

Mairie de Quelaines

De: DDT 53/SAU/PLANIF (Planification) emis par GESLIN Monique - DDT 53/SAU/PTCM
<ddt-sau-planif@mayenne.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 28 juin 2019 11:50
À: Mairie QUELAINES ST GAULT
Cc: DDT 53/PTSM (Pole Territorial Sud Mayenne); LEPAGE Christian (Responsable) - DDT
53/SAU/PLANIF; LEROUX Denis (Chef de service) - DDT 53/SAU/DIR
Objet: Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté
Pièces jointes: Avis_Etat_PLU_Quelaines_signature_prefet.pdf

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint l'avis du préfet sur l'arrêt de projet du PLU de Quelaines-Saint-Gault composé de :

- Courrier à Monsieur le maire
- Note annexe à l'avis de l'État

La version papier vous sera déposée à la commune ce jour par M. Jacques Barbier de la DDT, contre signature d'un accusé réception.

Cordialement,

Christian Lepage
Direction Départementale des Territoires (D.D.T.)
SAU/Planification
Cité administrative/Rue Mac Donald
BP 23009
53063 Laval cedex 09
Tél : 02 43 67 88 15
mel : christian.lepage@mayenne.gouv.fr

Mairie de QUELAINES-ST-GAULT

29 JUIN 2019

COURRIER "ARRIVEE"



PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des territoires
Service aménagement urbanisme

Laval, le

27 JUIN 2019

Affaire suivie par : Christian Lepage
Téléphone : 02 43 67 88 15
Courriel : christian.lepage@mayenne.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le maire
4 rue de la mairie
53360 Quelaines-Saint-Gault

Objet : élaboration du PLU de Quelaines-Saint-Gault – avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté

Référence : délibération du conseil municipal en date du 21 février 2019

PJ : note d'observations générales

Par délibération en date du 21 février 2019, le conseil municipal de Quelaines-Saint-Gault a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Vous avez transmis le 29 mars 2019 le dossier d'arrêt aux fins de consultation et d'avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Ce projet de PLU a fait l'objet d'une large concertation durant son élaboration selon les modalités fixées par la délibération du conseil municipal, en date du 15 septembre 2016, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes associées.

La modification suivante est demandée :

- il convient de noter que la consommation d'espace pour le développement des activités économiques sur la période 2018-2030 de 0,7 hectare par an est particulièrement élevée eu égard à celle réellement consommée (0,1 hectare par an) durant la période 2001 à 2015. De plus, les deux extensions urbaines à vocation économique du projet de PLU pour une surface totale de 8,9 hectares ne sont pas compatibles avec les objectifs de développement économique fixés par le SCoT. Le développement des zones d'activités du projet de PLU doit donc être ajusté pour tenir compte des orientations du SCoT du Pays de Craon.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les recommandations suivantes :

- il peut être introduit dans le règlement des zones concernées A et N, des prescriptions particulières liées à la trame verte et bleue (TVB), telles que clôtures perméables pour la faune, non entrave à la continuité écologique (faune piscicole), etc.
- le principe « éviter, réduire, compenser » est à mettre en avant dans le cadre de la gestion des haies,

- il convient de privilégier la référence à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (continuités écologiques) plutôt qu'à l'article L. 151-19 du même code.

Le contenu de la modification et des recommandations ci-dessus est détaillé dans la note d'observations générales jointe.

J'attire votre attention sur le risque d'illégalité interne que comporte le PLU, compte tenu que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne prévoit pas l'extension de la zone d'activités de « La Grange » (2,2 hectares).

Sous réserve de prendre en compte les modifications demandées dans la note annexe, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté.

Je vous invite à joindre cet avis au dossier d'enquête publique, ainsi que les avis émis par la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et les autres personnes publiques associées.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition afin de vous apporter tout élément d'information complémentaire.



Jean-François TREFFEL

Direction départementale des territoires

Note annexe à l'avis de l'État
sur le projet du PLU de Quelaines-St-Gault

A – observations sur les principaux enjeux

1 – prise en compte de la gestion économe de l'espace

L'analyse de la consommation d'espace sur la période de 2001 à 2015 présentée en page 26 du rapport de présentation révèle une artificialisation des sols équivalente à 19,6 hectares, soit environ 1,4 hectare par an pour la construction de logements et d'équipements et le développement des activités économiques, répartie comme suit :

- 18 hectares, soit 1,3 hectare par an à vocation d'habitat (155 logements),
- 1,6 hectare, soit 0,1 hectare par an pour le développement des activités économiques.

Habitat

Dans le cadre de l'accompagnement du développement démographique, le PLU prévoit d'accueillir 468 nouveaux habitants sur la période 2013-2030, pour atteindre une population de 2 550 habitants, soit une évolution annuelle de 1,2 %.

Les besoins en logements sont estimés à environ 255. 98 logements ayant été construits sur la période 2013 à 2016, 157 logements restent à produire d'ici 2030. Le PLU prévoit la production d'environ 160 logements répartis comme suit :

- 26 logements environ dans le cadre des opérations de densification et de renouvellement urbain,
- 134 logements par le biais d'opérations d'ensemble sur les deux secteurs d'extension sur une surface totale de 9,6 hectares, soit une densité moyenne de 14 logements par hectare.

Avec une densité de 14 logements par hectare (conforme à l'objectif du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Craon approuvé le 22/06/2015), le projet de PLU nécessite une surface de 9,8 hectares en extension urbaine. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient pour la période 2018-2030, deux extensions urbaines à vocation d'habitat pour une surface totale de 9,6 hectares, soit 0,8 hectare par an :

- OAP n° 1 : secteur sud Mottais (3, 8 hectares),
- OAP n° 2 : secteur route de Peuton (5,8 hectares).

Activités économiques

Dans le cadre du développement des activités économiques, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU vise en page 7, deux objectifs :

- l'extension par le sud de la zone d'activités de « La Chesnaie » sur une emprise de 6,7 hectares,
- l'aménagement des lots non construits de la zone d'activités de « La Grange ».

Or, le projet de PLU prévoit l'extension de la zone d'activité de « La Grange » pour une surface totale de 2,2 hectares alors que son extension n'est pas identifiée au PADD.

L'extension de la zone d'activités de « La Chesnaie » prévue au SCoT sur 6,7 hectares, ajoutée à l'extension de la zone d'activités de « La Grange » sur 2,2 hectares conduit à une consommation d'espace de 8,9 hectares.

Il convient de noter que cette consommation d'espace pour le développement des activités économiques sur la période 2018-2030 de 0,7 hectare par an est particulièrement élevée eu égard à celle réellement consommée (0,1 hectare par an) durant la période 2001 à 2015.

Le SCoT identifie les zones d'activités complémentaires localisées sur les communes du territoire se situant prioritairement sur les axes routiers secondaires (RD 4, RD 22, RD 25, RD 32 et RD 110).

En conséquence, les zones d'activités sur la commune de Quelaines-Saint-Gault, localisées à proximité de la RD 4, sont considérées ZAE complémentaires. Le SCoT alloue au développement des ZAE complémentaires une enveloppe spatiale de 10 hectares. Depuis l'entrée en vigueur du SCoT, une surface de 6,9 hectares est programmée par les derniers documents d'urbanisme approuvés à savoir :

- 2,3 hectares pour l'extension des zones d'activités économiques sur la commune de Saint-Aignan-sur-Roë,
- 3,5 hectares pour l'extension des zones d'activités économiques sur la commune de Ballots,
- 1,1 hectare pour l'extension des zones d'activités économiques sur la commune de Pommerieux.

Le potentiel résiduel de l'enveloppe du SCoT destinée à l'extension des ZAE complémentaires est donc de 3,1 hectares.

Les deux extensions urbaines à vocation économique du projet de PLU pour une surface totale de 8,9 hectares ne sont donc pas compatibles avec les objectifs de développement économique fixés par le SCoT. Le développement des zones d'activités du projet de PLU doit donc être ajusté pour tenir compte des orientations du SCoT du Pays de Craon.

Par ailleurs, le projet de PLU présente en l'état, un risque d'illégalité interne compte tenu que le PADD ne prévoit pas l'extension de la zone d'activités de « La Grange ».

2 - prise en compte de la mixité sociale

La notion de mixité sociale au sein du projet de PLU est bien prise en compte via la diversification des formes d'habitat nécessitée par la densité moyenne (14 logements par hectare) en extensions urbaines. Elle conduit à diversifier l'offre de logements, favorisant ainsi les parcours résidentiels sur le territoire et de fait, la mixité sociale, notamment sur le projet de densification du secteur « Boulevard du stade-école ».

3 - prise en compte des enjeux environnementaux

Environnement

Les deux zones d'extension urbaine (1AUh) pressenties pour l'habitat en continuité directe de l'enveloppe urbaine actuelle n'ont que très peu, voire pas, d'incidence sur les milieux aquatiques et naturels. Elles font l'objet d'OAP sectorielles prenant en compte leur environnement. Elles s'appuient sur les OAP thématiques dont celles portant particulièrement sur la préservation des haies bocagères, l'intégration paysagère des projets et des bâtiments qui y seront implantés, l'intégration et la valorisation des zones humides dans l'espace public et sur la bonne gestion des eaux pluviales.

Deux zones d'extension urbaine à vocation économique, ont également été prévues en continuité directe des zones d'activités existantes de « La Chesnaie » et de « La Grange » avec également très peu, voire pas, d'incidence sur les milieux aquatiques et naturels. Les OAP de ces secteurs prévoient bien des renforcements de l'écran végétal aux franges sud et est en limite entre zone urbaine et campagne. Elles s'appuient également sur les OAP thématiques.

Parmi les autres secteurs devant faire l'objet de projets urbains, le hameau de Saint-Gault et les différents secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocations d'habitat, économique et touristique, sont de taille limitée (de l'ordre de 6 hectares). Il n'est pas recensé d'habitats remarquables, ni d'enjeux écologiques. Ces secteurs sont également soumis à des OAP thématiques dont celles portant sur la préservation des haies bocagères et l'intégration paysagère des projets et des bâtiments qui y seront implantés.

Espaces naturels protégés

L'axe 3 du PADD vise à préserver les paysages et le cadre de vie et a pour objectif de protéger les milieux naturels et les continuités écologiques, également en milieu urbain. La préservation de l'identité du bourg est privilégiée en travaillant sur l'intégration paysagère des espaces bâtis et en valorisant le « grand paysage » et le patrimoine local, notamment les corridors écologiques constitués par les cours d'eau et leur vallée, en particulier le ruisseau du Brault, mais aussi les zones humides et la trame bocagère. Elle s'appuie sur les inventaires des zones humides fonctionnelles et « Police de l'eau » et des haies réalisés sur le territoire communal et est compatible avec les enjeux du SCoT du Pays de Craon et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire.

Zones humides

Le recensement et la caractérisation des zones humides dites « fonctionnelles » ont été réalisés. Il est précisé dans le règlement que tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol y sont interdits, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à leur conservation, leur restauration, leur mise en valeur ou à leur création. Le cas échéant en cas de travaux d'intérêt public majeur, le principe « éviter, réduire, compenser » prévaudra.

Par ailleurs, une délimitation des zones humides dites « Police de l'eau » sur les secteurs potentiellement aménageables et constructibles avec caractérisation pédologique (sondages à la tarière) a été réalisée. Il conduit à leur délimitation (1,6 hectare) au sein des deux principales zones à urbaniser. L'OAP thématique C3 précise bien les principes de leur préservation en les valorisant par des espaces publics au sein des opérations d'aménagement.

Bocage et paysage

L'inventaire bocager a été réalisé par la chambre d'agriculture. Avec un ratio de 62 mètres linéaires de haies par hectare, la commune se situe juste au-dessus de la moyenne départementale de 60 mètres linéaires par hectare.

Les haies bocagères du territoire ont été diagnostiquées et hiérarchisées selon plusieurs critères : rôle anti-érosif, rôle paysager, rôle écologique, rôle agricole, en prenant en compte l'état général et la composition de la haie et les continuités des linéaires.

Les haies présentant le plus d'enjeux : haies principales et secondaires, ripisylves, haies le long des chemins de randonnées et aux franges des zones à urbaniser, ont été identifiées comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à protéger, et des règles de protection ont été édictées dans les OAP thématiques (A1) et le règlement. Cependant, il est dommage que le principe « éviter, réduire, compenser » ne prime pas dans le cadre de la gestion des haies. De même, il convient de privilégier la référence à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (continuités écologiques).

Concernant les haies identifiées sur le règlement graphique, le règlement précise après déclaration préalable, la compensation à hauteur de 100 % en cas de destruction, à proximité et avec un rôle écologique et paysager équivalent.

Le linéaire total protégé (environ 225 kilomètres) correspond aux haies à enjeux forts et moyens. Elles représentent 83 % des haies recensées. En outre, des linéaires de haies pouvant être regarnies ou à replanter figurent sur un plan en annexe des OAP.

Les quelques boisements et bosquets présents sur le territoire sont protégés en majeure partie par la zone N, interdisant tout changement d'affectation des bois et permettant d'assurer sa pérennité dans le temps (à l'exception des boisements soumis à exploitation).

Trame Verte et Bleue (TVB)

Les orientations en matière de TVB sont en cohérence avec les éléments du SRCE des Pays de la Loire et du SCoT du Pays de Craon.

Aucune représentation graphique spécifique ne caractérise la TVB sur le territoire de Quelaines-Saint-Gault. Ses éléments constitutifs les plus importants sont classés en majeure partie en zones N.

L'analyse de tous les éléments concourant à la TVB sur le territoire de Quelaines-Saint-Gault (structures végétales, milieux aquatiques, zones humides, milieux ouverts et forestiers) fait apparaître les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques potentiels. Le ruisseau du Brault et les milieux naturels qui l'entourent, passant au sud de l'agglomération et identifiés comme une sous-trame des milieux aquatiques a été classé en zone N. Un corridor bocager passant au nord de l'agglomération est aussi identifié à préserver. Plusieurs points de fragilité au niveau du croisement de ces corridors écologiques avec les principales voies de circulation routière auraient toutefois pu être signalés.

Il n'est par contre pas introduit dans le règlement des zones concernées A et N, de prescriptions particulières liées à la TVB, telles que clôtures perméables pour la faune, non entrave à la continuité écologique (faune piscicole), etc.

Assainissement :

La station actuelle de type boues activées, d'une capacité nominale de 1 567 équivalents-habitants, mise en service en janvier 1992, est en mesure de traiter les apports supplémentaires d'effluents de l'ordre de 500 équivalents-habitants liés à l'objectif démographique fixé pour la dizaine d'années à venir. L'eau traitée est de bonne qualité et respectait en 2018, les exigences réglementaires.

Une mise à jour du plan de zonage d'assainissement, document qui doit être compatible avec le projet urbain mis en place dans le cadre du PLU, est menée en parallèle.

Le volet eaux pluviales est abordé en particulier dans les OAP thématiques (D2) et sectorielles. Les impacts de la future urbanisation ont été mesurés et des solutions préconisées dans le respect des dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et des rubriques de la loi sur l'eau, en favorisant en particulier l'infiltration à la parcelle ou sur l'espace public, sauf en cas de contre-indications techniques ou environnementales avérées. Il n'y a toutefois pas d'étude de schéma directeur programmée alors que cette étude de PLU était l'opportunité pour réfléchir globalement sur ce sujet.

Eau potable :

La cohérence du PLU et en particulier des extensions urbaines, avec le schéma directeur d'alimentation en eau potable, dont la compétence est désormais exercée par la communauté de communes du Pays de Craon, semble être vérifiée.

4 - risques et nuisances - Observations sur les principaux enjeux

L'ensemble des risques et nuisances impactant le territoire de Quelaines-Saint-Gault a été pris en compte dans le projet de PLU.

5 - compatibilité avec les documents supérieurs

Le projet de PLU n'est pas compatible en l'état, avec les orientations et objectifs du SCoT du pays de Craon en matière de consommation d'espace à vocation d'activités économiques.

B - observations complémentaires

1 - rapport de présentation

Le chapitre « 1. Milieu physique, ressources naturelles et énergie » mérite d'être complété en page 12, au paragraphe relatif aux zones humides, pour faire référence au complément d'inventaire zones humides « Police de l'eau » réalisé sur les zones d'extension AU et annexé au rapport de présentation.

Il est nécessaire de préciser au sein du chapitre « 2. Milieux naturels et biodiversité » en pages 14 à 16 qu'un diagnostic bocager, réalisé par la chambre d'agriculture, a servi de base à l'identification et aux prescriptions de préservation des haies et de faire un renvoi vers le dossier des annexes au rapport de présentation.

L'atlas régional des paysages des Pays-de-la-Loire a été mis en ligne sur le site de la DREAL en 2016. Le chapitre « 4. Analyse du Grand Paysage » (page 28) le mentionnera au paragraphe faisant référence aux unités et sous-unités paysagères concernant la commune de Quelaines-Saint-Gault.

La synthèse des enjeux paysagers en page 32, fait mention de la nécessité de préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire du territoire. Il est nécessaire que l'inventaire de ce patrimoine soit évoqué au chapitre « 4. Analyse du Grand Paysage » en page 29, puisque le rapport de présentation doit justifier la traduction sur le règlement graphique et littéral de cette protection, et faire référence à l'atlas régional des patrimoines accessible sur le site de la DRAC.

2 – projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

En matière de développement économique, les objectifs portent sur l'extension de la zone d'activités de « La Chesnaie » et l'aménagement des lots non construits de la zone d'activités de « La Grange ».

Pour être rendu compatible avec le projet d'extension de la zone d'activités de « La Grange » (2,2 hectares), le PADD doit être débattu à nouveau en conseil municipal minimum deux mois avant un nouvel arrêt de projet.

3 – orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin de faciliter son repérage, il est préférable de numéroté les pages du cahier des OAP.

L'OAP relative au secteur n° 11 « Rue du Petit Saint-Nazaire » n'est pas jointe au cahier des OAP. Elle est identifiée sur le règlement graphique et dans le tableau de programmation des OAP au chapitre 2 du cahier des OAP. Le cahier des OAP doit être mis en cohérence avec le projet.

4 – règlement littéral

Pour l'ensemble des zones, la date de référence des constructions « existantes » doit être précisée.

Zone UE : l'article 2 relatif aux usages des sols autorisés doit préciser les destinations et sous-destinations concernées en fonction de la vocation des zones.

Zone A : la zone comprend 4 types de STECAL (Ay, At, Atc et Ah) et non 3. Il convient de corriger la page 73 en ce sens.

Zone N : la zone comprend 2 types de STECAL (NL et Nt) et non 3. Il convient de corriger la page 85 en ce sens.

5 – règlement graphique

Pour une meilleure lisibilité, les noms des lieux-dits et des axes routiers doivent figurer.

La légende et la représentation graphique de la numérotation des emplacements réservés doivent correspondre afin de les distinguer de la numérotation des OAP.

La couleur de trame en légende pour les secteurs Nt (rose) ne correspond pas à leur représentation graphique (vert).

L'école Sainte-Marie doit figurer en secteur UE, au même titre que l'école Maurice Carême.

Les équipements sportifs et de loisirs (mini-golf, terrains de tennis, etc.) à proximité de la Résidence « Le Mottais » doivent figurer en secteur UE comme ceux du complexe sportif.

Le bénéficiaire des emplacements réservés doit être précisé dans le tableau en légende, ainsi que l'estimation de la surface des emplacements réservés départementaux pour lesquels il est souhaitable de numéroté chaque projet séparément afin de faciliter leur localisation.