

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

Unité Planification et Aménagement des Territoires-
Est – Environnement et Biodiversité

Bâtiment M

Références : SUAR/PAT-E.EB n°109-2016

Vos réf. : Votre courrier reçu le 18 janvier 2016

Affaire suivie par : Brigitte LACOSTE

brigitte.lacoste@maine-et-loire.gouv.fr

Tél. : 02 41 86 62 08 – Fax : 02 41 86 82 76

Objet : Avis sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme
de la Commune de Parnay

La Préfète de Maine-et-Loire

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'agglomération Saumur Loire Développement
11, rue Maréchal Leclerc
49408 SAUMUR Cedex

Angers, le **12 AVR. 2016**

Par courrier reçu le 18 janvier 2016, vous m'avez adressé pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-9 du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Parnay, arrêté par délibération du conseil municipal du 14 octobre 2015.

L'examen du dossier appelle de ma part les observations suivantes. Elles sont complétées dans l'annexe technique par l'examen de la structure interne du document, dont les observations visent à en améliorer la compréhension et la qualité juridique.

Rappel du contexte :

La commune de Parnay fait partie de la communauté d'agglomération Saumur Loire Développement et du syndicat mixte du Grand Saumurois, porteur du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) en cours de réalisation. Dans l'attente de son approbation, la commune est concernée par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme « urbanisation limitée ».

La révision du PLU a été prescrite le 18 novembre 2004. Un premier projet arrêté le 13 octobre 2009 avait fait l'objet d'un avis réservé de l'État le 19 avril 2010. La communauté d'agglomération Saumur Loire Développement ayant pris la compétence PLU, la poursuite de la procédure lancée sur Parnay lui incombe.

■ Sur la prise en compte de l'environnement, des paysages et du patrimoine

Le PLU expose l'ensemble des déterminants qui révèlent la richesse de la commune en matière environnementale.

Les enjeux environnementaux et paysagers sont bien abordés et détaillés au rapport de présentation, hormis concernant l'Aire de protection de biotope « Grèves de la Loire de Saumur à Montsoreau » créée afin de garantir la préservation de la biodiversité sur les îlots et grèves de Loire.

En termes de zonage, le classement en zone Np de la zone Natura 2000 et des ZNIEFF témoigne d'une volonté de prendre en considération la qualité de ces espaces.

Toutefois, les paysages bâtis et naturels de la commune de Parnay bénéficient de protections partielles issues du Code du patrimoine (monuments historiques de l'église et le clos d'entre les murs) et du Code de l'environnement (site inscrit des abords de la RN 147) qui ne permettent pas de disposer d'un cadre cohérent pour la préservation des patrimoines de Parnay.

L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO du linéaire du coteau n'ayant pas de portée réglementaire, le plan de gestion Val de Loire préconise l'établissement d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour simplifier et harmoniser la lecture de tous ces dispositifs de protection ; laquelle démarche est en cours sur les communes de Turquant et Montsoreau en amont, et Saumur en aval.

En l'absence d'une étude d'AVAP, la commune couvre la totalité du territoire non urbain en zones naturelles et agricoles de protection, dans lesquelles aucune construction ne peut être réalisée. Le souci de préservation d'un cadre paysager exceptionnel est tout à fait justifié, et permet de préserver le plateau viticole de toute construction isolée.

Dans l'attente d'un travail plus poussé sur le patrimoine, le plan de zonage doit être complété en identifiant les composantes architecturales et paysagères (vues, haies...) du territoire communal (tels que les châteaux de Parnay et de Targé, les maisons de maître, les entrées et les murs des troglodytes), les séquences historiques des rues Cristal et Valbrun, etc. Les parcelles 56 à 61 où se situent l'église et la place seront placées en Zone N.

Par ailleurs, le projet ayant été arrêté le 14 octobre 2015, sa compatibilité aurait pu être appréciée au regard non de l'ancien, mais du nouveau SDAGE, approuvé le 18 novembre 2015 pour la période 2016-2021.

Concernant les zones humides, si le secteur à urbaniser (cf OAP) a été expertisé sur cet espace à raison de 8 sondages pour une surface de 2,5 hectares, cette étude n'apparaît que dans la version numérique du rapport. Elle n'a pas été imprimée.

Il y aura lieu de joindre cette étude au dossier d'enquête publique, puis au dossier d'approbation. De plus, concernant la gestion des eaux pluviales, une étude de zonage est fortement conseillée. Un complément sera apporté à l'état initial de l'environnement sur l'aire de protection de biotope « Grèves de la Loire de Saumur à Montsoreau ».

■ Sur le projet de développement urbain et la consommation foncière

La commune de Parnay a connu une faible croissance démographique depuis 1990. On dénombrait alors 438 habitants. En 2012, la commune comptait 484 habitants, après une stagnation sur la période 2007-2012 avec seulement 3 personnes supplémentaires.

Le projet vise à la construction de 4 à 5 logements par an, intégrant le desserrement des ménages et l'arrivée de familles en lien avec la réalisation d'un complexe hôtelier de luxe prévue en 2016. Le diagnostic fait également état de 10 logements pouvant être envisagés dans l'enveloppe déjà bâtie de la commune.

Avec 40 à 50 logements sur les dix années à venir et un nombre d'habitants susceptible d'être accueilli supérieur à une centaine, votre projet dépasse largement le rythme d'évolution observé au cours des deux dernières décennies. Les projections en terme de logement se situent au-dessus des objectifs du Plan local de l'habitat, qui les définit à hauteur de 3 logements par an pour les « villages », dont fait partie Parnay. Il s'inscrit en contradiction avec les perspectives du SCOT, dont l'un des objectifs est le renforcement démographique de la polarité de Saumur, située à 7 km de votre commune. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient une densité moyenne de 13 logements à l'hectare, inférieure aux prescriptions du projet de SCOT.

Le projet doit diminuer la zone d'urbanisation future, pour permettre un développement raisonné de la commune adapté à ses moyens, et porter la densité à 16 logements à l'hectare. Cette réduction de la zone d'urbanisation future pourra se faire sur la partie haute où l'impact paysager est le plus important. Afin de réduire la consommation d'espace agricole, il serait souhaitable que soit affichée la priorité d'aménagement sur les secteurs de densification avant la réalisation du quartier en extension.

Par ailleurs, vos documents graphiques laissent apparaître deux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), caractérisés U et Ne dans la zone agricole.

Il convient d'adapter le zonage des STECAL selon le zonage dans lequel ils s'inscrivent ; les secteurs ainsi définis (Ah et Ae) devront interdire toute nouvelle habitation.

■ Sur les formes urbaines et les déplacements

L'OAP concernant l'aménagement de la zone des « Hauts de Bourreau » est très intéressante puisqu'elle donne des prescriptions et préconisations en lien avec l'aménagement durable. Néanmoins, elle interroge sur les possibilités d'appropriation et d'utilisation de l'espace enherbé et planté pour espaces verts et gestion des eaux pluviales.

Si cet espace est coupé en deux par la voie d'accès et est situé le long de la route de Champigny, il ne pourra pas être facilement utilisé comme espace de détente.

Il serait souhaitable que l'OAP précise les objectifs concernant cet espace afin que l'aménagement final soit satisfaisant.

■ Sur les risques et nuisances

La commune est concernée par cinq risques naturels majeurs (inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, sismicité) ainsi que par un risque technologique.

À noter que le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) actuel a été mis en révision totale le 25 novembre 2014 pour prendre en compte la réglementation, au niveau national, relative à la prévention des risques d'inondation et l'évolution des connaissances techniques ainsi que la précision des données historiques disponibles sur la vallée de la Loire moyenne.

D'une manière générale, les risques sont bien pris en compte dans le projet et apparaissent dans le rapport de présentation et le règlement. En revanche les plans de prévention des risques (inondation et mouvement de terrain – coteau du Saumurois) doivent être reportés sur le plan de servitude (cf annexe). Le rapport de présentation doit mentionner la révision du PPRi.

Une ligne à haute tension surplombe le secteur des « Hauts de Bourreau » où doit être menée l'extension de l'urbanisation communale. Le rapport de présentation indique en page 181, que les élus ont souhaité établir une zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre de cette ligne.

Cette distance peut s'avérer insuffisante pour respecter les recommandations de l'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire, de l'Alimentation, de l'Environnement et de Travail (ANSES) relatives à l'émission de champs électromagnétiques.

Il est demandé de tenir compte des recommandations de l'ANSES dans l'aménagement futur du quartier.

En conclusion

J'émetts **un avis favorable au nom de l'État** sur le projet de PLU de la commune de Parnay, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées au présent avis, **notamment en ce qui concerne les projets d'urbanisation nouvelle qui doivent impérativement respecter les objectifs du PLH, les prescriptions du SCOT et les servitudes.**

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture,



Pascal GAUCI

Annexe technique

Rapport de présentation :

- Il manque des légendes concernant les cartes du rapport de présentation (pages 20, 58, 112).
- Les données fournies sur la qualité de l'air et versées dans le rapport de présentation sont issues de la ville de Saumur. Néanmoins, en raison de la forte empreinte viticole de la commune, de nombreux pesticides sont épandus sur Parnay. Il serait intéressant de disposer d'informations à ce sujet.
- Le volet des nuisances sonores ne contient que des généralités. Il serait opportun de signaler le trafic automobile substantiel lié aux migrations pendulaires perceptibles par les habitants.
- Dans le rapport de présentation en page 231, il est à signaler que le Plan de gestion des risques Inondations (PGRI) est approuvé depuis le 23 novembre 2015 et non en cours de finalisation comme indiqué.

Règlement écrit et graphique :

- L'article 4.3 doit être remanié, car le volet concernant la collecte et réutilisation des eaux pluviales s'avère trop succinct et ne prend pas en compte le risque sanitaire que peut induire un aménagement défectueux.
- La rédaction de l'article 4.1 relatif à la desserte en eau potable doit être simplifiée en la purgeant de toute référence aux eaux pluviales qui doivent être considérées indépendamment, à l'article 4.3. Dans le cas contraire une ambiguïté pourrait induire une confusion et conduire à assimiler les eaux pluviales à des eaux potentiellement potables.
- À l'intérieur des constructions, les usages des eaux pluviales récupérées à l'aval des toitures inaccessibles, doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta. Une séparation physique complète entre l'alimentation par le réseau public et les canalisations internes reliées aux eaux pluviales devra impérativement être mise en œuvre.
- Les haies faisant l'objet d'une protection, portées sur le plan de zonage dans les zones agglomérées, doivent être reprises dans le plan général.

Annexes sanitaires :

- Le plan de réseau d'eau potable amène à s'interroger. Visiblement, le plan n'est pas à jour, car plusieurs secteurs de la commune n'apparaissent pas desservis. Il s'agit aussi bien de parcelles situées à l'est où l'habitat est le moins dense, qu'au nord-ouest près de la RD n° 947. En aucun cas, des habitations ne peuvent être versées en zone urbaine si elles ne sont pas dûment desservies par l'adduction publique.

Servitudes d'utilité publique :

- PPR mouvements de terrains coteau du Saumurois : il manque les planches 18 à 21 à l'échelle 1/2000 ainsi que le règlement, à reporter au plan des servitudes.
- PT 2 Liaisons hertziennes : à reporter.
- Il y a confusion avec la servitude EL2 bis qui gère les interdictions de constructions et d'implantation sur les digues et levées, côté val (article 59 du code du domaine public fluvial) et qui existe toujours. Le service gestionnaire de cette servitude est le Service maritime navigation situé à Nantes.
- Concernant la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Val d'Authion, servitude résultant du périmètre délimité par le PPRi, il convient de :
 - compléter la liste des servitudes,
 - joindre au dossier les planches cartographiques concernant la commune de Parnay, extraites du document PPRi et seules pièces légales (planche 3 et planche 1 au 1/25 000), accompagnées du règlement PPRi Val d'Authion.

Numérisation :

- Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers pdf permettant de visualiser le document mais pas de les utiliser dans un outil SIG. Aussi, aucun avis n'est possible sur la qualité des données concernées. Il n'est pas possible non plus de déterminer si à l'origine le document a été réalisé sur un outil SIG en respectant les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.
- L'ordonnance n°2013-1184 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique fixe des obligations de transmission de données dans un standard numérisé pour les auteurs d'un document d'urbanisme, avant le 31 décembre 2019. À défaut de quoi, le PLU ne sera plus opposable.