

P 131 : Le diagnostic indique que le conseil départemental a identifié 3 aires de covoiturage à réaliser dont une à la sortie de l'autoroute A11 (péage de Corzé). Or, il est précisé sur la carte jointe que cette aire serait réalisée (pastille verte).

P 133 : L'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées n'a pas été traitée dans le document (réalisation et mise en oeuvre des plans de mise en accessibilité de la voirie).

P 161-162 : Absence de légende des photos.

P 161 à 164 : Globalement, la partie consacrée aux hameaux et écarts mériterait une analyse plus approfondie notamment en faisant ressortir leurs caractéristiques (nombre de logements, fonctionnement, potentiel...).

P 164 : Le chapitre ne semble pas terminer et la dernière phrase du paragraphe se termine par « : »,

P 177 : Un inventaire des bâtiments à protéger au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme (CU) a été réalisé mais les critères d'appréciation ne sont pas énoncés dans le rapport de présentation. Le document devra être complété et une liste détaillée des bâtiments à protéger devra être fournie (référence et plan cadastral, l'adresse, photos du bâti ou petit descriptif).

## ■ 1b - Rapport de présentation – état initial de l'environnement

P 20 : Il est indiqué que 3 carrières sont en activité sur le territoire du Loir, dont une sur la commune de Beauvau, commune déléguée de Jarzé-Villages. Or, cette carrière n'est plus en activité depuis 2017.

P 29 : Dans le paragraphe sur les surfaces agro-sylvo-naturelles, la référence au « (trois dernières lignes du 1<sup>er</sup> tableau) » de la page 28 semble erronée.

P 44 : La superficie des zones humides recensées est erronée (3 453 ha et non 345 333 ha).

P 58 : Les cartes de synthèse de la trame verte et bleue devront être présentées dans un format A3 plus approprié pour la lecture.

P 72-73 : Le territoire dispose d'un site de baignade, avec l'Étang de Malagué à CHAUMONT D'ANJOU. L'impact social de cette baignade pour de nombreuses familles résidant aux alentours est bien évoqué, de même que la qualité de son eau. La préservation de l'état de ce site de baignade constitue un enjeu sanitaire important pour l'ARS. Par voie de conséquence, une extrême vigilance devra être de mise à l'égard de tout projet visant au développement d'activités – touristiques notamment – susceptibles d'altérer par les aménagements induits, la qualité de l'eau de l'étang. Un accroissement de la fréquentation de ce site pourrait en effet s'accompagner de dommages apportés au milieu (augmentation du volume de déchets, gestion des eaux usées, etc.).

P 82 : Le schéma directeur du zonage d'assainissement qui sera approuvé courant 2019 devra être joint au dossier d'approbation du PLUi

P 84 : Il est mentionné que toute nouvelle urbanisation ne peut s'envisager à Seiches-su-le-Loir sans la réalisation préalable de travaux sur le couple réseau/station. Or, les OAP font état de possibilités d'extension importantes tant pour l'habitat que pour les activités. Ces OAP concernent des secteurs 1 AU immédiatement urbanisables. Or, tant que l'outil épurateur ne sera pas en mesure de traiter des apports supplémentaires d'eaux usées, le passage en 2 AU de ces zones d'extension se justifiera.

Agglomération	Charge supplémentaire approximative retenue dans PLUi (Dents creuses et zones 1AU)	Charge nominale de la (ou des) STEP	Charge actuelle approximative	Observations
Corzé	390 EH + 1,2 ha	1200 EH	400 EH	OK
Huillé et Lézigné	230 EH	1000 EH	650 EH	OK
Chapelle St Laud	95 EH	600 EH (bourgneuf) 150 EH (bourg)	375 EH (bourneuf) >150 EH (bourg)	OK pour raccordements STEP bourgneuf mais plus de raccordement sur STEP bourg
Marcé	250 EH	560 EH	300 EH	OK
Montreuil/Loir	93 EH	350 EH	230 EH	OK
Seiches/Loir	1500 EH + 18 ha	3000 EH	2000 EH	La capacité de la STEP est insuffisante pour le raccordement de l'ensemble des charges prévues - Attendre diagnostic pour connaître la charge résiduelle de la STEP
Chaumont d'Anjou	20 EH	350 EH	100 EH	OK
Cornillé les Caves	90 EH + 2 ha	210 EH et 200 EH	Proche de la saturation	Données peu représentatives à confirmer par le diagnostic en cours de réalisation
Jarzé	370 EH + 1,4 ha	1300 EH	900 EH	OK pour les 370 EH mais attendre résultats diagnostic pour le raccordement des 1,4 ha
Lué en Baugeois	45 EH	350 EH	200 EH	OK
Sermaise	45 EH	230 EH	Proche saturation (diagnostic 2014)	Attendre résultats diagnostic (bilan des travaux réalisés) pour raccordement 45 EH

P 85 : Les caractéristiques de la STEP de Marcé indiquées sont erronées. La STEP est un filtre planté de roseaux (FPR) d'une capacité de 560 EH soit 33,6 kg/DBO5/j et un volume hydraulique de 81 m<sup>3</sup>/j.

P 88 : Le taux de conformité des installations d'assainissement non collectif (ANC) – près de 91 % - apparaît élevé par rapport aux valeurs bien plus modestes généralement observées dans le département de Maine-et-Loire. Il aurait pu être pertinent, si une démarche particulière de sensibilisation a été impulsée par le SPANC, d'en avoir connaissance dans l'état initial de l'environnement.

P 89 : Une étude diagnostique du système des eaux pluviales incluant les déclarations d'existences est en cours de réalisation.

P 90 : Le PCAET est en cours d'élaboration sur l'ensemble du Pôle métropolitain Loire Angers, son approbation est prévue courant second semestre 2019.

P 99 : Le site d'exploitation de « La Brosse Aubry » à Beauvau semble fermée, ce qui expliquerait son classement en zone N du PLUi. Il est également indiqué qu'une carrière à Seiches a été fermée récemment et doit être réhabilitée (à préciser).

Le schéma départemental des carrières de 2015 est annulé (jugement TA de Nantes – 23/03/2018).

P 107 : Il manque un élément à la légende du graphique présentant l'évolution des volumes de déchets collectés.

P 117 : Les informations concernant la qualité de l'air sont relativement anciennes, puisqu'elles datent de 2013, alors que le dernier bilan d'Air Pays de Loire actualisé a été publié pour l'année 2016. Il est du reste implicitement fait référence à des données plus récentes dans le tableau de la page suivante de ce même document. Ce défaut d'actualisation est d'autant plus regrettable que les informations fournies apparaissent très complètes et commentées de façon pertinente.

Ainsi, les chiffres les plus récents font état pour l'agglomération angevine, d'une relative amélioration de la qualité de l'air ; les concentrations des principaux polluants recherchés ayant tendance à se stabiliser, voire à s'infléchir légèrement. Ce bilan positif est dû en partie au rajeunissement du parc automobile, mais aussi à des conditions météorologiques plutôt favorables. Néanmoins, durant l'hiver 2017, avec des conditions météorologiques anticycloniques très marquées, des pics de pollution aux particules fines ont pu être constatés. En janvier 2017, ceux-ci ont concerné non seulement l'agglomération angevine, mais aussi la totalité de la région durant cinq jours consécutifs.

Cependant, ces données qui émanent de l'agglomération angevine ne sont peut-être pas représentatives du territoire du PLUi, bien plus rural, et qui manifestement présente des caractéristiques différentes en matière d'air ambiant. A cet effet, il paraît opportun de souligner qu'il est désormais possible de saisir directement Air Pays de la Loire afin d'obtenir des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région. De tels éléments s'avèrent pertinents pour une analyse de la problématique « Qualité de l'air » sur une commune donnée et constituent pour les élus, un outil d'aide à la décision.

Par ailleurs, la présence de superficies importantes en vergers sur le territoire induit nécessairement des émissions de pesticides dont il aurait été légitime de tenir compte afin d'évaluer la qualité de l'air respiré dans les communes considérées.

P 124-125 : Il est impropre de parler de « pollution au radon », alors qu'il s'agit d'un risque naturel. C'est par conséquent au chapitre « 5 - Risques » que l'exposition au radon doit se trouver traitée. Pour mémoire, l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) classe la commune de Huillé en potentiel de catégorie 3, à savoir à la valeur présentant le risque le plus élevé.

P 126-127 : 38 sites BASIAS sont identifiés sur le territoire. La question de la réutilisation de ces terrains peut se poser dans le cadre des reconversions urbaines, processus qui se généralise afin de cesser de consommer des espaces agricoles. En fonction de la nouvelle utilisation qui pourrait être faite de ces terrains, l'assurance que ceux-ci n'ont pas été pollués devra être obtenue. Certains usages, tel que l'habitat, sont en effet incompatibles avec l'utilisation de sols pollués.

Il convient également d'évoquer les anciens dépôts de déchets ménagers situés en sortie du bourg de LÉZIGNÉ, ainsi qu'au lieu-dit « Les Dohinières » à BEAUVAU. Il est primordial que de tels sites demeurent parfaitement identifiés, notamment en cas de proximité immédiate avec les parties agglomérées, de manière à en conserver la « mémoire » et éviter ainsi qu'à terme l'urbanisation ne les rejoigne, générant *de facto* des risques tant de stabilité des sols que de salubrité.

P 130 : Les données de cette page sont à actualiser. En effet, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a fait l'objet d'une révision pour laquelle les communes concernées ont été consultées. Cette révision a été approuvée par arrêté préfectoral n° 2016-099 du 9 décembre 2016.

Contrairement à ce qui est écrit, deux voies sont considérées comme très bruyantes : l'A11 et l'A85 au niveau de Corzé sur le territoire du Loir.

Pour l'ensemble du territoire, les voies suivantes sont identifiées au classement sonore :

<u>Cornillé les Caves</u>	A85	catégorie 2
<u>Corzé</u>	A11 A85 D323	catégorie 1 et 2 catégorie 1 et 2 catégorie 2 et 3
<u>La Chapelle st Laud</u>	A11 D323	catégorie 2 catégorie 3 et 4
<u>Jarzé</u>	D766	catégorie 3
<u>Lué en Baugeois</u>	A85	catégorie 2
<u>Lézigné</u>	A11 D323	catégorie 2 catégorie 3
<u>Marcé</u>	A11	catégorie 2
<u>Seiches sur le Loir</u>	A11 D323 D766	catégorie 2 catégorie 3 et 4 catégorie 3 et 4

P 131 : Un PPBE (2ème échéance de la directive européenne) a été élaboré sur le département du Maine-et-Loire et approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2014. Il concernait notamment l'A85 sur le territoire du Loir, aucune habitation ou bâtiment n'était concerné par les dispositions du PPBE.

P 139 : Le territoire du Loir est concerné par le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) sur le bassin Loire-Bretagne 2016-2021 adopté le 23 novembre 2015. La disposition 2-2 du PGRI prévoit que les documents d'urbanisme présente des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque inondation dans le développement projeté du territoire ; indicateur de la population en zone inondable actuellement, population en zone inondable attendue à l'horizon du projet.

Aucun indicateur par communes concernées n'a été fourni dans le document.

P 142 : Renvoi <sup>16</sup> à la dernière phrase de la page à supprimer (ne correspond à rien dans le document).

P 143 : Le PPRi du Val d'Authion a été approuvé le 29 novembre 2000, une révision partielle a été approuvée le 22 mai 2006. Il a été mis en révision le 25 novembre 2014. Ces informations devraient se retrouver en début de paragraphe comme cela a été fait concernant le PPRi du Loir.

P 143 : La légende de la carte porte à confusion sur les informations relatives au PPRi Val d'Authion. À la lecture, il semblerait que la révision totale ait été approuvée le 25 novembre 2014. Il est nécessaire d'indiquer qu'il s'agit de la mise en révision.

P 150 : Des atlas des cavités souterraines ont été réalisés en 2015 sur la région nord de la Loire. Une carte plus précise et dans un format plus adapté, reprenant les différents aléas, devra être intégrée au rapport de présentation. Les atlas des 8 communes concernées devront être jointes en annexe du présent document.

P 158 : Le chapitre « risque lié au transport de matières dangereuses » ne fait la distinction entre le transport par voie et par canalisation. 9 communes sont concernées par le risque « transport de matières dangereuses ». Il s'agit de Beauvau, La Chapelle-Saint-Laud, Cornillé-Les-Caves, Huillé, Jarzé, Montreuil-sur-Loir, Seiches-sur-le-Loir et Sermaise.

### ■ 1c - Rapport de présentation – évaluation environnementale

Le rapport doit présenter une évaluation argumentée des incidences du projet dans son ensemble sur les aspects pertinents de l'environnement, assorti de mesures destinées à éviter, réduire voire compenser les incidences négatives identifiées.

Le Code de l'urbanisme permet d'autoriser certaines constructions ou installations de manière dérogatoire dans les zones naturelles ou agricoles. Toutefois, les projets ne peuvent pas être autorisés lorsqu'ils sont susceptibles de porter une atteinte excessive au caractère de la zone considérée. Or, certains projets identifiés dans des secteurs sensibles ne présentent pas d'éléments d'analyse et d'évaluation suffisamment complets pour conclure à leur absence d'incidence sur l'environnement. Le rapport de présentation devra être complété en conséquence en proposant éventuellement des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

P 206-207 : Le développement de l'urbanisation envisagé sur plusieurs communes du territoire s'effectuera en contact direct avec les périmètres de protection définis pour les captages alimentant la population locale en eau potable. Sur la commune déléguée de JARZÉ, s'il est bien mentionné que la ZAC de Bellevue/Les Argoults est en grande partie incluse dans le périmètre de protection rapprochée (PPR) du Clos des Ferriers (Cf.p.206), la rédaction s'avère bien plus évasive page suivante, pour le secteur de la Rue Blin. Sa localisation en limite du PPR peut laisser entendre que cette extension urbaine se situe hors PPR. Or, il n'en est rien, puisque cette zone 1 AUh est intégralement contenue dans le PPR. Elle en constitue même la limite septentrionale. Par voie de conséquence, les dispositions imposées par l'arrêté de DUP du 8 juillet 2005 modifié le 18 mars 2009 concernent les deux secteurs de développement démographique portés par la commune déléguée de JARZÉ. Il est essentiel de l'inscrire en toutes lettres dans les documents du PLUI. Bien que la nappe du Cénomaniens exploitée à JARZÉ dispose d'une couche argileuse la protégeant efficacement des pollutions, il importe que les acquéreurs des terrains de ces secteurs d'extension urbaine soient pleinement informés des contraintes grevant leur parcelle (interdiction des forages de plus de 20 m de profondeur, mise sur rétention des cuves à fuel, etc...).

En ce qui concerne MONTREUIL SUR LOIR, la zone 1 AUh se situe en bordure du PPR relatif à la prise d'eau superficielle dans le Loir (captage de La Fuye à SEICHES SUR LE LOIR). C'est l'accès à cette zone qui en est le plus proche. Comme il l'est souligné dans l'évaluation environnementale, les risques de pollution sont essentiellement à redouter lors de la phase travaux.

Quant au captage de Pont-Herbault à SEICHES SUR LE LOIR, l'implantation d'habitations au nord-ouest du forage telle qu'elle est présentée, restera dans l'enveloppe du périmètre de protection éloignée (PPE) pour lequel seul le strict respect de la réglementation est exigé.

P 239 : En ce qui concerne les incidences et mesures du règlement sur les habitats naturels, il est indiqué que les porteurs des projets d'ouverture de carrière et de réalisation de centrale photovoltaïque au sol devront démontrer l'absence d'incidences sur la ZNIEFF de type 1 dans le cadre de leur étude d'impact.

#### ■ 1d - Rapport de présentation – justifications des choix

Les justifications de chaque partie du PLUi restent très générales et n'apportent pas toujours les éclaircissements complémentaires nécessaires à la bonne compréhension des documents constituant le PLUi.

P 20-21 : Il est indiqué que la polarité secondaire de Jarzé disposant d'un niveau d'équipements et de services intéressant, une production globale de logements neufs de 160 logements est justifiée afin de conforter son rayonnement sur les communes voisines. Or, la production neuve affichée dans le tableau récapitulatif est de 140 logements, ce qui correspond bien à 12 % de la production globale. Il est donc nécessaire de clarifier et de justifier les données prévues en matière de production de logement pour le pôle secondaire de Jarzé.

P 24 : Une des orientations formulée en titre au PADD préconise de favoriser l'accession sociale à la propriété. Or, aucune donnée permettant de mettre en place cette orientation n'est fournie dans le document.

P 25 : Il est affirmé que « la localisation des extensions urbaines est étudiée afin de privilégier la continuité avec le centre bourg ». La possibilité de dérogation à ce principe n'est envisagée dans ce chapitre mais est explicitement prévu page 96 du même document pour la commune de Cornillé-Les-Caves. Il aurait été souhaitable de préciser à ce stade que, conformément aux dispositions prévues par le SCoT, un site d'extension en accroche d'un hameau déjà constitué pourra être prévu lorsque l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines existantes n'est pas possible en raison de risques naturels ou de protections agricoles et environnementales et si aucune zone d'extension n'est disponible autour du bourg.

P 31 : L'inventaire doit figurer dans la partie « diagnostic 1.a » du rapport de présentation. Certaines données en première partie du document, constituent une justification pour les orientations du PADD relative au renouvellement urbain. De plus, l'inventaire complet devra être joint en annexe du document.

P35-36 : L'estimation des disponibilités à vocation économique devra compléter les pages 92 à 93 du diagnostic, qui font un inventaire un peu plus détaillé des disponibilités foncières en matière économique. De plus, certaines informations fournies dans cette page relèvent des justifications des choix opérés dans le PADD en matière d'économie. Par ailleurs, l'étude de densification des ZAE a été réalisée par un système de notation. La méthodologie devra être fournie dans le document.

P 37 : Cette étude sur les capacités de stationnement devra figurer au sein du diagnostic.

P 39 : Il est dommage qu'il n'ait pas été fait une distinction entre les différentes formes de stationnement dans le tableau fourni. L'inventaire précis devra être joint en annexe du PLUi.

P 41 : L'inventaire des stationnements vélo n'a pas été réalisé. Il est juste cité quelques emplacements sur la commune de Seiches-sur-Le-Loir.



P 43 à 45 : Les justifications apportées aux OAP notamment sectorielles restent des grands principes fixés dans toutes les OAP. Aucun élément particulier n'est apporté par communes, comme par exemple, les éléments de l'étude « Loi Barnier » pour l'OAP de Champailly à La Chapelle St Laud.

La définition de « l'habitat pour tous » que l'on retrouve dans chaque OAP devra être précisée.

Le phasage (2018-2028) identique à toutes les opérations n'est pas justifié. Il devrait être différent notamment sur une même commune et tenir compte à minima des capacités du système d'assainissement.

La cohérence avec les orientations du PADD est juste évoquée par une phrase très générale uniquement sur le thème du logement. Les autres thématiques concernées telles que les déplacements et le stationnement ne sont pas reprises.

P 45 : La justification de l'OAP Vallée du Loir est très générale. La cohérence avec les orientations du PADD et la traduction réglementaire ne sont pas précisées.

P 49 à 52 – Les dispositions relatives aux démolitions et à la restauration du bâti ne sont pas justifiées.

P 55 : Le nouveau règlement vise à simplifier et harmoniser les dispositions par rapport à l'ancien règlement qui autorisait l'implantation à l'alignement tout en considérant des exceptions pour la continuité visuelle ou des implantations différentes. Or, au vu du règlement projeté, l'extension du bâti existant qui ne serait pas à l'alignement ne pourrait pas être autorisé (?).

P 58 : La différence entre les secteurs à vocation commerciale Uyb et Uyc apparaît minime pour se poser la question de la pertinence de créer deux secteurs distincts. Les particularités du secteur UYc ne sont du reste pas décrites dans le règlement.

P 59 : L'objectif de la zone Uyb est de privilégier l'accueil d'activité artisanale. Or, la rédaction du règlement de la zone Uy interdit les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail. La règle est donc contradictoire avec les objectifs affichés.

La destination « artisanat et commerces de détail » comprend les activités artisanales qui font de la vente tels qu'un garagiste ou un menuisier ayant un show-room.

P 62 : Le Permis d'Aménager (PA) des Grandes Varennes à Chaumont-d'Anjou a été accordé le 24 octobre 2017. Ce secteur se situe en dehors de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, le secteur 1AUh de la Bouchardière est situé en dehors de la zone d'expansion du bourg délimitée par le SPR approuvé le 22 mai 2012 où toutes constructions neuves sont interdites. Aussi, l'urbanisation de ce secteur est incompatible avec la servitude d'utilité publique du site patrimonial remarquable. Il devra en conséquence être classé en zone N du PLUi.

P 63 : Une analyse écologique a été réalisée pour les OAP. L'analyse n'a pas été réalisée sur l'ensemble des secteurs, notamment sur Lézigné « La Brégonnière ».

Par ailleurs, des sites à enjeux écologiques ont été identifiés sur Seiches-sur-le-loir et sur Cornillé mais les mesures prises pour préserver ces sites ne sont pas indiquées.

Dans le chapitre 1.2, La référence à la partie V 2.1.3 Zone Ac est à rectifier (Zone Av).

P 65 : L'étude commerciale mentionnée pour la justification de la zone 1AUd devra être jointe en annexe.

P 67 : La zone 1AUy des « 5 chemins » à Cornillé-Les-Caves a été identifiée comme un secteur écologique à enjeu. Des compléments devront être apportés quant aux mesures de préservation écologique à mettre en place sur cette zone.

P 68 : Il est souhaitable d'indiquer de quelle manière la délimitation des zones 2AU2 a été réalisée. En effet, la zone 2AU2 prévue sur Corzé, secteur du Moulin à Vent, se situe à cheval sur la phase n°5 prévue au sein de la zone d'aménagement concertée.

P 70 : Préciser les 2 communes non concernées par les zones Ap.

Cette zone a été définie afin de protéger des paysages identitaires du territoire d'où la constructibilité limitée à 20 m<sup>2</sup> destinée à l'activité agricole. Or, au vu de la formulation de l'article A1-2 du règlement, les constructions admises dans le 1<sup>er</sup> paragraphe peuvent également être admises en zone Ap, sachant que certaines zones Ap sont bâties (exemple : Beauvau). Aussi, afin d'être cohérent avec le PADD qui vise à préserver les cônes de vues et les paysages, la rédaction de l'article A1-2 devra être revue.

P 73 et 82 : De nombreux bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés sur le territoire du Loir par un inventaire réalisé par les communes, selon des critères non précisés dans les justifications. Il est nécessaire de fournir la grille de critères utilisée lors du recensement des différents bâtiments.

P 73 : La zone N identifiée comprend également un site Natura 2000 sur les communes de Corzé et Montreuil-sur-Loir. Le règlement de la zone ainsi que les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent donc sur ce secteur environnemental sensible à préserver. Il est nécessaire d'encadrer plus strictement la réglementation dans ce secteur.

P 74 : La différence entre les deux secteurs Nt et Nlt apparaît suffisamment minime pour se poser la question de la création de ces deux secteurs, alors qu'un seul aurait pu convenir. Les STECAL ainsi créés sont nombreux - tant en zone A qu'en zone N - et contribuent à laisser une impression de complexité dont il semble possible de s'affranchir.

P 77 : La traduction réglementaire de la trame boisée et forestière est assurée par le classement en zone N de tous les boisements, à l'exception de ceux situés en zone urbaine, mais sans préciser de quelle manière ceux-ci sont préservés. La réponse à la protection des boisements en zone urbaine est apportée dans le chapitre relatif aux protections des éléments végétaux (page 80). Un report à cette page aurait été intéressant pour une meilleure lisibilité.

P 78 : A l'exception de ceux déjà identifiés dans les PLU/POS en vigueur, les critères d'identification du bâti à préserver n'ont pas été fournis. De plus, le choix a été fait pour les communes de Chaumont, Cornillé-les-Caves et Lué-en-Baugeois de ne pas protéger le petit patrimoine du fait de la présence du site patrimonial remarquable (SPR). Le SPR ne couvrant pas la totalité du territoire de chaque commune, cette seule justification n'est pas suffisante.

P 81 : La rédaction du paragraphe 4.1 n'est pas claire et mérite d'être précisée. En effet, il est indiqué que la protection des zones humides se fera à 2 niveaux. La seule protection identifiée sur les plans de zonage est un repérage au titre du L 151-23 du CU (et non L 151-19 comme indiqué).

P 87 : La largeur des bandes affectées par le bruit devra être corrigée en application de l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016. Pour information, l'A11 et l'A85 sont en catégorie 1 sur l'ensemble du territoire concerné et en catégorie 2 sur la commune de Corzé.

Ces bandes devront faire l'objet d'un report sur le document graphique.

P 89 : Le tableau n'identifie pas la superficie des zones AU inscrites dans les PLU/POS en vigueur en comparaison avec ce qui est prévu. Cet exercice permettrait de mieux apprécier les mérites du projet.

P 90 : Le tableau de cohérence et complémentarité des dispositions des OAP avec celles du PADD et du règlement est très intéressant. Il est toutefois dommage que certaines dispositions ont été oubliées (gens du voyage, densification des hameaux...)

P 92 : L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers devra figurer dans la partie état initial de l'environnement notamment dans le chapitre (page 28) consacré à la consommation des espaces.

P 95 : Ce chapitre constitue les justifications inscrites au PADD en matière d'objectifs chiffrés de la consommation. En matière d'organisation du document et de compréhension, il aurait été plus simple d'insérer cette partie avec celles consacrées aux justifications du PADD.

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

P 5 : La production globale de logements sur l'ensemble du territoire devra être indiquée pour plus de lisibilité et de compréhension par rapport aux 45 % indiqués sur la polarité de Seiches/Aurore.

P 6 : L'urbanisation raisonnée annoncée pour les autres communes devra être plus explicite.

P 13 : Il manque la légende correspondant à ce symbole « + ». Il s'agit sans doute du « Loir à vélo » et non de « la Loire à vélo ».

P 19 : Cette orientation constitue un préambule à l'objectif chiffré de la consommation des espaces agricoles et naturelles que l'on retrouve en page 32.

P 19-20 : Il aurait été souhaitable de reprendre la disposition du SCoT permettant des dérogations exceptionnelles à l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines (cas de la création de la zone 1AUh de La Laiterie à Cornillé-les-Caves).

P 24 : La légende relative à la pratique récréative de la marche et du vélo est absente de la carte.

P 26 : La coupure prévue dans le SCoT PMLA entre Corzé et Pellouailles les Vignes, commune déléguée de Verrières en Anjou, n'est pas citée.

P 27 : Il est dommage que le SPR présent sur les communes de Cornillé, Chaumont et Lué en Baugeois ne soit pas évoqué dans la préservation des paysages notamment.

P 29 : Il est énoncé que le développement urbain sera *privilegié* dans les secteurs concernés par l'assainissement collectif. Le terme est inopportun, car il est ici rappelé que l'urbanisation ne peut être conduite ailleurs que dans les zones desservies par l'assainissement collectif. Le recours à l'ANC se doit d'être réservé à l'habitat diffus. L'organisation du développement urbain voulue en adéquation avec les capacités d'assainissement des communes semble contredite par les autres pièces du PLUI. Ainsi, l'on note au sujet de la situation décrite sur de nombreuses stations d'épuration du territoire (Seiches-sur-le-Loir, La Chapelle-Saint-Laud (bourg), Montreuil-sur-Loir, Huillé/Lézigné, Sermaise) une ambivalence entre l'exposé énoncé en page 84 de l'état initial de l'environnement et la synthèse qui en résulte. Dans un premier temps, il ressort que des travaux sont nécessaires avant toute nouvelle urbanisation, et dans un second (p.115), les capacités en matière d'assainissement sont estimées largement suffisantes. Une harmonisation des deux positions est évidemment souhaitable afin d'offrir la cohérence nécessaire aux propos avancés.

P 33 : Des pointillés bleus suivants la rivière du Loir sont indiqués sur la carte. Or, il n'y a pas de légende correspondante.

## ■ Plan de zonage

Les délimitations de zones comme leur libellé sont à peine lisibles sur les plans de zonage. De réelles difficultés en découlent pour identifier les secteurs et statuer sur leur compatibilité avec les secteurs voisins.

La marge de recul « Loi Barnier » en application de l'article L 111-6 du CU devra être reportée sur les plans de zonage des communes concernées.

La trame reprenant les plans de prévention des risques inondation (PPRI) devra être reportée sur les plans de zonage.

Sur la commune de Seiches-sur-le-Loir, un emplacement réservé figure à l'angle du chemin de Pont-Herbault et la route départementale n°766 sur le document 4b – plan du bourg. Il est nécessaire d'identifier clairement cet emplacement réservé en reportant sa référence.

Il devra être précisé la situation exact de l'emplacement réservé SEI 17.

Sur la commune de Corzé, la parcelle cadastrée YA 53, d'une superficie d'environ 2 ha, a été classée en zone Ub du PLUi. cette parcelle est en dehors de l'enveloppe urbaine et constitue donc une nouvelle extension urbaine non compatible avec les prescriptions du SCoT et les orientations du PADD. Cette parcelle devra être classée en zone agricole.

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

Dans la plupart des OAP, la mixité sociale doit être favorisée dans un objectif fixé par communes. Toutefois, il est prévu qu'en cas d'impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements, cet objectif pourra ne pas être respecté. Or, cette disposition n'est pas compatible avec les objectifs affichés dans le PADD.

S'agissant de la typologie de logements, il conviendra de décliner un objectif chiffré de la production de logements intermédiaires/collectifs et individuels purs et groupés, afin de garantir les orientations fixées par le PADD.

Un phasage identique (2018-2028) à chaque OAP, notamment sur une même commune, a été fixé.

Il est regrettable que les opérations d'une même commune ne comportent pas d'échéances distinctes, notamment sur les communes où le réseau d'assainissement n'est pas en mesure de traiter les apports supplémentaires de l'ensemble des projets d'urbanisation.

Dans la plupart des OAP, la mention « proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier » est inscrite dans les orientations. Il paraît nécessaire de préciser cette phrase pour apporter plus de lisibilité au projet souhaité par la collectivité.

*OAP du Prieuré – Beauvau* : La séparation des deux secteurs d'urbanisation n'est pas justifiée.

*OAP de la Bouchardière – Chaumont d'Anjou* : Ce secteur est situé en dehors de la zone d'expansion délimitée par le site patrimonial remarquable où toutes constructions nouvelles sont interdites. Aussi, ce secteur devra être supprimé.

*OAP de la Croix Gloriette – Jarzé* : Qu'entend-on par « principes urbains » ?

*OAP Bellevue-Argoult – Jarzé* : Le périmètre de l'OAP correspond au périmètre partiel de la zone d'aménagement concertée (ZAC) créée le 12 novembre 2013. Ce projet affichait une volonté de produire au moins 6 % de logements intermédiaires. L'OAP doit prendre en compte la réalisation de logements intermédiaires sur cette commune, pôle secondaire du territoire du Loir.

Par ailleurs, l'OAP doit afficher les mesures de protection prises concernant la zone humide identifiée dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC, à l'extrémité Est du périmètre.

*OAP des 5 Chemins – Cornillé-Les-Caves* : Cette OAP est entièrement située sur un secteur à enjeu écologique avec la présence d'une faune remarquable, d'après l'évaluation environnementale. Des compléments devront être apportés quant aux mesures de préservation écologique à mettre en place.

*OAP du Moulin à Vent – Corzé* : Le périmètre de l'OAP correspond en partie à la ZAC du Moulin à Vent créée le 4 juin 2010. Le programme de construction prévoyait la réalisation d'environ 30 % de logements collectifs et intermédiaires et 2/3 de logements individuels sous forme diversifiée. Or, l'OAP ne reprend pas cette volonté de réalisation de logements intermédiaires. La cohérence entre le dossier de ZAC et l'OAP devra être recherchée.

*OAP du Centre Bourg – Huillé* : Des principes de désenclavement sont affichés à l'Ouest et au Sud-Est du périmètre de l'OAP sans être explicités. De plus, des compléments devront être apportés sur les impacts environnementaux de cette zone.

*OAP de Champailly – La Chapelle-Saint-Laud* : Ce secteur est concerné par l'application de l'article L111-6 du CU qui fixe une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 323. Cette marge peut être réduite lorsque le document d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le document graphique fixe une marge de recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 323. Aussi, l'étude de type « Loi Barnier » devra être jointe en annexe au dossier de PLUi.

*OAP du Verdelet – Lézigné* : Ce secteur correspond à la ZAC du Verdelet créée le 3 septembre 2013 d'une superficie de 2,2 ha. Le périmètre de l'OAP et de la ZAC sont identiques mais une différence de superficie apparaît entre les deux. Par ailleurs, le programme de production de logements prévoyait la réalisation de 21 logements individuels, 6 logements intermédiaires et 6 logements groupés. Or, l'OAP ne prévoit pas la réalisation de logements intermédiaires sur ce secteur.

*OAP de la Brégonnière – Lézigné* : Il semble que le périmètre de l'OAP intègre le bâtiment existant, dans le document graphique mais le devenir de ce bâtiment n'est pas évoqué. Par ailleurs, une des orientations consiste à garantir des accès permettant de desservir les secteurs Mairie et Potries. Or, ces secteurs se situent au nord du projet sans lien direct. Il conviendrait de préciser cette orientation.

*OAP Saint Léonard – Marcé* : Il semble qu'un élément bâti « mur à protéger » a été identifié au nord du périmètre, en bordure de la rue Saint Léonard, superposé avec la limite de l'OAP. Or, cette protection n'a pas été reportée sur le plan de zonage et la légende ne comporte pas de tracé continu orange correspondant à un élément à protéger. Par ailleurs, les orientations suivantes ; « Proposer un habitat pour.....en foncier » et « Privilégier l'accueil de familles.....en foncier » sont presque identiques et mériteraient d'être plus explicites.

*OAP La Goupillère – Marcé* : Il aurait été intéressant de prévoir une liaison douce de la rue de la Fontaine vers la place Saint Léonard.

*OAP du Centre Bourg – Montreuil-sur-Loir* : Des principes de désenclavement sont inscrits sur la zone humide du secteur. Quid du devenir de cette zone humide qui est inscrite comme étant à protéger ?

*OAP des Rabières – Seiches-sur-le-Loir* : Il aurait été intéressant de prévoir des logements intermédiaires et également des logements « seniors » dans la programmation au vu de sa situation, proche du centre bourg.

*OAP du Verger – Seiches-sur-le-Loir* : Au vu de la situation, de la taille et de la forme du secteur, il aurait été plus pertinent de prévoir des logements intermédiaires sur ce secteur.

*OAP Svette-Aurore de Corzé – Seiches-sur-le-Loir* : Les implantations préférentielles de l'habitat, des commerces et des activités, mériteraient d'être précisées pour plus de lisibilité.

Sur la partie Svette, il a été identifié un secteur à enjeu écologique dans l'évaluation environnementale qui préconisait notamment la préservation de la zone arborée au nord du secteur. La partie arborée semble conservée par le biais d'un espace public à créer ou à aménager, mais aucune mesure n'est prise concernant l'ensemble du site en terme écologique. Une voie traversante connectée au chemin de la Rivière doit être créée. Mais, aucun principe d'accès ne figure sur le plan d'aménagement de l'OAP.

La création de zones mixtes « Habitat/Activités » est susceptible d'entraîner des conflits d'usage, en particulier en raison des nuisances sonores pouvant être induites par les activités. Un espace commercial d'envergure tel que préconisé dans cette OAP, ne sera pas sans impact sur le niveau sonore perçu dans une zone résidentielle limitrophe de par le fonctionnement de groupes frigorifiques ou en raison des livraisons matinales effectuées par les poids-lourds.

En outre, le développement d'une zone commerciale de près de 8 ha pourrait bien contribuer à créer de réelles difficultés aux commerces de proximité installés dans le bourg de Seiches-sur-le-Loir tout proche. Or, il apparaît difficilement cohérent de prôner le maintien de ces commerces de détail facilitant la vie quotidienne des habitants – et notamment le maintien à domicile des personnes âgées – tout en développant une offre commerciale bien plus conséquente en périphérie du bourg. Comment en effet mettre en avant la volonté d'accroître l'attractivité du site de l'Aurore pour les communes voisines (Cf. justification des choix p.21), tout en ignorant que les Séchois s'y rendront préférentiellement ? Il y a là une contradiction qui ne peut être évacuée sans une réelle argumentation.

La question se pose aussi pour la cohabitation imposée entre la zone résidentielle du secteur « Route de Marcé » et la zone d'activités de « La Robinière ». Ces deux secteurs à vocation distinctes seront juste séparés l'un de l'autre par la route de MARCÉ. Il est par conséquent peu probable que les éventuelles nuisances générées par les entreprises installées à La Robinière ne soient pas perçues par les futures habitations environnantes. Il serait opportun d'anticiper cette situation, par exemple en prévoyant dans l'OAP, l'implantation d'un merlon protégeant la zone d'habitat.

*OAP Pasteur/Nationale – Seiches-sur-le-Loir* : Qu'entend-on par « garantir une accessibilité tous modes » ? Le périmètre de l'OAP n'est pas en cohérence avec celui inscrit sur le plan de zonage. En effet, les parcelles cadastrées AC 205 et AC 587 sont exclues alors que le ruisseau de Svette est intégré du périmètre de l'OAP au document graphique. La superposition des trames ne permet pas d'identifier clairement l'emplacement de la zone humide dans sa totalité, notamment le long du ruisseau. La trame « implantation à vocation préférentielle de commerces » se situe sur un élément bâti à protéger identifié par l'OAP mais qui ne figure pas sur le document graphique. Par ailleurs, un arbre remarquable a été identifié au titre de l'article L151-23 du CU en limite des parcelles cadastrées AC 201 et AC 203. Or, cet élément paysager ne figure pas sur le schéma de l'OAP comme étant à protéger.

*OAP du Clos des Vignes – Sermaise* : Le secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager (PA) accordé le 29 novembre 2011 et modifié le 15 juillet 2013. Il n'est pas identifié d'orientations urbaines sur la partie Nord, située en zone 1AUh au document graphique. Or, le PA avait prévu la conservation de la haie, constituée d'arbres de grand développement, au nord-est du périmètre. L'objectif de 23% de logements sociaux affiché surprend, dans le sens où il lui est associé le site de SEICHES/AUORE DE CORZÉ distant d'une quinzaine de kilomètres. Une rectification s'impose.

## ■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Vallée du Loir »

P 18 : Il est dommage que le paragraphe « 1° » ne soit pas structuré de la même manière que les autres, notamment pour plus de lisibilité. En effet, il ne contient pas d'orientations clairement identifiées.

P 26 : Il est indiqué à la mention « pour aller plus loin » de se reporter à l'axe 1. Il aurait été souhaitable d'indiquer également la page concernée pour plus de clarté.

L'OAP fixe, dans son axe 1, une orientation concernant l'intégration paysagère des bâtiments agricoles au sein de la vallée du Loir. Or, aucune disposition réglementaire n'aborde plus particulièrement l'insertion du bâti agricole dans le paysage qui reste très général. Le règlement ne fait d'ailleurs pas référence à l'OAP « Vallée du Loir », dans les dispositions relatives à l'insertion paysagère.

## ■ Règlement

P 5 : Dispositions générales – Risque Radon - Il devra être rappelé que dans un contexte géologique susceptible de favoriser la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, toute mesure utile doit être mise en œuvre afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments. Bien qu'il n'existe pas à ce jour de normes officielles applicables aux constructions, il est vivement conseillé d'intégrer à la conception du bâti, les mesures *ad hoc* pour réduire le risque radon. L'accent doit ainsi être mis sur la ventilation efficace des locaux tout en insistant sur l'étanchéité des parties enterrées de ces constructions (cave, sous-sol) en contact avec le sol naturel.

P 6 : Dispositions générales – La réglementation relative aux fouilles archéologiques devra être rappelée.

P 7 : Lexique- stationnement – la définition de la mutualisation du stationnement n'est pas très claire .

P 8 : Les surélévations de construction existantes ne peuvent pas être autorisées dans la zone non-aedificandi (et aucune construction n'est identifiée aux documents graphiques dans cette zone).

P 11 : Article I-1 – Il est nécessaire de préciser que toute démolition sera soumise à permis de démolir. Exemple ; « *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L151-19 du CU doivent être précédés d'un permis de démolir (article R421-28°).* »

P 13 : Article I-9 – La formulation du second paragraphe est ambiguë. Ce sont les aménagements conduisant à remblayer, imperméabiliser, mettre en eau et assécher les zones humides qui doivent s'opérer selon les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE. Ainsi, la justification de l'absence d'alternative et d'incidences relictuelles est appréciée selon les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE.

P 13, 55 et 61 : Article II, article AI-2 et NI-2 – La destination des bâtiments devra être uniquement l'habitation (habitation et/ou hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes) selon les préconisations de la Charte « Agriculture-Urbanisme du Maine et Loire » et suivant les dispositions du PADD.

P 14 : Article V - Aucune construction ne figure dans les zones non-aedificandi inscrites aux plans de zonage. La disposition concernant l'exception des surélévations devra être supprimée.

P 15 : Article VII-2 – La rédaction devra être adaptée aux atlas des cavités souterraines établis par le CEREMA en 2015. Il est nécessaire de rappeler qu'en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, toute construction peut être refusée dans les secteurs qualifiés en aléas forts, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

P 18 : Article II – Il est nécessaire d'indiquer que l'implantation en retrait peut être exigée en cas de marge de recul minimum (imposé par le règlement départemental de voirie départemental) figurant au plan de zonage. Par ailleurs, la disposition relative à une implantation en retrait n'est pas prévue pour l'extension d'un bâti existant qui ne serait pas à l'alignement. Il serait judicieux de prévoir une implantation, par exemple, dans le prolongement du bâti existant, tout en assurant une continuité visuelle, notamment dans les zones Ua.

P 21 : Article IV-2 – Il serait plus intéressant de joindre, en annexe du règlement, la norme concernant le stationnement des cycles en datant notamment la pièce jointe.

P 22 : L'article V.2.a du règlement comprend une incohérence qu'il est essentiel de rectifier. Le second alinéa de cet article impose, en cas d'utilisation d'eau d'une autre origine que provenant de l'adduction publique (puits privé par exemple), une séparation physique complète entre les deux réseaux ; ceci afin d'éviter les phénomènes de retours d'eau. Le troisième alinéa de ce même article évoque quant à lui, la mise en place d'une protection adaptée aux risques de retours d'eau, rédaction bien plus imprécise et venant potentiellement à l'encontre de la précédente. Il doit être par conséquent clairement stipulé que tout contact entre des canalisations acheminant des eaux d'origine différente sera rendu impossible par une séparation physique totale entre ces deux réseaux. Il devra en outre être précisé au premier alinéa de l'article V.2.a que l'alimentation en eau potable sera réalisée à partir du réseau public de distribution, et non depuis un réseau public de distribution.

P 23 : L'article V.2.b consacré aux eaux usées est à reprendre. Il est indispensable d'employer en toutes lettres les termes « d'assainissement collectif ». En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'ANC ne sera pas *admis* (Cf.p.23), mais rendu obligatoire. Enfin, en cas de raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif de la construction considérée, le dispositif d'ANC devra être shunté. Des effluents septiques ne doivent en effet en aucun cas se trouver évacués au réseau d'assainissement collectif.

P 23 : Le règlement n'évoque pas la possibilité d'utiliser, à l'intérieur des constructions, les eaux pluviales collectées via les dispositifs de récupération dont la mise en place se généralise depuis plusieurs années. L'article V.2.c devra par conséquent intégrer que conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur, comme à l'intérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie devront être conçus et réalisés afin d'empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

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. Par ailleurs, 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. L'article V.2.c devra par conséquent être modifié pour intégrer pleinement cette notion de risques sanitaires.

P 26 : Article UaII – Le renvoi pour les exceptions doit être clairement précisé (article concerné et/ou page). Cette remarque concerne tous les articles utilisant ce procédé de renvoi numérique.

P 33 : Article UyI-1 – Au vu de la rédaction de l'article, la zone Uyc n'est pas réglementé et autorise l'ensemble des constructions pouvant être admises dans une zone à vocation économique. Par ailleurs, l'écriture de la règle concernant la zone Uyb sous-entend que les constructions nouvelles à vocation artisanales ne peuvent être autorisées (dispositions à vérifier compte tenu de la vocation de la zone).



P 33, 36 et 48 : Article Uy I-2 : Le fait d'autoriser le logement de fonction intégré dans le volume du bâti, avec la condition suivante ; « *sauf si des mesures de sécurité justifient qu'il soit situé hors du bâtiment d'activités* », peut augurer potentiellement l'émergence des difficultés (conflit de voisinage, revente à un tiers...). Cette rédaction devra être revue.

P 42 : Article 1AUh/1AUd I-2 – Il est autorisé les installations classées sous réserve de ne pas entraîner un périmètre de protection. Or, le terme « installations classées » n'est pas une destination en soi. Le règlement peut autoriser les commerces par exemple soumis au régime des installations classées.

La zone 1AUh est à vocation principale d'habitat, les entrepôts et installations classées n'ont pas à être autorisés dans ce secteur.

Le descriptif de ces deux zones aurait gagné à être clarifié, notamment pour définir quel type d'activités restait envisageable dans ces espaces. D'une manière générale, il n'est guère pertinent de recréer dans les zones d'extension urbaine les situations parfois conflictuelles qui peuvent perdurer dans le tissu urbain ancien.

P 51 : Article 2AU I-1 – Il est nécessaire de préciser que toute construction est interdite dans la zone 2AU2 qui n'a pas vocation à être urbanisée avant 2027.

P 55-56 et 61-62 : Article A I-2 et article N I-2 – La rédaction de ces deux articles mérite des éclaircissements car elle permet des constructions notamment destinées aux équipements publics ou des extensions d'habitat sur des STECAL où aucune construction, à l'exception de celles visées dans leur article, ne sont autorisées. A titre d'exemple, la zone Ap permet uniquement les petites constructions limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

P 62 : Article N I-2 Nle – Il est nécessaire de lier toute construction nouvelle aux activités existantes sur le site.

## ■ Annexes

Les atlas de cavités souterraines des communes concernées par ce risque devront être joints en annexe.

### 5a – Les servitudes d'utilité publiques

#### \* **Inondation** :

Le risque inondation figure bien dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit du PLUi. Toutefois, la trame inondation doit également apparaître sur les plans de zonage.

Le rapport de présentation du PPRi de l'Authion est présenté en mode paysage avec une inversion des pages, ce qui ne rend pas la lecture aisée.

Les plans réglementaires des PPRi de l'Authion et du Loir devront être joints dans les annexes du PLUi.

#### \* **Site patrimonial remarquable** :

La lecture du règlement n'est pas aisée au vu de la reliure du document. Par ailleurs, il est nécessaire de joindre les plans de zonage de la servitude dans un format plus adapté pour faciliter sa lecture.

#### \* **Servitudes Gaz** :

Le tracé de la servitude I3 a été reporté sur les plans mais les zones de danger SUP1 notamment n'apparaissent pas sur les plans de servitudes. Celles-ci devront figurer sur le plan.

**\* Servitudes aériennes et transmission radio-électriques :**

La servitude T5 n'apparaît pas sur le plan pour les communes de Beauvau et de Chaumont d'Anjou.

Une partie du cercle de la servitude T8-PT1 liée à l'aérodrome de Marcé ne figure pas sur le plan du territoire de Chaumont d'Anjou.

La servitude T8-PT2 n'est pas représentée sur le plan de la commune de Corzé.

Le gestionnaire des servitudes T4-T5, T7 et T8 est : DGA- Service National d'Ingénierie Aéroportuaire  
Département Ouest  
Zone aéroportuaire CS 14321  
44343 BOUGUENNAIS Cedex

**\* Servitudes hertziennes :**

Il existe des passages de faisceaux hertziens entre la station de Champigné « La Butte » et la station Chevire-le-Rouge « Château d'eau de la Rangée ». De ce fait, des servitudes de protection contre des obstacles ont été mises en place. Les communes concernées sont ; La Chapelle-saint-Laud, Huillé, Lézigné et Seiches-sur-le-Loir.

Les dossiers concernant les servitudes doivent être adressés par voie de messagerie à :

[comsis-servitudes@interieur.gouv.fr](mailto:comsis-servitudes@interieur.gouv.fr)

ou par voie postale à : Zone de défense Ouest - SGAMI-DSIC

28 rue de la Pilate – CS 47125 - 35207 RENNES CEDEX

Le SDIS sera contacté pour tout projet situé dans cet axe.

**\* Champs électromagnétiques :**

Le plan des servitudes fait état sur plusieurs communes du territoire, de lignes électriques à haute tension dont le voltage n'est pas mentionné. Cette imprécision est regrettable étant donné que ces lignes traversent l'emprise de zones d'extension de l'habitat. Les communes concernées sont les suivantes :

- JARZÉ (zone 1 AUh des Argoults dans sa partie sud)
- LA CHAPELLE ST LAUD, (zone 1 AUh au sud du lieu-dit Tartifume)
- HUILLÉ (zone 1 AUh au nord-est du bourg)
- CORZÉ (zone 1 AUh au sud-ouest du bourg)

Si le voltage de ces lignes s'avérait élevé, une zone non aedificandi de part et d'autre de ces ouvrages se justifierait. L'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire, de l'Alimentation, de l'Environnement et du Travail (ANSES) a en effet édicté des préconisations au regard de l'exposition possible des populations à l'émission de champs électromagnétiques. Ainsi, si la proximité immédiate de bâtiments accueillant des enfants d'avec ces sources de rayonnements est déconseillée, l'on peut logiquement en déduire des conclusions similaires pour des logements conçus pour des familles, et donc où vivront de jeunes enfants.

Il paraît également pertinent de relayer les recommandations de l'ANSES relatives à l'émission de champs électromagnétiques, concernant d'autres sources que les lignes HT. L'ANSES souligne ainsi que le risque sanitaire se situe également au voisinage des transformateurs. Il conviendra donc pour les raisons évoquées ci-dessus, de positionner le (ou les) transformateur(s) prévus dans le cadre des extensions urbaines (zones 1 AU), à une distance suffisante des habitations les plus proches, ceci afin que l'exposition des populations riveraines reste à tout moment inférieure à  $1 \mu\text{T}$ , sachant qu'en moyenne, c'est une exposition sous le seuil des  $0.4 \mu\text{T}$  qui doit être recherchée.

### \* *Servitudes routières* :

La liste des « règles de servitudes » ne comprend pas la description de la servitude EL6. Par ailleurs, toutes les communes concernées par les autoroutes A11 et A85 devraient afficher la servitude EL11 dans les documents 5.a.1 et 5.a.2 (Léznigné, La Chapelle-saint-Laud, Marcé, Seiches-su-le-Loir et Corzé pour l'A11 – Jarzé-villages et Cornillé-les-caves pour l'A85).

### 5b- Les annexes sanitaires

Les schémas directeurs des zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales devront être joints en annexe au dossier du PLUi approuvé.

P 2 : La commune de Marcé dispose d'une seule station d'épuration contrairement à ce qui indiqué dans le tableau récapitulatif, il s'agit d'une STEP de type filtre roseaux.

Le volet consacré à l'assainissement dans les annexes sanitaires ne renseigne pas sur l'état des stations d'épuration du territoire, hormis sur l'âge - majoritairement très ancien - de ce parc. La synthèse de l'état général des stations aurait dû renseigner sur les possibilités encore offertes sur chacun des sites de traitement des eaux usées. En outre, une programmation de travaux aurait été appréciée pour chacune des stations le nécessitant, ceci de manière à s'assurer que la remise en état de ces ouvrages coïncidera effectivement avec le développement urbain.

P 9 : La carte « Alimentation en eau potable » comporte une erreur. Il n'existe pas de captage ni d'usine de production d'eau potable à LÉZIGNÉ. Ces installations, même si elles desservent la commune déléguée de LÉZIGNÉ, sont situées à DURTAL.

### 5c- Liste du patrimoine bâti

Le document devra comporter un petit descriptif ou une photo des bâtiments identifiés. Il devra être indiqué notamment la référence cadastrale ainsi que l'adresse du bâtiment afin de faciliter la lecture sur les plans de zonage.

### 5d- Liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est trop succincte et ne contient pas les éléments essentiels comme les caractéristiques des cheminements prévus (largeur, superficie) ou la destination exacte pour les équipements publics, conformément aux articles R 151-43 (pour les espaces verts et continuités écologiques), R 151-48 (voies publiques) et l'article R 151-50 (pour les ouvrages publics).

Certains emplacements réservés ne sont pas lisibles sur les plans de zonage, soit parce qu'ils sont situés sur la limite de zone ou en superposition avec une autre prescription, ce qui est le cas notamment pour les emplacements réservés suivants : CHP 3, CRN 3, HUI 4 et HUI 5, JAR 4 et LEZ 1.

Des justifications complémentaires sont nécessaires pour les emplacements réservés suivants :

- L'emplacement réservé HUI01, pour la réalisation d'un stationnement, à proximité du Moulin de Chauffour, se situe en zone humide. La partie « justification des choix » ne comporte pas d'analyse particulière quant au positionnement de cet emplacement et ni aux mesures compensatoires éventuelles.
- L'emplacement réservé HUI03, prévu pour la réalisation d'une place de retournement, le long de la RD n°135 ne comporte aucune justification particulière sur l'objectif attendu notamment.
- L'emplacement réservé LUE02, dont l'objet est la réalisation d'un stationnement, se situe en partie dans la « zone à préserver au titre des grands paysages » et en partie à l'extérieur de la zone de développement urbain du site patrimonial remarquable (SPR). Tout aménagement ne doit pas

faire obstacle aux perspectives paysagères. Or, aucune justification particulière, quant à son insertion dans le paysage, n'a été fournie dans le dossier.

- Sur la commune de Montreuil-sur-Loir, un emplacement réservé MON03 est identifié sur le plan de zonage, au niveau de la rue de l'Église, mais aucun objet et superficie ne figure dans la liste.

- Sur la commune de Seiches-sur-le-Loir, deux emplacements réservés (SEI 02 et 14), dont l'objet est un cheminement, occupent la totalité d'une parcelle. Il est nécessaire de préciser plus clairement l'emplacement du cheminement sur ces deux parcelles.

#### 5e- Liste des changements de destination

Il convient de cibler le bâti exact, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sur les photos notamment pour les bâtis suivants : BEA l, CRN b et c, CRN h, HUI am, HUI aw et ax, HUI r et s, HUI u, x et y, LEZ y.

Un plan cadastral comportant la référence cadastrale du bâtiment devra être joint afin de localiser plus précisément sur les plans de zonage.

Certaines photos fournies pour identifier les bâtiments sont illisibles et ne permettent pas d'apprécier le caractère architectural du bâti existant. Par ailleurs, certains bâtiments ne sont pas identifiés clairement ; absence de photos.

Sur la commune de Huillé, les bâtiments HUI ac et ad, HUIai et HUI aq semblent situés à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. Il serait donc nécessaire de supprimer ces deux identifications.

Les bâtiments identifiés HUI ae et af sont situés dans le STECAL Nt où le changement de destination est autorisé. Aussi, il n'y a pas lieu de les identifier au titre du L151-11 du CU.

Sur la commune de Jarzé, les symboles des bâtis JAR ae et af semblent mal positionnés sur le document graphique.

Sur la commune de Lézigné, la photo fournie pour le bâti LEZ v ne correspond pas à priori au bâti identifié sur le plan de zonage.

Sur la commune de Montreuil-sur-Loir, il semble que le bâti MONn n'existe plus d'après les photos aériennes, il serait nécessaire de fournir un descriptif et une photo du bâtiment éventuellement concerné ou de supprimer cette identification.

#### 5i – Secteurs d'informations sur les sols

Les cartes fournies au format A3 sont illisibles.

Par ailleurs, le document d'urbanisme doit indiquer uniquement les secteurs identifiés au titre du L 125-6 du code de l'environnement arrêté par le préfet. Ce sont des sites où la pollution est avérée et pas seulement suspectée.

A ce jour, un seul site a été identifié sur le territoire du Loir, il s'agit de l'ancienne décharge de Beauvau, commune déléguée de Jarzé-Villages, situé au lieu-dit « Les Dohinières », une consultation du public est en cours d'élaboration.

#### 5l – Etudes

\* *Etudes « zones humides »* : l'atlas détaillé par communes devra être joint au dossier de PLUi.