



**PRÉFET  
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Service Urbanisme Aménagement  
et Risques**

Unité Urbanisme Planification  
Aménagement

Réf. : SUAR/UPA – n° 195-2023 - MD

Affaire suivie par Mickaël DELHUMEAU

02 41 86 62 64

mickael.delhumeau@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 6 juillet 2023

**Le Préfet de Maine-et-Loire**

à

**Monsieur le Président  
de la CC des Vallées du Haut Anjou  
Place Charles de Gaulle  
49 220 LE LION D'ANGERS**

**Objet : Avis de l'État sur l'arrêt de projet du PLU de la commune déléguée de QUERRÉ**  
V/Réf. : Arrêt de projet déposé le 12 avril 2023

Par courrier reçu le 12 avril 2023, 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 (PLU) de la commune de Querré, arrêté par délibération du conseil communautaire du 30 mars 2023. L'examen de 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, complétées par la note technique jointe.

- Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu :

**1 : Développement à vocation d'habitat**

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 10 à 20 logements sur la période 2022-2032 dans la perspective d'atteindre le seuil des 420 habitants à horizon 2032, soit une croissance démographique visée de 1,5 % par an (en augmentation d'environ 0,3 points sur celle enregistrée entre 2009 et 2023). Il est ainsi prévu d'accueillir une soixantaine d'habitants supplémentaires à horizon 2032. La majorité du développement résidentiel projeté est prioritairement envisagée au sein d'un vaste lotissement de 2,9 ha ouvert en 2015 sur le secteur des Gerberas. À ce jour, une petite dizaine de lots viabilisés (sur les 42 lots initiaux) restent offerts à la commercialisation, et constituent un potentiel suffisant pour satisfaire à l'objectif d'accueil de logements pour la prochaine décennie. En conséquence, aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat, de type 1 ou 2 AU, n'est identifiée au plan de zonage.

À cette offre résiduelle, s'ajoute, au gré des opportunités, la densification du centre-bourg, estimée à moins de 10 logements, soit par valorisation du foncier disponible (terrains divisibles ou constructibles existants au cœur de l'enveloppe urbaine), soit par reprise des quelques logements vacants. Enfin, au sein de l'espace rural, 6 bâtiments de caractère ont été repérés sur la base de la grille d'identification fournie dans la charte « agriculture et urbanisme » de

Maine-et-Loire, en vue d'autoriser de potentiels changements de destination à des fins d'habitat. Le rythme de construction projeté dans le PLU (1 à 2 logements par an) est compatible avec celui qu'autorise le SCOT de l'Anjou Bleu, soit un peu plus de 2 logements « théoriques » par an, dans l'hypothèse d'une répartition du potentiel de constructions allouées (76) au prorata du poids démographique des 10 communes membres du secteur « Haut-Anjou ». Ce rythme s'inscrit dans la continuité de celui observé sur la commune au cours des quinze dernières années (1,8 unités par an).

Le lotissement des Gerberas, qui focalise la majorité du développement urbain projeté, présente une densité de 14,5 logements/ha (42 lots sur 2,9 ha), compatible avec la densité minimale portée par le SCOT (15 logements/ha). La lutte contre l'étalement urbain exige de reconstruire la ville sur elle-même par le renouvellement et la densification de l'enveloppe urbaine existante. À cette fin, le SCOT demande qu'au moins 10 % des logements neufs à produire soient réalisés dans la tâche urbaine pour les communes non pôles, soit un objectif d'un à deux logements sur la prochaine décennie. Estimé à moins de 10 logements, le potentiel d'habitat identifié au sein de l'enveloppe urbaine existante est en capacité de satisfaire à cette exigence.

En matière de formes urbaines, l'habitat exclusivement pavillonnaire déjà programmé sur le lotissement des Gerberas contraint fortement les possibilités du projet de PLU à intégrer la prescription du SCOT visant à favoriser la diversification des formes d'habitat, notamment par un recours plus marqué à l'habitat groupé dans les opérations urbaines. Il paraît par ailleurs peu probable que ces autres formes d'habitat s'implantent spontanément au sein des quelques espaces de densification du centre-bourg, comme le PADD l'évoque très timidement. Plus globalement, la polarisation du développement résidentiel projeté sur un lotissement viabilisé depuis 2015 limite les réflexions envisageables dans le cadre du PLU pour sortir du modèle dominant et se tourner vers des formes urbaines plus innovantes, moins consommatrices d'espaces, et intégrant les concepts de mixité fonctionnelle et d'adaptation au changement climatique.

## **2 : Développement à vocation économique**

Le tissu artisanal et commercial local reste très limité, comme les activités tertiaires et de services. L'ambition du PLU en matière économique est modeste, elle consiste à maintenir le site économique existant au droit du périmètre d'emprise d'une ancienne activité de maçonnerie/taille de pierres (zone UY de 6 400 m<sup>2</sup>).

La collectivité a également fait le choix d'admettre en frange sud-ouest de son territoire une partie de l'extension d'un centre d'enfouissement de déchets situé sur la commune voisine de Chenillé-Champteussé. Ce projet se traduit au plan de zonage par un STECAL de type NY de 5 ha destiné à accueillir une nouvelle installation de déchets non dangereux (ISDND) et une partie d'une unité de valorisation des terres polluées. Pour rappel, ce projet fait également l'objet d'une instruction en cours au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dossier qui a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur aux termes d'une enquête publique qui s'est tenue du 5 janvier 2023 au 4 février 2023. ***Dans la mesure où ce projet sera soumis à compensation collective agricole, j'attire l'attention de la collectivité sur le fait que celle-ci est d'autant plus efficace lorsqu'elle est soutenue par la collectivité.***

### ■ Mesure de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

En termes de modération de la consommation d'espace, le projet de PLU conduit à refermer 5,72 ha de zones d'urbanisation future, à vocation d'habitat et d'activités économiques, largement surestimées dans le PLU en vigueur. Le périmètre de l'enveloppe urbaine est également redéfinie au plus près des constructions existantes, de manière à éviter de potentielles divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace. Couplé à l'absence de zone d'extension urbaine, à l'exception de la reconduction d'une zone à vocation

d'équipements sportif, culturel ou de loisirs de 0,32 ha, **le projet de PLU s'est attaché à limiter au plus près la consommation d'espace au regard des besoins exprimés.**

Il doit néanmoins répondre aux dispositions de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme en produisant une analyse chiffrée du bilan de la consommation d'espace sur la période 2012-2022. Or, le rapport de présentation dispose d'un simple extrait des données du portail de l'artificialisation sur la période 2009-2021, de surcroît à l'échelle de la commune nouvelle des Hauts d'Anjou, qui ne peut, en l'état, se substituer à l'analyse requise par le Code, laquelle doit par ailleurs s'effectuer sur « l'intervalle de temps » précisément désigné par ce dernier. **En conséquence, le projet de PLU devra réaliser le bilan de la consommation d'espace effective passée (indépendante du zonage) sur la décennie 2012-2022, toutes vocations confondues. La méthodologie pour estimer cette consommation foncière devra être clairement déclinée, illustrée et sourcée afin d'en apprécier la conclusion.**

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit également fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La rédaction du PADD qui s'approche de cette exigence affirme que « l'augmentation de la densité va permettre de modérer la consommation d'espace de l'ordre de 50 % par rapport à celle comptabilisée sur la précédente décennie ». **Il est attendu que cette affirmation soit validée en dressant le bilan entre la consommation effective passée et celle projetée par le PLU sur la période 2022-2032, afin d'établir au sein du PADD, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, exigé par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme (toutes vocations confondues).**

- Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier

L'économie de la commune repose en grande partie sur son activité agricole. Le PADD affiche une volonté de garder une économie agricole forte, nécessitant notamment de donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme. À cette fin, le projet de PLU classe l'ensemble du territoire communal en zone agricole, à l'exception du centre-bourg (zones U) et des secteurs de sensibilité environnementale, identifiés en zone NP.

L'habitat de tiers, disséminé au sein de l'espace agricole et naturel, est seulement autorisé à faire l'objet d'extensions et d'annexes sous conditions, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. **À cet égard, la collectivité est invitée à limiter l'emprise au sol des piscines (couvertes et non couvertes) à 50 m<sup>2</sup>, ainsi que la distance d'implantation des annexes à 20 m de la construction principale au sein des zones A et Np. Plus singulièrement, le règlement de la zone A devra s'enrichir d'une disposition visant à préciser la règle de hauteur des annexes et abris pour animaux.**

L'espace rural abrite également 2 secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) totalisant 6 ha, repérant la station d'épuration existante et le secteur visant à accueillir au sud-ouest du territoire querréen, l'extension d'un centre d'enfouissement de déchets présent sur la commune voisine de Chenillé-Champteussé. **Ces secteurs spécifiques font l'objet de quelques observations, détaillées dans la note technique ci-jointe, dont le projet de PLU devra impérativement tenir compte.**

Au terme d'un inventaire exhaustif au sein de l'espace rural à l'aide d'une analyse multi-critères, le projet de PLU désigne 6 bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, en vue de favoriser la reprise du bâti de qualité patrimoniale.

La collectivité dispose d'une surface boisée totalisant 239 ha, soit un taux de boisement d'environ 18,9 %, supérieure à la moyenne départementale, proche des 11 %. Ces masses boisées constituent un maillon essentiel de la trame verte du territoire, dont la préservation doit être prise en compte. Le projet de PLU met en place une protection « souple » sur la quasi-totalité de ces formations boisées (236,8 ha) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sans toutefois que le choix de cet outil réglementaire ne soit argumenté au sein du rapport de présentation, ce qui fait défaut. Il convient de rappeler que le classement en Espace Boisé Classé (EBC) est le seul outil permettant d'assurer une réelle protection à court, moyen et long terme des boisements existants, en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. De plus, le classement au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme ne permet pas de prendre en compte les interventions programmées dans les massifs dotés d'un document de gestion sylvicole durable agréé. Contrairement à l'EBC, l'article L.151-23 ne prévoit pas de régime d'exception à l'obligation de déclaration préalable des coupes et travaux, laquelle s'appliquera de fait sur les 221 ha de forêts couverts par un plan simple de gestion.

La collectivité aurait dès lors pu s'appuyer sur un véritable diagnostic forestier qui aurait permis de décliner les mesures de protection adaptées et hiérarchisées, tenant compte de la qualité intrinsèque des boisements et des enjeux qui pèsent sur leur préservation. **En l'absence, les surfaces boisées de moins de 4 ha, qui ne sont pas protégées au titre du Code forestier, exigeront un classement en espaces boisés classés, à l'exception de ceux éventuellement situés sur le tracé de la canalisation de gaz Feneu/Laval. Identifiés en tant que réservoirs patrimoniaux de biodiversité, les bois de Vernay et de Sinay (à l'exception de sa frange Est qui tangente cette même canalisation) mériteraient également de faire l'objet d'un tel classement.**

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

Le système d'assainissement de Querré est conforme et suffisamment dimensionné pour traiter les eaux usées afférentes aux branchements supplémentaires liés au développement urbain projeté, malgré certains dysfonctionnements mineurs qui doivent être solutionnés par le gestionnaire de réseaux. Les informations relatives aux dispositifs d'assainissement non collectif recensés sur la commune (taux de conformité, fonctionnements,...) montrent que seulement un quart de ces installations peuvent être considérées comme acceptables. Les 75 % restants présentent des dysfonctionnements majeurs nécessitant des travaux de remise en état. Le territoire communal étant intégralement compris dans le périmètre de protection éloignée du captage de Chauvon situé sur la commune du Lion d'Angers, ces mises aux normes relèvent d'un certain caractère d'urgence. **Une attention toute particulière devra être portée aux systèmes d'assainissement non collectif dont la mise en conformité doit constituer une priorité.**

## 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 de révision du PLU de Querré, arrêté par le conseil communautaire des Vallées du Haut Anjou. Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les autres observations contenues dans la note technique relative à la structure interne du document, qui sont de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité de votre dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Pour le Préfet et par délégation

le sous-préfet de Cholet,  
secrétaire général par intérim

  
Ludovic MAGNIER

## Pièces jointes :

- Note technique et cartographie du risque « Feux de forêt »
- Contribution GrtGaz

Copie à : Mme Le Maire des Hauts d'Anjou, M. Le Maire de Querré.

