

**2019**

**E19000204/44**

**Pétitionnaire :**

**Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe  
(CCALS)**

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Cheffes (49)

**du mercredi 23 octobre 2019 au lundi 25 novembre 2019 à 12 H 30**

### *Conclusions motivées et avis*

Josiane GRIMAUD  
Commissaire enquêteur

# **SOMMAIRE**

- 1 – SUR LES MODALITÉS ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**
- 2 – SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC**
- 3 – SUR LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE RÉVISION**
- 4 - SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE**
- 5 – SUR LA CONCERTATION PRÉALABLE**
- 6 – SUR L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES**
- 7 – SUR LES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS**

# CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Désignée en qualité de commissaire enquêteur par ordonnance n°E19000204/44 du 11 septembre 2019 de M. le Président du tribunal administratif de Nantes, j'ai procédé dans les formes prescrites par le code de l'environnement à l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cheffes (49).

## 1 - SUR LES MODALITÉS ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 23 octobre 2019 au lundi 25 novembre 2019 à 12 H 30, soit pendant 33 jours consécutifs, en exécution de l'arrêté n° 2019-25 du 02 octobre 2019 du Président de la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) prescrivant et organisant l'enquête publique.

La publicité dans la presse a été conforme à la réglementation. L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux dans la rubrique des annonces légales :

- 1<sup>ère</sup> insertion : Courrier de l'Ouest et Ouest France du samedi 05 octobre 2019.
- 2<sup>ème</sup> insertion : Courrier de l'Ouest et Ouest France du mardi 29 octobre 2019.

Conformément à l'article 11 de l'arrêté n°2019-25 de la CCALS portant organisation de l'enquête, l'avis d'enquête publique a été affiché, durant toute la période de celle-ci, sur le panneau d'affichage habituel des actes administratifs de la mairie de Cheffes, au siège et à l'antenne de Seiches-sur-le-Loir de la CCALS.

J'ai pu vérifier, le 04 octobre 2019, l'accomplissement de cette formalité à la mairie de Cheffes et le 15 octobre 2019 à l'antenne de Seiches/Loir de la CCALS.

Par ailleurs, j'ai pu constater le 23 octobre 2019 que, conformément aux dispositions prévues à l'article R.123-11 du code de l'environnement, sept affiches de format A2, comportant le titre « avis d'enquête publique », en caractères noirs sur fond jaune, avaient été posées en différents endroits de la commune. Elles étaient très visibles depuis les voies publiques et maintenues pendant toute la durée de l'enquête.

L'enquête publique relative à ce projet a été annoncée sur le site internet de la CCALS ainsi que sur celui de la mairie de Cheffes désignée siège de l'enquête.

Au titre de la publicité complémentaire, le déroulement de l'enquête publique a été rappelé dans le bulletin municipal « Gazette de l'oie rouge » n° 17 du mois d'octobre 2019 et dans la rubrique « communes express » du Courrier de l'Ouest le 29 octobre 2019.

Le dossier, préalablement paraphé par mes soins, pouvait être consulté gratuitement, aux jours et heures d'ouverture habituelle au public durant toute la période de l'enquête :

- sur support papier à la mairie de Cheffes ;
- sur un poste informatique mis à disposition gratuitement à la mairie de Cheffes. J'ai pu vérifier cet accès lors de mes permanences.
- par voie dématérialisée (consultation et téléchargement) sur le site internet de la CCALS, à l'adresse suivante : <https://www.ccals.fr/listes/amenagement/>.

Le registre d'enquête publique comprenant 22 pages non mobiles cotées, a été paraphé et ouvert par mes soins le 23 octobre 2019 avant ma première permanence en mairie. Il a été tenu à la disposition du public à la mairie de Cheffes aux jours et heures d'ouverture habituelle au public.

Le samedi 16 novembre 2019, à l'occasion d'une permanence en mairie, j'ai constaté la disparition de ce registre d'enquête. Le registre avait été déposé dans la salle du conseil municipal avec le dossier d'enquête. Le mardi 12 novembre 2019 une personne est venue consulter le dossier mais n'a pas consigné d'observation sur le registre ainsi qu'en a attesté le personnel de la mairie. Après cette date, aucune autre consultation n'a été demandée.

Eu égard aux faits :

- qu'aucune observation n'avait été portée sur le registre d'enquête à la date du 16 novembre 2019 ;
- que les observations formulées par le public lors de ma permanence du samedi 16 novembre ont été prises en compte et sont analysées dans le rapport d'enquête ;
- que la mairie de Cheffes a été fermée au public le samedi 16 novembre à 12 H 00 et a rouvert le lundi 18 novembre à 9 H 00 ;
- qu'aucune personne ne s'est présentée le lundi 18 novembre 2019 avant 10 H 45, heure à laquelle j'étais en mairie ;

j'ai ouvert un duplicata de registre, récupéré précédemment à la communauté de communes Anjou Loir Sarthe.

L'original du registre d'enquête, annexé au rapport d'enquête, a été retrouvé par la mairie de Cheffes et m'a été transmis avec le mémoire en réponse par le maître d'ouvrage le 13 décembre 2019.

Le public disposait également de la possibilité de transmettre ses observations par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur au siège de la mairie de Cheffes ou par voie électronique à une adresse courriel dédiée : [enquetepublique2\\_ccals@laposte.net](mailto:enquetepublique2_ccals@laposte.net).

J'ai assuré trois permanences à la mairie de Cheffes aux heures et selon le calendrier suivant :

- Mercredi 23 octobre 2019 de 9 H 00 à 12 H 00
- Samedi 16 novembre 2019 de 9 H 00 à 12 H 00
- Lundi 25 novembre 2019 de 9 H 30 à 12 H 30.

Le public a pu me rencontrer dans des conditions matérielles très favorables.

Le procès-verbal de synthèse a été notifié le 29 novembre 2019, en mains propres, à M. Florent GIRARD, directeur du pôle aménagement et développement du territoire à la CCALS.

Par courriel en date du 12 décembre 2019, confirmé par voie postale le 13 décembre 2019, la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe m'a transmis des éléments de réponse et a répondu à toutes mes interrogations.

***La procédure d'enquête publique a été respectée. La publicité de l'enquête a été conforme à la réglementation et complété par un article dans la presse et dans le bulletin municipal. Le seul incident a déploré est la perte momentanée du registre d'enquête publique. J'ai fait procéder au remplacement de ce registre qui ne comportait aucune observation dans les plus brefs délais. Je considère que l'absence momentanée du registre n'a pas nui à l'enquête et n'a pas privé le public des possibilités de déposer une observation par courrier ou par internet.***

## **2 – SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC**

---

La participation du public sur le projet de révision du PLU de la commune de Cheffes est relativement faible. Au cours des trois permanences, j'ai reçu neuf (09) personnes. Les échanges avec le public ont tous été empreints d'une grande courtoisie.

La participation modeste n'est pas due, me semble-t-il, à une insuffisance de l'information mais elle paraît compréhensible du fait qu'il s'agit d'une petite commune rurale où les échanges directs avec les élus sont favorisés. Par ailleurs, la concertation préalable a permis de lever un certain nombre de difficultés et d'apporter des réponses aux interrogations du public.

Le nombre total d'observations est de huit (08). Les contributions sont en réalité au nombre de sept (7) une observation ayant été émise oralement lors des permanences et confirmée par courrier remis à la mairie.

Le recours à la voie électronique ne m'a pas permis de renseigner la personne qui est intervenue notamment pour s'informer sur la procédure de révision du PLU.

J'ai relevé au cours des échanges avec le public que, d'une façon générale, le public ignorait la façon dont il serait informé de la suite réservée à leurs interventions.

### **3 - SUR LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE RÉVISION**

La commune de Cheffes est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 29 avril 2005, modifié à quatre reprises en 2007, 2008, 2011 et 2015.

Ce PLU ne répond plus aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires issues notamment des lois dites Grenelle 1 et 2.

Ainsi, le conseil municipal de Cheffes a décidé, par délibération du 16 avril 2015, de prescrire la révision du PLU et a fixé les modalités de la concertation préalable prévue par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Les objectifs suivants sont affichés :

- prise en compte du Grenelle de l'Environnement ;
- compte tenu du caractère inondable du bourg, densification des hameaux existants en priorisant les nouvelles constructions dans ces derniers,
- inscription d'emplacements réservés en zones non inondables pour du stationnement en cas de crue importante.

Par ailleurs, j'ai pu constater, à l'étude du dossier, que la municipalité souhaite également procéder à une mise à jour du règlement écrit du PLU. Certains articles du règlement posent des difficultés d'application ou sont devenus inutiles.

La densification des hameaux est prévue selon les critères définis par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des Vallées d'Anjou approuvé le 19 avril 2016. Celui-ci permet exceptionnellement la constructibilité de certains hameaux en cas de fortes contraintes réglementaires liés notamment au risque d'inondation.

La commune de Cheffes a intégré le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté de communes (CC) Anjou Loir et Sarthe.

En conséquence, la commune de Cheffes a quitté le périmètre du SCOT des Vallées d'Anjou pour celui du Pôle métropolitain Loire Angers (PMLA). Le territoire communal n'est donc plus couvert par un SCOT opposable et se retrouve en « zone blanche » où le principe réglementaire de constructibilité limitée s'applique.

Le SCOT du PMLA est en cours de révision depuis le 29 janvier 2018 afin de prendre en compte l'évolution de son périmètre et d'intégrer les nouveaux territoires concernés.

Le comité syndical du Pôle métropolitain Loire Angers a donné un avis favorable au projet de révision. Il a décidé de prendre en compte la demande de dérogation au principe de constructibilité

limitée portant sur le hameau de La Corbellerie au motif que le SCOT Loire Angers, limitrophe de celui des Vallées d'Anjou prévoit également la possibilité de constructibilité de certains hameaux en cas de fortes contraintes réglementaires liés notamment au risque d'inondation. Les travaux du futur SCOT Loire Angers, élargi au nouveau périmètre, n'ont pas encore abordé ce sujet.

Enfin, je précise que la CCALS a prescrit, le 21 juin 2019, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant l'intégralité de son périmètre. Ce document remplacera à terme le PLU de la commune de Cheffes.

***Le projet de révision du PLU est donc intervenu en pleine réorganisation territoriale. Le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou n'est plus applicable pour la commune de Cheffes et la maîtrise d'ouvrage du projet de révision du PLU a été assurée successivement par la commune de Cheffes puis la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe, selon les transferts de compétence procédant du contexte juridique en vigueur.***

#### **4 - SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE**

Cheffes est une commune rurale traversée par la rivière La Sarthe. Près de la moitié du territoire communal est couvert par le risque d'inondation dont l'intégralité du bourg. Sur une population totale de 974 habitants (*population 2015 -source INSEE*), environ 682 personnes sont exposées à ce risque.

Cette particularité nécessite que le développement urbain soit imaginé, en dehors de la zone inondable, en extension des hameaux existants ainsi que l'y autorise le syndicat mixte Pôle métropolitain Loire Angers.

L'urbanisation existante s'est développée, hors zones inondables à l'écart du bourg, parfois en appui sur des constructions anciennes, dans les zones où l'impact sur l'activité agricole et l'environnement était le plus faible.

La réalisation des objectifs affichés par les élus est directement conditionnée par le respect des différentes contraintes liées au risque inondation mais aussi par la prise en compte d'un riche patrimoine naturel et paysager.

Le territoire communal se caractérise par deux entités paysagères très distinctes : au Nord-Ouest des massifs forestiers et des buttes en paysage ouvert ; au Sud et Sud-Est, la vallée de la Sarthe, territoire essentiellement à usage agricole constitué d'un maillage bocager lâche.

La vallée de la Sarthe offre aux habitants un cadre de vie agréable et un lieu de promenade apprécié. Cette partie du territoire communal, constituée de zones de prairies inondables accueillant une remarquable biodiversité, appartient aux « Basses Vallées Angevines » protégées à juste titre par de nombreux zonages d'inventaire et protections réglementaires (réseau Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, ZICO, SCAP...).

***Dans le rapport de présentation, les données institutionnelles sont très détaillées, elles devraient être contextualisées pour la commune de Cheffes. Les informations concernant la commune sont diluées dans un ensemble de données à caractère général ce qui rend la lecture du dossier fastidieuse.***

#### **➤ Sur l'évaluation environnementale**

#### **Avis de l'Autorité Environnementale**

Le projet de révision du PLU est soumis à évaluation environnementale. Il a fait l'objet d'une demande d'avis auprès de l'Autorité environnementale qui n'a donné lieu à aucune observation dans le délai réglementaire échu le 03 septembre 2019.

L'évaluation environnementale est perfectible. La structure de l'évaluation environnementale rend sa lecture difficile. Pour exemple, l'état initial figure dans le tome 1 du rapport de présentation alors que le volet écologique et l'étude sur l'impact du PLU figurent dans le tome 2 à la suite des justifications des choix opérés pour l'élaboration du PADD.

L'évaluation environnementale comprend un état initial globalement complet.

Beaucoup d'informations à caractère général sont cités alors que les problématiques propres à Cheffes ne sont pas ou partiellement étudiés.

Les problématiques du potentiel de développement des énergies renouvelables, ni celle des déplacements routiers ne sont traitées. Le niveau d'analyse me paraît insuffisant également sur la prise en compte de la trame verte et bleue ainsi que sur les problématiques de l'eau.

Par ailleurs, ne figurent pas en annexes l'identification des auteurs ainsi que les études faites au titre de la flore, de la faune (oiseaux et chiroptères) et des sondages pédologiques.

Néanmoins l'évaluation environnementale permet d'identifier les enjeux présents sur le territoire communal qui concernent la prise en compte du risque inondation et des intérêts écologiques et paysagers.

L'analyse des résultats de l'application du PLU est présenté sous forme de tableau. Sont fixés pour chaque orientation du PADD des indicateurs de suivi, les acteurs sollicités, l'unité de mesure et la temporalité de l'évaluation. Ces indicateurs doivent permettre, dans un délai de neuf (9) ans après approbation du PLU de suivre les effets de la mise en œuvre du projet par les outils d'évaluation mentionnés ci-dessus. Il aurait été intéressant que figurent les données initiales des différents indicateurs.

***L'évaluation environnementale reste inaboutie et nécessitera des compléments que le maître d'ouvrage s'est engagé, lors de la réunion des personnes publiques associées du 05 septembre 2019, à produire.***

Au regard du diagnostic réalisé et des enjeux identifiés, les élus expriment dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) leur projet politique en matière de développement économique, social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030.

Ainsi, le PADD définit les orientations suivantes :

- N° 1 - Accueillir 1 100 à 1 500 habitants à l'horizon 2030

Le besoin en nouveaux logements est fixé à 88. Pour répondre à ce besoin, le projet prévoit de conforter le bourg sans projet d'extension compte tenu du risque d'inondation. Il s'appuie sur un projet de renouvellement urbain et sur la reconquête de logements vacants pour la création de 24 logements.

Une analyse des huit secteurs (hameaux) susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation a été effectuée. Plusieurs critères ont été retenus pour identifier le hameau qui pourrait accueillir de nouveaux habitants : la distance par rapport à la ville d'Angers, le nombre de constructions présentes, la desserte, la qualité paysagère et patrimoniale du site et les éventuels risques naturels.

Ainsi, les élus ont décidé de prioriser le développement urbain, par une extension urbaine de 3 ha au Sud et au Nord, du hameau de La Corbellerie (environ 50 logements).

Ces sites constituent des réserves foncières en vue du développement à moyen et long terme de la commune. Ils ont été classés en zone à urbaniser 2AU au projet de révision.

Le hameau de Planterose a, pour sa part, été identifié comme pouvant être densifié (classé UBa au projet). Les terrains concernés sont d'ores et déjà soustraits à l'activité agricole.

Au total, au niveau des hameaux de La Corbellerie et de Planterose se dégage la possibilité de créer 58 logements.

Les autres hameaux ont été classés en zone agricole. A cet égard, il me semble que les hameaux du Point du Jour et de La Rebinière auraient dû être classés en zone urbaine (UBa) et non en zone agricole. En effet, le hameau du Point du Jour constitue un lotissement récent (14 maisons individuelles) et le hameau La Rebinière qui s'est appuyé sur de l'habitat ancien, comporte un nombre de maisons sensiblement équivalent.

Ces secteurs ne répondent pas, me semble-t-il, aux critères définis par l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Ces sites sont soustraits à la vocation agricole. Par ailleurs, le classement en zone agricole me paraît tronquer les chiffres relatifs à la consommation d'espaces agricoles.

Un classement en zone UBa de ces hameaux, en resserrant le contour au plus près des propriétés foncières existantes me paraîtrait adapté.

Par ailleurs, l'identification de bâtiments existants en zone agricole et naturelle pouvant changer de destination a été réalisée. Ce qui permet également la création d'environ cinq logements.

Le PADD affiche également la volonté de maintenir l'offre d'accueil des gens du voyage. Elle se traduit par la création de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). La STECAL « Ag » qui vise à sédentariser en zone inondable les gens du voyage, devra être revue. Ainsi que l'a souligné la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le secteur identifié ne peut accueillir que des caravanes.

- N° 2 – Conforter le bourg

Il s'agit, au sein de l'enveloppe urbaine existante et dans le respect des règles fixées par le PPRi de La Sarthe, de tirer profit des friches urbaines présentes pour développer l'habitat social et la mixité générationnelle.

- N° 3 – Intégrer le risque d'inondation

Les constructions nouvelles ne pourront se faire dans la partie agglomérée de la commune soumise au risque d'inondation.

La commune souhaite créer des espaces de stationnement hors des zones inondables pour les véhicules en cas de crue. Ils n'ont pas été identifiés pour cet usage dans le règlement graphique.

Par ailleurs, ainsi que les élus en ont pris l'engagement, l'emplacement réservé pour la création d'un hangar et d'un espace de stockage communal devra être supprimé.



- N° 4 - Créer un quartier villageois à La Corbellerie.

Le site de La Corbellerie a été choisi compte tenu de sa situation hors zone inondable, de sa proximité du bourg (environ 2 km) et du nombre de constructions déjà présentes. Pour ce secteur, deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont prévues. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement. Est notamment prévue la création d'un espace public.

- N° 5 – Assurer un cadre de vie de qualité

La protection du patrimoine naturel tient compte des cadrages réglementaires existants (site Natura 2000, ZNIEFF etc).

Ont été répertoriés et protégés dans le projet de révision les éléments bâtis, représentatifs de l'architecture locale ou de l'histoire de la commune, les édifices pouvant changer de destination ainsi que les espaces boisés classés.

Le maintien de l'offre en équipements et notamment des écoles est également souligné pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. L'urbanisation future du hameau de La Corbellerie relativement proche du bourg devrait favoriser la fréquentation des équipements présents dans le centre bourg.

- N° 6 – Maintenir une activité économique dynamique

Outre le maintien de l'offre en commerces et services existants, les élus souhaitent « *ne pas entraver une éventuelle installation artisanale, d'une taille raisonnable* » à la Corbellerie. Il conviendra d'explicitier cette décision et de mettre en concordance le règlement écrit de la zone.

Le confortement et le développement de l'activité agricole et des activités touristiques sont encouragés.

Bien que le projet de révision témoigne du souci de la municipalité d'assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes, la problématique de la circulation des engins agricoles, soulevée par les agriculteurs lors de la réunion de concertation du 10 mars 2016, n'est pas étudiée.

Le soutien de l'activité touristique se traduit au projet par la délimitation en zone agricole et naturelle, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour :

- le projet d'hébergement touristique de La Pellerie,
- les activités sportives et de loisirs de l'Anjou Golf Country et du centre de pêche sportive Carpa Trophy.

- N° 7 - Objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace

Pour répondre à l'objectif de production de 88 logements nouveaux d'ici 2030, la consommation foncière est estimée à environ 4 hectares avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare.

La modération de la consommation de l'espace est obtenue :

- par des surfaces raisonnées de parcelles et de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices de terrain (habitat intermédiaire, collectif, individuel groupé) ;
- en optimisant le potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg ;
- en densifiant un hameau déjà urbanisé (Planterose).

Par rapport au PLU de 2005, ce sont environ **23,6 ha** qui sont rendus à l'espace agricole et naturel. Ce chiffre me paraît à relativiser compte tenu du fait que les hameaux urbanisés ont été classés en zone agricole.

Les objectifs affichés dans le PADD sont déclinés dans le règlement écrit et graphique du projet de révision du PLU. Le territoire communal est divisé en quatre zonages pour lesquels s'appliquent des dispositions règlementaires particulières. Chaque zone générique comprend des secteurs spécifiques parfois des sous-secteurs selon les caractéristiques du territoire.

### ➤ **Compatibilité du projet avec les documents-cadre**

Le projet de révision du PLU de la commune de Cheffes doit être compatible avec :

- **Plan de Gestion des risques d'inondation** (PGRI) Loire Bretagne 2016-2021 et **Plan de prévention du risque inondation** (PPRi) de la Sarthe dont le périmètre s'étend en Maine-et-Loire sur onze (11) communes dont Cheffes.

- Le risque inondation fait l'objet au PADD de l'orientation n° 3 – intégrer le risque inondation. Les élus ont intégré ce risque en définissant des mesures d'aménagement et de protection en conformité avec le PGRI et le PPRi de la Sarthe à l'exception du règlement du STECAL « Ag » qui autorise les résidences « *permanentes mobiles* » en zone inondable.

- **Schéma Régional Climat, Air, Energie** (SRCAE) des Pays de la Loire

La compatibilité du projet de révision avec le SRCAE n'est pas vraiment analysée. Il est indiqué que le « *règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'installation de dispositifs individuels d'énergie renouvelables (panneaux solaires, petit éolien...) ou permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâti (isolation...)* ».

- **Schéma Régional de Cohérence Écologique** (SRCE) des Pays de la Loire ;

Le SRCE a identifié sur le territoire communal plusieurs réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques en connexion avec le site Natura 2000 des Basses Vallées Angevines. Ces espaces ont été classés en zone naturelle ou identifiées par des outils assurant leur conservation (espaces boisés classés...).

Le projet de développement urbain a également été envisagé dans le prolongement de l'urbanisation existante de façon à éviter tout nouveau mitage de l'espace rural.

Par ailleurs, le projet de révision a prévu la protection de linéaires de haies qui constituent des corridors de circulation pour la faune.

Toutefois, l'analyse me paraît insuffisante sur la prise en compte de la trame verte et bleue.

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) Loire Bretagne et

- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) du bassin de la Sarthe Aval.

Je précise que ce document est en cours de finalisation, l'approbation est prévue début 2020.

Si le projet de révision respecte certaines orientations :

- en n'envisageant qu'un développement modéré de son territoire dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par l'eau potable et l'électricité ;

- en préservant les zones humides qui ne sont pas impactées par le projet ;

aucune mesure n'est explicitée concernant la gestion des eaux pluviales, la bonne conservation ou encore l'amélioration des cours d'eau.

- **Plan départemental de l'habitat** (PDH) 2008-2018

Le projet de révision répond aux objectifs assignés à la commune de Cheffes de développement du logement collectif et individuel groupé et de diversification des statuts d'occupation en favorisant l'accès social en semi-collectif.

- le **Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.**

Le projet de révision prévoit le maintien de l'aire de petit passage identifié au schéma départemental.

- le **Schéma départemental des carrières.**

Il n'existe plus de carrières en activité sur le territoire communal et aucun projet de carrière n'est connu.

*Le dossier de projet de révision du PLU de la commune de Cheffes comporte toutes les pièces prévues à l'article R. 123-1 du code de l'urbanisme. Il est desservi par une construction confuse.*

*Il convient par ailleurs d'actualiser certaines données et d'assurer la cohérence interne entre les pièces constitutives du PLU. Le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte les observations émises par les PPA et notamment à rectifier les nombreuses erreurs matérielles et incohérences. Elles ont été pour la plupart listées dans l'avis émis par la DDT 49. J'en ai relevé pour ma part d'autres que j'ai indiqué dans le rapport.*

*Néanmoins, le dossier me paraît être l'aboutissement d'une réflexion approfondie de la part des élus et le fruit d'un important travail avec toujours le souci de la réglementation applicable. Il témoigne clairement de la volonté communale de s'inscrire dans les nouvelles dispositions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 29 avril 2005 et notamment dans l'objectif de gestion économe de l'espace.*

## **5 - SUR LA CONCERTATION PREALABLE**

---

Le public a été régulièrement informé de l'évolution du projet de PLU soit par la lecture des délibérations du conseil municipal de Cheffes, soit par la lecture du bulletin municipal ou encore sur le site internet de la commune.

Pendant la phase de concertation deux réunions publiques ont permis aux élus d'échanger avec la population et d'expliquer leur projet.

L'ensemble des requêtes exprimées dans la cadre de la phase de concertation a été analysé et des réponses individuelles ont été apportées. Le bilan ainsi que le compte-rendu des réunions publiques figuraient au dossier d'enquête publique.

*La concertation mise en place me paraît adaptée au regard de la nature et des caractéristiques du projet.*

## **6 - SUR L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES**

---

Le dossier d'arrêt de projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA), aux personnes publiques devant être consultées le 27 mai 2019. Par ailleurs, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a également été saisi pour avis en date du 05 juillet 2019, en application des articles L. 151-12, L 151-13 et L 151-16 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des avis émis était joint au dossier d'enquête. Synthèse de ces consultations :

Service	Nature de l'avis	Observations
<b>CDPENAF</b>	Favorable sous réserve	STECAL Ag : autorisation à limiter au stationnement de caravanes STECAL NI autorisation à limiter à la construction de bureaux liée à une activité existante Secteur à resserrer au plus près des constructions existantes
<b>DDT 49</b>	Défavorable	Compte tenu du nombre très important de remarques un extrait du compte-rendu relatif à cet avis est joint au rapport en annexe n° 5. Je précise qu'elles ne remettent pas en cause le PADD.
<b>Pôle métropolitain Loire Angers</b>	Favorable	
<b>SAGE Sarthe Aval</b>	Abstention	
<b>Conseil Départemental 49</b>	Favorable sous réserve	Le dossier doit être complété concernant : <u>l'habitat</u> (prise en compte des programmes d'intérêts généraux), réflexion à mener sur la pertinence de la mise en place de la taxe sur les logements vacants ; les données du dossier à actualiser et à compléter concernant le schéma d'accueil des gens du voyage et l'aménagement numérique ; les enjeux en matière de vitesse en entrées d'agglomération ne sont pas retranscrits et la classification des routes est à mettre à jour ; les enjeux routiers sont à étudier pour La Corbellerie ; le dossier est à compléter pour le volet tourisme (itinéraire vélo) et réflexion à mener sur la labellisation villes et villages fleuris .
<b>Chambre d'Agriculture 49</b>	Favorable sous réserve	Reclassement en zone agricole de la zone 2AU au Sud de La Corbellerie Règlement plus restrictif de la zone 2AU
<b>CCALS service assainissement</b>	Favorable	
<b>CRPF Pays de la Loire</b>	Favorable sous réserve	Réalisation d'un diagnostic forestier ; Prise en compte des bienfaits écologiques des peupliers ; identification des peupleraies sans impact négatif sur les cônes de vues ; prise en compte de l'aspect économique des forêts dans le PADD et les OAP et réalisation de documents de gestion durable.
<b>Région Pays de la Loire</b>	Favorable	

<b>INAO</b>	Favorable	
<b>Commune de Briollay</b>	Favorable	
<b>Commune d'Etriché</b>	Favorable	
<b>Commune d'Ecuillé</b>	Favorable sous réserve	Prise en compte de la situation en zone inondable de la société TEM.

Au regard de l'avis défavorable de la DDT 49 et des réserves émises par d'autres services, une réunion d'échanges a été organisée le 05 septembre 2019. Ont assisté à cette réunion la DDT, la Chambre d'Agriculture, le Maire et l'Adjoint en charge de l'urbanisme de Cheffes, le directeur du pôle développement et aménagement du territoire de la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) ainsi que des représentants du bureau d'études Auddicé à Saumur, en charge de l'élaboration du dossier.

*Le maître d'ouvrage a pris en compte les observations formulées par l'ensemble des services et s'est engagé à apporter les modifications de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité du dossier.*

La réserve émise par la chambre d'agriculture n'a pas été levée. Accéder à leur demande remettrait en cause le PADD du projet de révision. M. le Maire de Cheffes a proposé que cette question soit revue dans le cadre de l'élaboration du PLUi par la CCALS ce qui permettra d'évaluer la situation au regard du positionnement d'un potentiel repreneur. La réponse me paraît adaptée compte tenu du fait que la zone 2AU ne pourra être ouverte qu'après modification ou révision du PLU.

## **7 - SUR LES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES**

J'ai regroupé par objet identique les observations concernant les demandes de modification de zonage et répondu point par point à chaque intervention dans le rapport d'enquête.

### **Observations pouvant recevoir une suite favorable**

- **M. Olivier LAGNEAU** concernant le recensement des espaces boisés et la prise en compte des plans simples de gestion (PSG).
- **M. et Mme BOLLIN OLIVEAU** concernant l'implantation d'un chalet en bois en annexe de leur habitation située Le Point du Jour (après approbation de la révision).
- **M. François de la POYPE**, gérant du golf Anjou Golf et Country Club, concernant son projet d'installation d'écolodges, piscine et salle de loisirs en lien avec l'activité du golf.

### **Observations ne pouvant recevoir une suite favorable**

- **M. et Mme MOUILLE** concernant le reclassement en zone urbaine du hameau de La Tuilerie.
- **M. Sébastien CREPEL** concernant le reclassement en zone urbaine de terrains situés La Rebinière.

### **Observations nécessitant une étude complémentaire**

- **M. et Mme LEGLISE** concernant le reclassement du hameau Le Point du Jour en zone urbaine afin de leur permettre la division de leur terrain en vue d'une construction.
- **Mme Le MOAL** concernant la possibilité de densification de son terrain pour lequel elle n'a pas fourni les références cadastrales.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après une étude attentive du dossier, analyse des avis recueillis, des observations faites par le public, des réponses apportées par le responsable du projet au procès-verbal de synthèse, **j'estime** :

- que la procédure d'enquête publique a été respectée ;
- que l'information et la consultation du public se sont déroulées conformément aux dispositions du code de l'environnement et de l'arrêté prescrivant et organisant l'enquête publique ;
- que la perte momentanée du registre d'enquête publique n'a pas nui à l'enquête ;
- que le projet intègre les dispositions législatives et réglementaires intervenues depuis 2005 ;
- que le projet de révision du PLU atteste d'une gestion économe de l'espace ;
- que le projet de révision du PLU ne porte pas atteinte au site des Basses Vallées Angevines ;
- que le développement urbain de la commune de Cheffes est essentiellement prévu en extension de l'urbanisation existante au hameau de La Corbellerie ;
- que les sites situés au Nord et au Sud de la Corbellerie, identifiés pour l'urbanisation future, ont été classés en zone à urbaniser 2AU ;
- que l'ouverture à l'urbanisation en zone 2AU nécessite au préalable une modification ou révision du PLU ;
- que la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe a prescrit en date du 21 juin 2019 l'élaboration d'un PLUi couvrant l'intégralité de son territoire ;
- que les engagements pris par le maître d'ouvrage sont de nature à lever les réserves émises par les PPA ;
- que la réserve émise par la chambre d'agriculture pourra être réétudiée au cours de l'élaboration du PLUi ;
- que les avantages attendus de l'application du projet de révision du PLU sont bien supérieurs aux inconvénients inhérents en grande partie à la structure du dossier, aux nombreuses erreurs matérielles, aux incohérences entre les pièces constitutives du PLU et à l'évaluation environnementale non aboutie.

En conséquence, j'émet, en toute impartialité et indépendance, un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cheffes **sous réserve que** les hameaux du Point du Jour et de La Rebinière soient reclassés en zone UBa.

A Vernueil, le 20 décembre 2019  
Le commissaire enquêteur,



Josiane GRIMAUD