

Madame Maryline LEZE  
Mairie  
36 rue Henri Lebasque  
Champigné  
49330 LES HAUTS D'ANJOU

Le Président

Angers, le 20 juillet 2021

**Siège Social**

14 Avenue Jean Joxé – CS 80646  
49006 ANGERS CEDEX 01  
Tél : 02 41 96 75 00  
Fax : 02 41 96 75 01  
accueil@maine-et-loire.chambagri.fr

Réf. : SLC0210177  
Objet : Avis PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe  
Dossier suivi par : Stéphane LEURS  
Tel : 02 53 46 63 23  
stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Madame la Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Châteauneuf sur Sarthe, les Hauts d'Anjou.

L'analyse du nouveau dossier transmis appelle de notre part les observations suivantes :

La commune a privilégié un développement de l'habitat, sous forme organisée et maîtrisée, au sein et au contact de son bourg. Nous approuvons ce parti d'aménagement qui, entre autres, limite l'étalement urbain et les impacts agricoles, et épargne les espaces naturels et agricoles d'un développement du mitage.

Nous avons noté le travail entrepris par la commune afin de valoriser ses gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine et réduire sa consommation d'espace.

Nous encourageons la commune à poursuivre ses efforts en matière d'optimisation de l'espace en développant des projets urbains conciliant attractivité et densité. A ce titre, nous rappelons que les seuils de densité d'habitat fixés par le SCOT opposable sont bien des minima à respecter et non des objectifs à atteindre.

Sur le plan du développement économique, le PLU a inscrit l'extension de la zone d'activité de l'Anjou Actiparc Saint-jean sur une superficie de 8,3 hectares. Le périmètre retenu a permis de maintenir un espace tampon avec le siège de l'exploitation d'élevage de la Trousselière, ce qui nous apparaît indispensable.

Reste que deux exploitations agricoles d'élevage bovin sont impactées par ce projet d'extension. Pour chacune de ces exploitations bien structurées, la perte de foncier a des conséquences tant sur le plan économique qu'au niveau des obligations à respecter en matière d'épandage de leurs effluents.



**Aussi, nous souhaitons qu'une veille foncière soit activée afin de chercher à pouvoir compenser par du foncier, à proximité, les prélèvements qui seront opérés sur ces deux exploitations.**

Par ailleurs, la sobriété foncière est un enjeu qui concerne également les zones d'activités et des marges de progrès réelles sont possibles pour un aménagement optimisant l'espace à travers la mutualisation de certains équipements, le principe de réméré, le phasage des opérations, la gestion des eaux, la trame viaire, les formes urbaines...

### **Zone A**

La zone agricole a vocation à couvrir les espaces à potentiel agronomique, biologique et économique. L'agriculture dans le prolongement de son acte de production est également un acteur majeur de la gestion des milieux et des paysages de la commune, sources de biodiversité.

### **STECAL**

Trois STECAL ont été délimités sur le territoire communal, deux inscrits en NT, le troisième en Ngv.

Pour l'ensemble des STECAL, il est nécessaire de circonscrire leur périmètre aux parties existantes bâties ou répondant à un projet de construction. Ce travail nous semble sans doute utile pour le STECAL NT du camping.

Par ailleurs, l'écriture réglementaire doit être adaptée plus précisément à leur spécificité.

### **Zones humides**

Des zones humides sont identifiées sur le règlement graphique. Elles sont issues de pré-localisations transmises par la DREAL pour l'essentiel et seules quelques-unes à proximité du bourg ont fait l'objet d'un inventaire terrain.

Les pré-localisations, par définition, peuvent être sujettes à erreur d'interprétation et ne peuvent prétendre ni à l'exhaustivité ni à la précision des contours des zones humides.

Elles n'ont donc, à nos yeux, qu'une valeur indicative et n'ont pas vocation à figurer sur un règlement graphique, opposable aux tiers. **Nous demandons que ces pré-localisations n'apparaissent pas sur le règlement graphique et soient reportées en annexes conformément aux dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire.**

Conformément aux dispositions de la charte précitée, seules les zones humides ayant fait l'objet d'études approfondies et concertées ont légitimité à figurer sur un règlement graphique. Par la suite, il est souhaitable qu'elles soient hiérarchisées, selon leur fonctionnalité et





leur intérêt, afin que des prescriptions adaptées puissent être édictées dans le règlement écrit.

Dans tous les cas, et à juste titre, dans les dispositions générales du règlement écrit sont précisées page 22, les limites de ces pré-localisations et les possibilités correctives de leur nature et contours après une étude de terrain conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Haies bocagères**

La commune a choisi d'identifier sa trame bocagère au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. L'arrachage éventuel d'une haie identifiée est soumis à déclaration et autorisation préalable. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 7), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage qui auraient pour effet de multiplier les démarches et complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution d'un paysage vivant.

Conformément aux dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme, il nous aurait semblé mieux adapté d'opérer, sur la base de critères objectifs (hydrauliques, paysagers, agricoles..) une sélection des haies d'intérêt majeur et de se limiter dans le PLU à l'identification de ces dernières au regard de leur fonctionnalité. Pour autant, nous prenons acte du souhait de la collectivité à conserver un droit de regard sur l'évolution de son paysage.

Il nous semble donc important qu'une communication pédagogique soit mise en œuvre afin d'éviter la confusion dans le monde agricole entre la déclaration auprès des services de l'état au titre de la PAC et celle auprès de la collectivité au titre du PLU. Il est tout aussi important que les besoins inhérents à l'activité agricole puissent être pris en compte dans les arbitrages à venir.

### **Règlement écrit**

#### **Zone A**

Page 76, nous n'avons pas saisi précisément à quel type de « dispositifs de production d'énergie renouvelable complémentaires d'une exploitation agricole », l'article fixant des conditions d'implantation et d'emprise au sol faisait explicitement référence.

En ce qui concerne le photovoltaïque, une doctrine régionale a été finalisée afin d'encadrer ce type de projets notamment au sol. Elle doit être partagée avec les services de l'état. Dans ce contexte et compte tenu des limitations d'emprise au sol et de localisation inadaptées notamment à l'agrivoltaïsme ou au projet de méthanisation, **cet article, en l'état, doit être revu.**



Page 77

Le logement de fonction agricole a fait l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre de l'élaboration de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire et d'une longue concertation avec les services de l'état se traduisant par la proposition d'une écriture réglementaire à reprendre dans le règlement des PLU. L'objectif de la charte est de proposer aux élus une doctrine et une traduction réglementaire partagée par les signataires et la CDPENAF qui a validé son contenu comme cadre de référence. L'application des dispositions de la Charte Départementale permet aussi de pouvoir **harmoniser les règles** sur ce sujet complexe et sensible au-delà de l'échelle communale.

Le règlement du PLU s'inspire d'ailleurs directement de la charte, à l'instar d'autres sujets comme l'extension des habitations tiers ou les annexes. Il diverge sur un des sujets les plus sensibles, à savoir la limitation du nombre de logements. La charte propose en effet de limiter le nombre de logements par site d'exploitation justifiant une présence sur place, de la manière suivante :

**Ne pas dépasser, dans les exploitations sociétaires :**

- **En présence d'élevage, deux logements par site d'activités justifiant une présence sur place,**
- **En l'absence d'élevage, un seul logement par site d'activités justifiant une présence sur place.**

Par ailleurs, l'alinéa demandant le respect d'une distance de plus de 100 mètres vis-à-vis de tout bâtiment ou installation tiers, **ne nous semble pas opportun**. Il nous apparaît, en effet, préférable d'appliquer en la matière la réglementation générale qui peut être inférieure à 100 mètres selon le type d'exploitation. La réglementation prévoit aussi une possibilité de dérogation (article L 111-3 du code rural) qui deviendrait caduque suite à cette disposition.

De plus, conformément aux dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine et Loire, il nous semble logique et utile de prévoir pour le logement de fonction, **une dérogation possible pour sa localisation jusqu'à 300 mètres** du site d'exploitation sous réserve que ledit bâtiment soit situé en continuité immédiate d'un îlot bâti ou d'un autre logement lié à l'exploitation.

Nous souhaitons que la rédaction **du règlement soit adaptée en conséquence**.

Page 77

La possibilité de changer la destination d'un bâtiment pour une affectation d'hébergements de loisirs accessoire à l'activité agricole est conditionnée, dans le règlement, à sa localisation à proximité du siège principal de l'exploitation. Il nous semble utile d'ouvrir cette possibilité



à l'ensemble des sites agricoles. Nous proposons que « cette activité soit située à proximité des **bâtiments d'exploitation** ».

Page 78

Le paragraphe sur les ICPE agricoles est **inutile et incomplet** puisqu'il ne reprend que partiellement la réglementation préexistante sur le sujet (susceptible d'évoluer) en oubliant de mentionner la possibilité de dérogation aux règles de distances d'éloignement.

### **ZONE NP**

Article N1.2, page 85

Sur les exceptions, sous conditions, aux affouillements et exhaussements du sol autorisés dans la zone, il nous semble utile de préciser après le type d'activités autorisées dans le secteur, **notamment agricoles.**

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des observations susmentionnées, nous émettons un avis favorable à ce projet.

Restant à votre disposition pour tout échange sur ce projet, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

