



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Réf. : SUAR/UPA – n°244-2022
Affaire suivie par Myriam RABAUD
02 41 86 65 27
myriam.rabaud@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 26 octobre 2022

Le directeur départemental des territoires

à

**ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ
Monsieur le Président
Place du Port
BP 50148
Anjou Bleu Communauté**

49501 SEGRE EN ANJOU BLEU CEDEX

Objet : Avis sur modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Louvaines

Par courrier du 16 Août 2022, vous m'avez adressé pour avis la modification n°1, prescrite le 26 octobre 2021 du PLU de Louvaines, dont l'objet est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Bocage d'une superficie de 1,3 ha.

Le 25 avril 2022, Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a soumis à Évaluation Environnementale la procédure de modification.

La commune déléguée de Louvaines (commune nouvelle de Segré-en-Anjou-Bleu) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 09/07/2013.

La présente évolution du PLU concerne les documents suivants:

1- *Le rapport de présentation*, par la mise à jour du tableau des superficies ;

2- *L'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)* relative au secteur du Bocage est modifiée afin de :

- Redéfinir le périmètre, (par l'exclusion des fonds de jardin des maisons situées rue des Rossignols) ;
- Affirmer le principe de préservation de la haie entre l'école et le futur lotissement.

3- *Le règlement graphique* :

Les parcelles B1183p et B1269p, propriétés communales basculent au sein de la zone 1AU. Les fonds de jardin des parcelles B296, B907 et B906, situées le long de la rue des Rossignols sont basculés en zone UB.

Après échanges avec les propriétaires et compte tenu du caractère qualitatif de ces fonds de jardin et de leur rôle de poumon vert du bourg, la collectivité a fait le choix d'abandonner les fonds de jardins des parcelles donnant sur la rue des Rossignols. De plus, l'abandon de ces fonds de parcelle permettra de maintenir la liaison douce existante et jouera un rôle de tampon entre les fonds de parcelles et les futurs lots.

Après examen du dossier de notification de la procédure de modification, vous trouverez les observations suivantes :

Le rapport de présentation du PLU devra être complété avec l'ensemble des éléments figurant dans la note de présentation de la procédure de modification.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes d'Anjou Bleu Communauté (ABC) précise dans ses actions 12 et 13 qu'il est nécessaire d'« écouler les stocks dans les lotissements existants tout en diversifiant l'offre, et favoriser la limitation de la consommation foncière ». **La note de présentation devra être approfondie sur ce point.**

Également, depuis la loi Climat et Résilience, l'article L.151-7 rend obligatoire la création d'un échancier prévisionnel pour chaque zone à urbaniser (AU) dans les différentes OAP sectorielles. **Cet échancier devra être fourni.**

Il est indispensable également d'intégrer dans l'OAP les actions prévues pour la mise en valeur des continuités écologiques conformément à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme.

La densité prévue dans l'opération est fixée à 13 logements par hectare, ce qui est conforme avec les prescriptions du SCoT d'Anjou Bleu approuvé le 18 octobre 2017. Toutefois, il aurait été préférable d'augmenter la densité dans ce nouveau lotissement, afin de limiter la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine.

Cette consommation foncière sera par ailleurs comptabilisée dans les objectifs 2021-2031 fixés par la loi Climat Résilience adopté le 22 août 2021.

Prise en compte de l'environnement :

En ce qui concerne la loi sur l'eau,

- Au niveau des eaux usées

Le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration validé par l'unité protection et police de l'eau en 2013, démontrant l'absence de zone humide sur le secteur et définissant les modalités de gestion des eaux pluviales ; depuis, la nouvelle station d'épuration (FPR de 300EH en service en avril 2019) est suffisamment dimensionnée pour traiter les eaux usées.

En ce qui concerne la biodiversité,

Au titre de Natura 2000 :

L'évaluation des incidences Natura 2000 est incomplète.

Au titre de la biodiversité :

Les inventaires sont incomplets. Une journée et une soirée d'inventaire ne sont pas suffisantes pour évaluer les enjeux faunistiques et floristiques du site. Certains taxons n'ont pas été recherchés. **Ces inventaires sont à compléter.**

Bien que les zones de gîte ou de nidification soient bien répertoriées, les zones d'alimentation ne sont pas prises en compte. Elles font néanmoins partie intégrante du cycle de vie des espèces et à ce titre doivent être répertoriées et évitées. **Ainsi l'impact du projet sur la prairie mésophile doit être évalué.**

Il faut noter l'effort de protection des haies aux abords directs de la future zone 1AU. Néanmoins, on peut se poser la question de l'absence de protection de la haie située à l'est du projet, portant

un enjeu fort de biodiversité. Une protection au PLU permettrait de pérenniser cette haie, une proposition de renforcement pourrait être ajoutée. L'absence de protection laisse imaginer une extension future de la zone constructible vers l'est. **Ce point est à justifier.**

Prise en compte des risques :

5 risques sont concernés sur ce projet :

- le risque retrait-gonflement des argiles :

La zone 2AU se situe **en aléa moyen** du risque relatif au retrait-gonflement des argiles.
Ce risque impacte tout projet de construction et doit donc être pris en considération.

- le risque lié au Radon :

La commune déléguée de Louvaines se situe en zone d'aléa fort (Catégorie 3).

Les communes à **potentiel radon de catégorie 3** sont celles dont une partie de la superficie présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Il conviendra de s'assurer de la qualité des sols auprès d'experts avant toutes nouvelles constructions, et d'apporter les mesures correctives ou préventives appropriées de réduction de toute exposition aux concentrations de radon à l'intérieur des bâtiments. ».

Ce risque radon doit être pris en compte.

Vous trouverez en annexe une note technique présentant les autres risques présents sur le secteur.

Globalement, les risques présents sur le secteur concerné par le projet n'empêchent pas sa réalisation ; pour autant ils sont à rappeler et devront être pris en considération pour chaque construction.

Prise en compte de l'agriculture:

D'après le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture il n'y a pas d'enjeu agricole dans le secteur concerné par le projet. Ce projet n'appelle pas de remarque en particulier.

Toutefois il faudra veiller à ce que la haie plantée en bordure du futur quartier d'habitation afin de créer une barrière avec la parcelle agricole située au nord et ainsi limiter les conflits de voisinage, soit prolongée à l'est du projet

J'émet donc un **avis favorable** sur le projet de modification n°1 du PLU de Louvaines, sous réserve de prise en compte des éléments mentionnés ci-dessus.

Pour Le Directeur départemental des territoires
Le chef du service Urbanisme Aménagement Risques



françois BLINEAU

Pièces jointes :

- Annexe « note complémentaire risques »

Copie pour information à :

- Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture, Sous-Préfète de l'arrondissement de Segré

Note complémentaire risques

La présente note complète l'avis de M. le Préfet sur la modification n°1 du PLU de Louvaines

Risque retrait-gonflement des argiles :

La zone 2AU se situe **en aléa moyen** du risque relatif au retrait-gonflement des argiles (voir cartographie ci-dessous et en pièce jointe).

Préconisations à prendre en compte :

Rappel de la réglementation :

Des études du BRGM ont montré que l'ensemble du département du Maine-et-Loire était concerné par ce risque susceptible d'affecter les constructions.

La carte des aléas a été mise à jour le **26/08/2019** avec un durcissement de la qualification des aléas en vue de réduire la sinistralité liée à ce risque. En effet, les communes concernées par un niveau d'aléa moyen et/ou faible, se trouvent aujourd'hui en aléa fort et moyen d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux. La loi ELAN (article 68) a introduit de nouvelles obligations à partir du **1^{er} janvier 2020** pour les zones d'aléas « moyen à fort ».

Dans ces zones, deux études de sol sont imposées :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle ce risque, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Vous trouverez en pièce jointe à cet avis la cartographie concernant ce risque sur cette commune.

Risque sismique :

L'ensemble du territoire de la commune de Segré-en-Anjou-Bleu est situé **en zone de sismicité faible** (voir cartographie jointe), sur la carte délimitant ces risques sur le territoire national, en application du décret ministériel du 22 octobre 2010. Cette cartographie sert de support à un zonage réglementaire. Les règles de construction parasismique sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2011.

Cette information est à intégrer même si elle n'a pas d'incidence sur le droit des sols, car des règles constructives seront à prendre en compte par les pétitionnaires selon le zonage concerné et le type de bâtiment, en fonction des probabilités d'atteinte aux personnes et aux équipements.

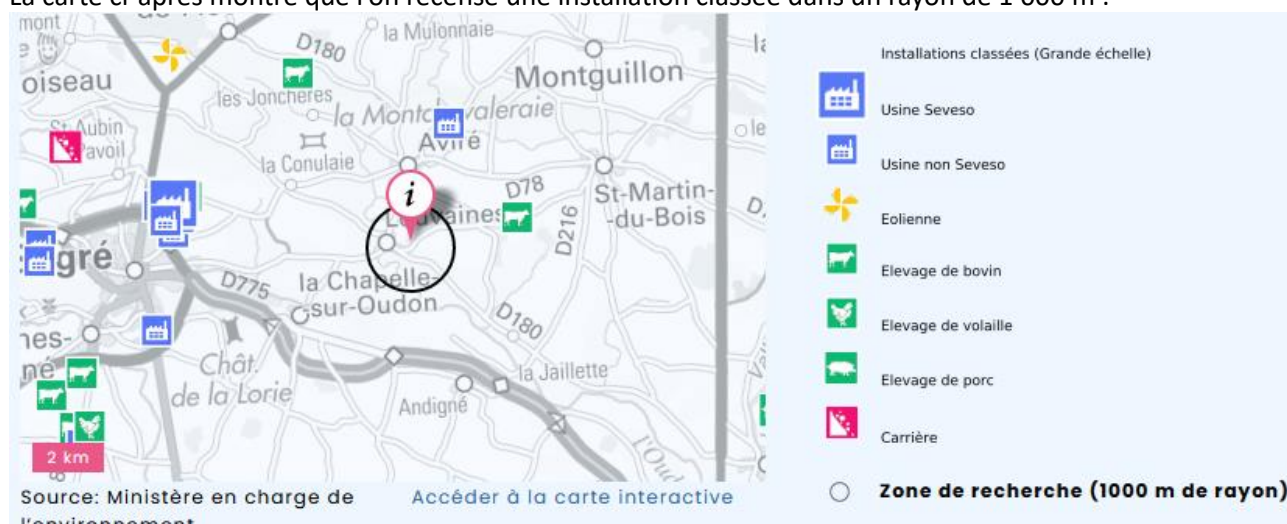
Risque lié au Radon :

La commune déléguée de Louvaines se situe en zone d'aléa fort (Catégorie 3).



le risque industriel :

La carte ci-après montre que l'on recense une installation classée dans un rayon de 1 000 m :



Ce risque doit être mentionné.

Pour information : SIS (Secteur d'information sur les sols)

Les SIS identifient les sites et sols pollués présents sur le territoire nécessitant des précautions en cas de projet d'aménagements. Ils doivent être intégrés aux documents d'urbanisme. Les terrains identifiés en SIS traduisent la présence d'une pollution avérée des sols à l'échelle cadastrale. Ils font l'objet d'une fiche descriptive et cartographique à l'échelle cadastrale.

L'information sur les sites pollués est mis en ligne sur le portail « Géorisques », dédié aux risques naturels et technologiques :

L'information sur les sites pollués est mis en ligne sur le portail « Géorisques », dédié aux risques naturels et technologiques :

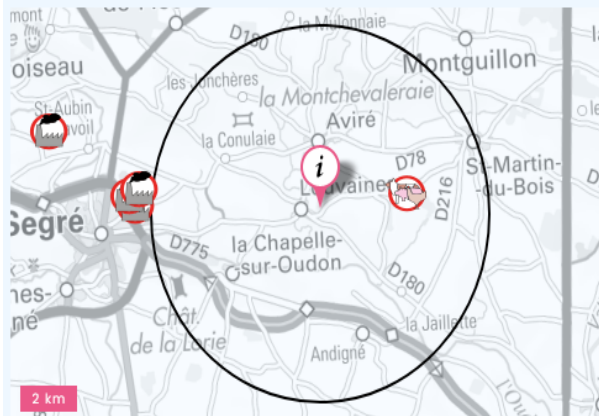
<https://www.georisques.gouv.fr/risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels>





<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/sis-secteur-dinformation-sur-les-sols>

Sur le territoire de la commune déléguée de Louvainnes, **aucun site pollué** n'a été identifié à ce jour. Pour autant, on recense dans un **rayon de 5 000 m de la zone 2AU des installations industrielles rejetant des polluants** (voir cartographie ci-dessous).

Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



-  Stations d'épuration
-  Elevage
-  Industries
-  **Zone de recherche (5000 m de rayon)**

Source: Ministère en charge de l'environnement [Accéder à la carte interactive](#)