

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

*Planification et Aménagement des Territoires –
PAT Évaluation*

Bâtiment M

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

Monsieur le Président
de Montrevault Communauté
2 rue Arthur Gibouin
BP 24
49110 MONTREVAULT

Référence : SUAR/PAT Évaluation - PL/SB - 2013/16

Affaire suivie par : Pierrick LEHOUX
pierrick.lehoux@maine-et-loire.gouv.fr

Tél. 02 41 86 65 72 – Fax : 02 41 86 82 76

O/C N. G. Sou-Inf. de CHOLET

Angers, le **30 JAN. 2013**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis une version provisoire du diagnostic du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) en date du 1er octobre 2012.

Le document appelle de ma part les observations suivantes :

Sur l'habitat

Le diagnostic évoque "une vacance modérée mais ciblée" (page 27).

Selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE, Il existerait 416 logements vacants en 2009, chiffre en augmentation de 32 % par rapport à 1999 (314 unités). Le nombre de logements vacants représente 43 % des 956 logements créés sur le territoire communautaire entre 1999 et 2009. La vacance a notamment été multipliée par 2,4 sur Saint-Pierre Montlimart alors qu'elle stagnait à un niveau élevé sur Montrevault (8 %) entre 1999 et 2009. La future polarité Saint-Pierre Montlimart - Montrevault concentre près de 40 % de la vacance du territoire avec 163 unités.

Un rythme de construction mal maîtrisé pourrait favoriser le phénomène. En tout état de cause, la remise sur le marché d'une partie des logements vacants est de nature à réduire la consommation des espaces agricoles et naturels. La mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat me semble donc souhaitable.

Le chiffre annoncé de 1 300 constructions neuves sur la période 1999/2011 n'est pas cohérent avec le chiffre de 956 logements créés entre 1999/2009 mentionné à la page 25 et confirmé par l'INSEE. Ce chiffre supposerait un triplement du nombre moyen annuel de logements construits en 2010 et 2011 alors que la cartographie associée montre une poursuite de la tendance à la baisse observée depuis 2007. Selon la source SITADEL, il y a eu 86 logements commencés en 2010 et seulement 21 en 2011. Je vous rappelle à ce propos que le SCOT du Pays des Mauges prévoit la création 1800 logements supplémentaires sur la période 2010/2030, soit environ 900 logements

Copies : ARS, STAP
UT Cholet, CHV, SEFAER
PRNT, SRGC MDD, paysagiste conseil

sur la durée de vie d'un PLUI, avec l'objectif d'en réaliser 30 % dans l'enveloppe urbaine existante (objectif mesuré à l'échelle du territoire du pays).

Sur la forme, il manque la légende des parcelles représentées en rose sur les cartes (page 28) et la localisation des photographies (pages 40 et 42).

Sur l'analyse de la consommation foncière

En matière de consommation d'espace, le rapport de présentation devra présenter une analyse détaillée de la consommation passée des espaces agricoles, naturels des 11 communes.

A la lecture du diagnostic, la partie "analyse de la consommation d'espace" pourrait être complétée des points suivants :

- Une analyse de la consommation des lotissements créés sur le territoire au cours des dernières années en intégrant leur voirie et leurs équipements au calcul de la densité.
- Aucune explication n'est fournie sur la méthode de calcul des densités existantes par échantillonnage et sur les critères de choix des secteurs observés (page 98). Le diagnostic fait aussi état d'une densité calculée par échantillonnage au niveau de chaque centre-bourg sans en préciser l'intérêt. Les chiffres mériteraient d'être commentés. Les deux cartes portant sur des opérations échantillonnées sont peu lisibles au niveau de la légende (page 97). Il semblerait que la voirie des lotissements des deux communes ne soit pas prise en compte au calcul.
- Un tableau précise les superficies mobilisables au titre des dents creuses et des zones de renouvellement urbain (page 99). Un atlas cartographique a été réalisé.

Cependant, le diagnostic ne précise pas si les trois périmètres d'études identifiés au PLU de Saint-Pierre Montlimart (2011) sont intégrés au tableau.

Le rapport de présentation pourrait aussi utilement identifier les éventuelles contraintes et nuisances portant sur ces secteurs.

Déduction faite des potagers présentés comme pouvant avoir un intérêt patrimonial local, les 30 hectares restant représentent une opportunité à saisir pour réduire la consommation des espaces agricoles et naturels sur le territoire.

L'unité de mesure mentionnée dans l'intitulé des colonnes est apparemment erronée ("densité/ha"). L'unité utilisée est une densité en logements ou un nombre de logements à l'hectare.

- Il faudrait une analyse qualitative de la consommation passée et des futures zones à urbaniser.
A titre d'illustration, il conviendrait de s'interroger sur le positionnement des zones IAU et 2AU "habitat" existantes dans les 10 documents d'urbanisme par rapport à la localisation des zones d'activité afin de chercher à réduire à l'avenir autant que possible les déplacements domicile/travail avec la voiture.
- Il serait aussi intéressant de disposer d'informations sur les constructions réalisées en diffus.
- La consommation foncière liée aux activités n'est pas développée. Seul un tableau est joint à la page 101 auquel il faudrait ajouter les totaux. Ces derniers mettraient en évidence que les surfaces aménagées disponibles représentent 17 hectares et que le total des réserves foncières est de 41 hectares. Un commentaire permettrait d'éclairer les chiffres.

Sur la partie "offre en déplacements"

Le parc du château du Bas Plessis est situé sur la commune de Chaudron-en-Mauges et non pas sur celle de La Chaussaire (page 72).

Sur les enjeux en matière de qualité de la ressource en eau (page 123)

Le diagnostic fait état d'une suspicion de présence en mercure dans la nappe en lien avec l'ancienne exploitation aurifère. Il semblerait qu'il s'agisse plutôt d'arsenic.

Sur l'existence d'anciennes décharges (page 173)

Il existe 3 autres anciens sites sur le territoire communautaire :

- La Boissière sur Evre (route du Fuillet au lieu-dit la Gagnerie).
- La Chaussaire (route de la Regrippière, chemin de Saint-Augustin). Site fermé en juillet 2002.
- Saint-Pierre-Montlimart (lieu-dit Autriche).

Sur le volet "déchets inertes"

Le thème est abordé aux pages 170, 175 et 176 mais le document n'évoque pas de façon explicite la problématique des déchets inertes constitués principalement de surplus de terrassement.

Une gestion à proximité des lieux de production permettrait de limiter les déplacements et de réduire les nuisances correspondantes (pollution, bruit, gaz à effet de serre). Cette problématique est évoquée au document d'orientations et d'objectifs du futur SCOT du Pays des Mauges avec lequel le PLUI devra être compatible.

Sur la partie intitulée "les points noirs"

Il manque une partie du texte relatif aux carrières est coupé (bas de la page 142).

Sur le paysage et la biodiversité

Le document n'identifie pas de risque de dégradation des paysages. Il ne fait pas non plus ressortir d'enjeux en terme de préservation des vues ou de mise en valeur des paysages.

Les enjeux identifiés pour le territoire en matière de paysage apparaissent limités. La liste pourrait être complétée par les enjeux proposés dans le document d'association de l'Etat.

Les inventaires des ZNIEFF de types 1 et 2, les classements en sites inscrits et classés et les arrêtés de biotope devraient être explicités.

Sur les services et équipements

Le diagnostic fait état d'une structuration actuelle du territoire communautaire autour de la polarité principale de Saint-Pierre Montlimart et des polarités secondaires du Fuillet et de Chaudron (pages 50 à 52).

Le PLUI devra être compatible avec le document d'orientations et d'objectifs du futur SCOT du Pays des Mauges qui fait référence à la constitution d'un pôle principal composé des communes de Beaupréau, de Saint-Pierre Montlimart et de Montrevault. Ces deux dernières communes sont appelées à concentrer le développement urbain du territoire communautaire, y compris pour les services et équipements. Les autres communes ont vocation à maintenir leurs fonctions de proximité.

Sur la prise en compte des risques

Le document devra évoquer le risque "sismicité" ainsi que le risque routier. Je vous invite à compléter le diagnostic en vous rapportant au porter à connaissance et au document d'association de l'Etat.

Le diagnostic fait état d'un risque inondation pour la commune de Chaudron en Mauges dont mes services n'ont pas connaissance. Vous voudrez bien apporter des précisions à ce propos. Par contre, il manque les communes du Fief-Sauvin et de Saint-Rémy en Mauges à la liste des communes concernées par le risque inondation. Concernant la commune de La Chapelle-Aubry, le document pourrait identifier les causes des inondations du centre-bourg en 1993, 1999 et 2011.

En ce qui concerne la prise en compte du risque mouvement de terrain, il convient d'actualiser et de compléter le document de la façon suivante :

- Dernier paragraphe de la page 183 à actualiser : les travaux visant à réduire la vulnérabilité sur les points les plus sensibles sont d'ores et déjà programmés.
- Dernière phrase du 1er paragraphe de la page 184 relative à la mise en place d'un plan de prévention des risques miniers à supprimer.
- 3ème paragraphe de la page 184 : le PLU de Saint-Pierre Montlimart prend en compte le risque. Le zonage et le règlement du PLUI devront aussi le prendre en compte.
- 4ème paragraphe de la page 184 à supprimer. Déjà mentionné au dernier paragraphe de la page 183.
- Les cartes d'aléa "effondrements localisés et tassements" du bureau d'études Géodéris transmises dans le cadre du porter à connaissance sont plus récentes et plus précises que la carte utilisée. Elles sont accompagnées d'une fiche "traduction des risques identifiés en mesure de prévention". Ces documents pourraient être utilisés par la collectivité.

Sur l'absence de diagnostic agricole

La version provisoire du document ne traite pas du diagnostic agricole.

L'activité agricole est abordée très succinctement parmi d'autres secteurs d'activité (page 14). Un document de Pôle Emploi daté de novembre 2012, et relatif à la situation du marché du travail sur le territoire communautaire, évoquait une diminution des offres d'emploi de 45,3 % pour le secteur agricole sur les 12 derniers mois. Une analyse plus fine de l'activité agricole et de ses évolutions est indispensable conformément à la charte Agriculture et Urbanisme et au SCOT du Pays des Mauges.

Le diagnostic agricole devra couvrir les 11 communes : recensement des exploitations, analyse socio-économique... Il devra permettre de dégager les enjeux du monde agricole (préservation du foncier agricole en secteur péri-urbain, luttés contre les pollutions d'origine agricole, disparition importante des prairies en secteur d'élevage, protection ou reconstitution de la trame bocagère...). Vous trouverez des pistes de réflexion au document d'association de l'Etat.

Je vous précise que le diagnostic agricole fera l'objet d'une présentation en commission départementale de la consommation des espaces agricoles lors de l'examen de l'arrêt de projet.

Sur l'évolution envisagée de la Charte Agriculture et Urbanisme

Je profite du présent courrier pour vous informer que des discussions sont actuellement en cours avec la Chambre d'Agriculture sur l'évolution de la Charte Agriculture et Urbanisme. Les modifications envisagées feront l'objet d'un échange avec l'Association des Maires du Département et d'un débat en commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

Le territoire communautaire comprenant de nombreuses exploitations agricoles, je souhaite appeler dès à présent votre attention sur le cas de la création du logement de fonction de l'exploitant agricole en zone agricole.

Bien que relevant de la destination «habitation», le logement de l'exploitant est considéré comme une construction liée à l'exploitation agricole. C'est à ce seul titre qu'il peut être admis en zone A. Une habitation nouvelle ne pourra être admise que si elle est «nécessaire à l'activité agricole (article R 123-7 du code de l'urbanisme), d'où la notion de «logement de fonction». La création d'un tel logement ne doit :

- ni conduire à un mitage du territoire, à un morcellement des terres ou à une consommation excessive de terres agricoles.
- ni favoriser un détachement entre l'habitation et l'activité agricole (sachant qu'une telle situation conduirait inévitablement à s'éloigner de la qualification de «logement de fonction» qui seule, motive l'implantation d'une habitation) et à favoriser sa revente à un tiers.

Les préconisations retenues pour l'écriture d'un règlement de la zone agricole pourraient être les suivantes :

- identifier l'habitation comme un «logement de fonction».
- caractériser le lien entre le logement et l'activité par une phrase de type «logement lié et nécessaire à l'activité agricole».
- limiter l'habitation aux cas où la présence permanente sur le site d'exploitation s'impose véritablement.
- limiter la distance d'implantation du logement de fonction par rapport au site d'exploitation ou à l'activité qui nécessite une présence permanente sur le site.

Exemple de rédaction d'un règlement de PLU :

" une construction à usage d'habitation peut être autorisée à condition :


- 1. qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées nécessitant un contrôle permanent) ;*
- 2. qu'elle soit implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation ;*

(Une proposition alternative est en discussion : « 100 mètres des bâtiments qui justifient une présence permanente » ;

Dans tous les cas, l'implantation la plus favorable à un regroupement du bâti devra être recherché afin d'éviter un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation.

- 3. que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ;*
- 4. que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1 000 m²."*

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le préfet,
Le Directeur Départemental des Territoires,

Pierre BESSIN

