



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles

**Pôle Patrimoine, Architecture, espaces
protégés**

Unité départementale de l'architecture et
du patrimoine du Maine-et-Loire - UDAP 49

Référence fichier : Secrétariat/UDAP/01/2025

Affaire suivie par :

Anne-Françoise HECTOR

Architecte de bâtiments de France

Tél : 02 41 86 62 20

Mél : sdap.maine-et-loire@culture.gouv.fr

Angers, le 09 janvier 2025

La Cheffe adjointe de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine du Maine et Loire
à

M. le Directeur départemental des territoires

Direction Départementale des Territoires de Maine-
et-Loire
Cité administrative 15 bis rue Dupetit-Thouars
49047 ANGERS CEDEX 01

Objet : arrêt de projet du PLUi-H de la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe

Pièce-jointe : 1

Par courrier en date du 3 décembre 2024, vous sollicitez mon avis sur le projet cité en objet.

Le PLU tel qu'arrêté prévoit des de nombreuses ouvertures à l'urbanisation, en dehors des enveloppes urbaines existantes, (par exemple à Jarzé-Villages, Cheffes, Cornillé-les-Caves, Huillé-Lézigné, Montreuil/Loir, Morannes-Daumeray, les Rairies), avec des densités relativement faibles (entre 16 et 22 logements à l'hectare). Cette politique de poursuite de l'étalement urbain ne semble pas répondre aux exigences de sobriété foncière du code de l'urbanisme. C'est d'autant plus regrettable que ces territoires présentent de vastes zones UB pavillonnaires lâches, qui devraient plutôt être densifiées en priorité. Or, aucune OAP sectorielle ni thématique du PLU arrêté ne porte sur des projets de densification de ces zones. Certaines d'entre elles se situent dans des espaces protégés au titre du code du patrimoine. Pour autant, le cadre fixé par les OAP correspondantes est très léger. Si jamais l'ouverture de ces zones à l'urbanisation est jugée quand même conforme aux exigences du code de l'urbanisme en termes de consommation foncière, les OAP correspondantes n'apparaissent pas acceptables en l'état, par rapport à la cohérence architecturale, urbaine et paysagère exigée dans l'écrin des monuments historiques par l'article L621-32 du code du patrimoine, la sauvegarde des ensembles urbains, de la protection et de la restauration du patrimoine culturel, qui incombent aux collectivités d'après l'article L101-2 du code de l'urbanisme ni de l'obligation qui leur est faite par la loi du 3 janvier 1977 d'assurer la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains.

Pour devenir acceptables à ces titres, ces OAP devraient être amendées par les prescriptions suivantes :

A minimum minimorum : « Pour garantir sa bonne greffe à l'existant, le futur quartier doit poursuivre et diffuser la qualité urbanistique du bourg (ou hameau) ancien, en en suivant le modèle (hiérarchie viaire logique avec des voies de desserte interne étroites sinueuses, irrégulières, maillées, découpage des parcelles selon des quadrilatères légèrement irréguliers de taille variée, et d'angles pas tout-à-fait perpendiculaires (découpage en tablette de chocolat à proscrire). Il est exigé des futures constructions, pour garantir leur bonne intégration dans le contexte bâti qualitatif, qu'elles en reprennent les caractéristiques principales, en termes d'implantation (front bâti structurant la voie ou l'îlot à poursuivre), volumétrie, composition de façades, matériaux.

Ces OAP ou le règlement attaché à ces zones devraient être complétées des règles suivantes :

- Toutes les constructions doivent être implantées sur une limite parcellaire au moins.
- Les constructions doivent être composées d'au plus 3 volumes simples présentant chacun une emprise franchement rectangulaire avec un pignon étroit (n'excédant pas 8m50 de large, et avec un encuevment minimal de 60 cm pour des pignons excédant 8m en rez-de-chaussée simple).
- La couverture du corps du bâtiment principal doit présenter 2 pans pentus symétriques (faîtage parallèle au long-pan).
- Des toits-terrasses peuvent être admis uniquement sur les volumes secondaires, à condition qu'ils soient enchâssés entre 2 volumes à toits pentus.
- Les ardoises doivent être naturelles et posées aux crochets de teinte sombre et mate.
- Le faîtage est à réaliser soit à linolet, soit à crêtes et embarrures.
- Les fenêtres sont à réaliser de dimensions nettement plus hautes que larges (de 1,3 à 2 en hauteur pour 1 en largeur) selon deux formats différents maximum. Les menuiseries ne doivent pas être de couleur gris anthracite, urbaine et banalisante, ni blanches, mais d'une teinte rompue chaude d'un ou deux tons plus foncés que les parements (et plus claire que le vitrage équivalent au RAL 7016).
- L'enduit doit être de couleur gris-beige (E3,E6, ou E9 du nuancier départemental ;), et non "ton pierre", trop clair (1 teinte d'enduit distincte et uniforme par corps de bâtiment les bandes d'enduit gris verticales ou horizontales sont interdites).
- Les éventuels bardages peuvent être autorisés avec parcimonie, uniquement sur des volumes secondaires, et doivent être posés verticalement. Les clôtures en treillis soudées et les lames d'occultation plastiques sont interdites, de même que les palissades horizontales en plastique ou en métal.
- les grillages doivent être losangés tressés et non soudé ou de type grillage à mouton, galvanisé (non plastifiés)

Ces règles seraient à généraliser à l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation, et a minima, à celles comprises dans les espaces protégés au titre du code du patrimoine.

Des dérogations aux règles sont prévues dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de l'édification de logements collectifs dès lors que le parti d'aménagement le justifie.

Ces dérogations devraient être encadrées plus strictement : elles ne devraient être rendues possibles qu'à la condition que les constructions (équipements, etc.) ou les opérations d'aménagement s'inscrivent de façon cohérente à leur contexte bâti qualitatif, et non en rupture.

En zone UA et zone UB, le règlement indique que les constructions peuvent s'implanter à l'alignement dominant de la voie. Le règlement définit cette notion ainsi : l'alignement dominant correspond au recul majoritairement constaté des constructions principales de la rue par rapport à l'alignement.

Ainsi, seules les constructions principales sont prises en compte. Or en zone UA, des ailes en retour d'équerre sur le devant et des dépendances participent souvent à la structuration des rues par des fronts urbains discontinus.

Aussi cette formulation est propice à permettre des retraits, mais aussi à prendre des architectures inscrites en rupture, comme des références pour poursuivre et aggraver la rupture urbanistique. Cette formulation doit absolument être corrigée.

Cette possibilité de construire en retrait d'alignement devrait n'être possible qu'exceptionnellement et à titre dérogatoire, dans cadre d'une inscription dans un aménagement concerté ancien qui suivrait ce modèle. A l'inverse, la rendre possible aussi facilement tend à poursuivre un urbanisme lâche, peu économe en ressource foncière (qui déqualifie le paysage urbain plus structuré en rues) mais aussi à empêcher la densification, la restructuration et l'embellissement des zones UB lâches et déqualifiées, par des constructions en front de rues dans les jardins de devant souvent peu investis et déqualifiés.

Aussi,

- dans les zones UB, a minima, il devrait toujours être possible de construire en limite d'espace public,
- dans les bourgs et hameaux anciens (UA), une implantation en limite d'espace public sur la majorité du linéaire donnant sur la rue doit être exigée, dès lors que l'îlot ou la rue du terrain concerné présente un front bâti (continu ou discontinu, même en bribes).

Les implantations de manière libre autorisées par le PLU en l'état, pour les constructions de second rang sont de nature à obérer les capacités de densifications futures, et donc contraires à la gestion économe de la ressource foncière.

En zone AU, l'implantation à l'alignement dominant est également la règle dans le PLU. S'agissant d'espaces sans construction aujourd'hui, cette règle serait encore plus difficile à appliquer et risquerait de conduire à de nouvelles zones lâches et déstructurées. Il semble impératif de proposer une rédaction plus cohérente avec les objectifs de sobriété foncière, respect et valorisation des paysages, sur le modèle des zones UA.

Une extension d'urbanisation est prévue au nord du bourg de Cornillé-les-Caves, nettement en dehors de l'enveloppe du bourg, alors qu'au sein de cette enveloppe, se trouvent plusieurs terrains non construits.

L'extension proposée repousserait bien plus loin la limite de l'enveloppe bâtie du bourg et en doublerait l'emprise. Elle engendrerait, elle-même une vaste dent creuse. Cette zone d'extension devrait donc être supprimée et la surface à bâtir correspondante devrait être reventilée au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans les dents creuses existantes.

Une aire de stationnement est prévue en face du chevet de l'église (emplacement réservé CRN12). Cet aménagement est peut-être possible, à condition qu'il soit strictement encadré, pour ne pas nuire à la qualité paysagère existante de cet espace. Aussi, une OAP est à prévoir pour encadrer cet aménagement (aire de stationnement à prévoir comme un clos de verger, avec fruitiers quadrillés, et murs hauts traditionnels chaperonnés en trapèze, et parés de moellons enduits). De même l'emplacement réservé CRN5 devrait être précisé.

L'emplacement réservé CRN 11 pour stationnement enherbé, devrait également être encadré par une OAP. Ce terrain en creux en face d'une propriété patrimoniale agrémentant aujourd'hui le site, doit être aménagé avec délicatesse pour ne pas nuire à la qualité paysagère existante. La haie et le mur ancien qui ceignent ce terrain doivent être réparés, et renforcés. Aucun enrochement, rampe béton ou goudronnée, portique limitant la hauteur, ne doivent être réalisés pour ne pas obérer le caractère champêtre conférant la valeur actuelle du site.

De nombreux cheminements doux sont prévus.

Une OAP thématique devrait leur être consacrée pour garantir leur effective douceur, par un cadre minimal : Ils devraient ainsi être limités à 2m50 de largeur sans bande centrale enherbée ou à 3 mètres avec une bande centrale enherbée, pour garantir la préservation de leur qualité paysagère existante (atout et facteur d'attraction de premier plan pour inciter à l'usage des modes de transports doux), lutter contre l'imperméabilisation des sols, mais aussi pour éviter une mutation facile de ces nouvelles voies créées pour un usage motorisé futur. Ces nouvelles voies devraient être réalisées en matériaux perméables (au moins pour les voies de desserte interne et promenade), ou alors sous forme de chaussée réservoir (notamment pour les voies de transit, inter bourgs ou entre hameaux et bourgs), et de couleur claire (stabilisé, ou grave, ou mélange terre/pierre, ou enrobé beige, ou enrobé grenailé) pour éviter les surchauffes estivales qui aggravent le réchauffement climatique local et global. L'expérience intéressante entreprise sur la commune de Morannes-sur Sarthe-Daumeray, entre Morannes-sur Sarthe et Chemiré-sur-Sarthe peut servir d'exemple.

Comme indiqué dans le compte-rendu de rendez-vous du 10/2/2022 (ref DS 6665483) de l'UDAP, joint en annexe, une zone très importante est ouverte à l'urbanisation au nord du bourg de Durtal, sur le plateau. Les extensions récentes ont déjà fait quadruplé l'emprise du bourg (UA) et se sont inscrites en rupture (pavillons très clair, selon le modèle breton, alors que Durtal se caractérise par des enduits chauds et foncés ocrés (voire orangés, selon les ressources locales : terres des Rairies et sables du Loir). Pour suivre cette extension en dehors de l'enveloppe existante ne répond pas aux objectifs de sobriété foncière du code de l'urbanisme ni de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement *climatique* et renforcement de la *résilience* face à ses effets. Ces zones 1AU et 2 AU ne devraient en conséquence pas être acceptées. Une OAP devrait plutôt être consacrée à la densification des tissus lâches existants récents sur le modèle du bourg ancien (front bâti discontinu, enduits plus contextuels, etc.)

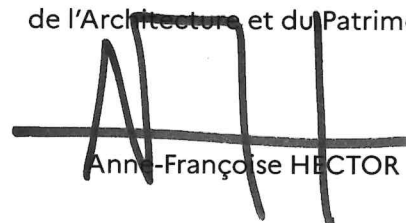
Enfin, un emplacement réservé est prévu pour construire un parking en frange urbaine de Lué-en-Baugois, dans les abords immédiats et en surplomb des monuments historiques. Cette disposition est de nature à porter atteinte à la qualité des abords des monuments historiques (aujourd'hui grande du fait du caractère champêtre et pittoresque du site) et devrait être supprimée ou tout au moins encadrée par une OAP similaire au cas de Cornillé-les-Caves.

J'émets donc un avis favorable au PLU arrêté, sous réserve d'intégrer ces ajustements.

Je me tiens bien sûr à la disposition de la collectivité et du bureau d'étude en charge de la rédaction du PLU pour préciser le cas échéant les OAP qui se trouvent à l'intérieur des espaces protégés au titre du code du patrimoine, en complément des amendements à intégrer mentionnés ci-avant.

Si ces ajustements n'étaient pas opérés, il semblerait souhaitable qu'une évaluation des incidences telle que prévue à l'article L122-4 du code de l'environnement, analyse les impacts possibles du PLU arrêté sur le patrimoine culturel, mais aussi l'étalement urbain, l'imperméabilisation, les surchauffes estivales.

L'architecte des bâtiments de France
Cheffe adjointe de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine



Anne-Françoise HECTOR

Copie: DREAL évaluation environnementale

