



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques
Unité Urbanisme – Planification - Aménagement

Ref : 193-2020
Affaire suivie par : Thierry BERTHOME /
Gaëlle GILET
Tél : 02 41 86 62 66
thierry.berthome@maine-et-loire.gouv.fr
gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr

le Préfet

à

Monsieur le Président
de la Communauté d'agglomération
Saumur Val de Loire
11, rue du Maréchal Leclerc
CS 54030
49408 SAUMUR cedex

Angers, le **18 SEP. 2020**

Objet : Avis sur arrêt de projet PLU Tuffalun

Par courrier reçu le 9 juin 2020, vous m'avez transmis, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Tuffalun, arrêté par délibération du conseil communautaire de Saumur-Val-de-Loire du 27 juin 2019.

L'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

■ **Maîtrise du développement urbain**

Le projet de PLU entend conforter le bourg d'Ambillou-Château comme pôle urbain principal de la commune nouvelle. De 2002 à 2016, le territoire a consommé 31 hectares de terres agricoles dont 18 pour l'habitat et 13 hectares pour l'activité économique (2,2 hectares par an).

Habitat

Le Programme Local de l'Habitat prévoit pour la commune, une production sur 6 ans, de 50 à 60 logements (8 logements neufs par an environ). Le projet de PLU prévoit la création de 11 logements neufs par an soit 130 logements entre 2018 et 2030 (en incluant 11 logements créés par changement de destination).

De ce fait, la production de logements neufs annuelle prévue dans le PLU (11) apparaît comme supérieure à la prévision du PLH (8).

Le PLU prévoit de créer 58 logements à l'intérieur des enveloppes urbaines et 66 logements en extension urbaine. Ainsi, 3,6 hectares sont classés en zones d'urbanisation immédiate (2,2 hectares) et d'urbanisation future (1,4 hectare).

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 19 décembre 2018 prévoit que toutes les communes doivent identifier dans leur document d'urbanisme un terrain pour la

halte de courte durée (minimum 48 heures). Il peut s'agir d'un terrain naturel ou d'un parking. Le site doit être proche ou posséder un point d'eau potable et le sol doit être stabilisé.

Le PLU devra identifier un terrain de halte de courte durée.

Activités économiques

Le PLU prévoit d'urbaniser un espace de 5 hectares afin de permettre l'extension de la zone de la Chesnaye à Ambillou-Château. Au vu du rythme d'urbanisation de la zone d'activités prévu par le PLU (0,25 hectare par an), cette surface est de nature à être urbanisée en totalité dans 20 ans et semble donc surdimensionnée.

Le PLU devra faire apparaître des éléments précis, notamment les ventes réalisées, permettant de justifier de la nécessité d'urbaniser 5 hectares supplémentaires. Dans l'impossibilité, un classement en zone d'urbanisation future (2AU) d'une partie du projet d'extension sera à effectuer.

De plus, cette zone d'activités actuelle d'une superficie de 8 hectares est très peu dense. Il n'existe aucun élément dans le projet de PLU qui permette de s'assurer que l'extension de la zone sera plus dense que l'espace existant.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone de la Chênaie devra contenir des éléments de densité qui devront être pris en compte dans le projet.

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

Le projet de PLU prévoit l'amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activités existante de la Chesnaye à Ambillou-Château. Néanmoins, l'orientation d'aménagement et de programmation de cette zone ne prévoit qu'un traitement paysagé renforcé et la plantation de haies bocagères le long des limites séparatives de chaque lot.

Le projet de PLU devra intégrer la réalisation d'une véritable action paysagère par la collectivité afin d'améliorer réellement la qualité paysagère de la zone de la Chesnaye en particulier le long de l'axe routier RD 761.

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées ne protègent pas les arbres remarquables existants qui méritent de l'être.

Les orientations d'aménagement et de programmation devront intégrer la protection des arbres remarquables.

■ Prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Dans le projet de PLU figure la préservation du réseau hydrologique dense, dont l'Aubance et sa source, le ruisseau de Avort, les milieux humides qui composent le territoire et les derniers éléments de bocage. Dans l'ensemble, le projet d'aménagement et de développement durable a pris en compte la protection des réservoirs de biodiversité par la valorisation de la trame verte et bleue et la préservation de la ressource en eau.

Néanmoins, il ressort que le projet de PLU ne prend en compte que les pré-localisations de zones humides réalisées par la DREAL. Or, celles-ci ne sont pas exhaustives et ne permettent pas d'assurer la prise en compte de la préservation des zones humides en particulier sur les futures zones à urbaniser.

Des investigations pédologiques sur les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) devront être réalisées avant approbation.

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est présente et conclusive. Néanmoins, les projets d'extension urbaine (zones 1AU et 2AU) doivent donner lieu à une véritable évaluation ce qui implique que l'étude devrait permettre d'analyser si les projets d'urbanisation sont susceptibles d'avoir un effet significatif sur les milieux naturels, les espèces et les habitats d'intérêt communautaire présents dans les sites Natura 2000.

Le dossier devra être complété par l'évaluation de l'incidence de l'urbanisation sur la préservation de la biodiversité.

Le rapport de présentation ne comporte pas d'études de la Trame verte et bleue (TVB) sur la commune, or le document mentionne la compatibilité avec le SCOT en s'affranchissant des étapes nécessaires pour établir une trame verte et bleue du territoire communal.

Une étude de caractérisation de la trame verte et bleue devra être réalisée et jointe au rapport de présentation.

Les berges des ruisseaux sont préservées. Leur constructibilité est limitée et conditionnée au maintien de leur qualité paysagère et au renforcement de leur fonctionnalité écologique. En disposition générale du règlement, il est précisé une marge d'inconstructibilité de 15m sur l'ensemble des cours d'eau figurant sur la carte des cours d'eau du Maine-et-Loire. Les ripisylves méritent une attention particulière, via la mise en œuvre d'une protection pour assurer leur conservation.

Un zonage protecteur N doit être mis en place pour assurer la protection de la trame bleue.

■ Prise en compte des enjeux de santé et environnement

Le projet de PLU a bien pris en compte les enjeux liés aux eaux usées, en particulier sur la commune de Louerre où la station d'épuration n'est pas adaptée en l'état pour accueillir de nouveaux raccordements.

En revanche, il ressort de l'analyse du dossier que les dispositions du SDAGE "Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée" n'y sont pas développées.

Le document d'urbanisme devra approfondir cette thématique afin d'affirmer sa compatibilité avec le SDAGE.

Conclusion

En conséquence, j'émet un **avis favorable** au nom de l'État sur le projet d'élaboration du document d'urbanisme, arrêté par votre conseil communautaire, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- en l'absence d'éléments précis au rapport de présentation permettant de justifier l'extension de 5 hectares de la zone de la Chesnaye, proposer un zonage 2AUy sur une partie de l'extension ;
- prévoir dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone de la Chênaie, des objectifs de densification opposables aux aménagements ;
- produire les investigations pédologiques sur les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) permettant de justifier l'absence d'incidences sur les zones humides ;
- apporter les éléments de détermination et justification de la trame verte et bleue ;
- compléter le volet d'évaluation d'incidences Natura 2000 pour les zones ouvertes à l'urbanisation.


Le Préfet
René BIDAS



