



Monsieur le Maire
Commune d'Orée d'Anjou
4 rue des noues
CS 10025 - DRAIN
49270 OREE D'ANJOU

Le Président

Angers, le 7 mars 2019

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. : SLCO190122/PG
Objet : Avis PLU
Dossier suivi par : Stéphane LEURS
Tel : 02 41 96 75 24 - Fax : 02 41 96 75 87
stephane.leurs@maine-et-loire.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 22 février 2019, vous nous avez transmis, pour avis le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Nous avons déjà émis certaines observations, par courrier daté du 18 octobre 2017, dans le cadre de notre consultation sur le premier arrêté de projet de votre PLU. La plupart d'entre-elles ont été prises en compte et nous vous en remercions. Nous nous concentrerons donc sur certains points qui n'ont pas encore rencontré un écho favorable et que nous avons déjà consignés dans notre précédent avis sur la première consultation par courrier daté du 24 janvier 2019.

Dans ce courrier, nous avons exprimé notre avis sur le projet d'extension de la carrière du Fourneau de Liré. Les compléments qui ont été apportés dans le dossier transmis ne peuvent que confirmer notre position rappelée ci-dessous.

En s'inscrivant en continuité d'un site d'extraction existant et en fournissant à la filière agricole la matière première pour des amendements calcaires, de la chaux ou de l'alimentation animale, le projet d'extension répond à des enjeux agricoles et d'aménagement du territoire auxquels nous souscrivons.

Par ailleurs, cette extension prévue de longue date n'est pas de nature à porter un préjudice grave aux activités agricoles environnantes. Enfin, les conclusions de l'étude menée par le CPIE Loire Anjou précisent que ce projet ne constitue pas une rupture franche mais un élément de la Trame Verte et Bleue et reste de fait compatible avec la fonctionnalité écologique du cœur de biodiversité dans lequel il est inscrit, qui plus est au regard des mesures compensatoires prévues.

Pour toutes ces raisons, nous sommes favorables à ce projet d'extension.



Règlement graphique

Développement urbain et zone urbaine

- **Bouzillé**

Nous attirons votre attention au niveau des limites de la zone UB, au sud-ouest du bourg, parcelle D 479, afin de vérifier qu'elles soient compatibles avec les capacités de développement de l'entreprise intervenant, entre autres, dans la réparation d'engins agricoles.

Limites zone A/N

Une zone A conséquente et cohérente a été identifiée sur le plan de zonage du territoire communal. Elle traduit la réalité spatiale et économique de l'agriculture qui gère près des 3/4 du territoire. L'analyse du plan de zonage a révélé quelques ajustements nécessaires, selon nous, entre la zone A et N afin de traduire au plus près les vocations des espaces concernés. Un point essentiel consiste à vérifier que l'ensemble des constructions agricoles est bien inscrit en zone A et que les sites d'exploitation agricole disposent d'espaces de développement suffisant en veillant à ce que les limites de la zone N, sauf contraintes environnementales avérées, ne soient pas trop resserrées à leur endroit.

Une autre réponse à cette problématique serait de prévoir dans le règlement de la zone N et Av la possibilité d'admettre les extensions et constructions liées au développement d'exploitations agricoles et viticoles existantes en zone A sous réserve qu'elle s'inscrive à proximité des sites agricoles existants.

- **Landemont**

Au Pressoir des Vignes, le périmètre de la zone A autour des installations viticoles mériterait d'être élargi, notamment dans le secteur nord-ouest.

- **Drain**

Au Domaine des Galloires, le périmètre de la zone A pourrait être élargi côté nord auprès des bâtiments d'exploitation.

- **Saint Laurent des Autels**

Nous avons noté que le trait de zonage au sud de la parcelle A 779 (au nord du siège du GAEC Terrien) n'avait pas lieu d'être afin d'assurer la continuité de la zone A.

Par ailleurs, **à la Varenne**, entre les lieux dits « la Grande Tranchaie et la Coptière » nous avons identifié un nouveau trait de zonage qui ne nous apparaît pas utile puisqu'il ne délimite, à priori pas, deux zonages différents.



Zonage Ai

15 hectares de zone Ai ont été localisés en frange de certaines communes déléguées afin de préserver leur qualité paysagère et de limiter les nuisances entre activités agricoles et quartiers d'habitation. Nous avons bien noté que vous avez réduit de façon significative le recours à ce zonage particulier. En tout état de cause, nous rappelons que la vocation d'un zonage agricole de ce type ne saurait être de préfigurer un développement urbain à très long terme.

Changement de destination

Un bâtiment supplémentaire a été identifié à Champptoceaux, au lieu-dit « **la Haute Coindière** », afin de permettre son changement de destination. Compte tenu des critères retenus et de l'absence de bâtiments agricoles à proximité ou d'enjeux agricoles rédhibitoires, nous ne saurions nous y opposer en précisant qu'il conviendra de maintenir un accès aux parcelles agricoles environnantes et notamment à un parc de contention sis en ZI9.

Sentiers de randonnée

Un certain nombre de sentiers de randonnées à créer ou à conserver a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme. Il est important sur ce sujet qu'une concertation préalable ait été mise en œuvre avec les riverains et le monde agricole, entre autres, afin d'éviter les conflits d'usage.

Un projet de sentier le long de la Divatte à la Varenne de « la Forêt à Guénard » a soulevé beaucoup d'inquiétude chez les agriculteurs et propriétaires riverains. Une rencontre (14 septembre 2015) avec ces derniers et les élus de la commune a été organisée sur ce projet. Les agriculteurs et propriétaires présents ont mis en évidence les risques liés au régime hydraulique de la Divatte et à l'activité agricole, notamment le pâturage. Le bon fonctionnement des systèmes d'élevage est un enjeu fondamental afin de préserver et gérer cet espace naturel sensible. Agriculteurs et propriétaires souhaitaient clairement que le projet soit revu sur des secteurs moins sensibles, ce qui nous semblait avoir été les conclusions de cette rencontre. Un groupe de travail devait être mis en place afin de réfléchir à des alternatives de sentier. Cette concertation n'a malheureusement pas été mise en œuvre par la collectivité.

Aussi, nous nous étonnons que certains chemins, inclus depuis plus de trente ans dans des ilots de pâturage agricoles, soient aujourd'hui identifiés dans le PLU comme « chemins à conserver » quand ils ont aujourd'hui un usage de chemin d'exploitation, par exemple auprès de « la Forêt » et sous « Gagné ». Il ne peut être raisonnablement envisagé de créer (et non de conserver) un chemin de randonnée au cœur d'un parcellaire agricole bien structuré.



On retrouve également sur le règlement graphique sous cette identification des tracés de chemin au droit de cours d'eau et même se superposant à ces derniers. C'est le cas notamment de la « Hunaudière à la Divatte » et de « La Hallière à Guénard ». Les cours d'eau identifiés sont conformes à l'inventaire des cours d'eau du Maine-et-Loire validé en 2017. Un règlement de PLU ne peut identifier sur les mêmes linéaires et emprises deux éléments structurants du paysage (chemin et cours d'eau) avec des objectifs de préservation incompatibles. Créer (et non conserver) un chemin sur un cours d'eau n'est pas envisageable.

Enfin, une portion de « chemin à conserver », aux Basses Filères, parcelles E 1004 et E 1005 nous semble inscrite sur des propriétés privées au droit de la Divatte. Là encore, il s'agirait de fait d'un « chemin à créer » et non à conserver et sa création ne nous semble pas compatible avec la présence du cours d'eau.

Il est donc manifeste que ces inscriptions sont de nature à recréer de la confusion et des contradictions. **Nous n'y sommes pas favorables et demandons la suppression de ce repérage sur le règlement graphique** dans le bassin versant de la Divatte sur le secteur de la Varenne. La réouverture d'une concertation et écoute constructive sur ce dossier est le préalable indispensable afin de définir sur des secteurs moins sensibles des itinéraires partagés.

Trame bocagère

La commune a choisi d'identifier une partie de la trame bocagère, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Leur arrachage éventuel 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. Pour autant, nous prenons acte du souhait des collectivités à conserver un droit de regard sur l'évolution de leurs paysages.

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 nous semble tout aussi important que les besoins inhérents à l'activité agricole puissent être pris en compte dans les arbitrages à venir.



Zones humides

Nous avons noté que les réserves d'irrigation sont identifiées sur le plan graphique en tant que « zones humides », ce qui doit être rectifié. **Ces masses d'eau ne relèvent pas de la définition des zones humides et leur identification, à ce titre, doit être supprimée.** La réalisation de réserves d'irrigation étant, on ne peut plus, compliquées en présence de zones humides, il serait pour le moins paradoxal que ces ouvrages soient reconnus comme des zones humides.

Règlement écrit

Zone UA, UB, UH

Des sites viticoles sont implantés dans certaines communes soit en zone UA (Bouzillé, Drain), UB (Liré, la Varenne) ou UH (la Varenne).

Au même titre que les activités à vocation artisanale autorisées sous condition en zone UB et UH, nous demandons que dans les zones UB, UA et UH soient autorisées les **constructions** liées aux activités viticoles. En effet, de nouvelles constructions, hors extensions, peuvent être nécessaires pour les activités de stockage de transformation ou de vente.

De même, il serait utile d'élargir le champ des constructions autorisées **aux constructions** horticoles présentes dans le zonage Uy sur Saint Laurent des Autels.

Zone A

Article 8.4 page 143

Il serait nécessaire de préciser que seule la disposition sur les bardages brillants ou en tôle ondulée s'applique aux bâtiments agricoles.

Article A2 page 136 et N2 page 153

En lien avec les dispositions générales sur les zones humides, il serait cohérent de préciser que sont autorisés les affouillements et exhaussements liés aux activités agricoles, sous réserve des dispositions de la loi sur l'eau, en évitant tout projet qui conduirait à détruire une zone humide, sauf en l'absence d'alternative avérée et sous réserve de mesures compensatoires.

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des observations susmentionnées, j'émet, à nouveau, un avis favorable à votre projet.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

