



**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° 129-2023 - MD

Affaire suivie par Mickaël DELHUMEAU

02 41 86 62 64

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

Angers, le 9 mai 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 de Val d'Erdre-Auxence
V/Réf. : Arrêt de projet déposé le 20 février 2023

Par courrier reçu le 20 février 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 Val d'Erdre-Auxence, arrêté par délibération du conseil communautaire du 19 janvier 2023. Le 7 septembre 2021, un avis défavorable avait été émis sur un premier arrêt de projet de PLU, motivé par certaines insuffisances de l'évaluation environnementale et par l'identification d'une zone à vocation commerciale sur le secteur du Bijou, incompatible avec le SCOT de l'Anjou Bleu Segréen. Je note avec satisfaction que cette zone commerciale ne figure plus à l'arrêt de projet.

L'examen de ce nouveau 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 sur la période 2022-2032, la réalisation de **300** logements répartis entre les 3 communes déléguées, dans la perspective d'atteindre le seuil des 5 800 habitants à horizon 2032, soit une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,5 % par an.

La majorité du développement résidentiel projeté (220 logements) est allouée à la commune du Louroux-Béconnais, confirmant son statut de polarité de rang 3 à l'échelle du SCOT de l'Anjou Bleu (en bipôle avec Bécon les Granits). Chacune des 2 autres communes déléguées de Villemoisan et de La Cornuaille se voit attribuer un potentiel de 40 logements.

À cette fin, le projet de PLU mobilise environ 15,5 ha de foncier à vocation résidentielle (zones 1 AU: 8,8 ha et 2 AU : 6,6 ha) autorisant l'accueil de 250 logements, en respectant les densités prescrites par le SCOT de l'Anjou Bleu, soit 17 logements à l'hectare sur la polarité et 15 logements à l'hectare pour les 2 autres communes déléguées. Les 50 logements restants s'inséreront dans le tissu urbain existant en densification, renouvellement urbain et changement de destination (18 identifiés au sein de l'espace rural).

Le rythme de construction projeté dans le PLU (30 logements par an) est compatible avec celui qu'autorise le SCOT de l'Anjou Bleu, soit 35 logements « théoriques » par an, dans l'hypothèse d'une répartition du potentiel de constructions allouées (78) au prorata du poids démographique des 7 communes membres du secteur « ouest-anjou ». Il reste toutefois supérieur de 20 % à celui enregistré sur la précédente décennie (24 à 25 logements par an). Or, le projet de PLU n'apporte aucune justification à cette augmentation de la dynamique de construction.

L'objectif de croissance démographique affiché dans le PADD de 1,5 % par an paraît également ambitieux au regard de la dynamique démographique mesurée sur la période récente, qui était de + 0,7 % par an sur 2013-2019 et de +0,53 % par an sur 2014-2020.

De surcroît, ni le PADD, ni le rapport de présentation n'abordent de manière lisible et cohérente le lien entre le gain de population visé et le potentiel de logements programmé dans le PLU. Ce potentiel d'habitat paraît davantage relever du « point médian » entre celui accordé par le SCOT (35 logts/an) et celui mesuré sur la précédente décennie (25 logts/an), mais décorrélé de toute analyse du besoin en logements, à l'appui d'une projection démographique sincère.

Il est donc attendu que le projet de PLU renforce significativement l'articulation entre la perspective démographique visée par la commune, déterminant le besoin en logements, et le développement résidentiel projeté. Ce travail de cohérence devra notamment intégrer les variables liées au desserrement des ménages, au calcul du point mort, à la résorption des logements vacants, ainsi que les logements produits par changement de destination. À terme, l'exercice démontrera la validation du dimensionnement retenu à l'égard des zones à urbaniser.

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 20 % des logements neufs à produire soient réalisés dans la tache urbaine pour les communes-pôles (10 % pour les communes non pôles), soit un objectif d'une quarantaine de logements minimum sur la commune déléguée du Louroux-Béconnais.

Le projet de PLU paraît satisfaire à cette exigence en affichant, dans le PADD, la réalisation de 70 logements susceptibles de prendre place dans l'enveloppe urbaine du Louroux-Béconnais.

Ce chiffre méritera toutefois d'être mis en cohérence avec le rapport de présentation du PLU qui fait état sur la polarité d'un potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine de 2,2 ha aptes à accueillir 37 logements (étant rappelé que la zone 1AU à l'Est de la station d'épuration se situe hors de l'enveloppe urbaine existante au regard du SCOT).

Le SCOT invite également les collectivités à favoriser la diversification des formes d'habitat (individuel groupé, intermédiaire, collectif), en cohérence avec les objectifs de densification et de mixité sociale dans le souci de maîtriser l'étalement urbain et d'optimiser le foncier.

Bien que cette prescription du SCOT ne soit pas retranscrite au sein du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones 1AU affichent néanmoins le principe de « réaliser une mixité d'habitat en combinant des formes urbaines sur l'opération ». Cette formulation générique mériterait cependant de faire l'objet d'une rédaction plus volontariste.

Plus globalement, il est rappelé que la mise en œuvre de la loi « Climat et Résilience », visant à diminuer par deux sur la période 2021-2031 la consommation effective passée sur la précédente décennie doit inviter les communes à réfléchir dès à présent sur des formes urbaines plus innovantes et moins consommatrices d'espaces, intégrant également les concepts de mixité fonctionnelle et d'adaptation au changement climatique.

La commune est invitée à compléter son PADD en déclinant les formes d'habitat qu'elle souhaite encourager pour sortir du modèle dominant, marqué par un recours quasi-exclusif à l'habitat individuel pur. Le SCOT attend des collectivités qu'elles favorisent l'habitat groupé dans toutes les opérations urbaines afin d'atteindre, voire dépasser, les objectifs de densité recherchés. Des ratios en faveur d'une diversification de l'habitat pourraient également être introduits au sein des OAP pour mieux concrétiser cet engagement et témoigner de l'objectif à atteindre.

2 : développement à vocation d'activités

La commune du Louroux-Béconnais dispose sur son territoire d'une zone d'activité stratégique à l'échelle du SCOT : l'Anjou Actiparc du Vallon, situé en entrée est de l'agglomération. Le projet de PLU affiche une volonté de poursuivre la commercialisation du résiduel encore disponible sur cette zone (environ 5 ha classés en zone UY) à l'échelle des dix prochaines années. L'élaboration du PLU a également été l'occasion de ré-interroger certains choix opérés lors de l'élaboration du document d'urbanisme en vigueur. Il a ainsi été mis fin à juste titre à la réserve foncière surdimensionnée adossée à l'Anjou Actiparc, soit une zone 2AUy de **35 ha**, restituée à la zone agricole.

Le dossier ne comporte pas d'analyse de la consommation foncière pour les zones d'activités économiques présentes sur la commune, ni d'analyse de la capacité de densification ou de mutation. ***Il est attendu que ces éléments figurent au rapport de présentation du PLU.***

Par ailleurs, ***l'écriture réglementaire de la zone UY devra être modifiée pour interdire la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », en accord avec la spécialisation de cette zone stratégique du SCOT à vocation d'activité industrielle ou tertiaire (Cf. complément note technique sur l'écriture réglementaire de la zone UY).***

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

Conformément aux dispositions de l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU doit contenir 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, qui ne peut, en l'état, se substituer à l'analyse requise par le Code, laquelle doit, de surcroît, s'effectuer sur « l'intervalle de temps » précisément désigné par le texte (10 ans avant l'arrêt de projet). ***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 afin de disposer de données fiables visant à évaluer la dynamique du territoire. La méthode retenue devra être clairement explicitée, illustrée et sourcée afin d'en apprécier la conclusion.***

S'agissant de la consommation d'espace potentielle future planifiée à l'échelle du document d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche un objectif de modération de la consommation d'espaces de 20 %, chiffre qui paraît à la fois partiel et timide. D'une part, cet objectif ne comptabilise que la consommation d'espace à vocation d'habitat, sans y inclure celle utilisée à d'autres fins (développement économique, équipements, infrastructures, STECAL...). D'autre part, il s'inscrit en deçà de la trajectoire exprimée par la loi Climat et Résilience qui prévoit que les projets des collectivités doivent intégrer, à compter de 2021, une diminution de moitié de la consommation d'espace **réellement observée** sur la précédente décennie (2011-2021).

Même si, dans l'attente de l'évolution du SRADDET et du SCOT, le projet de PLU n'a pas aujourd'hui l'obligation de réduire de 50 % sa consommation d'espace, il doit dès à présent témoigner d'un effort suffisant permettant de s'assurer qu'il s'inscrive dans cette trajectoire conduisant, à terme, vers le zéro artificialisation nette.

Afin de mesurer le caractère vertueux du projet de PLU vis-à-vis de la dynamique observée sur la précédente décennie, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, inscrit au PADD, doit être retravaillé pour porter sur l'ensemble de l'urbanisation potentielle planifiée par le futur document d'urbanisme. L'affichage de cet objectif chiffré de modération de la consommation d'espace au sein du PADD doit par ailleurs apparaître comme un axe structurant du projet communal. En l'état, la rédaction du PADD n'incarne pas de manière suffisante les changements fondamentaux qu'implique la prise en compte de la loi « Climat et Résilience » dans l'aménagement du territoire.

■ Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier

Comptant environ 90 sièges d'exploitations valorisant environ 9 800 ha de surface agricole utile, Val d'Erdre-Auxence est un territoire qui se caractérise par son caractère agricole significatif. Le PADD affiche une volonté de maintenir une économie agricole forte, ce qui nécessite 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 des parties agglomérées (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 m² et à ramener la distance d'implantation des annexes à 20 m de la construction principale.***

L'espace rural abrite également diverses activités économiques, de nature très différente, dont le projet de PLU admet qu'elles puissent faire l'objet de développement sous conditions, en les identifiant au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. ***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 18 bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, en vue de favoriser la reprise du bâti de qualité patrimoniale. ***Ce repérage des bâtiments au plan de zonage devra toutefois être étendu à ceux autorisés à changer de destination à des fins d'accueil touristique pour les exploitants agricoles souhaitant diversifier leurs activités (Cf. complément note technique sur la justification de cette observation).***

■ 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 sur le milieu récepteur.

La commune nouvelle dispose de 3 stations d'épuration, dotées, respectivement, d'une capacité nominale de 3 000 Équivalents-Habitants (Le Louroux-Béconnais), 500 EH (La Cornuaille) et 350 EH (Villemoisin). Chacun des trois ouvrages dispose d'une charge théorique résiduelle suffisante pour traiter les raccordements supplémentaires liés à l'urbanisation projetée dans le cadre de la réalisation du PLU. À terme, ces stations seront néanmoins proches de leur capacité nominale. Les annexes sanitaires signalent toutefois l'impact qu'ont les apports d'eaux claires parasites sur les réseaux de collecte, lors d'épisodes pluvieux ou de

drainage de nappes. Certaines portions des réseaux sont encore en unitaire et apportent aux stations d'importants volumes d'eaux pluviales à traiter. Ce phénomène est prégnant sur les communes déléguées de La Cornuaille et au Louroux-Béconnais où la majorité du développement urbain est programmée. Suite à l'étude diagnostic préalable menée à l'échelle de l'EPCI, le schéma directeur d'assainissement a défini des travaux à réaliser sur les systèmes d'assainissement concernés. **La collectivité est invitée à s'assurer de la parfaite coordination entre l'engagement des développements urbains projetés à l'échelle du PLU avec le planning des travaux nécessaires sur chaque système d'assainissement afin de garantir un traitement conforme des eaux usées.**

Concernant l'assainissement non collectif, les données issues des contrôles du Service Public d'Assainissement Non Collectif font état d'un nombre important d'installations (la moitié) présentant un dysfonctionnement majeur ou un risque sanitaire. Cet aspect ne doit pas être négligé. **Une attention toute particulière devra être portée aux systèmes d'assainissement non collectif se situant dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable des Chaponneaux – sachant que les habitations localisées dans le périmètre rapproché doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif. La mise en conformité de telles installations doit constituer une priorité.**

■ Prise en compte de l'eau potable

La commune déléguée du Louroux-Béconnais dispose sur son territoire d'un captage prioritaire d'eau potable localisé au sud-ouest du centre-bourg, dont la vulnérabilité aux pollutions diffuses est particulièrement forte. Cette caractéristique nécessite la mise en œuvre d'un plan d'actions visant à améliorer la qualité de la nappe captée.

Le projet de PLU classe l'ensemble du périmètre de protection rapprochée, défini par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 4/04/2011, en zone naturelle protégée (NP). Par exception, les parcelles bâties situées à l'ouest de la RD 51 sont classées en zone UB. Cette approche ne permet pas d'alerter les propriétaires concernés sur l'existence de contraintes particulières grevant leurs terrains à la seule lecture du plan de zonage.

Il paraît donc nécessaire que ces terrains, simultanément compris dans l'espace urbain et situés dans le périmètre rapproché du champ captant, soient reclassés en zone UB indiquée.

Conclusion

Sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées ci-dessus, j'émetts **un avis favorable** au nom de l'État sur le projet d'élaboration du document d'urbanisme, 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,
La Secrétaire Générale de la Préfecture



Magali DAVERTON

Pièces jointes :

- Note technique et cartographies du risque « Feux de forêt »

Copie pour information à : DDT/SEEB ; UDAP ; ARS ; Sous-préfecture de Segré.

Plan Local d'Urbanisme de Val d'Erdre-Auxence

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le projet de PLU de Val d'Erdre-Auxence, dont elle constitue une annexe.

■ Rapport de présentation

P 23 : L'affirmation selon laquelle la piscine de Villemoisian est intégrée au sein du STECAL NL est erronée.

P 14 du diagnostic : Bilan des documents d'urbanisme : L'usage en légende d'une couleur identique (mauve) pour désigner à la fois les zones 1AUya et 1AUyb d'une part, ainsi que les réserves foncières en 2AU d'autre part, prête à confusion dans l'interprétation de la carte dressant le potentiel existant.

P 24/25 : L'extrait du portail de l'artificialisation des sols qui figure dans la partie « diagnostic » du rapport de présentation devra être mis à jour pour intégrer les dernières données disponibles en matière de consommation d'espace. L'outil développé par le CEREMA permet désormais de disposer d'un bilan de la consommation d'espace sur la période de référence visée par la loi Climat et Résilience du 21/09/2021, soit la décennie **2011-2021**. C'est à partir de ces éléments (qui peuvent être retraitées le cas échéant) que va s'établir la réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace pour la décennie 2021-2031.

P 10 de l'EE : le SRADDET n'est plus en cours d'élaboration. Il a été approuvé par arrêté du préfet de région du 7 février 2022 et mis en modification par délibération du conseil régional du 7 juillet 2022 pour intégrer les dispositions des lois « Climat et Résilience » du 21/08/2021 et « 3DS » du 21 février 2022.

P 12 : Le diagnostic qualifie le parc social locatif de « conséquent ». Cet attribut ne correspond pas à la réalité d'un parc qui représente moins de 10 % des résidences principales. Le SCOT relève au contraire le caractère « d'insuffisance » de ce parc social et désigne nommément la commune du Louroux-Béconnais « *en phase de rattrapage en ce qui concerne le volume de logements sociaux* ».

On peut déplorer que la partie « justification du rapport de présentation » se contente de décrire les dispositions applicables à chaque zone, sans véritablement justifier les choix opérés.

L'état initial de l'environnement traite de manière très illustrée, mais insuffisamment rédigée, un certain nombre de thématiques : un surcroît d'analyse est attendu, notamment dans les domaines de la démographie et du logement.

Le rapport de présentation ne fait pas état de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), lancée par l'EPCI sur la période 2019-2024, qui couvre l'intégralité du territoire communal, ni de l'OPAH « renouvellement urbain », exclusivement ciblée sur les logements du centre bourg de Val-d'Erdre-Auxence. Les diagnostics réalisés dans le cadre de ces opérations auraient pu contribuer à nourrir la réflexion dans le domaine de la politique du logement et à alimenter le rapport de présentation.

Le diagnostic pointe l'absence d'offre de logements destinés aux jeunes actifs, sans que ce constat ne se concrétise par des actions dans les autres pièces du PLU. Or, avec une population jeune, avec plus de 40 % de moins de 30 ans, et des besoins croissants en logements temporaires en raison des cursus de formation (stages, apprentissage) et des travaux agricoles saisonniers, l'inadéquation entre le constat et les besoins apparaît manifeste.

Le projet de baignade sur l'ancienne sablière du Pey située sur la commune déléguée de La Cornuaille doit préalablement à son ouverture au public, recevoir l'aval de l'Agence Régionale de Santé. Un profil de baignade, étude permettant d'identifier les sources de pollution susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, doit notamment avoir été réalisé avant l'ouverture au public. Le pétitionnaire doit être expressément invité à prendre contact avec le Département Santé publique et environnementale de l'Agence Régionale de Santé.

P 49 et 98 de l'EE : Le paragraphe consacré à la présentation des risques naturels recensés sur le territoire communal doit être actualisé à l'égard du risque « feux de forêt ». La commune de Val d'Erdre Auxence comporte deux massifs à risque (classés moyen et élevé) dans l'atlas des feux de forêt, récemment produit par la DREAL des Pays de la Loire (septembre 2022). Cet outil permet une évaluation plus fine de ce risque à partir de critères plus nombreux qu'auparavant (évolution climatique, probabilité de départ de feu, défendabilité, ...).

Tout le territoire communal présente une sensibilité forte au risque radon. Pour mémoire, l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) classe les trois communes déléguées de Val d'Erdre Auxence en potentiel de catégorie 3, à savoir la valeur présentant le risque **le plus élevé**. Cette caractéristique du sous-sol local doit être décrite plus en détail dans le rapport de présentation, parmi les autres risques naturels. Pour rappel, une campagne de sensibilisation au risque d'exposition au radon a été menée en 2016, par l'ARS, à l'échelle du territoire de l'ex Communauté de Communes Ouest Anjou, territoire qui comprenait les trois communes déléguées de Val d'Erdre Auxence. Aussi, dans un contexte géologique susceptible de favoriser la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, toute mesure utile doit-elle 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. **Aussi, il pourra être utilement mentionné au sein du règlement, en en-tête des zones U et 1AU, 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.**

En ce qui concerne la biodiversité, le projet de PLU a valablement procédé à une identification de la trame verte et bleue, avec la définition de réservoirs de biodiversité secondaire et de corridors linéaires. Toutefois, dans l'identification des espèces présentes sur la commune, il n'est fait aucune mention des chiroptères alors que le territoire, bénéficiant d'un réseau de haies, de massifs boisés et de plans d'eau, est très favorable à ce taxon. L'analyse des inventaires réalisés par le Conseil départemental dans le cadre de la déviation du Louroux-Béconnais suffit à le démontrer. Afin de disposer d'un état initial de l'environnement aussi exhaustif que possible, la présence des chiroptères devra être relayée au sein des espèces recensées sur le territoire. Une réflexion mériterait d'être engagée sur la notion de trame noire.

P 104 de l'EE : Concernant le dispositif de suivi des effets du PLU sur l'environnement, il serait pertinent que soit ajouté un indicateur de surface moyenne des boisements, étant noté qu'un grand boisement n'a pas le même impact sur l'environnement qu'un pastillage de petits boisements.

T2 p 46 : Une liste exhaustive du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (éventuellement accompagnée d'une cartographie de localisation) devra être jointe au rapport de présentation.

P 79 de l'EE : 6 sites industriels ou artisanaux sont recensés à travers la base de données BASIAS sur le territoire communal. Il n'est toutefois pas précisé si ces sites sont encore en activité. Certains des terrains sur lesquels ont été implantées ces activités peuvent avoir été pollués. Or, si la volonté de « reconstruire la ville sur elle-même » est légitime, notamment afin de réduire la consommation de terres agricoles, il est primordial que l'état sanitaire de ces terrains soit

compatible avec l'usage de l'habitat. Afin d'y parvenir, et dans l'hypothèse où de tels sites seraient réemployés aux fins d'habitat, le degré de dépollution des sols éventuellement impactés par des activités antérieures devra être maximal.

QUALITÉ DE L'AIR

La thématique de la qualité de l'air n'est pas traitée dans le dossier du PLU. A minima, un relevé des établissements susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de l'air, incluant notamment les exploitations agricoles, aurait dû figurer dans l'évaluation environnementale. La mise en place du contournement du bourg du Louroux-Béconnais, par la réduction des nuisances sonores induite, aura indéniablement un impact positif sur sa population, puisque les poids-lourds n'y circuleront plus. Toutefois, les conséquences en résultant en matière de qualité de l'air ne sont pas évoquées.

L'évaluation environnementale souligne la prise en compte des nuisances sonores générées par l'activité agricole, en éloignant l'urbanisation des sièges d'exploitation (Cf.p.51). Elle élude cependant les contraintes potentiellement vécues par les riverains d'espaces agricoles, en matière d'exposition aux pesticides véhiculés dans l'air, lors des traitements des cultures. On rappellera ainsi la survenue à l'automne 2018 dans plusieurs communes de Maine et Loire, d'intoxications en raison d'un emploi inapproprié de métam-sodium aux abords de zones habitées. La généralisation des haies brise-vent entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle apparaît comme une mesure de prévention adaptée. L'installation de haies, outre l'intégration paysagère qu'elle favorise, contribue également à limiter les envols d'aérosols de pesticides vers les habitations. Ainsi, la mise en œuvre d'une lisière végétale, sous réserve qu'elle présente une densité et une hauteur suffisantes, pour les deux secteurs 1 AUE du Louroux-Béconnais est un aménagement pertinent qui doit être généralisé aux autres zones d'extension arrivant en contact avec tout espace agricole. Dans certaines OAP (par exemple, « la MARPA » à La Cornuaille), la mise en œuvre de haies n'est que partielle, car elle n'est pas prévue sur toutes les limites du secteur. Il convient d'ajouter que la diffusion de ces aérosols toxiques peut se trouver amplifiée, lorsque les zones résidentielles se trouvent placées sous les vents dominants.

Par ailleurs, il paraît utile de souligner qu'une saisine directe d'Air Pays de la Loire est possible pour obtenir des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région. De tels éléments permettent ainsi 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.

Le risque « allergies aux pollens » est pris en compte de manière satisfaisante. L'état initial de l'environnement (Cf.p.52), fournit des éléments biologiques concrets qui doivent permettre de limiter l'émergence des pathologies liées aux allergies, dans le cadre des aménagements urbains. Le versement aux annexes du PLU d'une liste des végétaux allergisants – mais aussi non allergisants – complète utilement ce volet. L'article 5.2 du règlement aurait pu néanmoins reprendre certaines de ces précieuses informations, pour donner des lignes directrices en matière de plantations à réaliser en zone urbaine.

OFFRE DE SOINS

Le rapport de présentation aurait pu exposer plus en détail, l'offre de soins disponible à l'échelle communale. Celle-ci s'articule essentiellement autour de la maison de santé pluridisciplinaire (MSP) du Pôle Santé Ouest Anjou (PSOA), créée en 2010. Cette structure regroupe 38 professionnels de santé ou paramédicaux sur les localités du Louroux-Béconnais, BÉCON LES GRANITS et LA POUÈZE. Une telle synergie déployée sur plusieurs communes aurait pu être mise en exergue. La MSP a intégré depuis septembre 2019, un projet de santé diffusé sur l'ensemble de l'EPCI Vallée du Haut-Anjou. Ce projet sera prochainement étendu sur l'EPCI Anjou Bleu Communauté.

Parallèlement, la commune de Val d'Erdre Auxence est incluse dans l'aire d'action du SSIAD « Le Bocage » (Service de soins infirmiers à domicile), intervenant dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées. Si le rapport de présentation évoque bien la cessation d'activité du Centre de soins de suite du Chillon au Louroux-Béconnais, il omet d'indiquer que cette activité est aujourd'hui transférée sur ANGERS. En outre, il aurait pu s'avérer opportun de rappeler que l'offre médico-sociale se décline sur Val d'Erdre Auxence en deux « résidences autonomie », *Les Grillons* au Louroux-Béconnais et *Les Genêts* à La Cornuaille. Un ESAT (Établissement & services d'aide par le travail), d'une capacité d'accueil de 40 adultes en situation de handicap, complète cette offre médico-sociale au sein de la commune nouvelle. Enfin, deux entreprises implantées au Louroux-Béconnais assurent le transport ambulancier, tandis qu'un service de transport à la demande a été mis en place à l'initiative du Centre Intercommunal d'Action Sociale, permettant ainsi un certain accès à la mobilité pour des publics ne disposant pas de moyen de locomotion.

Cette dynamique, tant sur le plan médical que médico-social, aurait mérité un minimum de développement au niveau du diagnostic du rapport de présentation.

■ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La très courte formulation consacrée au développement de dispositifs de production d'énergie verte se trouve improprement rattachée au chapitre du PADD consacré à « favoriser l'accès aux moyens de communication numériques ». Il conviendra donc que le PADD dispose d'un chapitre dédié présentant les orientations du projet communal en faveur des réseaux d'énergie, conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

À ce sujet, au-delà d'une possible implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le centre d'enfouissement de déchets, déjà très timidement exprimée au sein du PADD, on ne trouve aucune mention d'un éventuel projet d'installation d'éoliennes sur le territoire de la commune du Louroux-Béconnais, alors que des réflexions avancées avec un développeur sont en cours. En fonction du degré de maturité du projet, il paraît indispensable que le PADD exprime clairement le choix de la collectivité quant à l'accueil de ce type d'installations sur son territoire, accompagnée d'éventuels principes directeurs ou restrictions visant à encadrer ces implantations. Il est rappelé que le PADD est un document pédagogique et synthétique qui doit permettre aux administrés de prendre connaissance du projet communal et des engagements pris par les élus. On précisera également que les autres pièces du PLU, notamment le règlement, ne font que décliner les orientations du PADD et qu'en ce sens, toutes les dispositions réglementaires doivent être justifiées par la mise en œuvre du PADD.

La cartographie du PADD identifiera à l'aide d'un symbole spécifique, les 2 sablières en exploitation au sein de l'espace rural

■ Plan de zonage

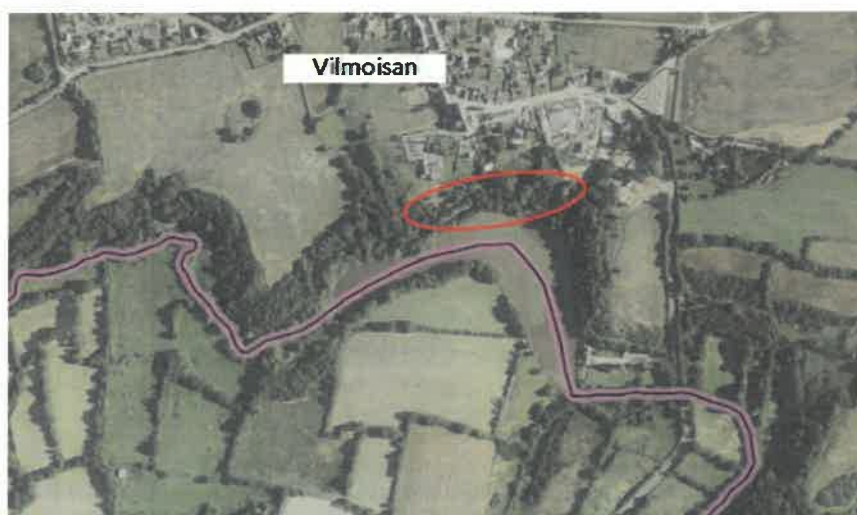
Sur le bourg de Villemoisan, la parcelle n° 360 est recensée en tant que « terrain encore disponible » dans la cartographie repérant le potentiel existant. Mitoyenne d'une zone 2AU, cette parcelle aurait-elle pu être intégrée à cette dernière ?

Le classement en zone UE de l'aire de baignade située à l'Est de l'agglomération du Louroux-Béconnais s'inscrit dans une logique qui ne prend pas en compte la notion de protection de la ressource en eau. Une baignade naturelle n'est pas un équipement sportif comme un autre, un gymnase par exemple. La lecture du choix arrêté par la collectivité aurait été différente avec une piscine. Par conséquent, le zonage consistant à regrouper toutes les infrastructures sportives sous une unique dénomination ne s'attarde que sur la fonctionnalité de tels sites. Or, les plans d'eau dévolus à la baignade sont généralement considérés comme des espaces naturels lors de l'élaboration des PLU. **Au vu de ces arguments, un zonage spécifique de type N indicé, ou à défaut, UE indicé – se justifierait pleinement pour cette baignade.** L'absence de règles adaptées à la particularité de ce plan d'eau ne garantit en rien la préservation d'une qualité optimale de l'eau.

Une zone d'extension de l'habitat 1AU est programmée à l'est de la station d'épuration du Louroux-Béconnais, soit sous les vents dominants. Cette localisation défavorable se trouve amplifiée par une distance relativement faible séparant ces deux secteurs (75 m au plus court). Il est rappelé que même si l'arrêté ministériel du 24 août 2017 ne fixe plus de distance minimale entre un espace habité et une station d'épuration, ce texte impose néanmoins la réalisation d'une étude mettant en évidence, l'absence de risque sanitaire pour la population riveraine. Une zone NP a opportunément été tracée entre la station et la future zone d'habitat. Il importe que cet espace tampon soit maintenu arboré, en intégrant diverses strates végétales, afin de limiter les envols d'aérosols de l'ouvrage épurateur vers ses riverains.

Dans plusieurs zones NP, des haies supplémentaires auraient pu être protégées au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme, afin de préserver des corridors de déplacements entre les boisements. C'est le cas des zones NP suivantes :

- La Rousselière au Louroux-Béconnais (est de la planche F-H), allées et chemins bordés de grandes haies,
- Au sud du bourg de Villemoisian (sud-ouest planche H), la ripisylve nord du plan d'eau,
- A l'ouest du lieu dit « Le Coteau » de Villemoisian (ouest planche G) ; la haie bordant les parcelles sud de la commune s'interrompt et ne relie pas les EBC entre eux, alors qu'elle semble très qualitative sur les vues aériennes.





Des plans d'eau ne sont pas tramés sur les plans de zonage notamment :

- le plan d'eau situé au sud du bourg de Villemoisais (sud-ouest de la planche G)
- les 2 plans d'eau situés au sud du lieu-dit "Le Veau" au Louroux-Béconnais (est de la planche H).

La collectivité dispose d'un patrimoine boisé totalisant environ 1 526 ha (11 % du territoire), dont la préservation constitue un enjeu important à l'échelle du territoire. Tenant compte des observations formulées par les services de l'État lors du premier arrêt de projet, cette nouvelle version rétablit la protection stricte au titre des espaces boisés classés sur 719 ha de surfaces boisées, soit l'intégralité des boisements qui ne font pas l'objet d'un plan de gestion sylvicole durable. Il convient de rappeler que le classement en Espace Boisé Classé 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. Si un très gros travail a été entrepris sur la protection des massifs boisés, aucun arbre remarquable en revanche n'a été protégé. Or, un certain nombre de beaux sujets sont présents au sein de l'espace rural et mériteraient sûrement d'être préservés.

9 STECAL sont identifiés au sein de l'espace rural pour maintenir et développer diverses activités économiques. L'étude de ces STECAL amène à formuler les observations suivantes :

- Les périmètres des STECAL AE et Aea repérant la déchetterie et le centre d'enfouissement devront être circonscrits autour des constructions existantes ou projetées. Un complément est attendu sur le « devenir » de la déchetterie pour justifier la création de ce STECAL, la lecture du rapport de présentation étant peu explicite sur la nature des constructions futures envisagées sur ce secteur (AE). Par ailleurs, l'emprise au sol autorisée (150 000 m²) sur le STECAL AEa devra être significativement réduite, étant rappelé qu'une centrale solaire au sol ne crée pas d'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme.
- L'emprise au sol autorisée (300 m²) du STECAL AGV dédié à la création de l'aire d'accueil des gens du voyage devra être justifiée. Le projet, récemment inauguré, doit désormais permettre de renseigner sur le type et le dimensionnement des constructions projetées.
- Le périmètre du STECAL AL relatif au projet de base de loisirs du Pey devra être délimité au plus près des constructions projetées. L'emprise au sol autorisée (1 000 m²) devra être mieux justifiée. Les espaces de stationnement devront être maintenus

perméables (usage de matériaux drainants). Enfin, il conviendra de rappeler les conditions de remise en état du site, prévues à l'issue de l'exploitation de la carrière, afin de justifier l'objet de ce STECAL.

– Le STECAL NL relatif au site de la Burelière (Parcabout) devra faire l'objet d'une dénomination et d'un règlement spécifique, n'autorisant que les constructions à sous-destinations « d'équipements sportifs » (voire de « restauration », si un réel besoin était exprimé en ce sens). Enfin, la collectivité devra préciser « les possibilités de réaffectation » qu'elle envisage à l'égard du bâtiment situé à l'entrée du site, pour justifier son inclusion au sein de ce STECAL. En fonction de l'évolution souhaitée, ce bâtiment pourrait faire l'objet d'un simple changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.

■ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La vue aérienne servant de support à l'OAP n° 6 des zones 1AU/2AU au nord de l'agglomération du Louroux-Béconnais mériterait d'être mise à jour pour faire apparaître l'urbanisation récente déjà réalisée à proximité du secteur de l'ex-serre.

2 haies orientées nord-sud bordent la parcelle n° 202 située en périphérie de la zone 1AU. Constituées principalement de chênes, elles présentent un réel intérêt sur le plan de la biodiversité, participent à la trame verte locale, et contribuent à réduire l'exposition aux pesticides, des futurs riverains. La sauvegarde de la haie située en bordure ouest de la parcelle n° 202 semble assurée par l'inscription de la mention « à préserver » sur l'OAP de la zone. Celle située en bordure est de la parcelle est désormais partiellement protégée sur sa partie haute et basse pour tenir compte des observations mentionnées à l'issue de l'examen du premier arrêt de projet. Ce progrès est encourageant et le respect de sa mise en œuvre sera observée. L'aménagement de ce quartier doit être envisagé dans l'optique de conserver au maximum les haies existantes. Étant rappelé que les créations de haies (dite en compensation de celles détruites) ne retrouvent qu'un équivalent de fonctionnalité écologique qu'aux termes d'un délai d'une cinquantaine d'années environ.

La zone 2AU de la Chancelière à Villemoisan dispose d'une zone arborée couplée à des espaces de prairie ouverts. C'est un habitat favorable à la biodiversité, qui participe à la trame verte locale en faisant le lien entre la vallée de l'Auxence au sud et le puzzle de boisements, de prairies agricoles et de plans d'eau au nord. L'aménagement futur de ce secteur devra veiller à préserver ce corridor nord/sud.

Afin d'épargner les nuisances liées à la circulation automobile -sonores tout particulièrement- il paraît nécessaire que l'OAP de la zone 1AU de l'Étang matérialise d'une part le projet de déviation de la RD 963 et d'autre part qu'elle indique la nécessité de **créer des protections acoustiques** ; le terme « d'aménagement paysager » s'avérant trop imprécis.

■ Le règlement

En accord avec le PADD qui affiche une volonté de « *favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agri-tourisme (gîtes à la ferme, chambre d'hôtes, camping à la ferme...)* », le règlement de la zone agricole autorise le changement de destination de constructions à des fins d'hébergement touristique (chambre d'hôtes, ...) sous réserve qu'il participe à une diversification des activités d'une exploitation agricole. En la matière, il convient de rappeler qu'un arrêt du conseil d'État du 14 février 2007, n°282398, indique qu'« *une structure d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, de type gîte rural ou chambres d'hôtes, n'est pas considérée comme nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles ou naturelles* ». Cette jurisprudence s'est vue confirmer par la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a clairement indiqué que le **changement de destination à des fins d'accueil touristique** ne relèvent pas

d'une diversification des activités agricoles au sens de l'article L151-11 II du Code de l'urbanisme. Seules les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles entrent dans cette catégorie. Dès lors, si la collectivité souhaite autoriser le changement de destination à des fins d'accueil touristique pour les exploitants agricoles, celui-ci doit s'envisager dans le cadre défini par l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme. Il conviendra donc de désigner au document graphique, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un tel changement, lequel sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

Les zones d'activités économiques, de rang stratégique, définies par le SCOT, interdisent l'implantation de constructions à vocation commerciale, afin d'éviter leur occupation par des entreprises pouvant avantageusement se positionner en milieu urbain. En conséquence, il conviendra de ré-écrire plus finement la liste des sous-destinations autorisées au sein de la zone UY de l'Anjou Actiparc du Vallon, conformément aux articles R151-28 et R151-29 du Code de l'urbanisme. Ainsi, notamment, la sous-destination « **activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** » ne peut être admise au sein d'une zone d'activité stratégique du SCOT. Cette sous-destination s'applique en effet à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que, d'une manière générale, à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Zone agricole :

Dans l'hypothèse où des projets d'implantation d'éoliennes ou de centrales photovoltaïques au sol viendraient à se concrétiser sur le territoire communal ; il conviendra que le règlement autorise expressément ce type d'installations, afin d'éviter toute interprétation juridique sur cette possibilité. La rédaction suivante pourrait être retenue : *« autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou mécanique du vent, sous conditions qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ».*

Le règlement pourrait imposer la perméabilité des clôtures à la petite faune.

Article 1 de zones UY et UYC :

Il conviendra de faire référence aux seules sous-destinations limitativement énumérées par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, en interdisant les « hébergements hôteliers et touristiques ».

La création ou l'extension des voies cyclables ne suffit pas à inciter aux déplacements actifs. Il est nécessaire de **définir des espaces de stationnement dédiés aux vélos ; correctement dimensionnés ce que ne prévoit pas le règlement**. Ces équipements sont tout particulièrement nécessaires aux abords des équipements existant sur la commune, qu'ils soient administratifs, commerciaux ou sportifs. Un usage accru de ce mode de déplacement est indissociable de toute une série de mesures incitatives qu'il appartient à la collectivité de développer, notamment à travers son document d'urbanisme.

Les OAP définies pour les zones d'extension de l'habitat laissent entrevoir que des activités économiques pourraient compléter ces espaces à vocation résidentielle. Le règlement de ces zones 1 AU insiste sur la compatibilité entre ces deux types d'usage, mais pour les ICPE

soumises à déclaration uniquement. Or, avec une telle écriture du règlement, il est possible qu'une activité non classée – et néanmoins potentiellement nuisante – puisse venir s'implanter au cœur de l'un de ces espaces résidentiels. Il serait regrettable que le PLU, par une certaine permissivité, s'en vienne à favoriser la réapparition de ces zones mixtes qui, par le passé, ont clairement révélé de nombreux conflits de voisinage

EAUX PLUVIALES

Le règlement ne se montre pas suffisamment précis sur les conditions de réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur des constructions. Le renvoi à la seule réglementation ne peut convenir, en raison des risques sanitaires que peuvent induire des aménagements non conformes. La référence à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 doit être explicite, notamment en soulignant que ces eaux pluviales récupérées ne peuvent servir qu'au lavage des sols et à l'évacuation des excréta. L'interdiction de toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine – rappelée dans le règlement – signifie que deux réseaux distincts et parfaitement identifiables doivent être réalisés, en cas d'utilisation des eaux pluviales à l'intérieur des constructions. L'interdiction de l'emploi de l'eau de pluie dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés doit par ailleurs être spécifiée dans le règlement. Ce volet consacré aux eaux pluviales pourra être rédigé sur la base du modèle retenu pour la zone agricole, au sujet des alimentations alternées – adduction publique/ puits privé.

Aucune disposition n'a été prévue au règlement afin de limiter l'imperméabilisation des sols sur chaque parcelle privée ; seule une incitation y figure. Ni l'article 8.2 censé encadrer ce volet, ni l'emprise au sol (Art.3.1.1) ne sont en effet réglementés. Or, instaurer un « coefficient de pleine terre » peut s'avérer une mesure pertinente, à la fois pour lutter contre des ruissellements potentiellement dévastateurs lors d'épisodes orageux majeurs, mais aussi afin de limiter certains effets du réchauffement climatique (prévention du phénomène d'îlots de chaleur). Un sol naturel a bien plus tendance à stocker les excès de chaleur qu'une surface anthropisée qui elle la restitue, en général la nuit, empêchant ainsi une baisse significative des températures.

NUISANCES SONORES

Le règlement laisse entrevoir la possibilité d'implanter des éoliennes domestiques en zones urbaines et/ou à urbaniser (cf p 36 et 37 notamment). Cette installation d'éoliennes domestiques – même d'une hauteur modeste – est susceptible d'occasionner des nuisances aux populations riveraines. Ces nuisances sont essentiellement sonores et peuvent *de facto* impacter la santé du voisinage. Les éoliennes accolées à la construction peuvent en outre déstabiliser le bâtiment en cas d'épisodes venteux de forte intensité.

Dans une fiche technique qu'elle met à la disposition du public (<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-technique-petit-eolien-201502.pdf>), l'ADEME attire l'attention des particuliers tentés par ce type d'installations, sur les diverses contraintes liées à leur fonctionnement. En zone urbaine, le rendement énergétique demeure le plus souvent faible, car les obstacles à la circulation du vent y sont plus nécessairement nombreux, voire entraînent parfois de fortes turbulences rendant inapproprié l'usage des éoliennes. Sur la base de ces constats, il semble inopportun de préconiser l'implantation d'éoliennes en zone urbaine. Il est en revanche parfaitement cohérent de développer l'éolien en zone agricole.

■ Annexes

Eau potable :

Les informations relatives à la production et à la distribution de l'eau potable sur le territoire communal sont obsolètes. Depuis janvier 2018, c'est le Syndicat d'eau de l'Anjou (SEA) qui gère ces aspects à l'échelle de Val d'Erdre Auxence.

Risques : Pièce 7D : Cette carte devra être actualisée sur le risque « Feux de forêt » en reprenant celle fournie en pièce jointe.

SERVITUDES

L'arrêté préfectoral de DUP du 4 avril 2011 relatif aux captages des Chaponneaux devra être annexé aux documents relatifs aux servitudes.

Candé

Angrie

Atlas du risque feux de forêt en Maine-et-Loire

Risque feux de forêt par massif Commune de Val d'Erdre-Auxence

Val d'Erdre-Auxence

Bécon-les-Granits

Saint-Sigismond



Saint-Au

Risque	
	Faible
	Moyen
	Fort

0 1 000 2 000 m

Cl Réalisation : ©DDT 49/SUAR/PR - 13/3/2023
Sources : DREAL PL - DDT 49
Fond cartographique : scan25

Licence de
réutilisation



 PRÉFET
DE MAINÉ-ET-LOIRE
Laboratoire
Département
Direction départementale
des territoires