

Direction générale adjointe
Transition écologique et équilibre
territoriaux

Angers, le 17 FEV. 2025

Direction
Ingénierie territoriale et environnement

Service
Ingénierie territoriale

Affaire suivie par
Laurence Deswarte
Tél : 02 41 81 43 59
l.deswarte@maine-et-loire.fr

Références
GEC 106
C_2025_LD_106_PLUiH_ALS

RECU LE
25 FEV. 2025
COMMUNAUTE DE COMMUNES
ANJOU LOIR ET SARTHE

Monsieur Girard
Président de la Communauté de communes
Anjou-Loir-et-Sarthe
103 rue Charles Darwin
49125 Tiercé

Objet : Avis sur l'arrêt de projet du PLUiH de la CCALS

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 9 décembre 2024, vous m'avez demandé mon avis sur le projet du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat arrêté par la Communauté de communes Anjou-Loir-et-Sarthe le 7 novembre 2024.

Depuis le début de l'élaboration de ce PLUiH, plusieurs échanges avec mes services ont d'ores et déjà permis de faire évoluer le document et de prendre en compte certaines des politiques du Département en faveur de l'aménagement du territoire. A titre d'exemple, le PLUi tel que rédigé aujourd'hui permet de déployer le projet prévu sur l'espace naturel sensible de Boudré.

La lecture attentive de cette dernière version du document a permis néanmoins de relever plusieurs remarques sur lesquelles je souhaite attirer votre attention dans ce courrier et dans l'annexe jointe.

Si la protection du patrimoine est, à juste titre, un objectif de votre projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elle semble cependant insuffisamment prise en compte dans différentes pièces du PLUiH. Ainsi, de nombreux bâtiments existants auraient mérité d'être identifiés comme édifices voire ensembles bâtis remarquables. Un diagnostic du patrimoine aurait mérité d'être réalisé et intégré dans le PLUi afin d'avoir une lecture et appréciation homogène du patrimoine à protéger. Par ailleurs, le diagnostic semble incomplet quant à la liste des monuments historiques présents sur le territoire. De même, les zones de présomption de prescription archéologique ne sont pas ou peu citées dans le diagnostic et mal reprises dans les plans de zonage. Vous trouverez en annexe d'autres remarques et suggestions de protection.

Concernant ce premier projet de plan local de l'habitat, on peut saluer entre autres l'ambition quant à la production de logements sociaux. Elle répond à la réalité de la demande locative sociale en hausse. C'est la répartition territoriale de cette production qui questionne au regard de l'enjeu de rapprocher les locataires du parc social des services et équipements pour limiter leurs charges indirectes de déplacement. Ainsi, certaines communes n'ont qu'un seul logement social à produire, on peut s'interroger sur l'intérêt des bailleurs sociaux à intervenir pour si peu de logements.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est dommage de constater que la limitation de l'imperméabilisation est peu contraignante dans vos documents, il y aura donc peu d'impact sur l'aménagement du territoire.

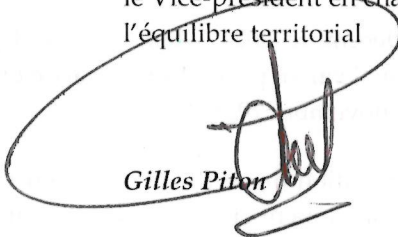
Enfin, concernant les gens du voyage, j'ai bien noté vos intentions dans le PADD, en cohérence avec les politiques départementales. Reste une difficulté, qui n'est pas propre à votre territoire et à laquelle sont confrontés les gens du voyage qui souhaitent conserver un mode de vie en résidence mobile tout en s'ancrant sur un territoire. Ils n'ont, à ce jour, pas la possibilité d'acquérir de foncier pour l'installation de Résidences Mobiles d'Habitat Permanent (RMHP) dans les zones urbaines.

J'émetts donc un avis favorable à l'arrêt de projet du PLUiH tel qu'il m'a été soumis sous réserve de la prise en compte des éléments précédents et joints en annexe.

La direction de l'Ingénierie territoriale et de l'environnement reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental
et par délégation,
le Vice-président en charge de l'attractivité et
l'équilibre territorial



Gilles Piton

Copie : Mme Brichet, Vice-présidente

Mme Goukassow, Conseillère départementale

M Muhammad, Conseiller départemental

M Guillaud, Conseiller départemental

DRD, DHL, DCP

Volet patrimoine

1a- Diagnostic

P128 Il manque les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA). cf. <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

P129 revoir les légendes des photos et en particulier la photographie de Notre-Dame de la Garde qui n'est pas la bonne.

P131 le tableau listant les monuments historiques n'est pas exhaustif. Il y a en réalité 52 monuments historiques répartis sur 14 des 17 communes du territoire. Il manque :

- À Cornillé-les-Caves : La Charpenterie, La Masselière
- À Durtal, en complément du manoir d'Auvers : la Grande et la Petite Bouverie,
- À Huillé : église
- À Chaumont-d'Anjou : château de Vaux Château de Rouvoltz,
- À Lué-en-Baugeois : château de la Perraudière, Église Notre-Dame,
- Aux Rairies : tuilerie briqueterie du Croc,
- A Montigné-les-Rairies : 2 moulins à vent,
- A Montreuil-sur-Loir : château de Montreuil
- A Morannes : manoir de Gennetay, Eglise Saint-aubin
- A Chemiré-sur-Sarthe : ancien presbytère, Eglise,

P132 Le village de Cornillé-les-Caves n'est pas un site inscrit mais un site patrimonial remarquable

1c Evaluation environnementale

p. 79 : les zones de présomption archéologiques semblent nettement sous estimées, notamment dans la région de Jarzé-Villages, la Chapelle-Saint-Laud et Durtal

Sur cette carte, l'indication des MH semblerait assez logique et pas seulement les « édifices remarquables » (sous réserve de pouvoir conserver une lecture claire de la carte)

p. 225 : corriger le nombre de monuments MH comme vu précédemment

3 Règlement écrit et plans de zonages

Il conviendrait de mettre en cohérence la légende entre le règlement écrit et le règlement de zonage, notamment les éléments de petit patrimoine, parfois légendés en rouge, parfois légendés en noir.

On aurait souhaité voir apparaître le nom des communes près des bourgs pour faciliter la lecture des plans. Il n'y a aucun signallement des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), contrairement à ce qui est signalé dans la légende et le règlement.

Le choix de la légende devrait par ailleurs être revu afin de ne pas être confondu avec celle des « voies et chemins ».

Les édifices et ensembles bâtis remarquables suivants auraient mérités d'être ajoutés dans le plan de zonage (liste non exhaustive) :

Baracé : le château de la Bainerie est indiqué (en réalité il est sur la commune de Tiercé) mais ce n'est pas le bon bâtiment qui est marqué d'une étoile. L'indication pourrait être ensemble bâti remarquable. L'allée d'axe mériterait d'être indiquée comme par jardin remarquable.

Dans le village, la maison en partie en retrait B 1429 dans la grande rue, est vraisemblablement du XVI^e siècle : malgré les modifications dont elle a eu à pâtir au cours des temps, il convient de la prendre en considération au minimum comme petit patrimoine. Il en est de même pour la maison à l'angle de 2 routes sur la place de l'église (sous la lettre R de « le Bourg » indiqué sur le plan)

Cheffes-sur-Sarthe : compte tenu de son homogénéité, la Pellerie pourrait être indiquée comme petit patrimoine.

Dans le village, la maison d'angle sur la parcelle AA54 (sur le quais) pourrait être indiquée comme patrimoine remarquable car elle participe pleinement de l'intérêt patrimonial de cette promenade. Il pourrait en être de même sur le même quai des maisons sur la parcelle AA 308 et jouxtant, celle AA077, le 4 rue du Port.

La maison AA159 est à indiquer comme remarquable (malgré ses volets roulants et ses fenêtres en PVC), rue Val Saint-Sulpice, AA73, AA 279, AA78, AA179, n°14 (AA203), la mairie,

Petit patrimoine : maison 6 rue Val Saint-Sulpice (AA 160), n°18 (AA206)

Les communs du château de Teildras pourraient aussi être indiqués comme élément remarquable.

Cornillé-les-Caves :

Tout l'habitat épars, modeste mais très soigné, de la vallée, en tuffeau avec fréquemment des pilastres sculptés devrait être pris en considération comme patrimoine remarquable.

Un édifice remarquable est indiqué sur la parcelle AB 144 alors qu'il s'agit du AB 140

Tout le centre du bourg devrait être considéré comme un ensemble bâti remarquable

Bâtiments remarquables : rue du Ronceray (AB83 et pas seulement l'ancienne église), AB 124, tous les communs de la Masselière y compris le portail et les petits pavillons, la maison longue OB12, la Basse Grassetière (OP 307)

Les murs de clôture ne sont pas assez pris en considération dans le bourg : ils forment une grande partie de l'identité du village.

Corzé :

Bâtiments remarquables : la mairie, maison OA593

Durtal

Les communs du Grip devraient aussi être indiqués comme édifice remarquable, tant la ferme que la porterie.

Édifices remarquables : Le Bois Moreau, Chamblancé (qui semble être un édifice de la fin du XVI^e siècle) (OB926, OB 757), La Chignardaie forme un ensemble à prendre en considération ainsi que la Reinière. Maison sur la parcelle YM 49 (L'Ouvardièrre), OF596, YH88, la Frémondière (OC1402)

La cadastre ne semble pas complètement à jour à la Presle et à la Godinière

Dans le quartier Saint-Léonard, la zone de bâti remarquable devrait être plus étendue, au moins jusqu'à la parcelle AD92, avec comme édifice remarquable AD102, 103, 104, 162

Maisons remarquables dans Durtal : AB276, 279, 267, OC 685, 1865, 949

Zone de bâti remarquable : rue du maréchal Leclerc, rue de la Vieille Ville, rue Saint-Pierre, rue du général Oudri et sans doute la rue du Marché aux Chevaux, rue des Douves, rue du Plein Champs
D'une manière générale, les murs dans la ville ne sont pas assez pris en considération alors qu'ils façonnent l'identité de la ville.

Etriché :

Maison remarquable : OC163 (derrière l'église probablement une maison du XVI^e siècle), OC 206 (maison XVI^e et XVII^e siècle)

Huillé :

Bâtiment remarquable : OB 601, 620, 604, 1268, 613, 1039, 608, 603, 604, 1165, 750, 751, 722 (édifices du XVI^e siècle au XVIII^e siècle)

Léznigné :

Maison remarquable : OA636 (et non simple petit patrimoine : il s'agit d'une grande maison du XVIe siècle à laquelle doit être adjointe malgré ses altérations celle de la parcelle OA110, OA1133, l'ancien presbytère OA627)

Jarzé-Villages : Chaumont-d'Anjou

Édifices remarquables : la mairie, maison OA 361 et en petit patrimoine la tour en fond de parcelle

Jarzé : toutes les rues adjacentes à l'église devraient être prises comme zone bâtie remarquable

Bâtiment remarquable : AC59, AC12, AC536, AC243

La Chapelle Saint Laud : bâtiment du petit patrimoine ou remarquable : OB250 (maison du XVIe siècle)

Les Rairies : la place de l'église pourrait être considérée comme une zone bâtie remarquable. Cette zone pourrait être étendue aux rues formant le vieux bourg qui possède une identité propre grâce aux constructions modestes mais toujours soignées. La plupart ne sont pas dénaturées.

Infrastructures numériques

Dans le PADD, p11, le déploiement fibre est à ce jour réalisé à près de 100% sur l'ensemble du territoire départemental hors zone AMII (exit le WIMAX à court terme). Il peut cependant rester des infrastructures à créer (pose de poteaux) lorsque des administrés non raccordés au téléphone ou raccordés au téléphone via un câble pleine terre demanderont leur raccordement à la fibre. Il sera alors nécessaire de créer de nouvelles infrastructures pour leur raccordement. C'est principalement pour ces cas que le PLUi doit être facilitateur et l'implantation de pylônes permettant le déploiement de réseaux 5G. Par ailleurs, au-delà des enjeux d'infrastructures, c'est bien l'usage numérique / la médiation numérique qui est à renforcer et la lutte contre l'illectronisme (qui ne concerne pas que les personnes âgées).

Routes départementales accès / mobilité

- OAP Cornillé les caves – éviter l'augmentation de trafic dans la rue de la gravelière (carrefour étroit au niveau de la RD 116)
- OAP Corzé - aménager le carrefour sur la RD 192 pour marquer l'entrée d'agglomération
- OAP Jarzé- Beauvau - il pourrait être utile de prévoir une liaison douce pour rejoindre l'impasse d'harcoué ou l'impasse du chataigner en identifiant un emplacement réservé
- OAP D Morannes- sécuriser le carrefour à créer
- OAP D Tiercé - privilégier la sortie sur la route de Cheffes (RD 74) puis par le giratoire et supprimer la sortie sur la RD 52 du fait du trafic pendulaire important (10 000 véh /jour)

Gens du voyage

Le STECAL AV mériterait d'être renommé pour prendre en compte l'habitat et l'accueil des gens du voyage. En effet, il concerne également les terrains familiaux locatifs.