

Note complémentaire

La présente note complète l'avis de M. le Préfet sur le PLUi d'Anjou Loire et Sarthe dont elle constitue une annexe. Les contributions de 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 sont jointes à la présente note complémentaire.

■ Produire une offre de logements répondant aux besoins du territoire en évitant l'exposition aux risques naturels, et en cohérence avec les capacités des réseaux

Avec 17 communes, la communauté de commune dispose d'un territoire qui compte 28 136 habitants en 2021 avec une progression de 24 % depuis 1999 ce qui montre son attractivité.

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. Cela se traduit sur votre territoire par une volonté d'accueillir, 150 habitants supplémentaires par an, soit 3000 habitants supplémentaires d'ici à 2045, avec la mise sur le marché de 1600 logements d'ici à 2037, soit environ 130 logements par an. 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.

La proposition de prioriser l'offre nouvelle de logements dans les polarités principales (45 % sur Seiches sur le Loir, Tiercé et Durtal), puis sur les polarités secondaires et intermédiaires (44%) puis 10 % dans les communes de proximité est pertinente, permettant d'accentuer l'offre nouvelle de logement (y compris la mobilisation des logements vacants) au plus près des services et équipements pour les habitants. Le diagnostic est pertinent sur les besoins en logements pour les populations spécifiques (notamment jeunes actifs, saisonniers et gens du voyage) qui est traduit sous la forme d'actions dans le volet habitat. En matière d'habitat, le PLUiH ne précise pas les objectifs chiffrés des formes des logements et leur répartition. Le sujet est abordé au sein des OAP sans apporter plus de précisions ou justification.

Les niveaux de polarités sont de nature à mailler le territoire d'un niveau de services et d'équipements permettant de répondre aux besoins des habitants. Le PLUiH crée un niveau de polarité de plus par rapport au SCoT en révision, les polarités secondaires semblent assimilables à des polarités intermédiaires prévu par le SCoT. Les différentes échelles de polarité doivent être expliquées et les critères précisés. Les densités affichées dans les polarités secondaires et intermédiaires 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 dans l'organisation du territoire et à la présence de la gare à Morannes.

Une étude de densification et mobilisation est présente dans le rapport de présentation, identifiant la possibilité de produire près de 500 logements en renouvellement urbain (à mettre en regard des 1100 logements qui seraient produits en extension) et traduit un travail fin que vous avez engagé sur les gisements fonciers disponibles. Il est regrettable que l'étude ne comporte pas sous la forme d'un atlas, les délimitations des enveloppes urbaines qui ont été retenues pour déterminer cet objectif 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. Par ailleurs, l'identification d'OAP de densification sur des secteurs de faible densité de bâti aurait pu s'envisager.

Les surfaces densifications/extension ne sont pas suffisamment claires, et non explicitement chiffrées dans les différentes pièces du PLUi-H.

Certaines enveloppes urbaines sont relativement étalées, étirées et parfois éclatées. Ce choix participe grandement à l'étalement urbain et ne permet pas de justifier les zonages U retenus.

Il est détaillé par communes les zones d'extension identifiées au sein du PLUi-H avec des justifications en mobilisant les zones d'ilôts de chaleur notamment sur Tiercé, Etriché, Marcé et Seiches sur le Loir. Il aurait été utile d'objectiver ce choix par l'indication des densités actuelles, sur ces mêmes secteurs, ou via la mobilisation d'actions en priorité pour résorber ces ilôts de chaleur par exemple via l'OAP continuités écologiques qui intégrerait utilement les notions de nature en ville.

De manière générale, les enveloppes urbaines sont très étalées et certaines accolées à des hameaux... Ce qui n'est pas cohérent. Dans certains cas plus précis, des zones 1AU ne sont pas en continuité des zones urbaines. Ce qui ne peut pas rester dans l'état. Il est nécessaire de mieux justifier la délimitation des enveloppes urbaines.

Il peut être understandable que des zones en continuité des zones urbaines n'ont plus de vocation à se densifier pour des raisons de valeur architecturale et/ou patrimoniale, comme par exemples Matheflon (Seiches sur le Loir) ou Cornillé les caves (zone UA4). Dans ce cas-là, il n'est pas nécessaire de les qualifier de hameaux, mais par exemple de secteur urbain secondaire. En revanche, ceci est fortement discutable si la zone est déconnectée de l'enveloppe urbaine. Les zones UB4, déconnectées des enveloppes urbaines pourraient rester en A ou N si elles n'ont plus de vocation à se densifier.

À titre d'exemples :

- La zone UB2 de Baracé semble très élargie ce qui pourrait ne pas correspondre à l'enveloppe urbaine réelle, surtout sur la partie Ouest :
- Cornillé les Caves : Le secteur UA 4 se situe en continuité de la zone UA2, ce qui ne correspond pas à la notion d'un hameau puisqu'en continuité de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs sa dimension pose question au regard de la définition du hameau par le SCoT en cours de révision
- Le Porage est également en UB4, la situation de ce secteur dit « hameau » pose question au regard de la quantité de logement et de leur étalement. Un zonage A ou N aurait été plus pertinent. Il en est de même pour le secteur des Barres non loin de Malagué et de l'aéroport, et de la zone UA4 au Nord de Daumeray.
- Huillé : Les zones UA2 et UB2 semblent relativement éclatées ce qui pourrait ne pas correspondre à l'enveloppe urbaine réelle
- Les Zones UB3 au Sud de Tiercé présente des hameaux qui peuvent se densifier. Ceci peut être incompatible avec le SCoT en cours de révision, notamment sur le caractère « compact » de ces secteurs.

La délimitation des zones urbaines ou à urbaniser n'a pas tenu compte du caractère aujourd'hui naturel des terrains concernés et 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, le 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 (STEP non conforme, non respect des normes de rejets de façon chronique, surcharge hydraulique) et de Morannes (forte surcharge hydraulique) 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 (station non conforme avec projet de réhabilitation à l'étude), la mise en service des nouvelles stations d'épuration devra être opérationnelle avant toute ouverture à l'urbanisation. En conséquence, pour ces communes, il est nécessaire de refermer les zones prévues comme ouvertes à l'urbanisation. Pour les systèmes de Baracé, Etriché et Lézigné, le raccordement des projets prévus dans les OAP engendre un léger dépassement de la capacité nominale (sans prise en compte de la densification des dents creuses). Il conviendra de surveiller les raccordements des dents creuses avant l'urbanisation des OAP.

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. Il ressort de l'analyse que plusieurs types de hameaux sont définis, pour certains densifiables, 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. Par ailleurs, certains de ces hameaux inondables bénéficient d'un zonage urbain qui doit être revu. La définition des hameaux pose question. En effet, le DOO du SCOT en vigueur définit un hameau comme « seules les entités les plus importantes de plus de 40 habitations identifiées et étudiées au cas par cas en lien avec leur localisation, leur proximité aux centralités des communes, à leur desserte ainsi qu'aux contraintes de développement imposées aux centres-bourgs des communes (risques,...) autorisent des constructions de nouvelles unités foncières (terrain nu) ou divisions d'unités foncières ». Le SCOT en cours de révision précise que le hameau est un petit groupe d'habitations isolées et distinct du bourg ou des espaces urbanisés principaux. L'usage fait dans le PLUi-H n'apparaît pas compatible avec ces principes (hormis sur Cheffes sur Sarthe avec la Corbellerie, qui demeure une exception), car certains hameaux peuvent être en continuité des centres-bourgs... Dans ce cas-là, il ne s'agirait plus de hameaux mais d'enveloppe urbaine secondaire avec des possibilités de construction moindre. Les hameaux actuellement identifiés en zone A et N pourraient être uniquement soumis aux dispositions réglementaires de ces zones notamment pour ceux dont il est prévu aucune densification possible. Il est à noter que le règlement écrit prévoit des zones UA 1, 2 et 4, sans zone UA3 ce qui n'est également pas cohérent.

■ Maintenir et développer les ressources économiques du territoire

Afin de limiter la consommation foncière, vous souhaitez mobiliser les potentiels encore présents au sein des zones d'activités existantes, et ce en lien avec le schéma de développement économique. Dès lors, votre PADD prévoit que la priorité est donnée à l'optimisation foncière dans l'ensemble des zones d'activités existantes. En effet, au 1^{er} janvier 2024, ce sont près de 70 ha qui sont identifiés comme disponibles et équipés sur votre territoire, dont la majorité sur la zone d'activité d'Angers-Marcé (environ 38 ha équipés) et sur la zone d'activité des Portes de l'Anjou (environ 32 ha) d'ores et déjà identifiées comme urbanisables, mais aussi dans vos zones de proximité.

Dans ce contexte, il est regrettable que le PADD ne définisse pas, au regard des disponibilités existantes qui semblent pourtant avoir été étudiées, les surfaces des extensions envisagées et considérées comme nécessaires. Le PADD n'affiche pas explicitement de hiérarchisation des ZA et surtout pas de hiérarchisation en fonction des polarités. Ainsi il est difficile de déterminer quelles sont les ZAE principales, et les ZA de proximité. La carte fournie dans le PADD ne le précise pas.

■ 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. Ainsi, au PADD pour la période 2022-2037 il est envisagé de ne pas consommer plus de **133 ha** d'espaces agricoles et naturels (sur la base des données du portail de l'artificialisation). Pour autant, vous avez fait le choix à dessein de préciser par une méthode adaptée à l'observation de terrain (mobilisation de l'OCSGE) les consommations passées sur les périodes 2011-2021 et sur la période de 10 ans avant l'arrêt du projet. Vous avez fait le choix volontariste de ne prendre en compte dans la consommation passée seulement certaines ZAC ou certaines tranches, il aurait été pertinent de les détailler dans la justification des choix, de manière à éclairer sur la sincérité de votre diagnostic. Pour autant les données de consommation passée ou prévisionnelle varient d'une pièce à l'autre du rapport de présentation. Une mise en cohérence des données chiffrées affichées est nécessaire.

Dans la justification des choix, il ressort, que la consommation d'espace sur la période 2014-2024 est établie à 136,7 ha. 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. Vous précisez que les tranches de ZAC identifiées en zone 2AU2 qui ne seront pas urbanisées dans le temps du PLUi-H, ne sont pas intégrées dans cette consommation prévisionnelle. Si ces secteurs n'ont pas vocation à être urbanisés dans le temps du PLUi-H, ils doivent être reclassés en zone A ou N. De plus, des

secteurs de taille et de capacité limitée consommateurs d'espace, ou des emplacements réservés n'ont pas été intégrés dans la projection de consommation prévisionnelle.

Par ailleurs, la consommation d'espace sur la période 2011-2021 est établie à 178 ha au regard de la méthode présentée. L'objectif affiché d'une consommation prévisionnelle de 83,6 ha 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. Il aurait été nécessaire d'intégrer dans cette consommation prévisionnelle, les surfaces qui seraient consommées par l'identification des secteurs de taille et de capacité limitée consommateurs d'espace, ou des emplacements réservés.

Le PLUi-H prévoit 61 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) à vocation habitat, économique, mixte, commerce ou équipement. Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, le PLUi-H prévoit un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour chaque OAP compris entre 2025-2037, 2025-2031 ou 2031-2037. Il est à noter que la majorité des OAP ont pour phasage préférentiel la période 2025-2037, soit l'ensemble de la période d'application de votre PLUi-H ce qui ne constitue pas un phasage. L'échéancier doit être revu.

■ **Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

Le territoire est caractérisé par une importante matrice agricole au sein de laquelle sont inclus des milieux spécifiques, comme des zones humides, des bois, des forêts et des complexes bocagers. L'identité paysagère du Nord du département du Maine-et-Loire est marquée par « Les Basses Vallées Angevines ». En effet, des réservoirs de biodiversité remarquables, inventoriés ou protégés sont connus sur le territoire autour des deux principales vallées humides que sont la vallée du Loir et de la Sarthe. La commune de Cornillé-les-Caves est incluse dans le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.

Ainsi, le diagnostic agricole réalisé permet de mettre en évidence les secteurs à enjeux sur le territoire où l'espace agricole couvre 51 % de sa surface totale, comportait 290 exploitations en 2020, représentant 4,6 % des exploitations agricoles du département. Certains projets d'extension urbaines peuvent être de nature à impacter durablement des exploitations agricoles (Seiches sur Le Loir, Daumeray, Etriché, Durtal, Corzé, Cheffes). Je vous invite à apporter ces éléments et engager, si ce n'est déjà fait une concertation avec les acteurs concernés.

Le diagnostic fait état du mitage des surfaces exploitées par l'urbanisation. A ce titre, la charte agriculture et urbanisme dresse un certain nombre de dispositions qui méritent d'être intégrées dans les documents d'urbanisme pour limiter le mitage, permettre l'installation de jeunes agriculteurs et le maintien durable de sièges d'exploitations sur le plateau bocager, la préservation de la valeur agricole des terres, le développement des activités liées et la prise en compte de la sensibilité des milieux naturels.

Les critères retenus pour permettre le changement de destination de bâtiments agricoles pour d'autres vocations (logement, activités) ne sont pas explicites. Il semble que seul le critère d'isolement au sein de l'espace agricole ait été pris en compte sur la liste des différents critères de la charte agriculture et urbanisme. De plus, le règlement du PLUi-H envisage de manière indifférenciée pour l'ensemble des 174 bâtiments identifiés, la possibilité d'y admettre l'habitation, la restauration ou les activités de service avec accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et de service public. La destination de restauration ou d'activités de service avec accueil d'une clientèle n'est pas pertinente sur l'ensemble de ces 174 bâtiments.

Le nombre de changement de destination de bâtiments agricoles envisagés dans le futur PLUi-H est basé sur le constat d'un rythme annuel de l'ordre de 1 changement de destination sur les dix dernières années, étant entendu que moins de la moitié des communes du territoire avait procédé dans les documents en vigueur à leur identification. Ainsi, il a été décidé de prendre en compte ce rythme observé par le passé pour estimer le nombre de changements de destination qui pourraient s'opérer jusqu'en 2037 soit 12 changements de destination s'effectuant en l'espace des 12 années du PLUi-H ». Le potentiel envisagé en termes de production de logement semble sous-estimé, en tout état de cause ce potentiel n'est pas pris en compte dans le nombre de logements qui sera produit sur le territoire sur la durée du PLUiH (12 sur 1600).

Le projet de PLUi-H prévoit 3 types de STECAL en zone agricole pour l'accueil des activités économiques industrielles et/ou artisanales isolées de faible ampleur (12 secteurs sur 14,89 ha), pour l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage (4 secteurs sur 3,42 ha) et pour des activités liées à la recherche et au développement (4 secteurs sur 7,77 ha). Mais aussi, 6 types de STECAL en zone naturelle pour les édifices et propriétés à valeur patrimoniale avec une dimension d'accueil touristique (57 secteurs sur 73,77 ha), pour les activités touristiques (10 secteurs sur 34,51 ha), pour les diverses activités de loisirs en zone naturelle (15 secteurs sur 92,34 ha), pour les zones d'accélération pour la production d'énergie renouvelable (31 secteurs sur 165,9 ha), pour l'installation des résidences démontables (3 secteurs sur 2,52 ha) et pour l'implantation de résidences légères de loisirs sans fondation (8 secteurs sur 4,34 ha) et pour les constructions et activités liés aux activités liées au stockage et au transport de déchets inertes (non mentionné dans le rapport de présentation).

Les STECAL envisagés ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation par la nécessaire mise en œuvre de projets précis, cohérents avec le PADD et qui pourraient justifier pour ces activités de mobiliser la possibilité offerte par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, à savoir « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions ; des aires d'accueil et des terrains familiaux des gens du voyage ; des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». Dès lors s'il est possible de lister (pour partie) les différentes possibilités offertes par le règlement de nouvelles constructions en zone agricole et naturelle par les STECAL, leur caractère exceptionnel et limité n'est pas justifié.

Par ailleurs, de manière à préciser les destinations et sous-destinations offertes par le règlement sur ces secteurs, il conviendrait de préciser dans le chapeau des zones A et N, les types d'activités envisagées sur les différents secteurs. Sans ces éléments, les possibilités offertes sur les différentes zones sont trop permissives, c'est le cas des zones A, Np, Nt et Ni par exemple.

L'ensemble des STECAL doit être revu en apportant les raisons de leur identification (caractère exceptionnel) permettant de justifier leur délimitation (limitée), les activités envisagées (chapeau de zone), les modalités d'implantation des constructions (emprise, hauteur, implantation).

Des secteurs AV sont identifiés pour l'habitat des gens du voyage. Or les modalités de construction sont différentes qu'il s'agisse d'aires de petit passage, d'aire d'accueil ou de terrains familiaux, et auront des incidences différentes sur les espaces concernés. Un seul zonage ou règlement n'est pas adapté. Le secteur identifié à Tiercé doit cibler la possibilité d'accueil de terrains familiaux.

Les secteurs AY ne sont pas justifiés par des projets d'extensions ou de constructions nouvelles liés à l'activité économique, leur taille apparaît pour certains surdimensionnés, leur positionnement interroge quant à des possibles extensions futures du secteur (Corzé, Etriché, Les Rairies, Montreuil-sur-Loir, Tiercé).

Le PADD porte comme ambition de valoriser son patrimoine architectural et notamment ses grandes propriétés situées en zone rurale. Toutes les propriétés de ce type sont identifiées dans un STECAL plus ou moins large (de 0,31 ha à 8,22 ha) sans que ces délimitations ne soient justifiées par des projets. Dès lors, sans disposer de projets précis, la règle envisagée de limiter l'emprise au sol de 10 %, n'est pas justifiée. Il serait plus approprié d'identifier ces bâtiments par la possibilité d'y permettre une activité d'accueil touristique (par exemple), et de renvoyer à une évolution du PLUi les possibles constructions nouvelles et extension en fonction des projets qui pourraient y être autorisés.

Les secteurs Nhl1 et Nhl2, malgré leur taille plutôt limitée, ne sont pas justifiés par des projets de constructions.

Les secteurs Nc ne sont pas identifiés dans la liste des STECAL alors qu'y sont permis des constructions, sans que ce ne soit justifié par un projet. De plus, certains secteurs (Montreuil sur Loir) sont situés en zone inondable pour lesquels les éléments fournis ne permettent pas de s'assurer de la bonne application du Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé.

Les possibilités d'extension et annexes en zone A et N doivent tenir compte de l'avis de la CDPENAF, en termes de superficie et de distance à l'habitation, y compris pour les piscines.

Les équipements de type STEP sont traités par le biais d'emplacements réservés dans le PLUi-H alors qu'ils devraient être présentés de manière délimitée via des STECAL s'ils sont situés en zone A ou N. Les STEP existantes doivent être identifiées par un sous-zonage permettant de reconnaître leur existence.

Le territoire est concerné par plusieurs périmètres de protection écologiques qui témoignent de la richesse du patrimoine naturel : le réseau Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les secteurs de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui couvrent une très grande majorité des vallées alluviales (Basses Vallées Angevines, Vallée de la Sarthe, Vallée du Loir) mais aussi de nombreux complexes forestiers. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont identifiés au sein de la TVB. L'élaboration du PLUi-H a été l'occasion de réaliser un inventaire pertinent des zones humides sur l'ensemble du territoire via des investigations spécifiques.

Il est regrettable que le PADD ne comporte pas de représentation graphique de la trame verte et bleue. Le PLUi-H d'ALS contient bien une OAP continuités écologiques, et constitue un élément complémentaire aux dispositions protectrices du règlement envisagées pour les haies et les zones humides, les grands réservoirs de biodiversité en s'appuyant sur une étude jointe en annexe. Malgré ce diagnostic, 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 convient de rappeler qu'en cas d'aménagement d'une parcelle de plus de 1 000m², il faudra s'assurer que le projet ne porte pas atteinte à une zone humide en appliquant le protocole défini dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

La carte de l'indice fonctionnel de la trame verte et bleue ne met pas en exergue la zone NATURA 2000 et le site RAMSAR sur le territoire et le réservoir de biodiversité qui en découle sur la façade Nord-ouest du territoire qui longe la Sarthe. De plus, la carte « valoriser les qualités agricoles et environnementales du territoire » représentant la carte Trame Verte et Bleue dans le PADD présente un axe gris fléché sur la carte qui n'est pas représenté dans la légende. La position géographique des noms des communes est très approximative.

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 volet paysage aurait mérité d'être approfondi, la dynamique centre-bourg abordée, la notion d'entrées de ville traitée, les qualités intrinsèques des paysages urbains et du grand paysage présentées, l'analyse du patrimoine architectural et naturel effectuée, l'identification des points de vue et cônes de vue à préserver réalisée. Ces éléments sont nécessaires, en particulier, pour justifier l'identification des zones à préserver, mais aussi pour permettre de justifier et d'illustrer l'axe 4 du PADD « d'inviter à l'itinérance touristique et à la découverte des patrimoines ». L'inventaire des patrimoines réalisé en 2021 (identification fine), doit être joint au rapport de présentation permettant de justifier certains patrimoines protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. La liste devra figurer dans le règlement écrit.

■ **Prise en compte des énergies renouvelables**

Le projet du PLUi-H exprime dans le 5^e axe du Projet d'Aménagement et de développement Durable sa volonté de « préserver, ensemble, notre environnement et nos ressources ». En cohérence avec l'identification des zones d'accélération d'énergie renouvelable, vous avez délimité près de 165,9 ha 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.

■ **Prise en compte des risques naturels (cf pièce jointe)**

Le rapport d'état initial de l'environnement doit être complété p 228, en indiquant la présence du risque inondation sur la Sarthe, et Val d'Authion, et mentionner le risque radon.

La pièce jointe détaille les secteurs où le projet de zonage n'est pas cohérent avec les PLU en vigueur et ne prend pas en compte les dispositions du PGRI Loire Bretagne.

■ **Remarques sur certaines pièces du projet de PLU :**

Rapport de présentation :

Un certain nombre de données datent de 2019 et doivent être remises à jour. Tel est le cas par exemple pour la carte schématique des poches de stationnements, qui par ailleurs de part son échelle d'approche est peu lisible.

Entre 2019 et 2023, le parc de logements vacants aurait progressé de +86 unités. Ces unités mises à jour, ne sont pas intégrées dans la suite du diagnostic. Cet état de fait n'est pas satisfaisant dans la mesure où il aurait été nécessaire que le PLUi en tire les conséquences sur les besoins en logements.

Dès lors que le projet de PLUiH aborde les dynamiques du SCoT en cours de révision, il aurait été pertinent d'en faire de même pour le SDAGDV. Le Schéma de la page 79 issu de l'étude d'ALS pourrait être mis en perspective avec ce dernier.

De manière générale la partie justification des choix retenus est incomplète ou lacunaire et peu compréhensible sur la méthodologie employée. Cette partie relève plus d'un état descriptif de l'ordre d'un résumé non technique, que d'un argumentaire permettant de justifier les choix opérés. Dans ce cas, il aurait été préférable de réaliser deux parties distinctes : un résumé non technique et une justification des choix comprenant l'argumentaire et la méthodologie complète de délimitation des enveloppes urbaines, d'identification des secteurs retenus au titre de la consommation passée et prévisionnelle, etc....

En page 53 du tableau récapitulatif des logements. Il aurait été opportun de préciser les surfaces des logements consommées par ceux prévus en extension.

État initial de l'environnement :

La méthodologie concernant la consommation d'espaces NAF employée est différente des autres pièces du PLUi-H et présente des chiffres différents de ceux présentés dans la partie justification des choix.

PADD :

Il aurait été opportun de citer de manière plus complète l'article L.151-5 du CU en page 3 du préambule, notamment sur la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale,[...] le projet d'aménagement et de développement durables qui fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et sur l'étude de densification et la prise en compte de la vacance.

Le PADD n'affiche pas explicitement de hiérarchisation des ZA et surtout pas de hiérarchisation en fonction des polarités. Ainsi il est difficile de déterminer quelles sont les ZAE principales, et les ZA de proximité. La carte fournie dans le PADD ne le précise pas non plus.

OAP

On note que le document a évolué dans le bon sens, un sommaire a été rajouté et l'OAP échéancier prévisionnelle est présente, même si le pas de temps 2025/2037 ne répond pas à un cadencement d'urbanisation puisque correspondant à la durée du PLUiH.

Il est rappelé, qu'en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, toute zone 1AU doit obligatoirement comporter une OAP. Dans le cas contraire, les zones 1AU ne disposant pas d'OAP, y compris celles disposant d'un périmètre d'attente de projet, devront être reclassées en zone 2AU.

Il est précisé que la part en renouvellement urbain dans l'ensemble des communes à l'horizon du PLUi-H est d'environ 30%, alors que, parfois, le rapport 1/3 est cité dans les autres pièces du PLUi-H. Ce qui n'est pas cohérent. De plus l'objectif prévu dans ce document est de 135 logements/an et non pas 130, comme évoqué dans d'autres pièces du PLUi-H.

Un tableau de répartition est présent sur la période 2024/2036, contenant des objectifs en pourcentage de répartition de la production nouvelle en logement. Il n'est pas précisé comment ils ont été déterminés, ni la justification de cette période.

Il est fait référence aux polarités et les densités de niveau SCoT en cours de révision et non pas celles précédemment citées dans le PLUi-H. Ce qui apparaît incohérent avec les autres pièces du projet de PLUi-H. Ceci induit un risque supplémentaire d'incompatibilité.

Ce document bien qu'abordant la diversité des formes urbaine ne contient pas d'objectifs chiffrés et l'importance de prévoir une mixité.

De manière générale, il n'est pas nécessaire de remettre l'entièreté des légendes à chaque OAP alors que la symbologie n'est pas utilisée. Les secteurs d'implantation des constructions principales sont généralement en plein centre de l'OAP sans explication concrète. Par ailleurs, certaines OAP en extension sont déconnectés des centres-villes et centres-bourgs ce qui n'est pas cohérent.

Alors que de nombreuses OAP intégraient (dans les PLU en vigueur) des principes d'aménagement en matières d'intégration paysagère, architecturale, d'espaces de déambulation qualitatifs, de conservation d'arbres, de jardins intéressants... dont certains participant à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques, ces derniers ont été supprimés dans la version définitive, ainsi que certaines dynamiques comme par exemples la variation de population ou bien du nombre d'enfants présents dans les écoles, ce qui est regrettable.

Par ailleurs, en tant que principe d'aménagement, les accès en impasse ne sont pas à privilégier. Or ceci peut être le cas pour certaines OAP.

Finalement, dans l'ensemble, les choix d'implantation des projets d'extension, au détriment de l'activité agricole ne sont pas suffisamment justifiés, le lien n'est pas argumenté sur les bases du diagnostic agricole. Il serait indispensable de préciser les choix d'implantation des lotissements et/ou si d'autres zones de projets ont été étudiés et quels ont été les critères retenus sur les communes concernées. Il serait également utile de savoir si une concertation a été débutée avec les exploitants agricoles concernés.

Les OAP suivantes sont à revoir :

- OAP Baracé : Des espèces protégées sont recensées dans l'évaluation environnementale mais les mesures compensatoires ne seront prévues qu'en phase projet. Il convient en premier lieu de maximiser l'évitement puis la réduction avant d'aborder la compensation. Il aurait été opportun d'exclure cette zone de développement. De plus, des haies et bosquets sont présents sur cette zone pressentie pour de la construction de logements. Le projet ne devra pas impacter ces entités végétales.

- OAP Cheffes : En partie Nord, un accès est à créer hors OAP ce qui pose des questions de faisabilités techniques et de sécurisation coté RD 108. Des haies et bosquets sont présents sur cette zone pressentie pour de la construction de logements. Le projet ne devra pas impacter ces entités

végétales. De nouvelles interfaces paysagères sont également prévues. Il conviendra également de maintenir une zone tampon significative entre les aménagements et le cours d'eau.

- OAP Cornillé-les-Caves : Cette OAP ne se situe pas dans la continuité de l'enveloppe urbaine, et des liaisons douces sont à créer en partie Sud menant vers des champs, de plus les accès sont créés en impasse, ce qui est peu satisfaisant comme principes d'aménagements. L'OAP est pressentie en partie sur une parcelle boisée. Cette parcelle boisée est favorable à l'installation d'espèces. Par conséquent, cela ne semble pas opportun de prévoir des aménagements sur la partie boisée.

- OAP Corzé : L'OAP prévoit 115 logements en précisant que les commerces et services se situent à moins de 5 minutes des commerces et services (Aurore à Seiches sur le Loir et Verrières en Anjou). Or il s'agit de 5 minutes en voiture ce qui privilégie ce mode de déplacement. Cette zone de développement devrait mieux anticiper les accès notamment en partie Ouest en lien vers les transports en commun. Par ailleurs, il s'agit clairement d'un développement en extension linéaire. Un phasage 1AU/2AU aurait été plus judicieux afin de mieux maîtriser le développement urbain. Ce qui aurait pu permettre de mieux anticiper l'éventuelle extension supplémentaire liées à la zone 2AU2. Ce qui anticiperait une nouvelle enveloppe urbaine qui s'annonce d'ores et déjà en développement linéaire se rapprochant de la zone inondable. La majeure partie de la zone est actuellement en friche prairiale. Des espaces et interfaces paysagers sont prévus dans les aménagements.

- OAP de Durtal : De manière générale, on constate le mitage des surfaces exploitées par l'urbanisation. Il faut veiller à ce que la construction de logements se fasse sur des parcelles non utilisées au plus proche du centre-ville comme les zones défavorisées présentes avant de consommer des surfaces agricoles. La Zac des Portes de l'Anjou anciennement créée et aujourd'hui aménagée mais non construite en totalité, de l'autre côté de l'autoroute A11 qui formait une barrière, impacte durablement les terres agricoles pour le futur.

La volonté de prévoir plusieurs OAP à l'échelle de Durtal est compréhensible mais complexifie leur application concrète, notamment quand elles sont limitrophes comme par exemples les OAP B et C. Une analyse spécifique au centre-ville et au château aurait été certainement plus appropriée, éventuellement sous la forme d'une OAP thématique. L'OAP B entièrement consacrée à un Cœur vert et/ou paysager doit être mise en perspective avec le règlement graphique afin de s'assurer de sa bonne mise en application en lien avec l'identification de parcs et jardins limitrophes ainsi que les jardins et les espaces non bâtis. Cette solution technique est alors assez confuse. De plus sur ces secteurs de la réhabilitation de bâtis est prévue. Certaines espèces anthropophiles peuvent être présentes (et notamment avifaune et chiroptères). Un diagnostic préalable peut s'avérer opportun. L'OAP D ne mentionne plus clairement la trame zone humide du règlement graphique mais cite un cœur vert et/ou paysager à créer. La traduction en devient incohérente. Les haies devront être préservées. L'OAP E pose question en terme de réelle nécessité car elle permet la jonction vers une zone pavillonnaire encore déconnectée. L'OAP F ne précise pas ce qui est réellement attendu de la notion de pôle d'échanges multimodal. Il devrait être prévu un fonctionnement global entre les OAP E et F dans la mesure où elles sont proches, voir avec la G non loin également. Ce qui n'est pas le cas. Cette dernière vient combler une dent creuse mais de part sa position en crée une autre ce qui n'est pas satisfaisant. L'OAP H ne semble pas pertinente au regard de la zone d'activités économique qui apparaît sous occupée et que Durtal dispose déjà de forte réserve foncière en lien avec les Portes de l'Anjou. Cette OAP s'enclave en extension à la zone existante sans garantir un réel accès en partie sud-ouest. Une OAP globale sur ce secteur aurait été plus appropriée. L'OAP I, Les portes de l'Anjou manque de cohérence entre les principes d'aménagements et le règlement graphique. Les entités végétales relictuelles devront être préservées voire renforcées. Pour exemple les haie ou alignement d'arbres à préserver ne sont pas traduites au règlement graphique.

Globalement à l'échelle de l'ensemble de la commune de Durtal et au regard des volontés de développement prévues, il est primordial de veiller au bon équilibre entre les commerces de centre-ville et périphériques. Ceci peut entrer en contradiction avec l'une des actions prévues dans le SCoT en cours de révision en lien avec l'axe « Revitaliser les centralités urbaines et rurales », notamment concernant les OAP F, H et I.

- OAP Etriché : Le projet de développement urbain semble ambitieux par rapport aux proportions actuelles du centre-bourg. Il serait nécessaire de retravailler les ambitions, notamment sur le

secteur Nord et de prévoir un phasage 1AU/2AU plus judicieux afin de mieux maîtriser le développement urbain. Ce qui aurait pu permettre de mieux anticiper l'éventuelle extension supplémentaire liées à la zone 2AU2. Aucun principe de liaison est évoqué vers le pôle gare non loin.

- OAP Huillé : Le projet de développement urbain semble ambitieux par rapport aux proportions actuelles du centre-bourg. L'OAP a tendance à doubler la taille des espaces déjà construits et créer des enclaves urbaines.

- OAP Lézigné : Beaucoup de parcelles semblent diffuses, il est question de renouvellement urbain. Or certaines OAP pourraient être plutôt considérées comme des extensions. Il serait nécessaire de mieux justifier leur densification avant de prévoir des extensions.

- OAP Beauvau : Le tissu urbain de Beauvau est encore assez diffus, prévoir une extension questionne même pour seulement 5 logements et au regard des principes d'aménagements assez simplifiés.

- OAP Chaumont d'Anjou : L'OAP est située dans un périmètre de paysage remarquable à préserver au titre du site patrimonial remarquable (SPR), avec lequel elle ne semble pas compatible. En effet, elle permet un développement plutôt en second rideau et en impasse, se rapprochant ainsi du Château et de son périmètre de Monument Historique. Elle ne prévoit pas de gestion de cette frange urbaine et paysagère. Par ailleurs, cette extension crée des dents creuses et se pose donc la question des liaisons avec la partie plus urbanisée du centre-bourg. À ce stade, l'urbanisation ne peut pas être envisagée sur ce secteur.

- OAP Jarzé : Les OAP A, B, D même si en lien avec la ZAC, le secteur de Bellevue et les Argoult amène à se questionner sur la proportion totale et globale de la ville et de sa silhouette urbaine attendue en toute fin. Même si on comprend la volonté de telles extensions, certains principes demeurent incohérents ; des liaisons douces qui aboutissent dans des champs, une zone d'activité accolé située en entrée de ville.... Tout ceci pose la question des cônes de vue à préserver sur la ville, son église et son château. Il serait nécessaire de retravailler les ambitions sur ce secteur et de prévoir un phasage 1AU/2AU plus judicieux afin de mieux maîtriser le développement urbain. Ce qui aurait pu permettre de mieux anticiper l'éventuelle extension supplémentaire liées à la zone 2AU2. Certains aménagements sont prévus en impasse OAP B et C, ce qui n'apparaît pas opportun à cette phase de développement de Jarzé.

- OAP La Chapelle Saint laud : La situation géographique du site de Bourgneuf, plus proche de Seiches sur Le Loir peut effectivement justifier un développement. Pour autant, il aurait été opportun de mieux définir son fonctionnement avec le centre bourg de la Chapelle Saint Laud.

- OAP Marcé : L'OAP C, la Goupillère, apparaît éloignée du centre-bourg. L'OAP A se situe sur les pentes du relief présent sur ce secteur. Ce qui génère une co-visibilité depuis la route de la déchetterie. Le même principe de cône de vue que l'OAP C aurait pû être employée afin de préserver les perspectives. Il semble que beaucoup de parcelles sont densifiables avant de prévoir les extensions.

- OAP de Chemiré sur Sarthe : Une OAP sur cette commune déléguée de 5 logements en entrée de bourg, questionne d'autant plus que les principes d'aménagement sont assez légers sur cette entrée de ville.

- OAP de Daumeray : L'OAP D de 6 ha pour des activités économiques vers le cimetière apparaît surdimensionnée d'autant plus que Daumeray est déjà bien pourvue en activités économiques. Cette OAP se situe en plein secteur agricole et peut entraîner des impacts non négligeables.

- OAP Morannes sur Sarthe : Les OAP A et B semblent éloignées du centre-bourg. L'OAP B qualifiée de renouvellement urbain serait plus de l'ordre d'une extension. Pour ce bourg, le document n'est pas complet, il manque toute la partie description des OAP.

- OAP Les Rairies : L'OAP A est très éloignée du cente-bourg alors que des espaces de densification semblent encore possibles.

- OAP de Seiches sur le Loir : De manière analogue à Durtal, une OAP globale ou thématique aurait été certainement plus judicieux, notamment concernant l'OAP A qui s'étend le long de la RD323. Son échelle d'application est donc bien trop large, d'autant plus qu'elle se superpose aux OAP E, C et de manière minimale à la D et la F. L'OAP B des Suettes pose également question sur les attendus réels par les aménagements réversibles, l'accueil d'habitations légères et démontable, notamment sur ce secteur de la ville ayant des sensibilités en matière naturelle de part la présence du ruisseau. L'OAP C de l'Aurore prévoit à dessein de conserver l'espace commercial en place sur site. Il serait pertinent d'apporter des éléments explicatifs sur ce point dans la justification des choix. Par ailleurs, il est prévu la possibilité d'installer des commerces en entrée de ville (OAP A), non loin du rond-point. Cela pose la question du réel équilibre entre d'éventuels commerces en entrée de ville et les commerces de centre-ville, et la gestion de la qualité paysagère de cette entrée : cette possibilité offerte par l'OAP mériterait d'être revue. L'OAP F, concernant la zone d'activité économique de la Suzerolle apparaît surdimensionnée et pour le moment non compatible avec le SCoT en vigueur, qui prévoyait son développement vers les arrières de la ville, préservant ainsi une coupure verte. Ceci doit être revu avec le SCoT en cours de révision.

- OAP Sermaise : L'OAP est éloignée du centre-bourg alors que des espaces de densification semblent encore possibles. Les accès pour l'heure mènent dans des champs ce qui n'est pas cohérent.

- OAP Tiercé : De manière globale, les OAP prévues en bordure de voie ferrée peuvent poser question en matière de qualité de vie, de santé (exposition au bruit), de sécurité (traversée des rails par exemple).. même s'il est entendable de vouloir développer les espaces encore libres non loin de la gare et du centre-ville.

L'extension en entrée de ville en direction de Cheffes (OAP D) apparaît surdimensionnée et doit pouvoir permettre de prévoir les perspectives et vue sur l'église, notamment au sein du périmètre d'attente. Il s'agit d'une des dernières coupures d'urbanisation encore non construite sur ce secteur qui doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'OAP G, en extension des landes de 2,1 ha de zone d'activité économique apparaît prématurée au regard du dynamisme de cette zone d'activités et se pose la question du réel besoin.

Mobilités

Le document d'urbanisme présente bien les principales actions du plan de mobilité (PDM) d'ALS de décembre 2022. Cependant, certains éléments pourraient être ajoutés ou développés notamment dans le diagnostic où ils ne font pas mention des pôles d'échanges multimodaux existants (PEM) sur les cartes. De plus, la mobilité solidaire pourrait être plus développée dans les différents documents alors qu'elle est clairement définie comme une action principale du PDM. Elle est juste évoquée dans le diagnostic et le PADD. Le document justification des choix précise bien que le PLUi-H prend en compte les principaux objectifs du PDM, dans la partie objectif 2 et 3 avec une carte très synthétique, avec des informations manquantes comme pour certaines aires de covoiturages existantes et à créer par exemple. Cette carte pourrait être étoffée ou il pourrait avoir plusieurs cartes par actions (covoiturage, vélo...). La plupart des OAP font bien apparaître la création de liaisons douces sur les cartes, ce qui est important de pouvoir rejoindre les services et commerces à pied ou en vélo de façon sécurisée et direct (sans faire de grand détour) pour éviter de devoir prendre la voiture.

Numérisation :

Depuis le 1er janvier 2020, toutes les procédures portées par une collectivité locale ou un groupement approuvant une nouvelle version d'un document d'urbanisme, doivent donner lieu à leur publication sur le [Géoportail de l'urbanisme](#) (GPU) en respectant [le standard CNIG](#) pour l'intégration des documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique. Cela concerne pour les Plans Locaux d'urbanisme (PLU(i)) les procédures suivantes :

- révision d'un plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme (CU)) ;

- modification d'un plan local d'urbanisme (articles L153-36 à L153-48 du CU) ;
- mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (articles L153-49 à L153-59 du CU) ;
- mise à jour des annexes d'un plan local d'urbanisme (article L153-60 du CU).

L'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021, dont les dispositions en matière d'urbanisme sont entrées en vigueur au 1er janvier 2023, a procédé à la réécriture de l'article L. 153-23 du CU. Ainsi, depuis le 1er janvier 2023, la publication des PLU(i) sur le portail national de l'urbanisme est devenue, avec la transmission au Préfet au titre du contrôle de légalité, la condition qui confère à l'acte son caractère exécutoire. Aujourd'hui, les collectivités peuvent désormais publier les délibérations sans délai, en application des articles R. 153-20 et R.153-22 du code de l'urbanisme, qui rendent obligatoire la publication des actes de prescription et d'approbation des procédures d'élaboration et d'évolution des PLU.

Cela implique que vous aurez à anticiper la numérisation complète de votre document d'urbanisme pour le publier intégralement sur le GPU.