



**PRÉFET  
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques  
Unité Urbanisme Planification Aménagement  
Réf. : SUAR/UPA – 25-U011  
Affaire suivie par AC Champenois / G Gilet  
02 41 86 62 05 / 02 41 86 65 72  
anne-claire.champenois@maine-et-loire.gouv.fr  
[gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr)

Angers, le 27 FEV. 2025

**Le Préfet de Maine-et-Loire**

à

**Monsieur le Président de la CC ALS  
103 rue Charles Darwin  
49125 TIERCE**

**Objet : Avis de l'État sur le PLUi-H de la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe**  
Réf. :

Par courrier reçu le 2 décembre 2024, vous m'avez transmis, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe, arrêté par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2024. L'examen du projet appelle de ma part les observations ci-après, développées dans la note jointe, relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Je tiens à souligner le caractère volontariste de votre collectivité d'adopter à votre PLUi un volet habitat permettant d'envisager une planification coordonnée avec la production de logements, y compris sociaux, sur votre territoire. Je note par ailleurs que les orientations envisagées dans votre projet s'inscrivent en compatibilité avec les orientations stratégiques identifiées dans le Plan Climat Air Energie Territorial Loire Angers s'appuyant sur des diagnostics partagés. Enfin, vous avez conduit votre élaboration de PLUi-H dans un contexte de révision du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur obligeant à s'assurer de la compatibilité de votre projet avec le SCOT en vigueur mais aussi en envisageant les dispositions d'un futur SCOT prochainement opposable. Ainsi, la volonté de coordonner ces différents outils de planification et de programmation sur votre territoire est à saluer, et est gage de votre engagement en faveur de la mise en œuvre des différentes politiques publiques qui contribuent à assurer la résilience des territoires.

■ **Proposer une offre de logements répondant aux besoins du territoire**

Les objectifs de production de logements sont basés sur le scénario de croissance de +0,5 % par an retenu sur l'ensemble du pôle métropolitain dans le cadre des travaux de révision du SCOT, à horizon 20 ans. Ce scénario est ambitieux, dans un contexte où la croissance démographique constatée entre 2014 et 2020 sur le territoire est de +0,3 % par an (en baisse depuis 2009) et que le plan département de l'hébergement et de l'habitat (PDHH) établissait un besoin de production de logements de 50 à 100 par an. Sans minorer

vosre volonté d'accueillir de nouveaux habitants, il aurait été nécessaire de définir un projet de développement plus adapté à la dynamique territoriale. La surestimation du besoin de production de logements est de nature à opérer des choix discutables en matière de projets d'extensions urbaine.

La proposition de proportionner l'offre nouvelle de logements en fonction du niveau de polarité que vous proposez est pertinente, dans la mesure où les niveaux de polarités que vous envisagez sont de nature à mailler le territoire d'un niveau de services et d'équipements permettant de répondre aux besoins des habitants. S'agissant des objectifs de densité proposés (densité moyenne de 22 logts/ha), j'attire votre attention sur les densités affichées dans les polarités secondaires et intermédiaires qui sont inférieures à celles envisagées dans le projet de SCOT. Ainsi, il conviendrait dès maintenant de renforcer les niveaux de densité, en particulier sur les communes de Jarzé et de Morannes-Daumeray eu égard à la place que vous souhaitez leur donner dans l'organisation du territoire et à la présence de la gare à Morannes.

Il est regrettable que l'étude de densification, que vous avez réalisée pour déterminer les gisements fonciers, ne présente pas les délimitations des enveloppes urbaines qui ont été retenues de manière à justifier les choix opérés y compris en termes de zonage. En effet, c'est sur la base de leur délimitation, des objectifs de production de logements et des densités envisagées, que peuvent être déterminées l'ampleur des secteurs à ouvrir à l'urbanisation ou à densifier dans le temps d'opposabilité de votre PLUi-H.

La délimitation des zones urbaines ou à urbaniser n'a pas tenu compte du caractère aujourd'hui naturel des terrains identifiés comme tels dans les PLU en vigueur, et qui doivent le rester parce que situés en zones inondables. Cela concerne les communes de Morannes sur Sarthe, Daumeray, Etriché, Cheffes, Tiercé, Durtal, Seiche sur le Loir, Corzé et Cornillé les Caves. Ainsi, votre projet n'est pas conforme au plan de gestion du risque inondation Loire Bretagne et ne permet pas d'assurer une prise en compte de ce risque.

Il apparaît que les systèmes d'assainissement collectif de Daumeray et de Morannes ne sont pas en capacité d'accueillir les effluents envisagés sur les secteurs qui sont ouverts à l'urbanisation. Pour Seiches sur Le Loir et Cornillé les Caves, la mise en service des nouvelles stations d'épuration devra être effective avant toute ouverture à l'urbanisation. En conséquence, pour ces communes, il vous appartient de refermer les zones prévues comme ouvertes à l'urbanisation.

Enfin, le projet de SCOT PMLA porte en principe l'interdiction de densification urbaine des hameaux par de nouvelles constructions. Ce principe peut être levé par les collectivités en définissant des critères spécifiques pour des hameaux compacts. Plusieurs types de hameaux sont identifiés sans que les critères d'identification ne soient explicites et sans déterminer dans l'étude de densification les potentialités de production de logements qui y seraient envisagées. Certains de ces hameaux inondables bénéficient d'un zonage urbain qui doit être revu.

**Compte tenu de ces éléments, les délimitations des secteurs U, 1AU, et 2AU2 au plan de zonage ne sont pas justifiées, et doivent être revues au regard des délimitations des enveloppes urbaines qui devront être fournies, de l'évitement de l'exposition aux risques naturels, de la capacité des systèmes d'assainissement à traiter les effluents et des critères d'identification des hameaux rendus explicites. Les secteurs identifiés en zone 2AU2 qui ne seront pas urbanisés dans le temps du PLUi-H doivent être reclassés en zone A ou N.**

## ■ Maintenir et développer les ressources économiques du territoire

Afin de limiter la consommation foncière, votre PADD prévoit que la priorité soit donnée à l'optimisation foncière dans l'ensemble des zones d'activités existantes. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, ce sont près de 135 ha identifiés comme disponibles et équipés sur votre territoire, dont la majorité urbanisables sur la zone d'activité d'Angers-Marcé (environ 38 ha équipés) et sur la zone d'activité des Portes de l'Anjou (environ 60 ha équipés), mais aussi dans vos zones de proximité. **Dans ce contexte, il est fondamental d'apporter les éléments permettant de justifier les choix en matière d'extension des zones d'activités pour le développement économique. Il apparaît pertinent de phaser les extensions des zones de Seiches sur Le Loir (extensions Suzerolle) et de Daumeray.**

## ■ Maîtriser la consommation d'espace

Le projet ambitionne dès cette élaboration de PLUi-H d'intégrer la trajectoire du zéro artificialisation nette, ce qui est à saluer. Vous avez fait le choix volontariste de ne prendre en compte dans la consommation passée seulement certaines ZAC ou certaines tranches, il aurait été utile de les détailler dans la justification des choix, de manière à éclairer votre diagnostic. L'objectif de consommation prévisionnel affiché sur le temps du PLUi-H (114,5ha) correspond ainsi à une diminution de 17 % de la consommation d'espace projetée par rapport à la consommation d'espace établie 10 ans avant l'arrêt du projet. L'objectif affiché d'une consommation prévisionnelle de 83,6ha sur la période 2021-2031, correspondrait à une diminution de 50 % s'inscrivant dans le cadre de la mise en œuvre de la loi climat résilience.

Je relève qu'un effort non négligeable a été opéré par la collectivité en supprimant des secteurs ouverts à l'urbanisation de court ou moyen terme dans les PLU en vigueur. Néanmoins, les objectifs de modération de consommation d'espace affichés n'intègrent pas la contribution à la consommation liée aux projets d'envergure nationale et européenne qui porte à moins 54,5 % l'effort à consentir sur la période 2021-2031, et ne tiennent pas compte de zones d'urbanisation de long terme identifiées, de STECAL consommateurs d'espace, d'emplacements réservés à des aménagements. **Dès lors, il est impératif d'intégrer dans la consommation prévisionnelle l'ensemble des surfaces qui sont programmés par la mise en œuvre de votre document.**

## ■ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le diagnostic agricole met en évidence les secteurs à enjeux sur votre territoire et fait état du mitage des surfaces exploitées par l'urbanisation. Dans la mesure où certains projets d'extension urbaines peuvent être de nature à impacter durablement des exploitations agricoles, il aurait été pertinent d'explicitier les choix d'implantation retenus au regard du diagnostic réalisé, et de préciser les critères retenus pour les objectiver. Ces éléments doivent être fournis et je vous invite à engager, si ce n'est déjà fait une concertation avec les acteurs concernés.

Je relève que les critères retenus pour permettre le changement de destination de bâtiments agricoles pour d'autres vocations (logement, activités) ne sont pas explicites. **La liste des 174 bâtiments doit être revue à l'aune des critères proposés par la charte agriculture et urbanisme. La destination d'activités de restauration ou d'accueil de clientèle doit être proposée avec discernement, et le cas échéant pour quelques bâtiments où des projets auraient été portés à votre connaissance.**

Les STECAL envisagés en zone agricole ou naturelle, ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation par des projets précis, cohérents avec le PADD et qui pourraient justifier de mobiliser la possibilité offerte par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. **Seuls les**

**STECAL pour lesquels de projets de construction ou d'aménagement sont avérés doivent être retenus, et doivent être délimités au plus près des besoins avérés.**

L'OAP continuités écologiques constitue un élément pertinent et complémentaire aux dispositions protectrices du règlement envisagées pour les haies et les zones humides, les grands réservoirs de biodiversité qui façonnent votre territoire. Je relève que malgré la pertinence du diagnostic et des inventaires réalisés, certaines zones d'extension urbaines ou des STECAL sont situés pour partie sur des zones humides ou des espaces à enjeux locaux de biodiversité. Il conviendra pour la mise en œuvre des projets de s'assurer de la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser. Par ailleurs, seuls les boisements de moins de 4ha faisant partie des réservoirs forestiers sont classés en espaces boisés classés. Les grands ensembles forestiers (ex : forêt de Chambiers) ne font pas l'objet d'une protection sur le long terme dans le PLUi-H, alors qu'une protection de ce type serait appropriée.

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

Le PLUi-H fait état à travers son PADD d'une volonté de protéger les paysages. Or, malheureusement, le paysage n'est pas ou peu traité dans les OAP et le règlement proposé. Pour les OAP situées dans des espaces protégés au titre du code du patrimoine, elles n'apparaissent pas acceptables en l'état, par rapport à la cohérence architecturale, urbaine et paysagère exigée dans l'écrin des monuments historiques. **Je vous invite à tenir compte des recommandations émises par l'UDAP en pièce jointe.**

■ Prise en compte des énergies renouvelables

En cohérence avec l'identification des zones d'accélération d'énergie renouvelable, vous avez délimité près de 165,9ha en STECAL Ner. Cela montre votre volonté de planifier la production d'énergie renouvelable sur le long terme, ce qui est à saluer. Pour autant, ces différents secteurs, qui pourraient être qualifiés de sous-zonage, ne bénéficient pas de justification quant à leur positionnement sur des secteurs incultes ou potentiellement incultes au titre de la production agricole, ou sur des secteurs d'intérêt sur le plan environnemental (biodiversité, zones humides). Je vous invite à joindre les éléments de cartographie de ces secteurs (en dehors des centrales déjà existantes et autorisées) en annexe de votre document, pour information, et de ne garder en zone Ner que les secteurs pour lesquels vous êtes en mesure de justifier le caractère inculte et l'absence d'enjeux environnementaux.

En conséquence, compte tenu de la nécessité de revoir des éléments clés de votre projet s'agissant des zones à urbaniser, et de la constructibilité offerte en zone agricole et naturelle, j'émetts un avis défavorable au nom de l'État sur le projet de PLUi-H d'Anjou Loir et Sarthe. Je vous invite à contacter les services de la DDT afin de vous permettre d'avancer le plus rapidement possible sur les points à revoir et vous permettre d'arrêter à nouveau ce projet de PLUiH.



Philippe CHOPIN

Pièces jointes :

- avis de la cdpenaf, avis de l'ARS des Pays de la Loire, l'ARS des Pays de Loire ainsi que celles de l'UDAP, la SNIA-O, de RTE, de GRTG, de la DGAC, de l'État Major et de la SNCF



**PRÉFET  
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service Urbanisme Aménagement Risques  
Unité Urbanisme Planification Aménagement  
Affaire suivie par : Gaëlle GILET  
02 41 86 65 72  
gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr

Ref : 25-U022

**Direction départementale  
des territoires**

Angers, le 24 MARS 2025

**Le Préfet**

à

**Monsieur le Président  
Anjou Loir et Sarthe**

**Objet : PLUi-H Anjou Loir et Sarthe – suites avis de l'Etat**

Par courrier en date du 27 février 2025, je vous transmettais l'avis défavorable de l'État sur votre PLUi-H arrêté, en vous suggérant d'arrêter de nouveau votre projet pour pouvoir tenir compte des différentes remarques formulées. Je vous confirme qu'il s'agit d'une option possible de suites à donner, parmi d'autres. Elle présente l'intérêt d'apporter une certaine lisibilité et fiabilité juridique.

J'ai cependant bien entendu votre volonté de ne pas remettre en cause le calendrier d'approbation de votre document d'urbanisme avant les prochaines échéances électorales. En effet, vous m'avez indiqué, lors de notre échange du 10 mars dernier, souhaiter poursuivre la procédure avec une mise à l'enquête publique qui se déroulerait du 15 avril au 21 mai 2025.

D'un point de vue juridique, votre projet de PLUi-H peut être modifié entre la date de soumission à enquête publique et son approbation, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (art L.153-21 du Code de l'urbanisme). Dans la mesure où l'avis de l'État figurera dans le dossier d'enquête publique et que la prise en compte des différentes remarques à l'issue de celle-ci ne devraient pas remettre en cause l'économie générale du projet, je vous confirme qu'il est tout à fait possible de poursuivre la procédure engagée.

Mes services restent à votre disposition pour examiner les suites à donner, avant approbation de votre document d'urbanisme.

**Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général**

**Emmanuel LE ROY**

Copie pour information :

- Monsieur le Directeur départemental des territoires

