



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale Pays de la Loire  
sur le projet de révision du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de Grez-Neuville (49)**

N° : PDL-2020-5069

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 16 mars 2021, par visio-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du PLU de Grez-Neuville (49).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial, Audrey Joly et en qualité de membres associés, Mireille Amat, Paul Fattal et Vincent Degrotte.

En application du règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Était également présente Bénédicte Cretin, responsable de la division évaluation environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par le maire de la commune, pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 14 septembre 2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 17 septembre 2020 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire, qui a transmis une contribution en date du 18 septembre 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

1 Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe).

## Synthèse de l'Avis

La commune déléguée de Grez-Neuville est une commune rurale située au nord-ouest du département du Maine-et-Loire. Elle fait partie de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA). Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu dont elle est une commune hors pôles. Elle compte une population de 1441 habitants et projette d'atteindre environ 1700 habitants en 2030, visant ainsi une nette augmentation de la progression démographique observée depuis 2000.

Sur les 10 années de mise en œuvre du futur plan local d'urbanisme (PLU), la commune prévoit essentiellement de réaliser 120 à 140 logements et, sur le plan économique, de différer le développement contenu de la zone artisanale de Grioul (1,4 ha basculant de 1AU en 2AU) envisagé dans le PLU en vigueur et d'étendre le pôle commercial du Lionnais (5,2 ha).

L'objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est peu augmentée par rapport aux possibilités offertes par le PLU précédent. Toutefois, elle pourrait être encore réduite grâce à une réflexion supplémentaire concernant le taux de croissance visé, l'utilisation maximale du potentiel de logements existants dans l'enveloppe urbaine et notamment les logements vacants, et le taux de desserrement à prendre en compte. Une priorisation des différents secteurs en 1AU, avec bascule potentielle de certains en 2AU mérite d'être envisagée ainsi qu'une réflexion sur la nécessité d'ouverture du secteur 2AU des Tilleuls.

La collectivité affiche sa volonté de préserver les richesses environnementales présentes sur le territoire. Ainsi, la quasi-totalité des boisements et des haies bénéficie d'une reconnaissance au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et des espaces boisés classés (EBC).

En cohérence avec les préconisations du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et du SCoT, la MRAe recommande toutefois de traduire dans le projet de PLU le renforcement du corridor écologique identifié au sud de la commune.

Par ailleurs, les démarches « éviter, réduire, compenser » (ERC) conduites sur les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 et 4 doivent être détaillées dans l'étude ainsi que l'analyse des incidences du projet de PLU sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés (le secteur UB, le STECAL NS et les emplacements réservés, en particulier les emplacements 11 et 14), et non limitée aux secteurs avec OAP.

De plus, la MRAe recommande de qualifier plus précisément l'impact potentiel des extensions autorisées en secteur NP ainsi que sur celui des constructions autorisées en secteurs NL (dont restauration) et NS, situés au sein du site Natura 2000 « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » et de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire », et de détailler les mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC) identifiées.

En particulier, une démonstration plus aboutie de l'absence d'incidences significatives du PLU sur le site Natura 2000 au regard des constructions et équipements permis sur les secteurs NP, NL et NS est nécessaire. Le cas échéant, les évolutions permises par le projet de PLU devront être reconsidérées pour préserver l'intérêt de ces espaces.

La MRAe recommande également une protection plus durable de la zone humide située en secteur d'extension de la zone d'activité du Lionnais et la réalisation d'inventaires plus précis sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Une réflexion concernant la limitation de l'exposition des populations aux nuisances (sonores aux jonctions de secteurs d'habitations et du pôle tertiaire du Lionnais, olfactives pour le secteur en 2AU, proche de l'actuelle station d'épuration, et de qualité de l'air pour les secteurs résidentiels en interface avec des espaces agricoles) est nécessaire.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Grez-Neuville en tant que commune concernée par la présence d'un site Natura 2000 (article R.104-9 du code de l'urbanisme).

### 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU de Grez-Neuville et de ses principaux enjeux environnementaux

#### 1.1 Contexte et présentation du territoire

Grez-Neuville est une commune rurale d'une superficie de 2 690 ha, située dans le quart nord-ouest du département de Maine et Loire et traversée du nord au sud par la Mayenne, en son centre, coupant le bourg en deux (Grez en rive gauche et Neuville en rive droite). Elle occupe une position géographique centrale au sein de la communauté de communes des vallées du Haut Anjou (CCVHA), créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Desservie par la route départementale (RD) 775 correspondant à l'axe 2 x 2 voies Angers – Rennes et mitoyenne du Lion-d'Angers, elle est distante d'environ 15 minutes de l'agglomération angevine et de Segré.

Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu<sup>2</sup>, approuvé en octobre 2017, dont elle est une commune « hors pôles ».

En 2017, Grez-Neuville comptait 1 441 habitants, un seuil de population en augmentation relativement régulière depuis 1975 (gain moyen d'une douzaine d'habitants chaque année). Ce rythme a toutefois connu un premier ralentissement au début des années 2000 pour ensuite amorcer un léger mouvement de décroissance sur la période récente (avec une décroissance moyenne de 0,5 % par an sur la période 2012-2017).

En 2017, la commune disposait d'un parc de 640 logements (dont 87,3 % de résidences principales et 6,9 % logements vacants soit 44 logements), croissant à un rythme moyen de 7 logements par an depuis 50 ans. Cette dynamique s'est également infléchie depuis 2012 pour atteindre 2,4 logements par an sur la période récente (2012-2017), alors que l'objectif du PLU sur cette période (2013-2023) était 5 fois supérieur (entre 10 et 12 nouveaux logements par an).

D'après l'étude, plus qu'une perte d'attractivité, la baisse conjointe de ces deux taux serait

---

2 Regroupant également la communauté de communes d'Anjou Bleu communauté.

imputable à la faible offre foncière disponible sur Grez-Neuville, qui aurait freiné l'accueil de populations nouvelles sur ces dernières années et impacté le fonctionnement des équipements communaux (entraînant notamment la fermeture de classes).

Commune à vocation principalement résidentielle, Grez-Neuville dispose néanmoins d'un secteur industriel et artisanal développé, essentiellement localisé sur la zone artisanale de Grioul (en bordure de l'ex-RD 775 aujourd'hui déviée et mise en 2 X 2 voies), complété de quelques implantations au sein de l'enveloppe urbaine existante. À l'inverse, l'espace rural compte peu d'activités isolées (une activité de négoce de bois).

L'offre commerciale et de services est largement concentrée sur le pôle tertiaire du Lionnais correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grée, située au nord du territoire communal, limitrophe avec le Lion-d'Angers. De rayonnement extra-communal, cette zone d'environ 24 ha accueille de grandes enseignes.

En 2018, la commune de Grez-Neuville recensait 24 sièges d'exploitation agricole, tournés majoritairement vers la polyculture et l'élevage, qui valorisent une surface agricole utile d'environ 1 950 ha (soit 72 % du territoire).

Concernant le patrimoine écologique, la vallée de la Mayenne constitue l'espace de fortes sensibilités environnementales du territoire qui juxtapose, en partie centrale de Grez-Neuville :

- un site Natura 2000, zone spéciale de conservation (ZSC), « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » (dont 96,7 ha sur 9 210 sont situés sur le territoire de la commune),
- une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire » (dont 134 ha se trouvent sur le territoire communal),
- un espace naturel sensible (ENS) comprenant la vallée de la Mayenne et celle de l'Oudon,
- une zone humide d'importance majeure (ZHIM) « Basses vallées angevines »,
- et est concernée par la stratégie de création des aires protégées (SCAP) « Vallée de la Mayenne au Lion d'Angers ».

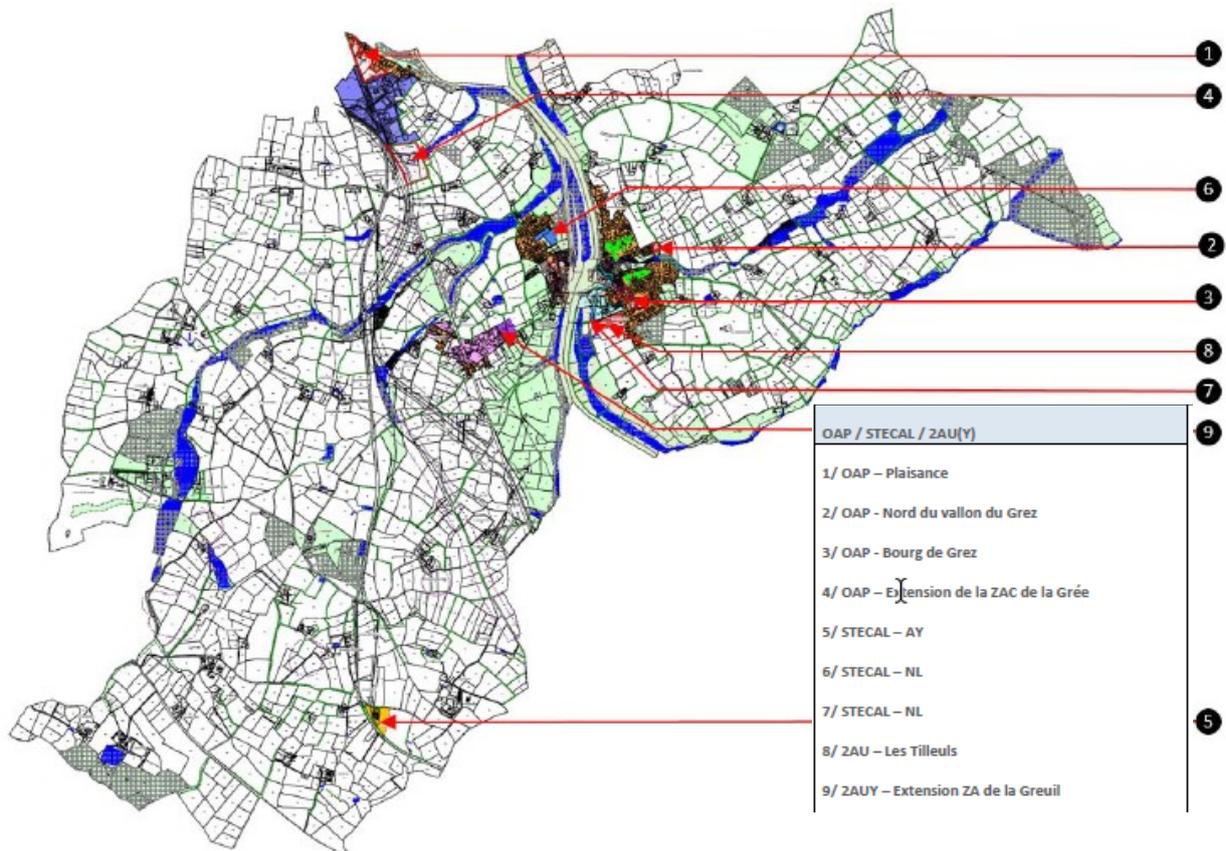
Ce corridor écologique et paysager est complété :

- à l'extrémité sud-ouest de la commune, par une seconde ZNIEFF de type II « Forêt de Longuenée », dont 31,4 ha appartiennent à la commune (la surface forestière totale de la commune est de 188 ha soit 7 % de la superficie),
- ainsi que par de nombreux bocages (156 km de haies recensées),
- d'une mosaïque de zones humides (113,84 ha identifiés lors de l'inventaire de 2010),
- et 38 km de cours d'eau (les ruisseaux de l'étang de la Beuvrière, de la Vinière, de Grez, de la fontaine, deux ruisseaux au nord-est de la commune, en plus de l'Oudon, à la frontière nord-ouest de la commune, et de la Mayenne vers laquelle l'ensemble des cours d'eau du territoire converge).

Concernant le patrimoine architectural et urbain, ce village « de charme », à flanc de coteau sur la Mayenne, possède trois monuments protégés et de nombreux châteaux et bâtisses remarquables.



Localisation de Grez-Neuville à l'échelle du département



Nouveau zonage du PLU et répartition des secteurs à urbaniser  
(source : Rapport de présentation, Tome 2 page 101 – URBA Ouest Conseil – 2020)

## 1.2 Présentation du projet de PLU de Grez-Neuville

Le PLU de la commune déléguée de Grez-Neuville, actuellement en vigueur, a été approuvé le 7 mars 2014. Sa révision générale a été actée par délibération du 28 août 2017. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du 07 décembre 2020.

Le projet de PLU révisé prévoit la construction de 120 à 140 logements à l'horizon 2030, dans la perspective d'atteindre à terme le seuil de 1 700 habitants, soit une croissance démographique affichée dans le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) de l'ordre de 1 % par an sur 12 ans (correspondant en fait à une croissance de 1,5 %), très supérieure à celle observée depuis 2012.

À cette fin, le projet urbain identifie plusieurs secteurs de développement urbain, dont l'urbanisation est échelonnée dans le temps, totalisant une superficie totale d'environ 8,75 ha de zone à vocation d'habitat permettant l'accueil des 140 logements visés :

- à court terme, la priorité sera donnée à l'achèvement de l'opération d'urbanisation démarrée sur le vallon du Grez, offrant 29 lots, actuellement en phase de commercialisation (UB : 2,5 ha) ;
- à moyen terme, une opération de comblement d'enclaves naturelles est programmée au sein du bourg de Grez, en partie est du groupe scolaire (1AU : 0,9 ha). Deux secteurs d'habitat en extension urbaine sont également projetés, l'un sur le bourg, situé chemin du Roquet (1 AU : 0,25 ha) et l'autre, sur le site de Plaisance (1AU : 3,2 ha), espace résiduel situé entre la zone commerciale de la Grée et les contours de l'enveloppe urbaine du Lion-d'Angers ;
- à ces secteurs déjà identifiés dans le PLU en vigueur, s'ajoute, à plus long terme, une nouvelle zone à urbaniser (2AU : 1,9 ha) localisée dans la continuité sud du plateau sportif et d'équipement de Grez.

De plus, 4 bâtiments ont été retenus au sein de l'espace rural comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Sur le plan économique, le projet communal programme l'extension sud du pôle commercial du Lionnais en façade de la RD 775 sur une emprise de 5,2 ha (1AUYZ), et reconduit le développement contenu de la zone artisanale de Grioul déjà inscrit dans le PLU en vigueur, mais en le reportant à plus long terme (2AUZ : 1,4 ha).

Les secteurs environnementaux à enjeux (Natura 2000, zones humides pré-identifiées) sont classés majoritairement en zone naturelle NP ou agricole A, limitant les constructions nouvelles. Et la quasi-totalité du couvert boisé de la commune est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou au titre des espaces boisés classés (EBC) selon l'article 113-1 du code de l'urbanisme.

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU de Grez-Neuville identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLU de Grez-Neuville identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation des richesses écologiques, notamment en relation avec la présence d'une zone Natura 2000 ;
- la maîtrise du risque d'inondation et des nuisances sonores et olfactives pour les futurs habitants.

## **2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

De manière générale, le dossier traite l'ensemble des thématiques attendues.

Les différentes pièces le constituant présentent entre elles le niveau de cohérence nécessaire à la bonne compréhension du projet par le lecteur.

### **2.1 Diagnostic socio-économique du territoire, analyse de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan**

Le diagnostic socio-économique décrit, en les illustrant, les évolutions démographiques, le parc de logements, les diverses activités économiques, les équipements et services, les réseaux, les déplacements, le paysage et le patrimoine. Il dégage les principaux enjeux du territoire à travers une présentation bien illustrée.

L'état initial de l'environnement traite, de manière pertinente, l'ensemble des thématiques attendues. Une synthèse des principaux enjeux écologiques du territoire est ensuite présentée dans un tableau et sur une carte récapitulatifs.

Le rapport de présentation n'expose pas d'analyse spécifique des perspectives d'évolution en l'absence de PLU. Un bilan du PLU en vigueur est simplement présenté au niveau de l'état initial (Tome 1 pages 34 à 39), il identifie l'ensemble des terrains constructibles et encore disponibles dans le PLU en vigueur et explique que 2,64 ha ont été consommés pour le logement (avec une densité atteinte de 9 logements par hectare), 11 ha pour les activités économiques et 0,05 ha pour les équipements entre 2007 et 2017.

L'ensemble des zones 1AU disponibles au terme du PLU en vigueur (environ 7 ha) restera à vocation d'urbanisation future (zones 1AU), à l'exception de l'opération d'urbanisation de 2,5 ha sur le vallon du Grez, déjà démarrée et identifiée en UB dans le projet de futur PLU. Un secteur 2AU de 1,9 ha sera ajouté.

Des surfaces dédiées aux activités économiques sont supprimées : la zone 2AU<sub>Y</sub> (0,86 ha) de la zone de Grioul est ainsi repassée en zonage agricole A, celle en 1AU<sub>Y</sub> (1,4 ha) du même secteur est basculé en 2AU<sub>Y</sub>. Par contre, un nouveau secteur de 5,2 ha est créé (zonage 1AU<sub>YZ</sub>) au niveau de la ZAC de la Grée, au détriment du secteur agricole.

## 2.2 Articulation du PLU de Grez-Neuville avec les autres plans et programmes

L'analyse de compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de l'Anjou Bleu aborde les orientations relatives au développement démographique, aux logements, à la gestion économe de l'espace, à la pérennisation des espaces naturels et agricoles, à la préservation/amélioration des continuités écologiques, à l'optimisation de la ressource en eau, à la valorisation du paysage, du patrimoine et du cadre de vie et à la gestion des risques et des nuisances.

Le SCoT de l'Anjou Bleu accorde à la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou un objectif annuel de 265 logements à produire. Sous l'hypothèse d'une répartition de ce potentiel au prorata du poids démographique des communes membres, Grez-Neuville disposerait d'une enveloppe annuelle comprise entre 10 et 11 logements, soit 120 à 140 logements sur une période de 12 ans.

L'objectif d'accueil de 120 à 140 nouveaux logements inscrit dans le PADD est donc compatible avec le SCoT, sachant que le PADD retient une période de réalisation du PLU sur 2018-2030.

Au titre de la consommation d'espace, la densité minimale prescrite par le SCoT de l'Anjou Bleu de 15 logements à l'hectare est inscrite dans les OAP et s'impose à l'ensemble des zones d'habitat identifiées dans le PLU (elle est même ponctuellement portée à 20 logements à l'hectare sur l'opération à l'est du groupe scolaire, au sein du bourg de Grez).

En revanche, l'analyse de compatibilité ne confronte pas le projet de PLU aux orientations du SCoT qui concernent le développement des équipements.

De même, concernant le développement économique, le diagnostic développe les objectifs et prescriptions du SCoT, mais ne conclut pas quant à leur respect par le futur PLU : la seule reprise de certaines prescriptions du SCoT dans le diagnostic du PLU ne constitue pas l'analyse du rapport de compatibilité entre ces deux documents, requise par les dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT de l'Anjou Bleu, en particulier en ce qui concerne le développement économique et le développement des équipements.***

Le dossier traite ensuite du programme départemental de l'habitat (PDH), approuvé le 30 avril 2008, sans examiner l'articulation entre les documents (on rappellera toutefois que réglementairement le PLU n'a pas à être compatible avec le PDH).

Bien que le SCoT de l'Anjou Bleu ait été approuvé postérieurement à ces documents<sup>3</sup>, le dossier traite ensuite de l'articulation du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Mayenne, approuvé en décembre 2014, le SAGE Oudon, approuvé le 8 janvier 2014, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 et le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations (PPRI) Oudon-Mayenne, approuvé en juin 2005.

---

3 Ce SCoT doit être compatible avec les documents sectoriels cités, et le projet de PLU n'a dès lors plus qu'à démontrer sa compatibilité avec le SCoT – et non plus avec chaque document – cette dernière s'exerçant par transitivité (cf notion de « SCoT intégrateur »).

Enfin, il traite de la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire, adopté en octobre 2015.

Les éventuels points de fond seront développés ci-après, en fonction des thématiques abordées.

## **2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables**

La justification des choix est structurée autour des étapes d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des OAP et du règlement.

Est présenté également un tableau des surfaces par zonage du projet de PLU, comparées avec celles du PLU en vigueur.

Au stade du PADD, les choix sont expliqués par thématique (démographie et politique d'urbanisation, politique économique, vie touristique et loisirs, équipements, risques, mobilités et déplacements, environnement et paysage, patrimoine et histoire locale).

Cette structure ne permet cependant pas d'aborder les articulations nécessaires entre ces thématiques, ni les conflits potentiels et les arbitrages qui ont pu être opérés entre les enjeux qu'elles soulèvent. Les arguments confortant les choix retenus sont avancés, sans évoquer d'éventuels scénarios alternatifs qui auraient pu être étudiés en amont.

Au stade des OAP et du règlement, le document est plus descriptif que démonstratif, et il ne donne pas à comprendre au lecteur les choix qui ont pu se présenter pour décliner les orientations du PADD, ni la justification des arbitrages alors opérés.

Il ne décrit pas comment l'évaluation environnementale a éclairé ces choix.

***La MRAe recommande d'exposer les alternatives de développement du territoire éventuellement examinées et non retenues et de porter à la connaissance du public la manière dont les choix ont été opérés, en particulier au regard des enjeux environnementaux.***

## **2.4 Incidences notables probables du projet de PLU, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées, mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de PLU**

Au regard des enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement, l'évaluation des incidences du projet de PLU porte, par thématique, sur les incidences notables liées à la mise en œuvre des orientations du PADD, des dispositions réglementaires et des OAP. Elle évoque les mesures d'évitement et de réduction retenues.

L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU couvre l'ensemble des zones à urbaniser à court et long terme ainsi que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL<sup>4</sup>) AY, correspondant au négociant de bois, et NL, dédié aux équipements de loisirs ou touristiques.

Si les OAP prévoient la préservation d'arbres intéressants, d'éléments du patrimoine, de zones humides ou de haies, il n'est pas démontré que les niveaux de compensation prévus soient suffisants ni surtout s'il n'était pas possible d'éviter ou de réduire les destructions et impacts

---

4 Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

négatifs, en particulier pour les OAP n°1 (dont les aménagements paysagers à prévoir restent peu précis) et 4 (dans laquelle il n'est pas démontré que les haies vives prévues compenseront les différents alignements d'arbres de haut jet coupés) (voir §3.2 Biodiversité).

De plus, les OAP, en dehors de l'OAP n°1 plus étoffée, se limitent à représenter des dessertes, sans réflexion plus poussée vers une organisation spatiale spécifique.

**La MRAe recommande de retranscrire la démarche ERC<sup>5</sup> conduite pour l'élaboration des OAP des secteurs 1AU Plaisance et 1AUYZ.**

Il est également attendu du projet de PLU qu'il présente une évaluation proportionnée des incidences :

- sur le vallon du Grez, en zone UB (2,5 ha), à vocation d'habitat à court terme,
- sur le STECAL de 1,8 ha, créé avec le zonage NS (même s'il est de superficie réduite, et qu'il reprend des lagunes d'épuration existantes, ce STECAL est situé en secteur très sensible et notamment sur le site Natura 2000),
- ainsi que sur les emplacements réservés 11 (0,7 ha) et 14 (0,5 ha) destinés à la création de liaisons douces et d'un espace pédagogique.

**La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU (comportant notamment le secteur en zone UB, le STECAL en NS et les emplacements réservés destinés à la création de liaisons douces et d'un espace pédagogique).**

Concernant les zones humides, les différents documents du PLU expliquent que le repérage des zones humides se base sur un inventaire complet réalisé en 2010 par le bureau d'études DM'eau, selon les prescriptions du SAGE Mayenne. 113,84 ha de zones humides ont alors été mis en évidence, ce qui représente environ 4 % de la surface communale.

La MRAe rappelle le dispositif prévu au titre de la loi sur l'eau (critères issus de l'article L.211-1 du code de l'environnement modifié par la loi du 24 juillet 2019) pour délimiter précisément les éventuelles zones humides sur les espaces pour lesquels le projet de PLU permet des aménagements ou changements d'usages qui pourraient leur porter atteinte.

Ainsi, dans les secteurs à urbaniser, un inventaire récent et plus précis des zones humides est nécessaire.

**La MRAe recommande de vérifier la délimitation précise des zones humides conformément à la réglementation en vigueur au titre de la loi sur l'eau sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation (intégrant les STECAL NL), le cas échéant, d'ajuster son projet pour assurer leur préservation.**

## 2.5 Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi du projet de PLU prévu pour analyser sa mise en œuvre et le respect des grands objectifs comprend 45 indicateurs organisés par thématique.

L'ensemble de ces indicateurs est résumé dans un tableau de synthèse.

La valeur de référence est précisée pour pratiquement l'ensemble des indicateurs, mais il convient également de mentionner, pour chacun d'eux, les objectifs chiffrés à l'échéance du PLU, voire les

---

5 Démarche ERC : démarche consistant à rechercher l'évitement d'impact, la réduction des impacts résiduels et le cas échéant, la compensation de ceux qui n'ont pu être ni évités ni réduits.

objectifs intermédiaires lorsque c'est pertinent.

***La MRAe recommande de préciser, pour chaque indicateur, l'ensemble des valeurs objectifs à l'échéance du PLU, voire des objectifs intermédiaires, pour le pilotage de la mise en œuvre du projet.***

## **2.6 Méthodes**

La méthode retenue pour l'évaluation est décrite dans deux chapitres dédiés du Tome 2 Évaluation environnementale : le §1.2 page 8, puis le §5.1 page 100.

## **2.7 Résumé non technique**

Le résumé non technique présente des éléments synthétiques relatifs à l'état initial de l'environnement, l'articulation du document avec les autres plans et programmes, l'évaluation environnementale des incidences du projet de PLU et les dispositifs de son suivi. Il ignore le diagnostic socio-économique et ne reprend pratiquement rien du PADD ni de sa traduction à travers les dispositions du règlement et des OAP.

De plus, tout comme le reste du dossier, il ne permet pas au lecteur d'identifier les choix retenus parmi plusieurs options potentiellement examinées pour le développement du territoire ni ce qui les justifie.

***La MRAe recommande de présenter un résumé non technique complet, de nature à permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble de la démarche de la collectivité mise en œuvre pour élaborer son projet de PLU.***

# **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de Grez-Neuville**

## **3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone, révisée en 2020, en cohérence avec le plan national biodiversité, vise à diminuer à court terme le rythme de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à inscrire les politiques d'urbanisme et d'aménagement dans une trajectoire conduisant à zéro artificialisation nette.

### **Habitat**

Le projet de PLU vise un objectif démographique de 1 700 habitants en 2030 (période 2018-2030). Pour accueillir 259 habitants supplémentaires en 12 ans, il prévoit d'augmenter très sensiblement le nombre de constructions neuves par an en multipliant par plus de quatre le rythme observé sur la dernière décennie.

Globalement, la réponse qu'apporte le PLU en termes de mobilisation foncière réservée à l'habitat s'avère cohérente avec l'objectif de production de logements affiché dans le PADD.

Toutefois, cet objectif de croissance est très ambitieux et interroge le besoin initial réel. L'étude

justifie ce choix en expliquant que la chute de la croissance depuis plusieurs années est liée à l'absence d'offres sur la commune plus qu'à un manque d'attractivité. Pourtant, le nombre de logements vacants interroge cette hypothèse (36 dès 2007 puis 44 en 2017) ainsi que la non atteinte de l'objectif de création de nouveaux logements du PLU en vigueur.

***La MRAe recommande une justification plus poussée du taux de croissance visé et, en conséquence, des besoins en création de nouveaux logements.***

Une réflexion complémentaire aurait également pu conduire à réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles, estimée à 7,85 ha en extension d'urbanisation. En effet, le décompte des surfaces nécessaires n'intègre pas le potentiel d'habitat mobilisable au sein des dents creuses, des logements vacants et espaces interstitiels du centre-bourg, qui pourrait être mobilisé avant les extensions de bourg.

Une analyse des gisements foncier et immobilier a été réalisée en 2018 au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs urbanisés de la commune. Elle a mis en évidence la présence de 36 logements potentiels dans les différentes poches urbanisables du bourg et de 50 logements potentiels au niveau du secteur de Plaisance (secteur bien repris dans l'OAP n°1). Le terrain à l'est de l'agglomération, évalué à 6 logements, est rendu non constructible (zonage NP), et l'enclave urbaine de 0,9 ha au niveau du groupe scolaire (correspondant à l'OAP n°3), passant d'un potentiel d'accueil de 12 à 18 logements, est mieux utilisée et devra faire l'objet d'une attention particulière vu sa proximité immédiate avec le centre-bourg historique.

Par contre, les 18 logements potentiels restants, identifiés lors de l'analyse pré-citée, ne semblent pas avoir été intégrés à la réflexion. À ces 18 logements potentiels s'ajoutent les 44 logements vacants identifiés dans l'enveloppe urbaine, même si ces secteurs ne sont pas tous aisément mobilisables (l'étude fournie précise que « *ce potentiel est limité et surtout temporaire lié au phénomène couplé de l'attractivité du territoire et de la faible offre foncière et immobilière* », pourtant le nombre de logements vacants a augmenté depuis 2007). Une analyse plus fine concernant cette catégorie de logements, afin de déterminer si ce parc offre des possibilités ou si l'état de ces constructions empêche leur remise sur le marché immobilier paraît nécessaire.

Cet examen détaillé est d'autant plus important que la commune s'est portée candidate au plan national de lutte contre les logements vacants.

Ainsi, certains secteurs en 1AU (OAP n°1 et 2) gagneraient à être revus dans leur ampleur et/ou leur ouverture à l'urbanisation différée dans le temps — par exemple en les reclassant en zone 2AU (urbanisation à long terme) — afin de favoriser en premier lieu la mobilisation des autres possibilités d'accueil de logements, en densification de l'enveloppe urbaine (logements vacants, enclaves et dents creuses).

***La MRAe recommande :***

- ***de mieux intégrer dans l'étude le potentiel de logements situés au sein de l'enveloppe urbaine, permettant de la densifier et de réduire les surfaces nécessaires à l'accueil des populations visées ;***
- ***d'explicitier comment sera mobilisé le potentiel de logements vacants ;***
- ***de revoir en conséquence les surfaces envisagées en extension de l'urbanisation.***

À ce stade, le projet de PLU prévoit la répartition suivante des 120 à 140 nouveaux logements souhaités, sur une superficie totale d'environ 8,75 ha de zone à vocation d'habitat (dont 7,85 ha en extension d'urbanisation).

Ainsi, le PLU, en termes de mobilisation foncière réservée à l'habitat :

- réduit les zones 1AU/2AU de 1,85 ha (par rapport au PLU actuellement en vigueur), mais augmente les zones urbaines U de 5,5 ha (d'après le tableau des surfaces),
- les zones 1AU encore disponibles en fin du PLU (environ 7 ha) en vigueur resteront des zones 1AU (ou UB pour le vallon du Grez) et un secteur 2AU « les Tilleuls » de 1,9 ha sera ajouté.

Pourtant, le bilan du PLU indique qu'en théorie les surfaces restant disponibles (réserve foncière de 9,62 ha) permettent déjà la réalisation de 144 logements en respectant les densités du SCoT, sans prendre en compte le futur secteur en 2AU. Certains secteurs ont été urbanisés depuis. Toutefois, l'objectif du nouveau PLU affiché dans le PADD étant inférieur à 144 logements, la nécessité d'urbaniser le secteur des Tilleuls est interrogée et doit être justifiée.

***La MRAe recommande de préciser le devenir des 9,62 ha identifiés en réserve foncière disponible en fin du PLU en vigueur afin de motiver ou de reconsidérer le besoin de la zone d'urbanisation future du secteur des Tilleuls.***

Par ailleurs le projet de PLU supprime 49,1 ha de zonage Ah<sup>6</sup> et 9,9 ha de zonage Nh<sup>7</sup>, majoritairement au profit des zonages A et N.

Si l'on considère les actuels secteurs A et Ah ensemble, la zone agricole A du futur PLU sera réduite de 6,6 ha (dont 2,6 dédiés à un sous-secteur d'activité économique AY, correspondant à l'entreprise de négoce de bois).

De la même manière, si l'on considère les actuels secteurs Np (zone naturelle protégée) et Nh ensemble, la zone NP du futur PLU sera réduite d'environ 4 ha.

## **Activités**

S'agissant du développement économique, le projet communal programme une extension vers le sud du pôle commercial du Lionnais (ZAC de la Grée – secteur éloigné du centre-bourg de Grez-Neuville et limitrophe de la commune du Lion-d'Angers), en façade de la RD 775, sur une emprise de 5,2 ha, au détriment du secteur agricole. Ce secteur, correspondant au nouveau zonage 1AUYZ, est dédié aux activités commerciales, de bureau, de services et de loisirs et fait l'objet de l'OAP n°4.

L'étude fournie justifie l'extension de ce pôle commercial par le faible foncier restant disponible sur la zone actuelle. Cette dernière connaît depuis ces 3 dernières années une attractivité nouvelle, malgré la concurrence de la zone commerciale proche de La Croix Cadeau sur Montreuil-Juigné.

En effet, même si cette extension a d'abord été justifiée par l'installation d'un projet d'ampleur (3,5 ha) sur la ZAC, projet qui n'a finalement pas abouti, les terrains d'emprise concernés sont aujourd'hui en partie en cours de commercialisation pour accueillir d'autres activités.

Il est à noter que ce pôle commercial est identifié, dans le SCoT de l'Anjou Bleu, comme secteur d'implantation périphérique (SIP)<sup>8</sup>. À ce titre, le règlement de la zone 1AUYZ devra être cohérent avec la typologie des activités attendues au sein d'un SIP, en évitant l'accueil d'activités artisanales,

---

6 Sous-secteur Ah : correspondant aux tiers non agriculteurs installés au sein de la zone A et destiné à permettre une évolution limitée des constructions existantes telle que extension et création d'annexes.

7 Sous-secteur Nh : secteur N avec implantation de groupements d'habitations.

industrielles ou tertiaires.

Si les activités industrielles sont clairement interdites dans le règlement spécifique à ce secteur, les activités de services sont au contraire clairement affichées dans l'OAP.

Par ailleurs, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT précise qu'afin « *de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines, les SIP n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher)* ». Or, ni le règlement écrit de cette zone ni l'OAP dédiée ne précise ce point.

De la même manière, le règlement écrit de la zone UY, en particulier dans le secteur UYZ correspondant à la ZAC de la Grée actuelle, n'interdit pas la création de commerces de détail.

***La MRAe recommande une réflexion sur la typologie et le dimensionnement des commerces à accepter au sein des zones 1AUZY et UYZ, afin de rester cohérent avec le classement en SIP et de ne pas compromettre la création de commerces de proximité au sein du centre-bourg, contribuant à la possibilité de maintien à leur domicile des personnes en perte d'autonomie, et favorisant les déplacements actifs pour tous.***

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) de 2,6 ha est également créé au sud du territoire communal, avec le zonage AY, afin de maintenir et de permettre l'évolution de l'entreprise de négoce de bois qui y est installée. L'évolution de ce secteur est bien cadrée dans le règlement écrit.

Le projet de PLU reconduit également le développement contenu (1,4 ha) de la zone artisanale de Grioul, déjà inscrit dans le PLU en vigueur, mais en le reportant à plus long terme (via un zonage 2AUY), dans l'attente de son raccordement à l'assainissement collectif.

## Équipements

Le PADD présente le niveau d'équipement de la commune comme suffisamment étoffé.

Toutefois, elle souhaite anticiper la pleine capacité de l'équipement épuratoire (le système de lagunage existant sur la commune qui traite les eaux usées de Grez et de Neuville a plus de trente ans). Ainsi, pour les projets de développement urbain à moyen et long termes, elle prévoit la création de nouveaux équipements épuratoires.

Un STECAL dédié NS, de 1,8 ha, au sud du bourg, correspond aux installations actuelles (lagunes d'assainissement) et permet leur évolution mesurée (périmètre a priori calé sur les lagunes existantes d'après les plans de zonage).

Ces installations, entièrement situées en zone inondable du PPRI Oudon-Mayenne et en zone Natura 2000 « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette », sont susceptibles d'entraîner des pollutions ponctuelles du milieu.

Un déplacement de cet équipement épuratoire est simplement évoqué dans l'étude.

***La MRAe recommande une réflexion sur le choix à long terme du site pour les futurs équipements épuratoires de la commune, la station actuelle étant située en zone inondable du PPRI Oudon-Mayenne et en zone Natura 2000 « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette ».***

---

8 Pôles composés de grandes surfaces commerciales, souvent organisés autour d'une locomotive alimentaire et localisés à l'extérieur des centralités urbaines.

De nouveaux parcs de stationnement sont également prévus en centre-bourg.

De plus, deux STECAL de 1,5 ha et 0,2 ha sont prévus avec le zonage NL dans le bourg. Ils couvrent des espaces naturels de type « prairie » et sont destinés à des équipements de loisirs, sportifs ou touristiques<sup>9</sup>. Leur évolution paraît bien cadrée dans le règlement écrit.

Toutefois, ces deux secteurs sont situés en zone Natura 2000 « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » et le STECAL de 1,5 ha également en ZNIEFF de type II « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire » sur sa moitié est. La compatibilité de l'accueil de ces constructions d'équipements sportifs et de restauration (et des impacts induits en termes de fonctionnement : fréquentation, nuisances etc) autorisés sur ces STECAL avec les objectifs de préservation de ces secteurs très sensibles doit être démontrée.

***La MRAe recommande de démontrer l'absence d'incidences significatives des STECAL NL, situés en zone Natura 2000 et autorisant des constructions d'équipements sportifs et de restauration, ou le cas échéant de reconsidérer les évolutions permises par le projet de PLU.***

## 3.2 Préservation des patrimoines naturels et bâtis

### Biodiversité

L'état initial de l'environnement identifie la présence sur le territoire communal d'enjeux environnementaux forts (voir §1.1).

D'après le dossier, le site Natura 2000 « Basses Vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » compte dix-neuf espèces d'oiseaux classées à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux<sup>10</sup>, plusieurs espèces de poissons (dont les aloses, la lamproie, la bouvière), des odonates dont l'Agrion de Mercure, des coléoptères (dont le grand capricorne, le lucane cerf-volant, la rosalie des Alpes), des mammifères (dont de nombreux chiroptères, le castor d'Europe) et des amphibiens dont le triton crêté.

La ZNIEFF « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire » est une vallée étroite présentant de nombreux coteaux boisés, de nombreuses zones humides et boisements. Elle abrite plusieurs espèces protégées telles que le petit rhinolophe, la lamproie marine et l'orchis punaise.

La ZNIEFF « Forêt de Longuenée » est définie comme un massif boisé à dominance de conifères, de futaies de chênes et de cordons de feuillus.

La prise en compte de ces enjeux se traduit au plan réglementaire par leur classement majoritairement en zone naturelle NP limitant les constructions nouvelles aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux extensions et aux annexes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages.

9 Le PADD décrit ainsi les utilisations envisagées des STECAL NL : « Côté Neuville : le site permettra la mise en place de stationnements, d'aire de pique-nique et de jeux... Côté Grez le site, dans le prolongement du plateau sportif, de l'aire de campings-cars, pourrait en partie être dédié à la mise en place d'une guinguette, d'une base de loisirs, d'une base nautique, d'équipements sportifs et agrès ludiques, de pontons handipêche... ».

10 Le rôle des genêts, la marouette ponctuée, le busard des roseaux, le combattant varié, le faucon pèlerin, la cigogne blanche, l'aigrette garzette, le pluvier doré, la pie-grièche écorcheur, le milan noir, la grande aigrette, la bondrée apivore, le bihoreau gris, la sterne pierregarin, le martin-pêcheur d'Europe, la spatule blanche, la cigogne noire, le balbuzard pêcheur et le héron pourpré.

L'analyse des incidences au titre de Natura 2000 précise que les parties non urbanisées de la zone Natura 2000 de la commune sont classées en zone naturelle NP, donc bien protégées (et, pour 3,5 ha, en STECAL NL ou NS).

Les deux ZNIEFF bénéficient également très majoritairement d'un zonage de type NP. Seule la moitié est du STECAL NL de 1,5 ha recoupe la ZNIEFF « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire ». La ZNIEFF « Forêt de Longuenée », entièrement en secteur NP et classée comme EBC, est bien protégée.

Cependant, le règlement de la zone NP autorise des extensions jusqu'à 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants. Même si relativement peu de bâtiments sont concernés en zone NP, cette possibilité d'extension semble importante.

De plus, les secteurs NS et NL concernent une partie du site Natura 2000 et de la ZNIEFF « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire ».

Enfin, une justification plus détaillée de l'absence d'incidences significatives du PLU sur le site Natura 2000 au regard des constructions et équipements permis sur les secteurs NP, NL et NS est nécessaire. Cette démonstration doit se faire en tenant compte des éventuelles mesures d'évitement et de réduction qui seraient prévues dans le projet de PLU mais hors mesures de compensation, et en considérant les incidences négatives sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

#### **La MRAe recommande :**

- ***de mener une réflexion plus aboutie sur l'impact potentiel des extensions autorisées en secteur NP ainsi que sur celui des constructions autorisées en secteurs NL et NS, au sein du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type II,***
- ***et de détailler les mesures d'évitement et de réduction d'impacts identifiées, afin de garantir la préservation des intérêts reconnus des sites concernés.***

23 emplacements réservés (ER) sont également prévus au futur PLU et représentent 5,2 ha. L'étude précise qu'une grande partie d'entre eux vise à améliorer les conditions de déplacements, renforcer les mobilités douces ou encore assurer des connexions entre les chemins de randonnée et de découverte de la commune (création de parcs de stationnement, sécurisation de certains carrefours, création de liaisons douces). Toutefois, parmi les plus vastes, les ER 11 (environ 0,7 ha) et 14 (environ 0,5 ha) sont situés en secteur NP, secteur concerné par un boisement protégé et une zone humide sur la quasi-totalité de l'ER 14 et probablement par le site Natura 2000 pour l'ER 11.

L'ER 11 a pour objectif principal la création d'un espace pédagogique et l'ER 14 la création d'une liaison douce, associée à la création d'accès à la vallée.

Même si ces surfaces restent relativement réduites, les impacts potentiels pourraient être importants au vu de la richesse et de la sensibilité des milieux concernés et ne sont pas traités dans l'étude d'impact. Il convient de garantir dans le projet de PLU l'acceptabilité des destinations envisagées avec les intérêts avérés des secteurs ou le cas échéant d'envisager d'autres implantations.

***La MRAe recommande de justifier le choix des emplacements réservés 11 et 14, situés en secteur NP, sur un boisement protégé et une zone humide (ER 14) et vraisemblablement au sein du site Natura 2000 (ER 11), et d'ajouter une analyse de leurs impacts potentiels ainsi que les mesures ERC identifiées.***

La superficie de boisement classé en EBC augmente de façon notable dans le futur PLU, passant de 136,95 à 171 ha (sur 188 ha au total), ce qui est favorable à une protection à long terme des massifs forestiers d'un changement de destination.

De plus, 7,4 ha de bois sont protégés en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (protection plus souple que le classement EBC) et 2,37 ha de parcs protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Par contre, le linéaire global de haies protégées dans le futur PLU est légèrement réduit (93,6 km contre 95,1 km sur les 156 km répertoriés sur la commune) et correspond aux haies jugées comme présentant des enjeux, sans que ne soient précisés les critères qui ont permis cette sélection.

Concernant les boisements et haies classés au titre de l'article L.151-23, le règlement écrit précise, pour chacune des zones concernées par ce classement (A, N, UB et UY/UYZ) : « *Les haies, les espaces boisés, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement* ». De plus, en zones N et A, des mesures compensatoires pourront être demandées.

Ces espaces boisés et les haies identifiées sur le plan graphique, avec leur classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et situés majoritairement en secteur naturel NP ou A du projet de PLU, bénéficient donc d'une protection intéressante, confortée par le règlement écrit.

L'évaluation environnementale présente les objectifs et orientations du SRCE, et en particulier les continuités écologiques sur le territoire de Grez-Neuville « existantes » et « à créer ou conforter ». Or, si les corridors existants se retrouvent en majorité (à la précision des cartes fournies près) en secteur naturel NP, plus protecteur, le projet de PLU ne prévoit aucune disposition spécifique concernant la seule continuité écologique à conforter ou créer, située au sud de la commune, en secteur agricole A, et reliant la forêt de Longuenée au réservoir de biodiversité en lien avec les « Basses Vallées angevines ». Cette continuité à créer est reprise en tant que « corridor linéaire » dans le SCoT de l'Anjou bleu (Tome 1 État initial de l'environnement, page 64). L'étude précise également que la trame verte s'est fortement dégradée sur ce secteur, au sud-ouest de la commune (Tome 1 Diagnostic, page 85).

Si les OAP prévoient des plantations dans des secteurs limités, le projet de PLU (règlement écrit et graphique) se limite à protéger les haies existantes (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), ce qui n'incite pas au confortement demandé par le SRCE.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse de compatibilité du PLU avec le SRCE, notamment concernant le renforcement du corridor écologique identifié au sud de la commune.***

En dehors de ce point, la trame verte et bleue est globalement bien prise en compte dans le PLU, conformément aux ambitions affichées dans le PADD.

La carte de synthèse de la trame verte et bleue (Tome 1 Diagnostic, page 72) met également en évidence les deux ruptures de la continuité écologique liée à la mise en 2 × 2 voies de la RD 775, sans pour autant que le projet de PLU ne se saisisse de la question.

Les OAP du futur PLU intègrent des mesures intéressantes de protection de la biodiversité.

Toutefois, pour le secteur de Plaisance, la notion « d'aménagement paysager à prévoir » est vague

et ne garantit pas de retrouver une fonctionnalité écologique équivalente à celle des végétaux existants. Si la préservation de certains végétaux existants est également prévue dans l'OAP avec la trame « arbres intéressants à préserver », la suffisance de ces mesures doit être justifiée. Par exemple, le maintien des haies situées au nord-est, en fond de parcelle 159, et le maintien voire l'amélioration de la trame verte, en lien avec le boisement situé au nord (limites parcelles 171 et 145) mériteraient d'être envisagés.

Dans le bourg de Grez (correspondant à l'OAP n°3), la MRAe souligne l'importance du maintien, voire du confortement, des murs existants dans leur majorité. En effet, au-delà du caractère paysager et patrimonial de ces murs, ils sont aussi l'habitat privilégié de nombre d'animaux (insectes pollinisateurs, reptiles, chiroptères, oiseaux).

Un renforcement de la trame verte dans son axe nord/sud permettrait de connecter le bois bordant le sud de la rue des Landes, le mail de la rue de la closerie, les arbres remarquables à conserver dans la partie sud de l'OAP et le boisement longeant la rue de la Fontaine.

L'extension de la ZAC de la Grée (OAP n°4) entraînera la destruction des alignements d'arbres de haut jet longeant le chemin d'accès actuel à la Grange (vers le nord) et ceux existants au centre de la propriété. L'étude ne démontre pas que les haies vives proposées dans l'OAP compenseront la perte de fonctionnalité engendrée par la coupe de ces arbres.

***La MRAe recommande une réflexion plus poussée de la protection et du renforcement de la trame verte au sein des différentes OAP du projet de PLU et une justification des mesures ERC définies.***

### **Sols et zones humides**

Les zones humides, identifiées lors de l'inventaire de 2010, sont représentées par une trame spécifique sur le document graphique du PLU. Elles apparaissent majoritairement en zones naturelles NP (en particulier celles appartenant à la zone Natura 2000 traversant la commune), pour lesquelles le règlement prévoit des mesures de préservation. Mais certaines se situent en secteur agricole A, pour lequel le règlement indique page 74 « *dans les zones humides identifiées au document graphique, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative au projet et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau* ». Cette protection est donc partielle dans ces secteurs. Il est toutefois à noter que les secteurs de développement identifiés n'incluent aucune de ces zones humides présumées, à l'exception de la zone à urbaniser 1AUYZ pour laquelle seule l'OAP recommande de ne pas impacter cette zone dans le futur aménagement.

***La MRAe recommande une réflexion complémentaire afin d'assurer une protection plus durable de la zone humide située à l'est de la zone 1AUYZ.***

La MRAe rappelle également que le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 indique dans sa disposition 8B-2 que « *dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. À défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme* ».

## Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

### Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune ne possède pas de schéma directeur. Cette étude a été lancée à l'échelle de la CCVHA. Elle comprend la déclaration d'existence des rejets d'eaux pluviales et la réalisation du zonage des eaux pluviales.

Concernant l'imperméabilisation des sols, peu de dispositions sont prévues au règlement écrit afin de la limiter. Malgré l'importance de ce sujet (lutter contre des ruissellements importants lors d'épisodes orageux, limiter certains effets du réchauffement climatique tels que les îlots de chaleur), ni les différents articles 8.2 censés encadrer ce volet, ni l'emprise au sol ne sont en effet réglementés (à l'exception des secteurs A et N). Seuls les articles 5.1 des surfaces à urbaniser demandent de privilégier les surfaces perméables ou drainantes.

Le règlement ne définit pas les conditions d'utilisation des dispositifs de récupération des eaux pluviales, qui doivent être encadrées par le règlement du PLU (types d'usages, sécurisation du procédé, etc.). Celui-ci doit en effet faire référence à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 et notamment rappeler l'interdiction de toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

### Assainissement

Sur la commune, seuls le bourg et la zone d'activité de la Grée sont en zonage d'assainissement collectif, le reste de la commune étant en zonage d'assainissement non collectif.

Les branchements supplémentaires liés aux extensions à vocation d'habitat, sur le secteur de Plaisance (soit une cinquantaine de logements), et à vocation commerciale, sur la ZAC de la Grée, seront raccordés à la station d'épuration du Lion-d'Angers, qui dispose de capacités de traitement suffisantes.

Pour les autres secteurs, la CCVHA a engagé une étude diagnostic du système de Grez-Neuville pour définir les travaux nécessaires à son bon fonctionnement et sa compatibilité avec les urbanisations futures. En effet, comme indiqué en page 8 de la notice jointe aux annexes sanitaires, l'outil épurateur communal devra, à moyen terme, être repensé. Une réflexion concernant le réseau (partiellement unitaire) pourra utilement s'intégrer à cette phase d'étude préalable.

L'assainissement collectif ne dessert pas l'intégralité des terrains à urbaniser : en particulier, le secteur 2AU n'est, à ce jour, pas raccordé à ce réseau. Si le dossier évoque que ce raccordement est prévu, l'urbanisation du secteur est conditionnée à la garantie d'une gestion correcte des rejets qui seront générés.

En ce qui concerne l'assainissement non collectif, les données issues des contrôles du service public d'assainissement non collectif (SPANC) font état d'un nombre important (environ un tiers) d'installations devant être réhabilitées rapidement. Même si le territoire communal se trouve en aval de la prise d'eau de Chauvon utilisée pour la production d'eau potable, cet aspect ne doit pas être négligé.

### **La MRAe recommande :**

- ***l'intégration à l'étude diagnostic en cours d'une réflexion concernant le réseau actuel partiellement unitaire,***

- ***la réalisation des mises aux normes de l'ensemble des dispositifs d'ANC le nécessitant ainsi qu'une vigilance particulière concernant les éventuelles futures installations.***

## **Sites, paysages et patrimoine**

Grez-Neuville est décrit comme un « village de charme », situé au sein de l'unité paysagère des « Vallées du Haut Anjou », et composé de plateaux agricoles bocagers et de la vallée de la Mayenne.

Elle bénéficie par ailleurs d'un centre-bourg réparti de part et d'autre de la Mayenne, avec des qualités architecturales et urbaines remarquables.

Seuls 3 monuments sont protégés au titre des monuments historiques sur le territoire communal : l'église et le presbytère de Neuville et le château de la Grandière.

Leur protection permet de distinguer un périmètre de 500 m à l'intérieur duquel les projets d'urbanisme sont notamment assujettis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, et le permis de démolir exigé.

Pour certains autres monuments présentant un intérêt architectural (des châteaux tels que la Violette et la Beuvrière, des bâtisses remarquables telles que des logis et des maisons de maître, des éléments intéressants du petit patrimoine), une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a également été instaurée dans le cadre du PLU. Elle permet notamment d'instaurer un permis de démolir pour ces derniers.

De plus, les abords de certains grands monuments et les perspectives se dégageant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute forme possible d'urbanisation (châteaux de la Beuvrière, de la Grandière, de la Violette par exemple).

Treize sites archéologiques ont également été repérés sur le territoire communal, ils sont bien identifiés sur le plan de zonage.

## **3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances**

### **Risques naturels et technologiques (inondation...)**

4,3 % du territoire communal, au nord et au centre (dont quelques parcelles dans le bourg), sont situés en zone inondable du plan de prévention des risques inondation (PPRI) des Vals Oudon-Mayenne, pour les rivières Oudon et Mayenne. Les zones d'aléas (zone inondable par débordement) rouges<sup>11</sup> et bleues<sup>12</sup> du PPRI sont reportées sur le plan de zonage et les dispositions du PPRI sont bien reprises dans le règlement.

L'évaluation environnementale souligne qu'à l'exception des zones déjà urbanisées en bord de la Mayenne, les zones à urbaniser ne sont pas situées dans la zone inondable identifiée du PPRI et que l'intégralité des champs d'expansion des crues est classée en zones NP (et NS – voir le §3.1

---

11 Zone d'aléas du PPRI pour les secteurs à préserver de toute urbanisation

12 Zone d'aléas du PPRI pour les secteurs urbanisés

Équipements) et A du futur PLU.

## Qualité de l'air

Le rapport de présentation approfondit peu la question de la qualité de l'air. A minima, un relevé des établissements susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de l'air – incluant notamment les exploitations agricoles – aurait dû figurer dans l'évaluation environnementale.

Sur ce territoire où l'agriculture occupe une place importante, l'exposition aux pesticides d'origine agricole se pose, tout particulièrement pour les riverains de parcelles agricoles. Ainsi, la généralisation des haies brise-vent (permettant de limiter les envols d'aérosols de pesticides vers les habitations) entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle apparaît donc une mesure de prévention adaptée, si cette trame végétale n'est pas discontinuée.

Ainsi, la mise en œuvre d'un front végétal tel que mentionné dans l'OAP de la zone 1AU du vallon du Grez peut contribuer à réduire ces effets.

L'importance de l'impact sanitaire en lien avec cette pollution atmosphérique incite à une protection maximale des populations.

Concernant la pollution automobile, il est à noter que la volonté, affichée au PADD, d'accroître les aires de stationnement automobile en centre-bourg va à l'encontre d'une amélioration de la qualité de l'air et doit davantage être justifiée.

## Autres nuisances (bruit, odeurs, radon...)

### Nuisances sonores

La RD 775, traversant la commune du nord au sud, est classée en catégorie 2, présentant une largeur de 250 m pour le secteur affecté par le bruit. Le règlement écrit précise que les bâtiments à construire dans ce secteur devront présenter un isolement acoustique minimal.

Par ailleurs, l'extension de la zone d'activités de Grioul (correspondant au zonage 2AU) s'effectue en direction de plusieurs habitations implantées au sud de la parcelle considérée et le futur secteur de Plaisance (1AU) longera la ZAC de la Grée. Aucune mesure visant à réduire les nuisances potentiellement créées par les entreprises accueillies ne semble intégrée au projet. Pourtant, selon la nature des activités qui se développeront dans ces secteurs économiques, des nuisances notamment sonores sont probables pour les résidents. La mise en œuvre d'une protection acoustique, si elle est justifiée, doit être anticipée.

Le règlement de la zone UY (concernant dans le futur notamment la zone 2AU, extension de la zone artisanale de Grioul) et de la zone 1AUZY interdit les hébergements touristiques en les détaillant par catégorie sans inclure les hôtels ou les chambres d'hôtes. La compatibilité de ce type d'activités avec celles autorisées en zone UY, potentiellement génératrices de nuisances, n'est pas justifiée dans l'étude.

### **La MRAe recommande une réflexion :**

- **sur les nuisances sonores probables liées aux jonctions créées entre des secteurs résidentiels et des zones d'activités, et à l'éventuelle insertion d'hébergements touristiques au sein de ces zones d'activités,**
- **sur les mesures ERC nécessaires.**

Le règlement laisse également la possibilité d'implanter des éoliennes domestiques en zones urbaines. Outre un rendement énergétique souvent faible en milieu urbain, cette installation

d'éoliennes domestiques – même d'une hauteur modeste – est susceptible d'occasionner des nuisances sonores aux populations riveraines.

En revanche, il est parfaitement cohérent de développer l'éolien en zone agricole (voir §3.2).

### **Nuisances olfactives**

La zone d'extension de l'habitat à long terme (zone 2AU des Tilleuls) est envisagée à proximité immédiate de l'actuelle station d'épuration, sous les vents dominants du sud-ouest, depuis l'emplacement du lagunage. Les potentielles nuisances notamment olfactives pour les futurs habitants doivent être étudiées, le déplacement de l'équipement épuratoire n'est évoqué que de manière hypothétique dans l'étude.

La MRAe rappelle que si l'arrêté ministériel du 24 août 2017 a abrogé la notion de zone non aedificandi autour d'une station d'épuration qu'imposait l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015, il insiste sur la nécessité de démontrer que les dispositions relatives à la préservation des nuisances de voisinage et des risques sanitaires ont bien été intégrées.

***La MRAe recommande de mener une réflexion supplémentaire concernant l'emplacement de la zone 2AU et de la future station d'épuration, intégrant les contraintes liées à cette proximité.***

### **Radon**

Le territoire communal présente une sensibilité faible au risque radon (catégorie 1, soit le potentiel le plus bas), aucune mesure de conception des bâtiments n'est nécessaire.

## **3.2 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité**

Le PADD indique, page 13, que la collectivité vise moins de déplacements motorisés et individualisés.

Cependant, le dossier est succinct sur ce sujet : il évoque la densification du bourg et la création de liaisons douces et d'une nouvelle aire de co-voiturage, mais il fournit peu d'information sur les alternatives possibles existantes ou à développer/créer (transports en commun, création d'itinéraires cyclables adaptés et de stationnements dédiés stratégiques ...).

A contrario, le futur PLU prévoit de créer des places de stationnement supplémentaires en centre-bourg, ce qui risque de mener à une intensification des déplacements motorisés en centre-bourg, alors que le diagnostic (Tome 1 Dynamique territoriale et vie locale, page 65) souligne que l'offre de stationnement semble suffisante et diversifiée et répond apparemment aux besoins.

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) du pays de l'Anjou Bleu est en phase finale d'élaboration. Il prévoit dans son axe 4 notamment de « réinventer les mobilités » et d'accompagner des cibles variées (grand public, industries, agriculteurs...) vers de nouvelles pratiques.

***La MRAe recommande une réflexion plus aboutie concernant la stratégie à mettre en place pour réduire la part modale de la voiture sur le territoire, en lien avec les orientations autour de la mobilité visées par le PCAET.***

Le développement des énergies renouvelables, éoliennes (en zone agricole) et photovoltaïques notamment, sous réserve de la bonne prise en compte des enjeux notamment bruit et faune/flore, mériterait d'être davantage traité, en cohérence avec le PCAET qui prévoit, dans son

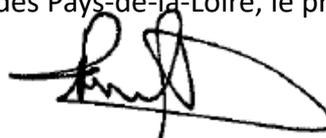
axe 1, de soutenir le développement et l'expérimentation d'énergies renouvelables territoriales. Notamment, les lieux éventuellement propices à l'accueil de ces projets mériteraient d'être pré-identifiés dans le PLU.

Au titre de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le règlement du projet de PLU encourage « le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale ». Il aurait pu aller plus loin en se saisissant des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L.151-21 et art R.151-42) pour les réhabilitations et les constructions nouvelles, pour les projets de renouvellement urbain ou d'extension, par exemple le label bâtiment basse consommation (BBC), le label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en introduisant des exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable.

***La MRAe recommande que le règlement du PLU de Grez-Neuville intègre des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments.***

Nantes, le 16 mars 2021

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire, le président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniël FAUVRE