Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Du secteur Loire-Longué

Révision Allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal

DOSSIER DE CONCERTATION

TENU À DISPOSITION DU PUBLIC

Contexte et présentation des objectifs de la révision allégée n°2 du PLUi de Loire-Longué :

Les éléments ci-dessous sont extraits de la délibération de prescription de la révision allégée n°2 prise par le Conseil Communautaire en date du 02/01/2024. A noter que cette délibération est également disponible au sein de ce présent dossier de concertation préalable :

« Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Loire-Longué a été approuvé par le Conseil Communautaire du 29 juin 2021. Suite au retour du contrôle de légalité de la Préfecture et des premiers mois d'application du document d'urbanisme, une évolution de ce dernier a été rendue nécessaire pour corriger des erreurs matérielles par la modification simplifiée n°1. La modification simplifiée devait permettre de corriger les erreurs matérielles suivantes :

- Sur le règlement graphique du PLUi :
- Point A - Rectification d'une erreur matérielle concernant l'affichage des « zones vulnérables hors eau » (au titre du PPRi) sur le plan de zonage ;
- Point B - Intégration d'éléments ponctuels manquants (patrimoine, changement de destination et cône de vue) aux règlements graphiques ;
- Point C - Correction du zonage des sites d'exploitations agricoles répertoriés au sein des sites Natura 2000 sur les communes de Blou et Vernoil-le-Fourrier ;
- Sur le règlement écrit du PLUi : Point D - Correction de l'intitulé de l'article du code de l'urbanisme des zones humides au sein des dispositions générales ;
- Sur le rapport de présentation du PLUi : Point E - Mise à jour de la carte du retrait-gonflement des argiles au sein du rapport de présentation.

La procédure n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'une étude au cas-par-cas auprès de l'Autorité Environnementale. En effet, les évolutions portaient sur des erreurs matérielles, qui étaient exemptées de cette saisine.

Le dossier avait donc été notifié aux Personnes Publiques Associées pour avis le 03 janvier 2023, avec une réponse à apporter pour le 20 février 2023 au plus tard. En conséquence, le préfet a émis en date du 16 Février 2023 :

- Un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments contenus dans la note technique sur les points A, B, D et E, notamment le respect de la réglementation du PPRi qui est une Servitude d'Utilité Publique et l'actualisation des risques majeurs présents sur le territoire ;
- Un avis défavorable sur le point C, qui ne peut être considéré selon ses services comme erreur matérielle et donc ne relèverait pas de la procédure de modification simplifiée.

Suite à l'avis défavorable sur le point C, une réponse a été apportée par un courrier adressé au Directeur de la DDT, avec en copie les mairies concernées par cet avis (Blou et Vernoil-le-Fourrier), permettant de clarifier et d'apporter des éléments complémentaires à l'erreur matérielle. Ce courrier a été annexé au dossier de mise à disposition.

Dans ses conditions et malgré l'avis défavorable par la Préfecture sur le point C, le Conseil communautaire du 06 juillet 2023 a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLUi Loire-Longué. La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a reçu le 11 septembre un recours gracieux de la Préfecture en date du 5 septembre pour le retrait partiel de la délibération n°2023-078- DC du point "C", au motif qu'il ne s'agit pas d'une erreur matérielle.

En conséquence, le 16 novembre 2023, le Conseil Communautaire a décidé de redélibérer sur la modification simplifiée n°1 en procédant :

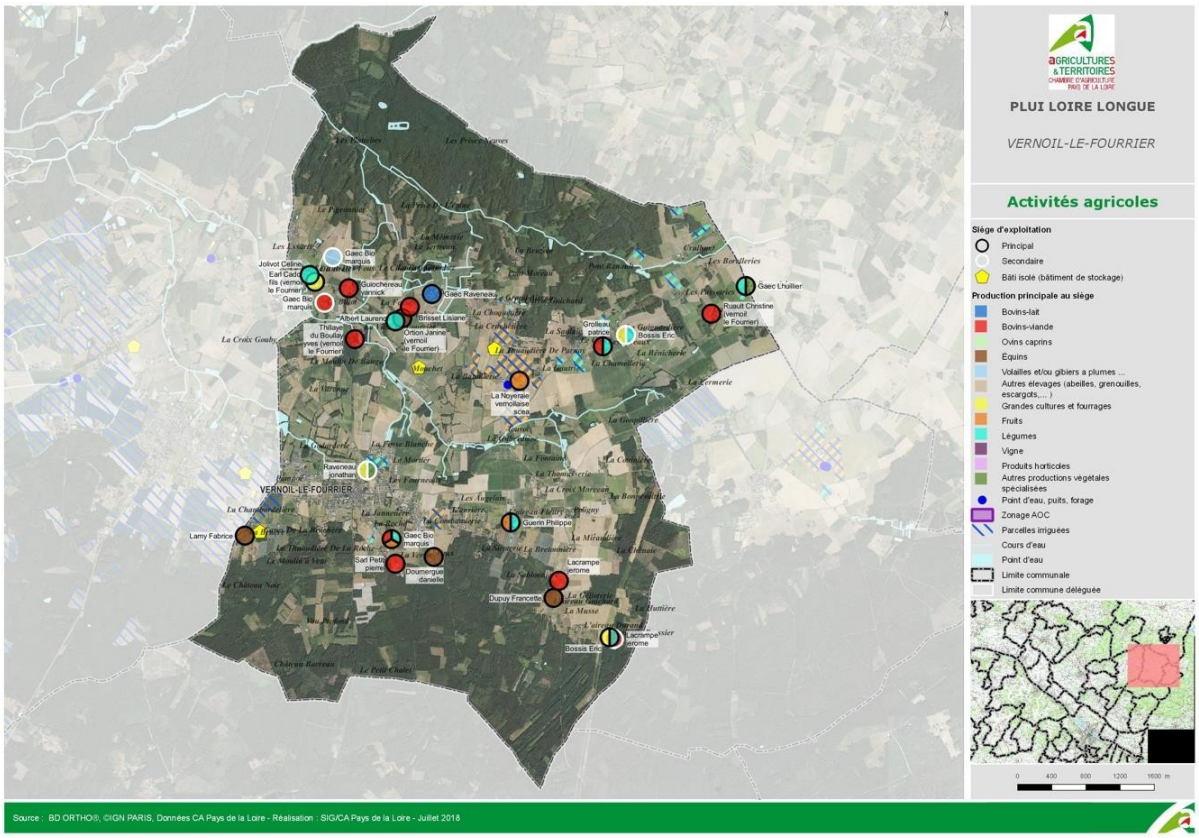
- Au retrait partiel de la délibération 2023-078-DC, sur le point "C" en tant qu'il ne relève pas de l'erreur matérielle ;
- En maintenant les autres dispositions de la modification simplifiée n°1 du PLUi.

Toutefois, afin de permettre la pérennité de ces exploitations agricoles ainsi que leurs projets d'extensions sur la commune de Vernoil-le-Fourrier, il a donc été décidé de procéder à la prescription de la révision allégée n°2 du PLUi Loire-Longué sur ce sujet unique (article L.153-34 du Code de l'Urbanisme).

En effet, il s'agit par cette procédure de révision allégée n°2, de reclasser en zone Agricole « A » les exploitations agricoles existantes et leurs projets, situées en sites NATURA 2000, sur la commune de Vernoil-Le-Fourrier. Comme cela était le cas dans le dossier arrêté en 2020 du PLUi Loire-Longué.

Présentation et explication des corrections à apporter au document graphique du PLU :

Lors de l'élaboration du PLUi, la chambre d'agriculture a réalisé un diagnostic de l'activité agricole et a répertorié l'ensemble des sièges agricoles en activité (cf extrait ci-dessous pour la commune de Vernoil-le-Fourrier).



Sur la base de ce diagnostic et dans une logique de préservation de l'activité agricole, les élus ont défini un zonage agricole « A » au règlement graphique en intégrant dans cette zone l'ensemble des sièges d'exploitation agricoles et sites secondaires avec pour objectif de conforter leur développement (voir extrait du rapport de présentation – justification des choix définies ci-dessous).

Traduction au sein du zonage :

La zone agricole vise à préserver les terres agricoles du mitage, elle a été mise en place à l'échelle du territoire selon les critères suivants :

- Présence de sièges d'exploitation et de sites secondaires,
- Occupation du sol,
- Parcelles exploitées et exploitables,
- Secteurs agricoles à enjeux : cultures spécialisées, valeur agronomique,
- Espaces agricoles attenants aux bâtiments,
- Espaces agricoles fragilisés.

Ce découpage s'appuie sur les travaux de la chambre d'agriculture qui a réalisé un diagnostic de l'activité agricole à l'échelle du secteur.

Les zones AZ1, plus sensible d'un point de vue paysager et patrimonial ont un règlement plus strict qui ne permet pas la création de nouveaux bâtiments agricoles, elles sont localisées le long de la Loire au sein du périmètre VUE Val de Loire UNESCO.

Toutefois, certains sièges agricoles sur la commune de Vernoil-le-Fourrier sont répertoriés au sein du site Natura 2000, mais n'apparaissent pas en totalité en zone agricole.

Les sites « Natura 2000 » correspondent à un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation. En Europe, il existe deux types de zones « Natura 2000 » :

- Les zones de protections spéciales (ZPS) visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages ;
- Les zones spéciales de conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales.

Le secteur de Loire-Longué comporte 2 sites Natura 2000, le Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine (ZPS) (sur les communes de Blou, Courléon, Mouliherne, Vernantes, Vernoil-le-Fourrier) et la Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montroseau (ZSC) (sur la commune de Saint-Clément-des-Levées).

Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, la zone naturelle (N) a été étendue pour coïncider avec les limites du site Natura 2000 ayant pour conséquence qu'une partie des sièges et ou sites d'exploitation agricole y ont été intégrés sans prévoir le détourage adapté aux projets portés par ces exploitations.

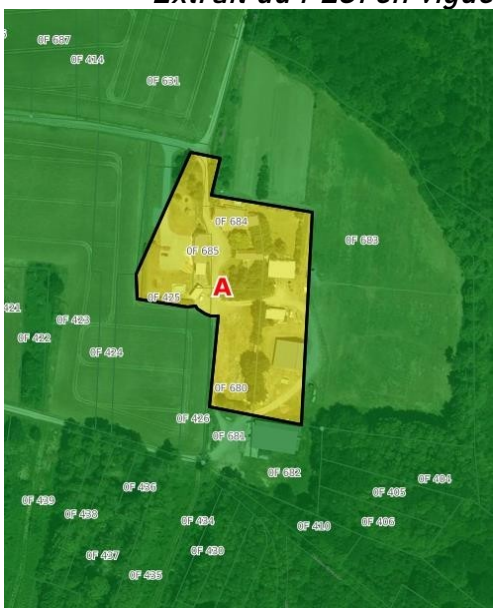
Comme précisé, au sein de la délibération de prescription de la révision allégée n°2, ces ajustements de zonage n'ayant pu être effectués en tant que « corrections d'erreurs matérielles » dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi, il convient d'effectuer ces derniers dans le cadre de cette procédure de révision allégée n°2, adaptée à cet objet.

Ci-dessous les sites d'exploitations agricoles (entourés en rouge sur les photos aériennes) où des ajustements du règlement graphique du PLUi doivent être apportées :

Lieu-dit de « L'aireau Durand »

Extrait de la photo aérienne

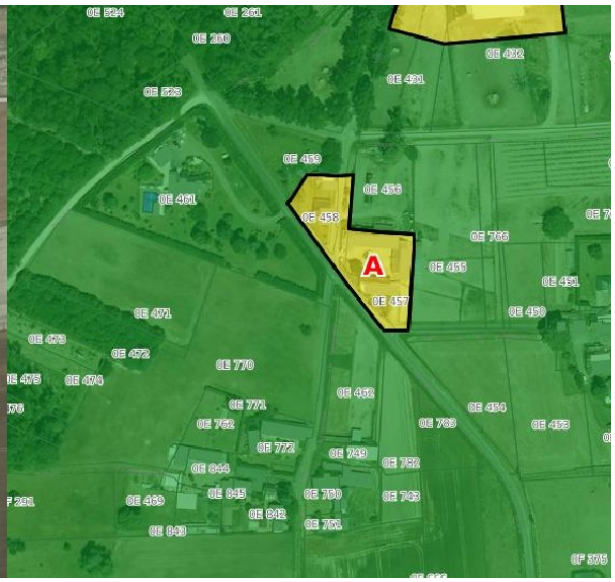
Extrait du PLUi en vigueur



Lieu-dit de la « Gélioterie »

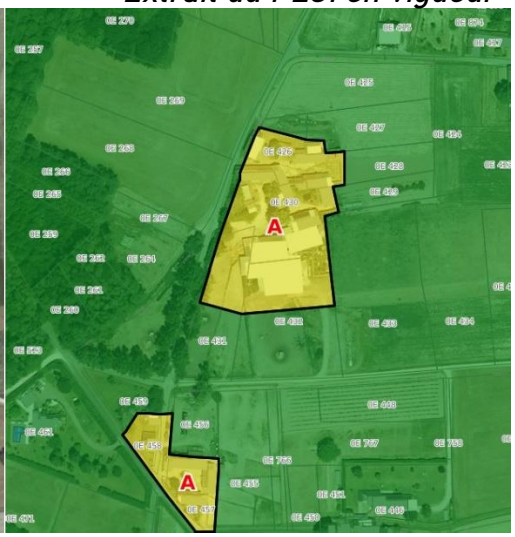
Extrait de la photo aérienne

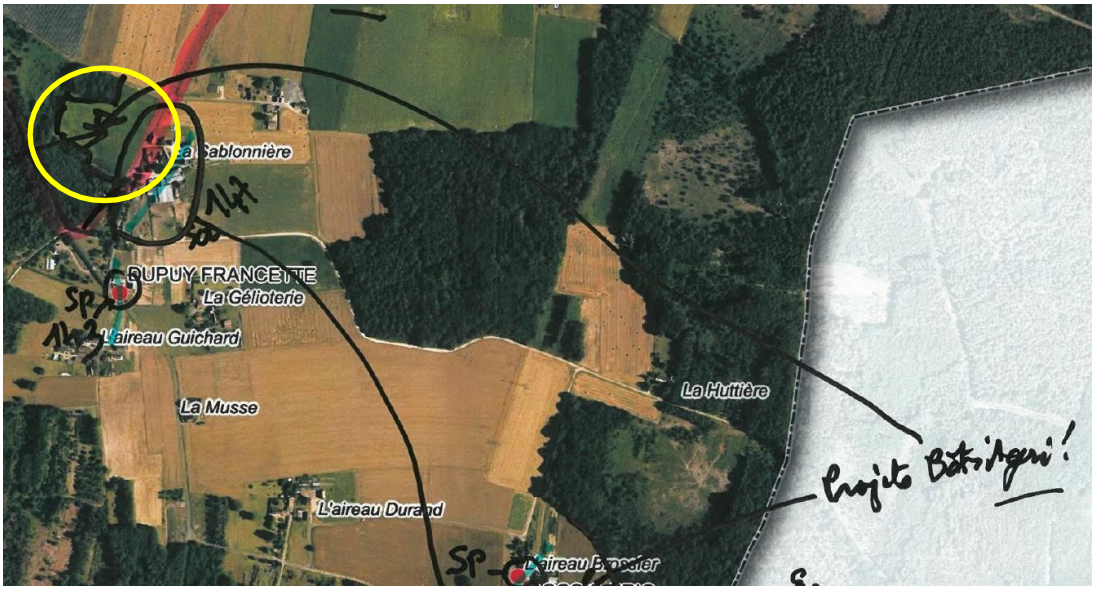
Extrait du PLUi en vigueur



Lieu-dit de « La Sablonnière »

Extrait de la photo aérienne *Extrait du PLUi en vigueur*



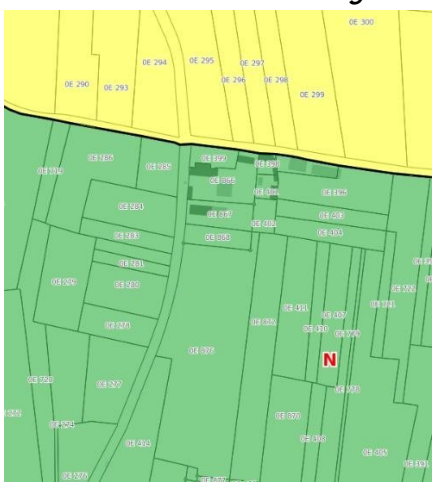


Cet extrait ci-dessus du diagnostic agricole datant de février 2018, indiquait bien qu'un projet de bâtiment agricole (en jaune ci-dessus) était prévu sur les parcelles E267, 268 et 269.

Lieu-dit de « La Miraudière »

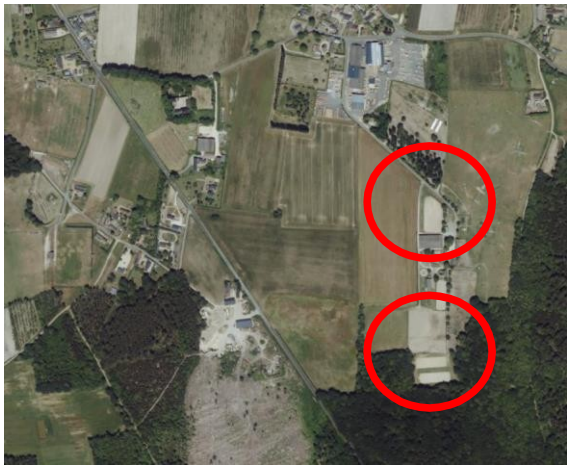
Extrait de la photo aérienne

Extrait du PLUi en vigueur

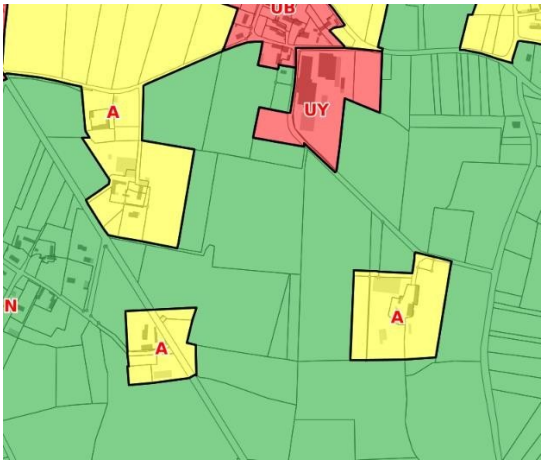
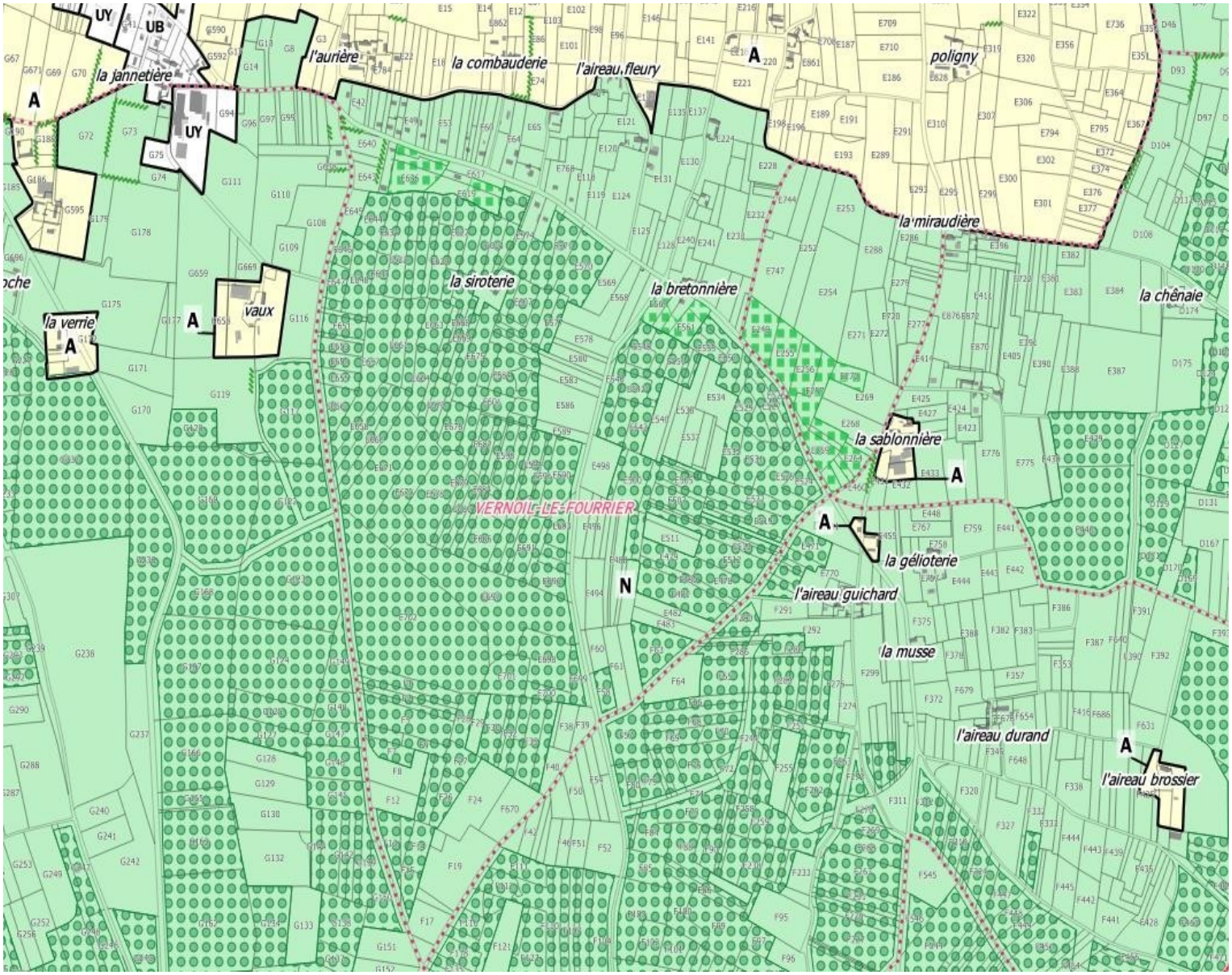


Sud-Est du bourg de Vernoil-le-Fourrier :

Extrait de la photo aérienne



Extrait du PLUi en vigueur



Ci-dessous un extrait cartographique du règlement graphique du PLUi en vigueur permettant de situer l'ensemble des sites d'exploitations agricoles où des ajustements du règlement graphique doivent être apportées :