

Note technique

Plan Local d'Urbanisme de Querré (commune nouvelle Les Hauts Anjou)

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le projet de PLU de Querré, dont elle constitue une annexe.

■ Rapport de présentation

Il conviendra d'harmoniser l'échéance du potentiel d'accueil théorique restant sur le lotissement des Gerberas, estimé entre 6 et 7 ans dans le rapport de présentation, contre 10 ans dans le PADD.

À l'image de la pratique utilisée à l'égard des bâtiments identifiés au titre de L151.11 2° du Code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme mériteraient de faire l'objet d'une liste exhaustive, accompagnée d'une photographie de l'entité et d'une cartographie de localisation.

L'extrait du portail de l'artificialisation des sols qui figure dans la partie « diagnostic » du rapport de présentation devra être mis à jour pour intégrer les dernières données disponibles en matière de consommation d'espace. L'outil développé par le CEREMA permet désormais de disposer d'un bilan de la consommation d'espace sur la période de référence visée par la loi Climat et Résilience du 21/09/2021, soit la décennie **2011-2021**. C'est à partir de ces éléments (qui peuvent être retraités le cas échéant) que va s'établir la réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace pour la décennie 2021-2031.

À noter toutefois que l'intérêt de cette donnée est, dans le cas présent, limité, puisqu'étant fournie à l'échelle de la commune nouvelle des Hauts d'Anjou, et non à celle de la commune déléguée de Querré.

P 46 de l'EIE : Le paragraphe consacré à la présentation des risques naturels recensés sur le territoire communal doit être complété en mentionnant le risque « feux de forêt ».

La commune déléguée de Querré comporte deux massifs à risque, les bois de Vernay et de Sinet (classés en aléa faible et moyen) dans l'atlas des feux de forêt, récemment produit par la DREAL des Pays de la Loire (septembre 2022). Cet outil permet une évaluation plus fine de ce risque à partir de critères plus nombreux qu'auparavant (évolution climatique, probabilité de départ de feu, défendabilité, ...). Le DDRM va être prochainement actualisé pour tenir compte de cette nouvelle connaissance.

Le tableau suivant relatif aux arrêtés de catastrophes naturelles recensées sur la commune devra également figurer au sein de l'état initial de l'environnement (paragraphe relatif aux risques naturels).

Libellé_Commune	libellé_risque_Journal Officiel	Date_début	Date_fin	Date_publication_arrêt	Date_publication_Journal Officiel	Date_Mise à Jour
Querré	Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983	
Querré	Inondations et coulées de boue	11/04/1983	16/04/1983	16/05/1983	18/05/1983	02/07/2007
Querré	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99	02/07/07

DÉPLACEMENTS

Les données relatives aux déplacements sont pour le moins succinctes (Cf.p.35 du rapport de présentation. Tome 1). La fréquence de passages des autocars de la ligne Anjou Bus n'est pas connue. On ignore par conséquent si ce service du Conseil Départemental est susceptible de constituer une alternative crédible à l'usage de l'automobile individuelle.

De même, les gares SNCF d'Étriché et Tiercé situées à 16 km environ, ne sont pas évoquées dans ce volet « Déplacements », alors qu'il est vraisemblable que des habitants de Querré s'y rendent pour gagner ensuite Angers ou Le Mans. Une réflexion autour du covoiturage aurait d'ailleurs pu être engagée à la faveur du PLU, afin de favoriser le rabattement des usagers de Querré vers l'une ou l'autre de ces gares. Le rapport de présentation précise ainsi qu'il n'existe pas d'aire de covoiturage identifiée sur la commune. Un lieu dédié à cette pratique aurait pu être défini.

Les itinéraires cyclables sont également absents de ce volet « Déplacements » du rapport de présentation.

QUALITÉ DE L'AIR

La qualité de l'air respiré sur le territoire n'est pas renseignée. *A minima*, des données auraient pu être collectées à la station de mesures de St-Denis-d'Anjou, située à seulement 20 km, et offrant un contexte rural aisément transposable à Querré.

Sur ce territoire où l'agriculture occupe une place importante, l'exposition aux pesticides d'origine agricole se pose. On rappellera ainsi la survenue à l'automne 2018 dans plusieurs communes de Maine et Loire, d'intoxications en raison d'un emploi inapproprié de métasodium aux abords de zones habitées. Il est donc important que cet impact potentiel sur la santé des populations – tout particulièrement celle des riverains des parcelles agricoles concernées – ne soit pas éludé.

La généralisation des haies brise-vent entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle apparaît comme une mesure de prévention adaptée. L'installation de haies, outre l'intégration paysagère qu'elle favorise, contribue également à limiter les envols d'aérosols de pesticides vers les habitations.

Ainsi, la mise en œuvre d'un front végétal à constituer, sous réserve qu'il présente une densité et une hauteur suffisantes, pour le secteur 1 AUE dans le prolongement sud du groupe scolaire est un principe d'aménagement pertinent qui mériterait d'être reproduit sur le pourtour du lotissement des Gerberas au contact direct de l'espace agricole. Il convient d'ajouter que la diffusion de ces aérosols toxiques peut se trouver amplifiée, lorsque les zones résidentielles se trouvent placées sous les vents dominants.

À travers l'indispensable évolution des politiques en matière de mobilités et d'isolation des bâtiments, il est ici souligné l'authentique enjeu de santé publique lié à l'amélioration de la qualité de l'air, compte-tenu de l'impact sanitaire qu'engendre la pollution atmosphérique sur la population générale – notamment par l'émergence de diverses pathologies respiratoires.

Pour mémoire, en Pays de la Loire, plus de 2 500 décès annuels sont attribués à la pollution atmosphérique – soit 7 par jour en moyenne.

Par ailleurs, il paraît utile de souligner qu'une saisine directe d'Air Pays de la Loire est possible pour obtenir des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région. De tels éléments permettent ainsi une analyse de la problématique « Qualité de l'air » sur une commune donnée, et constituent pour les élus, un outil d'aide à la décision.

PHÉNOMÈNES ÉMERGENTS

Le dérèglement climatique se traduit notamment par l'implantation progressive en Maine-et-Loire du moustique tigre (*Aedes albopictus*), espèce potentiellement vectrice de maladies infectieuses (dengue, chikungunya, etc) jusqu'alors uniquement rencontrées en zone tropicale. La propagation de cet arthropode est clairement favorisée par les activités et la présence humaines. Or, les entrepôts de pneus à l'air libre figurent parmi les lieux de ponte recherchés par le moustique tigre. Les faibles volumes d'eau stagnante retenus dans les pneus constituent en effet des gîtes larvaires adéquats. Il me paraît par conséquent pertinent d'attirer l'attention de la collectivité au sujet de l'activité artisanale (vente de pneus) recensée dans la zone **UY**. Ce type d'activité étant susceptible de favoriser l'installation d'*Aedes albopictus* sur la commune, la mise en place d'un suivi préventif sur le site de l'entreprise – par la pose de pièges-pondoirs - pourrait ici se justifier. Cette remarque – évidemment sans incidence sur le contenu de l'arrêt de projet - a pour objectif de sensibiliser la municipalité à l'émergence de ce nouveau risque sanitaire.

■ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le gain de population attendu à l'échéance du PLU, soit une soixantaine d'habitants, paraît peu crédible au regard du nombre de logements projetés à cette même échéance (de 10 à 20 logements), sans même prendre en compte les besoins endogènes.

Le très court propos consacré aux réseaux d'énergie sur le territoire communal se trouve improprement rattaché au chapitre du PADD consacré à « favoriser l'accès aux moyens de communication numériques ».

Le PADD devra donc s'enrichir d'un chapitre dédié présentant les orientations du projet communal en faveur des réseaux d'énergie, conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

À ce sujet, le règlement de la zone agricole admet sous conditions les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque sur des sites et sols artificialisés, pollués.

Les dispositions réglementaires devant être justifiées par la mise en œuvre du PADD, ce dernier devra donc contenir un volet consacré au développement des énergies renouvelables.

Cette orientation aurait pu utilement s'appuyer sur le travail notamment déjà effectué par le SIEM pour pré-identifier les friches susceptibles d'accueillir des infrastructures de production d'énergie renouvelables.

Plus largement, les choix opérés par la collectivité en matière d'éolien, ou d'autres énergies renouvelables, accompagnés d'éventuels principes directeur ou restrictions visant à encadrer ces implantations, mériteraient également d'être précisés.

Il est rappelé que le PADD est un document pédagogique et synthétique qui doit permettre aux administrés de prendre connaissance du projet communal et des engagements pris par les élus.

■ Plan de zonage

Conformément aux dispositions de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme, le document graphique du PLU devra faire apparaître la servitude I3 (SUP1) alertant sur la présence de risques technologiques induits par la présence de la canalisation de transport de gaz naturel qui impacte le territoire communal.

Plus largement, vous trouverez en annexe ci-joint la contribution du service Grtgaz précisant les compléments à apporter dans les diverses pièces du projet de PLU pour intégrer la réglementation associée à la présence d'ouvrage de transport de gaz.

■ Le règlement

Dispositions générales : Le propos selon lequel « *les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire* » devra être corrigé. En réalité, aucun inventaire n'a été réalisé à l'échelle communale. Les zones humides portées au plan de zonage sont celles issues de la pré-localisation fournie par le DREAL, qui ne peut revêtir le caractère d'« inventaire ».

Article 2 zone agricole : En accord avec le PADD qui affiche une volonté « *d'offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole* » via notamment l'encouragement de l'agritourisme, le règlement de la zone agricole autorise sous conditions, le changement de destination de constructions à des fins d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambre d'hôtes, ...).

En la matière, il convient de rappeler qu'un arrêt du conseil d'État du 14 février 2007, n°282398, indique qu'« *une structure d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, de type gîte rural ou chambres d'hôtes, n'est pas considérée comme nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles ou naturelles* ». Cette jurisprudence s'est vue confirmer par la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a clairement indiqué que le **changement de destination à des fins d'accueil touristique** ne relèvent pas d'une diversification des activités agricoles au sens de l'article L151-11 II du Code de l'urbanisme. Seules les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles entrent dans cette catégorie.

Dès lors, si la collectivité souhaite autoriser le changement de destination à des fins d'accueil touristique pour les exploitants agricoles, celui-ci doit s'envisager dans le cadre défini par l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme. Il conviendra dès lors de désigner au document graphique, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un tel changement, lequel sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

Article 1 de zones UA, UB, UE et 1AUE

Il conviendra de faire référence aux seules sous-destinations limitativement énumérées par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, en interdisant les « hébergements hôteliers et touristiques » (laquelle se compose des 2 sous-destinations suivantes : « hôtels » et « autres hébergements touristiques »).

Article 1 zone N : STECAL NY :

Le règlement de ce secteur autorise (notamment) la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Compte tenu de la nature de l'activité attendue sur cet espace, il conviendra de cibler la sous-destination « industrie ».

Article 1 zone N : STECAL NS :

Un STECAL NS est délimité autour de la station d'épuration au sud du bourg. La collectivité doit être interrogée sur un réel besoin en extension de cet ouvrage pour justifier la mise en place de ce STECAL. En l'absence d'un tel besoin, un sous-zonage de type NS devra s'y substituer.

EAU POTABLE

L'intégralité de la commune se situe dans le périmètre de protection éloignée de la prise d'eau de Chauvon, dans la rivière Mayenne, située sur la commune du Lion d'Angers. Ce périmètre a été défini par l'Arrêté préfectoral de DUP du 7 juillet 2005 modifié, qui a été joint aux annexes sanitaires du projet de PLU.

Cette configuration dans le périmètre de protection éloignée n'induit pas de contraintes particulières, si ce n'est le strict respect de la réglementation en vigueur. Une attention particulière devra néanmoins être réservée aux dispositifs d'assainissement collectif (ANC) recensés sur le territoire communal.

La rédaction adoptée pour l'article 8.1 du règlement relatif à la desserte en eau potable n'est pas pleinement satisfaisante, pour les zones UA, UB, A et N. Pour que la notion de disconnexion totale entre les deux réseaux existant potentiellement à l'intérieur d'une construction soit assimilée, il est nécessaire de rédiger cet article 8.1 ainsi : « *Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), une disconnexion totale entre l'eau provenant du puits privé et celle issue du réseau public doit être mise en œuvre. Elle sera obtenue par une **séparation physique complète** entre les deux alimentations possibles qui devront rester chacune, parfaitement identifiables* ».

Il est par ailleurs rappelé que dès lors qu'une eau non issue de l'adduction publique n'est plus réservée à un usage strictement unifamilial – par exemple, dans le cadre d'une alimentation d'hébergements touristiques ou de salariés d'une exploitation agricole – celle-ci doit faire l'objet d'une **autorisation préfectorale préalable**.

Cette remarque se trouve confortée à travers l'incitation à la création d'hébergement touristique en zone A portée au règlement (Cf.p.64). Dans ce cas, et à moins de bénéficier d'une autorisation préfectorale telle qu'évoquée ci-avant, l'alimentation alternée (adduction publique/puits privé) n'est pas envisageable. Si une telle configuration est mise en place, la création de deux réseaux internes parfaitement identifiables, sans connexion possible entre eux, est nécessaire partout où ce mode d'alimentation existe – comme cela a été souligné précédemment - ceci afin de correctement appréhender les phénomènes de retours d'eau.

Les quelques changements de destination permis pour d'anciens bâtiments agricoles repérés au zonage devront par conséquent respecter ces dispositions. Or, il ne semble pas que pour l'une de ces bâtisses – **La Couaillère** – située au nord-ouest de la commune, la condition d'alimentation par le réseau d'eau potable soit vérifiée. La superposition du plan de desserte en eau potable avec celui du PADD laisse supposer une telle incompatibilité.

EAUX PLUVIALES

Le règlement définit parfaitement les conditions d'utilisation des dispositifs de récupération des eaux pluviales, à l'intérieur des habitations (types d'usages, sécurisation du procédé, etc...), pour chacune des zones du PLU.

DÉPLACEMENTS

Le stationnement des vélos n'est pas pris en compte dans le règlement. Afin d'inciter les habitants de la commune à utiliser ce mode de déplacement actif, il est indispensable non seulement de mettre en œuvre des itinéraires adaptés (bandes cyclables), mais aussi de **mettre à la disposition des cyclistes des stationnements**. Ces équipements sont tout particulièrement nécessaires aux abords des équipements existant sur la commune - qu'ils soient administratifs ou sportifs. La création d'une supérette telle qu'évoquée dans le projet de PLU devra également s'accompagner de la mise en œuvre de places de stationnement dédiées aux cycles.

NUISANCES SONORES

Le règlement laisse entrevoir la possibilité d'implanter des éoliennes domestiques en zone urbaine (Cf.p. 36). Cette installation d'éoliennes domestiques – même d'une hauteur modeste – est susceptible d'occasionner des nuisances aux populations riveraines. Ces nuisances sont essentiellement sonores et peuvent *de facto* impacter la santé du voisinage.

Les éoliennes accolées à la construction peuvent en outre déstabiliser le bâtiment en cas d'épisodes venteux de forte intensité. Dans une fiche technique qu'elle met à la disposition du public (<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-technique-petit-eolien-201502.pdf>), l'ADEME attire l'attention des particuliers tentés par ce type d'installations, sur les diverses contraintes liées à leur fonctionnement. En zone urbaine, le rendement énergétique demeure le plus souvent faible, car les obstacles à la circulation du vent y sont plus nécessairement nombreux, voire entraînent parfois de fortes turbulences rendant inapproprié l'usage des éoliennes.

Sur la base de ces constats, il semble **inopportun de préconiser l'implantation d'éoliennes en zone urbaine**. Il est en revanche parfaitement cohérent de développer l'éolien en zone agricole.

QUALITÉ DE L'AIR

L'article 5.2 du règlement ne donne pas de ligne directrice en matière de plantations à réaliser. Or, il serait judicieux d'y souligner le pouvoir allergisant de certains pollens disséminés par les végétaux. Afin de limiter ces impacts sur la santé, il est souhaitable de varier les espèces, tout en privilégiant celles qui sont peu allergisantes au détriment de celles dont les pollens ont un effet négatif avéré sur la santé (noisetiers, bouleaux, chênes). La constitution de haies mono spécifiques est ainsi à proscrire puisqu'un tel aménagement contribue à la diffusion dans l'air d'importantes quantités d'un unique type de pollen. Il convient plutôt d'encourager la réalisation de haies d'essences variées pour favoriser une « dilution » des envols de pollens les plus allergisants. La consultation du site Internet <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens> peut s'avérer utile afin de favoriser cette démarche de prévention d'une pathologie en accroissement constant depuis ces dernières décennies.

Comme le mentionne l'état initial de l'environnement, tout le territoire communal présente une sensibilité forte au risque radon. Pour mémoire, l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) classe la commune déléguée de Querré en potentiel de catégorie 3, à savoir la valeur présentant le risque **le plus élevé**. Aussi, dans un contexte géologique susceptible de favoriser la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, toute mesure utile doit-elle être mise en œuvre afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.

Le versement aux annexes du PLU de la plaquette de communication de l'IRSN complète utilement l'information transmise au sein du rapport de présentation.

Bien qu'il n'existe à ce jour aucune norme officielles applicables aux constructions, il est vivement conseillé d'intégrer à la conception du bâti, les mesures *ad hoc* pour réduire le risque radon. L'accent doit ainsi être mis sur la ventilation efficace des locaux tout en insistant sur

l'étanchéité des parties enterrées de ces constructions (cave, sous-sol) en contact avec le sol naturel.

Aussi, il pourra être utilement mentionné au sein du règlement, en en-tête des zones U et 1AUe, que dans un contexte géologique susceptible de favoriser la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, toute mesure utile doit être mise en œuvre afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.

■ Annexes

Risques : Pièce 7D : Cette carte devra être actualisée sur le risque « Feux de forêt » en reprenant celle fournie en pièce jointe.

Servitudes :

En légende du plan de servitudes, la servitude T7 concerne l'ensemble du territoire communal, et non l'ensemble du territoire national.