

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des Territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

*Planification et Aménagement des Territoires
PAT Sud Ouest - Espaces Agricoles*

Bâtiment M

Référence : SUAR/PAT SO-EA - 2019/105 - AV

Affaire suivie par : Anne VALLEE
anne.vallee@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 63 15 – Fax : 02 41 86 82 76

Objet : avis de synthèse sur l'arrêt de projet du PLU
de la commune nouvelle de BEAUPREAU-EN-MAUGES

| BEAUPREAU-EN-MAUGES | | | |
|---------------------|---|---------------------|---|
| MAIRE | M | F. Aubin | M |
| MC Tuffereau | M | G. Coquer | M |
| Direction | | Cybercentre | |
| Secrétariat général | | Bibliothèques | |
| Finances | | École de musique | |
| 26 AVR. 2019 | | | |
| Ressources humaines | | Loisirs - culturels | |
| Commande publique | | Piscine | |
| Services techniques | | Enfance-scolaire | |
| Urbanisme | | Proximité | |
| SSIAD | | | |

Le Préfet de

à
Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Rue Robert Schuman - CS10063
Beaupréau
49602 BEAUPREAU-EN-MAUGES Cedex

Angers, le **24 AVR. 2019**

La commune nouvelle a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2018. Vous l'avez transmis à mes services le 29 janvier 2019 pour avis conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme.

Le travail important réalisé par les élus, au cours des cinq dernières années, va permettre de prendre en compte des dispositions du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR dans l'aménagement du territoire.

Néanmoins, l'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes de nature à permettre une meilleure prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les objectifs du projet ont été définis à 13 ans afin de tenir compte des 10 années de vie du PLU auxquelles viennent s'ajouter les 3 années d'études. Le 1^{er} janvier 2016 est la date de référence retenue.

1- Pour le développement résidentiel

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges (SCOT) approuvé le 08 juillet 2013. Celui-ci prévoit, pour la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges, la production de 3080 logements sur 20 ans

Copie à : ARS - STAP - DREAL - DDT (CHV - SEEF)
Sous-Préfecture de CHOLET

avec un objectif minimal de production de 30 % de logements au sein des enveloppes urbaines. Il identifie 4 pôles appelés à concentrer 70 % du développement résidentiel : la commune déléguée de Beaupréau (pôle principal) et celles de Gesté, Jallais et Villedieu-la-Blouère (pôles secondaires).

Le PADD prévoit la production de 1560 logements, soit une moyenne de 120 lgts/an. Le rythme de construction a été en moyenne de 100 logements commencés /an sur la période 2008 – 2017.

L'objectif de production apparaît cohérent avec le rythme observé sur le territoire.

Par ailleurs, le projet répond globalement aux objectifs du SCOT en ce qui concerne :

- la production de 35 % des logements dans les enveloppes urbaines ;
- la concentration de la production dans les pôles (75,5%) ;
- la prise en compte des densités minimales pour les opérations d'aménagement : 20, 17 et 14 logements par hectare (lgts/ha).

Néanmoins, je relève que seulement 9 opérations (92 logements) situées dans l'enveloppe urbaine tendent vers les niveaux de densité recommandée (25-20-17 lgts/ha). Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT incite pourtant à les atteindre (cf. page 70).

De plus, 910 logements, soit 74 % de la production, seraient intégrés dans des zonages ouverts à l'urbanisation (U et 1AU) dès l'approbation du PLU, y compris pour des secteurs en extension. Cependant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n'intègrent pas de programmation. Si le projet identifie bien les capacités de densification des enveloppes urbaines existantes, il ne garantit pas pour autant leur utilisation prioritaire comme le prévoient les orientations et objectifs du DOO du SCOT (cf. pages 65 et 66).

Or, un PLU qui intègre une répartition déséquilibrée au sein des divers zonages et une maîtrise partielle du calendrier de lancement des opérations d'aménagement, risque d'impacter prématurément les espaces agricoles et naturels.

Compte-tenu de ce qui précède, je vous invite à apporter des ajustements à la partie « habitat » du projet sur les points suivants :

- ***rééquilibrer la production de logements sur la durée de vie du PLU en limitant à environ 50 % les possibilités de construction en zone U et 1AU. Les autres opérations seraient ouvertes à l'urbanisation ultérieurement (2AU) en fonction des ventes réalisées ;***
- ***compléter les OAP en incitant les aménageurs à prendre en compte les niveaux de densités recommandées au SCOT, notamment pour les opérations d'aménagement situées sur les polarités ;***
- ***introduire au PLU un dispositif opposable (programmation des opérations) aux aménageurs donnant la priorité à l'utilisation des capacités de densification des enveloppes urbaines sur le foncier en extension.***

2- Pour le développement économique :

Le SCOT hiérarchise les zones d'activité en fonction de leur localisation (polarités) et de leur importance (parcs structurants, parcs intermédiaires et zones artisanales). Il fixe comme objectif le renforcement des parcs structurants.

Le projet prévoit une extension de 14,4 ha des zones dédiées aux activités économiques qui viendraient s'ajouter aux 100 ha de surfaces disponibles.

Les extensions concerneraient les zones intermédiaires du « Landreau » à Villedieu-la-Blouère (4,3 ha en 1AUy) et de « Sainte Geneviève » à Gesté (4,1 ha en 2AUy) ainsi que la zone artisanale de « La Grande Lande » à Andrezé (6 ha en 1AUy).

Or, la zone artisanale de La Grande Lande est isolée et se situe à plus de 1 km du bourg le plus proche. Elle végète et n'a fait l'objet d'aucune vente depuis plus de 10 ans. Elle se caractérise surtout par de vastes bâtiments à l'abandon et par un disponible de 2,3 ha.

De plus, elle est localisée entre la zone intermédiaire des Landes Fleuries à Andrezé (1,5 km) et le parc structurant de Beaupréau (5,6 km), en bordure de la RD752, qui disposent respectivement de 5,7 ha et 36,9 ha de surfaces disponibles à la vente.

Aussi, au regard de la situation isolée de ce secteur, du disponible des parcs d'activité voisins et des objectifs du SCOT, et afin de ne pas accroître le mitage du territoire, je vous demande de ne pas étendre la zone artisanale de « La Grande Lande » et de classer en zone agricole (A) les 6 hectares d'extension prévus au projet.

3 – Réserve foncière.

Le projet :

- identifie un vaste secteur de 9,3 ha situé sur le territoire de la Chapelle-du-Genêt en limite du lycée de Beaupréau, en zone 2AU, sans vocation déterminée. Aucune justification du besoin n'est fournie au projet.
Dans le PLU actuel de la Chapelle-du-Genêt, cet espace est classé en zone agricole (A) pour environ 8 ha et le reste en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).
- délimite un secteur de 5,3 ha d'espaces agricoles pour un développement urbain à plus long terme (zone Ap) au Sud du Bourg de la Jubaudière. Le règlement restreint les constructions pour l'usage agricole à des installations aisément démontables. Dans le PLU en cours, cet espace est déjà identifié en zone Ap.

Cette anticipation de consommation d'espaces compromet, dans le temps, la pérennité et le développement des exploitations agricoles.

En l'absence de justification du besoin et afin d'éviter de geler prématurément les espaces agricoles, vous veillerez à reclasser les 9,3 ha de la zone 2AU ainsi que les 5,3 ha de la zone Ap en zone agricole stricte.

SUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE

1- la gestion des eaux usées

Les zones constructibles (U) et les zones d'urbanisation future (AU) délimitées au futur PLU doivent offrir des conditions permettant d'assurer un assainissement conforme à la réglementation en vigueur au plus tard au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

L'état des lieux des installations de traitement des eaux usées fourni dans le rapport de présentation (RP1.a – p 99/100) est obsolète et ne correspond pas à l'état réel.

La collectivité a engagé en 2017 une étude diagnostic des systèmes d'assainissement et un schéma directeur.

Cette étude a mis en évidence :

- des surcharges hydrauliques saisonnières sur les systèmes des communes déléguées d'Andrezé, Beaupréau, Gesté, Jallais, La Poitevinière et Villedieu-la-Blouère. Il conviendra de réaliser les travaux d'amélioration de la collecte préconisés au schéma directeur en concomitance avec les projets d'urbanisation afin de garantir la conformité des systèmes ;
- une surcharge organique de la station d'épuration (STEP) de la commune déléguée de la Jubaudière. Cet ouvrage conçu pour traiter au maximum 1800 EqH est en constant dépassement. La STEP reçoit une charge de 2500 EqH. Elle ne peut plus recevoir de nouveaux raccordements.

Par conséquent, et en application des dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, je vous demande de fermer à l'urbanisation l'ensemble des secteurs de la commune déléguée de La Jubaudière, classées en IAU à l'arrêt de projet en les classant en 2AU au futur PLU en attendant qu'un système d'assainissement conforme soit opérationnel.

2- la préservation des cœurs de biodiversité

Le DOO du SCOT du Pays des Mauges (pages 106 à 110) précise que les milieux naturels remarquables constituent les cœurs de biodiversité majeurs (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, Espaces Naturels Sensibles, arrêtés de protection de biotope) et les cœurs de biodiversité annexes (ZNIEFF de type 2). Il impose une délimitation des 2 types de cœurs de biodiversité et leur préservation aux documents d'urbanisme.

Le territoire de Beaupréau-en-Mauges est concerné par les 2 types de cœurs avec un espace naturel sensible (Vallée de l'Évre) et 4 ZNIEFF de type 2 (Bois du Château de la Forêt, Étang du Bois de Ham, Étang de la Thévinière et vallée de l'Évre).

Cependant, le projet de PLU ne prend pas en compte l'ensemble des dispositions protectrices du DOO du SCOT en matière de cœurs de biodiversité.

En effet, quels que soient les enjeux environnementaux (ENS, ZNIEFF), les milieux naturels sont classés en zone naturelle N indifférenciée. Or, le règlement écrit de la zone N ne répond pas à l'objectif de protection forte des cœurs de biodiversité prévu au SCOT puisqu'il autoriserait les affouillements et exhaussements pour l'agriculture, y compris en présence de zones humides et en cœurs de biodiversité.

Je vous invite à classer les deux types de cœurs dans un sous-zonage Np plus protecteur au sein duquel les exhaussements et affouillements pour les besoins liés à l'agriculture ne seront pas autorisés afin d'assurer notamment la préservation des zones humides.

3- la protection des boisements

Le rapport de présentation (RP01.b p43 et RP1.c p73) précise que de nombreux petits boisements de moins de 4 ha situés en zones agricole et naturelle n'ont pas été identifiés au titre des espaces boisés classés (EBC - art. L113-1 du code de l'urbanisme) afin de permettre leur exploitation régulière. Ils ne bénéficient donc d'aucune protection alors que certains sont actuellement protégés dans les documents d'urbanisme en cours au titre d'espaces boisés classés.

A toutes fins utiles, je vous précise qu'un classement en EBC s'il interdit le défrichement n'interdit en aucune manière d'exploiter le bois.

Aussi et compte tenu du faible taux de boisement communal (4%), et de leur intérêt aussi bien sur le plan environnemental que paysager, je vous invite à maintenir ces boisements de moins de 4 ha en EBC ou, à minima, à les identifier au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme en intégrant au règlement écrit un dispositif protecteur.

4 - la protection du patrimoine

Les composantes identitaires du bâti et du patrimoine sont protégées et ont été traduites de façon satisfaisante (L.151-19 du code de l'urbanisme). Dans les documents graphiques, les secteurs patrimoniaux particuliers et les entités archéologiques sont également pris en compte.

Néanmoins, dans un objectif de protection des terrains naturels mitoyens et comme demandé lors de l'élaboration des PLU actuels, il conviendra de matérialiser par un zonage de type Np (naturel protégé) les abords de deux monuments historiques :

- « les ruines du château des Hayes Grasselin » à Andrezé. La délimitation du secteur s'appuiera sur les parcelles 52, 53, 54, 55 et 57 ;
- « le manoir de la Chaperonnière » à Jallais. La délimitation du secteur s'appuiera sur les limites des parcelles 54, 56, 59, 60, 97 et 225 sans aucune enclave.

De même, un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour des monuments historiques devra être matérialisé au document graphique de la commune déléguée de Beaupréau.

SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

1 – sur le risque inondation

Le projet de PLU identifie 57 changements de destination dont 4 situés dans le périmètre de la zone inondable de l'Atlas de l'Évre : le moulin Jouselin, le moulin de Moine et le moulin de la Gobinière (2 bâtiments) à Beaupréau. Ces bâtiments seraient à vocation touristique (logement, restauration, hébergement hôtelier et touristique) et le règlement

écrit ne permettraient pas de créer de surfaces habitables sous le niveau des plus hautes eaux connues.

Néanmoins, je tiens à attirer votre attention sur le risque d'exposer des biens au risque inondation avec les conséquences économiques qui en découleraient.

2 - sur la gestion de sites et sols pollués

Le dossier traite de la présence de sites potentiellement pollués dans la localisation des zones de développement d'urbanisation notamment dans le cadre des actions envisagées en renouvellement urbain sur des terrains de friches industrielles.

Toutefois, il conviendra d'ajouter, aux OAP concernées, une mention sur la nécessité de vérifier l'absence de risque de pollution de sol avant toute urbanisation.

SUR LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les parties « STECAL », changements de destination et analyse de la consommation d'espace du projet ont fait l'objet d'un complément d'informations dans le cadre du dossier de saisine de la CDPENAF le 25 février 2019 qu'il conviendra d'intégrer au rapport de présentation du PLU avant son approbation.

1 - sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

La loi « ALUR » du 24/03/2009, a affirmé le caractère exceptionnel des STECAL et la nécessité de les délimiter au plus près afin de limiter le mitage de l'espace. Elle a également instauré l'obligation de réglementer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier des sites.

Le projet identifie 31 STECAL situés en zones A ou N. J'observe que :

- pour l'ensemble des STECAL il manque la distance d'éloignement par rapport aux bâtis existants ou à venir, la hauteur des constructions nouvelles serait limitée à 12 m et l'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions serait, suivant le type de STECAL, de 1 % (Adc), 20 % (Nec, Nhc, Nhl, Nlc), 40 % (Ayc, Nmc, Nsc, Ntc, Nyc) de l'unité foncière ;
- deux secteurs sont identifiés en tant que STECAL alors qu'ils devraient être identifiés en sous-zonages : le centre d'enfouissement et la déchetterie du Bois Archambault à la Poitevinière (55,80 ha) et la carrière du Guichonnet à Saint Philbert-en-Mauges reconvertie en installation de déchets inertes (5,80 ha) ;
- la délimitation de onze secteurs n'est pas justifiée au regard de leur dimensionnement compte tenu de la faible emprise voire de l'inexistence des constructions en place. Vous en trouverez le détail dans la note technique ci-jointe.

L'article L 151-13 du code de l'urbanisme impose de fixer des conditions de hauteur, d'implantation et de densité au règlement permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole ou naturel de la zone.

Or, je constate que les règles constructives exprimées en pourcentage de l'unité foncière ne prennent pas en compte la notion de capacité d'accueil limitée. De même, pour les conditions d'insertion dans l'environnement (emprise au sol, distance d'implantation entre construction, limitation de hauteur).

Par ailleurs, les droits à construire des STECAL à vocation d'activité (Ayc, Nyc) doivent être limités aux besoins des activités actuelles. Aussi, il conviendra d'ajouter au règlement une mention précisant que les constructions seront autorisées pour les activités « existantes à la date d'approbation du PLU ».

Un examen au cas par cas des situations devra être réalisé et les droits à construire limités en conséquence au règlement sans faire référence à un pourcentage d'emprise du terrain. Il serait préférable de travailler sur une surface d'emprise au sol maximum ou sur un pourcentage par rapport à l'existant. En l'absence de justification du besoin de construction sur des emprises aussi importantes, la délimitation des STECAL listés dans la note technique, sera resserrée au plus près des bâtiments existants ou à venir.

2 - sur le règlement des zones agricole (A) et naturelle (N)

a) les extensions des habitations existantes

Dans les zones A et N, les habitations existantes peuvent faire l'objet d'évolutions limitées comme précisé dans l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. La charte agriculture et urbanisme vient préciser les conditions d'extension des habitations et les limite à 30 m² ou 30 % supplémentaire à partir de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Or, le règlement du futur PLU limiterait les extensions à 50 m² de surface plancher supplémentaire à compter de l'approbation du PLU.

Aussi, il serait souhaitable de rester dans la même logique que la charte agriculture et urbanisme et de limiter les extensions des habitations existantes à 30 m² ou 30 % supplémentaires à partir de l'emprise au sol existante.

b) les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole

Le règlement autoriserait des abris pour animaux, sous réserve qu'ils soient réalisés en bois et ouverts sur un côté, de ne pas imperméabiliser le sol et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m² maximum à compter de l'approbation du PLU.

Cette surface va au-delà de ce qui est ordinairement admis pour ce type de construction.

Aussi, et afin d'harmoniser les règles avec les territoires voisins, il conviendrait de limiter la surface des abris pour animaux à 20 m² maximum.

c) Le PADD évoque la mise en deux fois deux voies de la RD752 reliant les bourgs de Beaupréau et Saint-Pierre-Montlimart. Cependant, le règlement écrit des secteurs impactés A, Ayc et N n'autorise pas ce type d'infrastructure.

Aussi, je vous invite à ajouter au règlement des secteurs concernés une mention autorisant les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils

soient liés à la réalisation d'infrastructures de transports terrestres ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

CONCLUSION

J'émet un avis favorable sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme sous réserve de prendre en compte mes observations mentionnées au présent avis avant l'approbation du document, notamment sur les points suivants :

- reclasser en zone A, la partie 1AUy de la zone d'artisanale de La Grande Lande ;
- fermer à l'urbanisation l'ensemble des secteurs U-1AU de la commune déléguée de La Jubaudière ;
- introduire une programmation des opérations opposable aux aménageurs ;
- tendre vers les densités recommandées au SCOT notamment dans les polarités et les opérations de renouvellement urbain ;
- assurer la préservation des cœurs de biodiversité majeurs et annexes et des zones humides qui y sont intégrées dans un sous-zonage plus protecteur au PLU ;
- redéfinir les limites des STECAL et réduire les droits à construire qui leur sont associés.

Par ailleurs, vous trouverez en annexe des observations complémentaires de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et la lecture des pièces.

Mes services sont bien-entendu à votre disposition pour vous aider à faire aboutir le projet dans les meilleurs délais possibles.

Le Préfet de Maine-et-Loire


Bernard GONZALEZ



Note technique

Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le PLU de Beaupréau-en-Mauges dont elle constitue une annexe.

■ STECAL

1°) Complément au chapitre « *SUR LA PRESERVATION DES ESPACES AGICOLES ET NATURELS* » page 6.

La délimitation des STECAL listés ci-dessous ne prend pas en compte l'obligation réglementaire d'être de taille limitée.

| STECAL | commune | Lieu-dit | activité | surface (ha) | emprise constructions existantes |
|--------|--------------|-------------------|------------------------|--------------|----------------------------------|
| Ayc | Jallais | | services agricoles | 2,53 | ~ 60 % |
| Ayc | Jallais | Champmaison | travaux agricoles | 2,25 | ~ 50 % |
| Ayc | Le Pin-en-M. | | Levage – manutention | 4,22 | ~ 60 % |
| Nhc | Beaupréau | La Prée | Hippodrome | 2,48 | ~ 50 % |
| Nhl | Beaupréau | | Haras Pantall | 3,88 | ~ 50 % |
| Nlc | Beaupréau | Parc château | jardin potager | 1,63 | ~ 1% |
| Nlc | Beaupréau | Parc château | loisirs | 0,34 | 0 % |
| Nsc | Le Pin-en-M. | La Menantière | clinique psychiatrique | 8,90 | ~ 15 % |
| Ntc | Andrezé | Parc La Morinière | touristique | 1,71 | ~ 10 % |
| Ntc | Beaupréau | moulin Moine | touristique | 0,71 | ~ 40 % |
| Ntc | Beaupréau | Moulin Jousselin | touristique | 1,70 | ~ 10 % |

Il conviendra donc de réduire leur délimitation au strict besoin en reclassant le reste du site en zone agricole ou en zone naturelle suivant le secteur concerné.

2°) Pour faciliter la lecture du dossier et l'identification des différents secteurs, je vous demande de compléter le rapport de présentation avec un tableau mentionnant pour chaque secteur : un numéro (par exemple : Ayc1, Ayc2, Ntc1, Ntc2, etc.), la superficie du STECAL, l'emprise au sol maximum des nouveaux bâtiments, la distance maximale entre les constructions, la hauteur maximale suivant les besoins de chaque destination et un commentaire avec le nom de l'entreprise en place (secteurs Ay et Ny) ou l'activité envisagée (autres secteurs).

■ Les changements de destination

- Les 57 bâtiments ont été identifiés conformément à la grille de la Charte Agriculture et Urbanisme. Cependant, je constate que pour 11 bâtiments (Andrezé : La Coudraie et Les landes Fleuries, Beaupréau : La Bédeugnerie, La Chapelle-du-

Genêt : La Thébaudière, La Joussandière, Gesté : La Moricière, Jallais : La Louetière, Villedieu-la-Blouère : La Charnière Neuve, Le Chêne Courbet, La Troisième, La Brunelière 1) le 4^{ème} critères de la Charte « autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de construction agricole à proximité...) » n'est pas renseigné ou alors avec une réponse positive sans justification.

J'attire votre attention sur le fait que les permis de construire des changements de destination seront soumis à avis conforme de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et dans les 11 cas où le 4^{ème} critère n'est pas respecté, les permis risquent de se voir attribuer un avis défavorable.

- les 4 changements de destination autorisés dans les STECAL Ntc ne sont pas matérialisés au règlement graphique. Il conviendra de les matérialiser avec la même représentation graphique que pour les autres changements de destination :



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N)

- les bâtiments identifiés sont listés avec photo à la fin du règlement écrit. En complément du dossier d'arrêt de projet, vous avez adressé le 25 février 2019, une fiche multicritère manuscrite pour chaque bâtiment.

A la lecture de ces documents, je constate que la photo du bâtiment la « Joussanderie 3 » situé à la Chapelle-du-Genêt apparaît 2 fois et qu'il manque la fiche concernant le bâtiment « Les Paranchères » situé à la Chapelle-du-Genêt. Il conviendra de supprimer l'une des 2 photos et de joindre la fiche manquante au dossier d'enquête publique.

L'ensemble des fiches est peu lisible car renseigné de façon manuscrite.

Aussi, pour une meilleure lecture du document, je vous invite à compléter le règlement écrit en joignant pour chaque changement de destination une fiche reprenant les critères qui ont servi à l'identifier, une photo du bâtiment, une vue aérienne et/ou un extrait cadastral et sa localisation sur la commune.

■ **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Sur le schéma matérialisant la TVB (p. 36), il manque l'indication du nom de « l'Étang du Bois de Ham », ZNIEFF de type II, identifié comme réservoir de biodiversité au PLU. Il conviendra de compléter ce schéma.

■ **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

1) Les OAP sectorielles à vocation résidentielle sont regroupées par commune historique et numérotées. Un tableau récapitulatif indiquant la commune, le numéro de l'OAP et le nom du site concerné est joint (p. 6).

Cependant, pour une meilleure compréhension de la répartition de la production de logements, il serait intéressant de compléter ce tableau avec :

- la typologie du site : renouvellement urbain, densification, extension ;
- la superficie du site ;
- le nombre de logements envisagés ;
- les objectifs de densité ;
- les objectifs de mixité sociale ;
- les modalités de mise en œuvre (phasage) ;
- la programmation des opérations (court-moyen-long terme).

2) OAP et nuisances sonores

Les objectifs du PLU doivent permettre de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores et de préserver les zones de calme.

Bien que la qualité de l'environnement sonore soit abordée de manière satisfaisante dans le dossier d'arrêt de projet du PLU, une attention particulière devra néanmoins être apportée lors de l'aménagement du site de La Billauderie à La Poitevinière (OAP-P-1). En effet, si les objectifs d'aménagement de ce site sont effectivement intéressants il n'en demeure pas moins que ce futur secteur d'habitat risque d'être impacté par des nuisances sonores potentielles liées notamment à la proximité de la salle des fêtes et de son parking, du terrain de football, etc.

➤ **Il serait pertinent d'inscrire dans les OAP des préconisations dans l'aménagement du site (privilégier les pièces calmes et les jardins en arrière des logements,...).**

3) Deux OAP à Andrezé « Chaussée des Hayes »(A-1), secteur d'extension urbaine et « Pont Marais » (A-3), secteur de renouvellement urbain, se situent de part et d'autre de la RD91 à l'entrée Nord Est du bourg Nord. **Il serait intéressant d'avoir une réflexion globale pour ces 2 secteurs notamment en terme de desserte.**

■ Rapport de présentation

- A la lecture de l'ensemble des pièces du rapport de présentation, je constate qu'aucune information n'apparaît pour le village de Notre Dame des Mauges situé sur la commune de Jallais.
Il conviendra notamment de compléter la partie analyse de la consommation d'espaces en intégrant la carte du village.
- Tome RP01.b page 43 et 53 – tableau des surfaces et superficie des zones : les 2 tableaux indiquent la surface des différentes zones suivant leur vocation sauf pour les zones 2AU (réserves foncières) pour lesquelles une surface globale de 32,7 ha est donnée.

Il conviendra de préciser, comme pour les autres zones, la vocation envisagée pour chacune des zones 2AU concernées (habitat, activité, équipements) en détaillant leur surface respective.

- Tome 1.d annexes : la partie diagnostic environnemental est divisée en 3 parties correspondant aux 3 quartiers du territoire (Est, Centre, Ouest). Les différentes parties ont été mélangées, le quartier Centre est inséré entre les pages 8 et 9 du quartier Est.

De plus, le sommaire indique 89 pages que l'on ne retrouve pas dans le document. En effet à chaque changement de quartier, on retrouve la page 1. Il conviendra de classer correctement l'ensemble des pages de ce document.

■ Servitudes

- Je tiens à vous signaler que depuis septembre 2017, la servitude A4 (libre passage le long des ruisseaux) n'est plus opposable dans le Maine-et-Loire, en conséquence, il convient de la supprimer pour toutes les communes concernées.
- Détail des éléments à reprendre par commune et/ou par type de servitudes :

| | | |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Gesté | EL7 - alignement | À ajouter dans la liste |
| Jallais | PT2 - télécommunications | Ajouter dans la liste la liaison hertzienne Nantes/Les Gardes/Parthenay |
| La Jubaudière | PT2 - télécommunications | Ajouter dans la liste la liaison hertzienne Nantes/Les Gardes/Parthenay |

■ Numérisation

Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers .pdf. permettant de visualiser le document, mais pas de les utiliser dans un outil SIG. Aussi, je ne peux émettre aucun avis sur la qualité des données concernées, ni déterminer si à l'origine le document a été réalisé sur un outil SIG en respectant les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produit par le conseil national de l'information géographique (CNIG).

La livraison des documents écrits est en format .pdf.

A ce stade, les données livrées ne respectent pas les articles L133-4 et R133-2 du code de l'urbanisme qui imposent que cette numérisation soit faite conformément aux dispositions du standard élaboré par le conseil national de l'information géographique (CNIG : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732).

Je vous rappelle que l'ordonnance du 19 septembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique a introduit l'obligation de transmission dématérialisée à l'État au standard CNIG et de publication des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU) (ou sur internet, à défaut) à compter du 1er janvier 2016. La publication sur le GPU vaudra publication dans un recueil administratif au sens de l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales, à compter du 1er janvier 2020. Elle vaudra aussi envoi au

contrôle de légalité via la plateforme @CTES du ministère de l'Intérieur suite à la phase pilote de test en cours dans six départements.

les dispositions des art R.143-16, R.153-22 et R.163-6 du code de l'urbanisme concernant la publication des documents d'urbanisme sur le GPU ne prennent effet qu'à compter du 1er janvier 2020, mais les dispositions de la directive européenne dite « inspire » transposée par l'ordonnance n°2010-1232 du 21 octobre 2010 s'appliquent pleinement aux documents d'urbanisme. Il s'agit donc non seulement de publier l'ensemble des données numérisées (y compris les fichiers SIG et métadonnées) concernant le document d'urbanisme mais aussi d'en permettre le téléchargement et l'échange entre les opérateurs publics.

L'ensemble de ces dispositions peut être respecté en publiant le PLU numérisé sur le Géoportail de l'urbanisme. L'utilisation de ce dernier permet aux collectivités d'offrir un service de consultation et de téléchargement du document d'urbanisme dynamique, performant et standardisé à leurs administrés.