



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 d'élaboration du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de Val d'Erdre-Auxence (49)**

n° :PDL-2021-5426

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

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 7 septembre 2021, par visio-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Val d'Erdre-Auxence (49).

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

Étaient absents : Daniel Fauvre, Olivier Robinet.

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.

Étaient présents sans voix délibérative : Stéphane Le Moing et Eric Renault, responsables de la division Évaluation Environnementale à la DREAL Pays de la Loire.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire été saisie par la commune de Val d'Erdre-Auxence pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 juin 2021.

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 16 juin 2021 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.

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 nouvelle de Val d'Erdre-Auxence provient de la fusion des trois communes de Le Louroux-Béconnais, La Cornuaille et Villemoisan.

Le projet d'élaboration du PLU de Val-d'Erdre-Auxence vise la construction de 385 logements nouveaux à échéance 2030 pour atteindre l'objectif démographique de 5 700 habitants (environ 800 habitants de plus qu'aujourd'hui).

Il prévoit l'optimisation du potentiel d'une zone d'activités existante et la création d'une zone commerciale.

Son développement se structure essentiellement autour des bourgs des trois communes déléguées. Il génère cependant de nombreux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dédiées à des activités et des équipements éparcés au sein d'un territoire à forte dominante agricole.

Si le dossier traduit une volonté d'approche pédagogique, il importe pour autant qu'il justifie des consommations d'espace induites par ses choix, d'une part au titre de l'habitat, en explicitant les besoins et en développant une évaluation aboutie des capacités d'accueil à l'intérieur des enveloppes bâties existantes de nature à limiter le développement de l'urbanisation dans leur prolongement, d'autre part au titre des activités et des équipements au regard des dynamiques observées sur la décennie antérieure.

Il est également attendu du projet de PLU qu'il analyse les incidences probables de sa mise en œuvre sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées, et qu'il justifie de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter – réduire – compenser, en particulier au titre des zones humides, et d'éléments boisés ou bocagers de la trame verte et bleue.

La MRAe recommande de compléter aussi l'évaluation des incidences du projet de PLU sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en l'adossant aux résultats des études en cours de zonage d'assainissement et de schéma directeur des eaux pluviales, ainsi qu'à un bilan de fonctionnement des dispositifs autonomes existants sur le territoire communal.

Elle recommande par ailleurs de renforcer l'approche paysagère en cohérence avec la richesse des milieux naturels du territoire, la qualité du patrimoine et du cadre de vie mis en évidence par le diagnostic.

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 après examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration du PLU de la commune de Val-d'Erdre-Auxence ([cf. décision cas par cas n°2020-5018 du 18 janvier 2021](#)).

### 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU de Val-d'Erdre-Auxence et de ses principaux enjeux environnementaux

#### 1.1 Contexte et présentation du territoire

Val-d'Erdre-Auxence est une commune nouvelle créée en décembre 2016 par la fusion des trois communes de Le Louroux-Béconnais, La Cornuaille et Villemoisin. Le Louroux-Béconnais y représente le principal pôle de développement pour l'habitat et les activités.

La commune nouvelle abrite près de 4 900 habitants<sup>2</sup>, dont environ 65 % au Louroux Béconnais et plus de 20 % à La Cornuaille. Elle a connu une croissance démographique de l'ordre de 46 % depuis 1999.

Situé en frange ouest du département du Maine-et-Loire, son territoire est attractif, ouvert sur les bassins de vie d'Angers au sud-est et de Candé au nord-ouest. Il jouit d'une bonne accessibilité, notamment par la route départementale (RD) 963 reliant Angers et Châteaubriant, d'un niveau d'équipements et de services important, et du déploiement local d'activités économiques et commerciales.

Sa superficie totale est de 13 130 ha, dont environ 75 % de surface agricole utile, répartie sur une centaine d'exploitations agricoles.

Bordé par la vallée de l'Erdre au nord et par celle de l'Auxence au sud, le territoire communal dispose d'une richesse conséquente de milieux naturels, notamment constituée par un réseau hydrographique dense, trois plans d'eau et de nombreuses zones humides, six zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), de nombreux boisements, et un maillage bocager fourni.

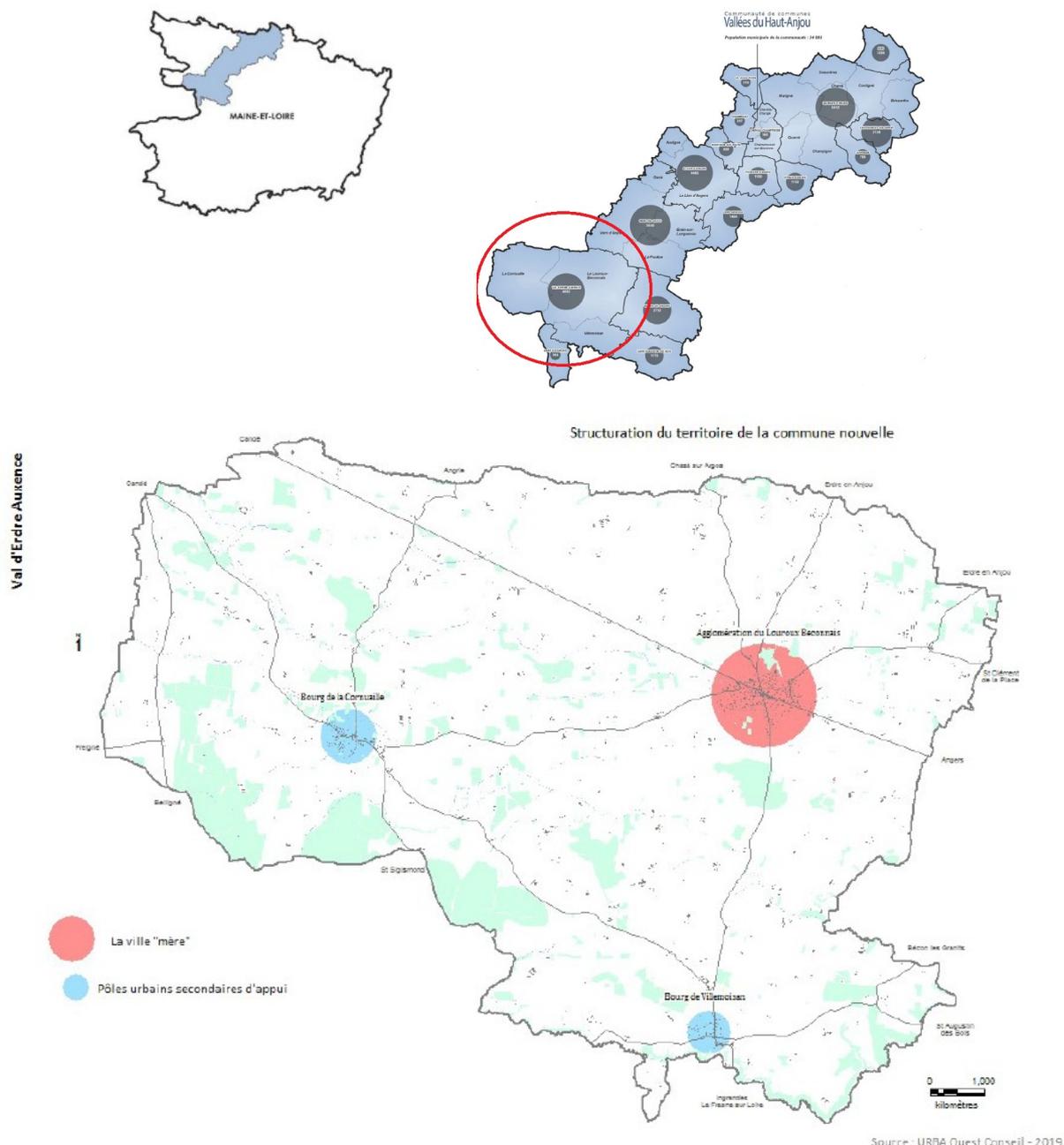
---

2 4 818 habitants selon le dossier (source INSEE 2015), 4 897 habitants selon une source plus récente (RP INSEE 2018).

Val-d'Erdre-Auxence fait partie de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, qui compte 16 communes et près de 36 000 habitants (source INSEE 2015).

Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu, approuvé le 18 octobre 2017, qui identifie Le Louroux-Béconnais comme pôle de rang 3<sup>3</sup>.

Le territoire est actuellement couvert par le PLU de Le Louroux-Béconnais approuvé le 17 janvier 2008 et la carte communale de La Cornuaille approuvée le 15 décembre 2005, Villemoisan étant régi uniquement par le règlement national d'urbanisme (RNU).



Cartes de structuration du territoire de Val-d'Erdre-Auxence et situation dans le périmètre des Vallées du Haut Anjou et le département du Maine-et-Loire (extraites du PADD page 3 et du diagnostic territorial page 5)

3 En « bi-polarité » avec la commune voisine de Bécon-les-Granits à l'est.

## 1.2 Présentation du projet de PLU de Val-d'Erdre-Auxence

Le projet de PLU vise la production de 385 logements nouveaux pour atteindre l'objectif démographique de 5 700 habitants à l'horizon 2030.

La construction de logements est centrée sur les trois bourgs du territoire communal, au sein des enveloppes bâties ou dans leurs continuités, toutefois dans des proportions plus importantes sur le pôle principal du Louroux-Béconnais que sur les pôles secondaires de La Cornuaille et Villemoisan. Cependant, un projet de reconversion de centre de rééducation et de soin est situé en secteur rural (site du Chillon).

Le projet de PLU prévoit de créer une zone d'activités commerciales de 4 ha, et d'optimiser la commercialisation des 5 ha disponibles sur le parc existant d'activités économiques de l'Anjou Actiparc du Vallon, sans pour autant limiter les possibilités de développement des activités existantes dans le tissu économique épars.

Plus de 150 ha sont consacrés au maintien, à l'extension ou à la création de différents sites d'activités de sablières.

La collectivité affiche la volonté de permettre le développement ou la création de plusieurs sites d'équipements, en particulier de tourisme et de loisirs, d'initiative publique ou privée.

L'équilibre du territoire est également organisé autour du maintien d'une activité agricole forte, de la protection des milieux naturels d'intérêt (ZNIEFF, boisements, réseau hydrographique, plans d'eau, maillage bocager) et de la trame verte et bleue locale, de la qualité du paysage, du patrimoine bâti et du cadre de vie.

Les perspectives d'un projet de contournement routier du Louroux-Béconnais sont pris en considération et le développement du réseau de déplacements en mode doux recherché.

Le projet de PLU compte 24 ha de zones ouvertes à l'urbanisation (AU), et classe environ 190 ha en zones urbaines (U). Le reste du territoire est identifié pour environ 2 600 ha en zones naturelles et forestières (N), et 10 300 ha en zones agricoles (A).

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU de Val-d'Erdre-Auxence 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 Val-d'Erdre-Auxence identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la limitation de la consommation d'espace naturel et agricole et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation du patrimoine naturel et paysager ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte du changement climatique par l'efficacité énergétique des bâtiments et la maîtrise des déplacements pour limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- dans une moindre mesure la maîtrise des risques et des nuisances.

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

Globalement, la MRAe souligne la volonté pédagogique des documents dans leur ensemble, mais qui n'empêchent pas certaines confusions sur le fond, ou certaines lacunes.

Les parties du rapport appelant des remarques sur la qualité des informations présentées sont abordées ci-après.

### 2.1 Diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement

#### *Diagnostic socio-économique*

Le diagnostic territorial aborde en particulier les dynamiques sociodémographiques et celles du parc de logements, le développement urbain et la consommation d'espace, l'analyse des potentiels d'accueil de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines, le bilan des disponibilités dans les secteurs d'activités existants, les offres d'équipements, les thématiques de la mobilité, du patrimoine et des risques.

Les données relatives à la population et aux logements font référence à des recensements de 2015, ce qui ne permet pas d'appréhender les évolutions plus récentes, ni de faire un lien précis avec les consommations d'espace calculées sur la période 2008-2017.

L'identification des potentiels d'accueil de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes s'appuie sur le bilan 2018 des documents d'urbanisme existants (PLU du Louroux-Béconnais, carte communale de La Cornuaille, partie actuellement urbanisée à Villemoisan), l'analyse des terrains disponibles au sein des enveloppes urbaines définies dans le SCoT de l'Anjou Bleu, l'analyse des gisements fonciers et celle des gisements immobiliers dans chacun des trois bourgs en 2018.

Si ces éléments sont cartographiés avec précision, ils auraient gagné à être explicités, notamment lorsque les différentes sources mobilisées conduisent à des écarts de résultats.

En particulier sur Le Louroux-Béconnais, le potentiel d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine est estimé à 63 logements sur une surface totale de terrains de 3,7 ha à partir des éléments du SCoT, alors que les autres sources d'analyse concluent à des surfaces potentielles totales comprises entre 8 et 13 ha (pour accueillir jusqu'à environ 140 logements), en intégrant cependant des terrains hors limite des surfaces bâties et qui feront partie des périmètres de zones d'urbanisation future retenues par le projet de PLU (secteur ouest de l'agglomération, secteur de l'Étang).

De plus, l'analyse des gisements immobiliers repère 25 logements vacants au sein des espaces agglomérés et 8 au sein de l'espace rural, alors que le diagnostic du parc de logements sur la commune fait état de 150 logements vacants au total.

Il est attendu du projet de PLU qu'il détermine précisément ces potentiels, et qu'il explicite les facteurs susceptibles de jouer sur le niveau retenu de leur prise en compte (par exemple, phénomène de rétention foncière), pour justifier des développements qui ne pourraient se traduire autrement que par de l'extension des enveloppes urbaines existantes.

Le diagnostic territorial relève la disponibilité d'environ 5 ha de terrains au sein de la zone d'activités Anjou Actiparc du Vallon, et une consommation d'espace de 1,8 ha pour les activités artisanales et industrielles sur la période 2008-2017.

Il est également attendu un état des activités extractives sur le territoire communal, permettant notamment de distinguer les périmètres actuellement autorisés et ceux prévus pour d'éventuelles extensions, sur les sablières de la Babinière et des Vallons de l'Erdre.

**La MRAe recommande de compléter le diagnostic socio-économique :**

- **en évaluant avec précision la capacité d'accueil de logements à l'intérieur des enveloppes bâties existantes,**
- **en proposant un bilan précis des activités extractives sur le territoire communal.**

**Analyse de l'état initial de l'environnement**

L'état initial de l'environnement cartographie les six zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) intersectant le territoire communal, mais il n'en caractérise pas les enjeux ni les facteurs de vulnérabilité.

Il s'appuie sur un inventaire des zones humides réalisé en 2013 sur le territoire des anciennes communes du Louroux-Béconnais et de La Cornuaille<sup>4</sup>, et y adjoint pour Villemoisian les cartes de pré-localisation des zones humides réalisées par la DREAL des Pays-de-la-Loire<sup>5</sup>, pour conclure à l'identification de 389 ha de zones humides sur l'ensemble du territoire communal de Val-d'Erdre-Auxence. La pré-localisation sur Villemoisian appelle des investigations complémentaires de terrain de nature à constituer un inventaire homogène avec celui opéré sur Le Louroux Béconnais et La Cornuaille. Par ailleurs l'inventaire de 2013 devrait être versé en annexe du projet de PLU.

Au titre de la trame verte et bleue (TVB), l'état initial fait référence au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire approuvé le 30 octobre 2015 ainsi qu'à la TVB du SCoT de l'Anjou Bleu. Toutefois, il ne documente pas les composantes de la TVB du SCoT, et il n'explique pas sur quels éléments d'analyse la TVB à l'échelle du PLU ne retient pas certains périmètres de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques du SRCE (Ce dernier point est développé au chapitre 3 du présent avis).

**La MRAe recommande de préciser l'état initial de l'environnement au titre des ZNIEFF, des zones humides et de la trame verte et bleue (TVB).**

## **2.2 Articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes**

Le rapport de présentation rappelle les orientations (exprimées dans le PADD) du SCoT de l'Anjou Bleu approuvé le 18 octobre 2017. Au-delà, il n'analyse la traduction de ces orientations dans le projet de PLU qu'au registre des objectifs de construction de nouveaux logements (rythme de construction, part de logements sociaux, densités minimales).

La MRAe rappelle que le projet de PLU doit expliciter de quelle manière il est compatible avec

4 Complété par l'inventaire réalisé dans le cadre du projet routier de contournement nord du Louroux Béconnais.

5 Les cartes de pré-localisation des zones humides de la DREAL des Pays-de-la-Loire ont été réalisées par photo-interprétation de la BD Ortho, sans investigation de terrain.

l'ensemble des orientations du SCoT, notamment au titre du développement économique, commercial et touristique, des équipements, des mobilités, de la préservation des espaces naturels et agricoles, de la biodiversité, de la gestion des ressources, des risques et des nuisances, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie, en plus de l'offre d'habitat.

Cette compatibilité demande à être justifiée en particulier pour la création de la zone commerciale (1AUYC) du Bijou au regard des orientations du SCoT qui ne prévoient pas de nouveaux secteurs d'implantation commerciale en dehors des extensions motivées des secteurs d'implantation périphériques (SIP) existants.

Par ailleurs, le rapport de présentation indique sous forme de tableaux (orientations/traductions dans le PLU) comment le projet de PLU est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne 2016-2021<sup>6</sup>, avec celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Estuaire de la Loire<sup>7</sup>, avec les objectifs du plan de gestion du risque inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne 2016-2021<sup>8</sup>, et avec ceux du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire<sup>9</sup>. Il évoque le projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire en cours d'élaboration.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse et la justification de la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de l'Anjou Bleu notamment pour la zone commerciale programmée du Bijou.***

## **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 PADD, du règlement et des OAP. Elle vise essentiellement les orientations du PADD et les choix des sites de développement pour l'habitat, les activités, les équipements. Le dossier parcourt ensuite les différents outils mis en oeuvre par le règlement et les OAP pour répondre aux objectifs du PADD. Il s'attache ainsi à démontrer une cohérence interne du projet de PLU arrêté, mais il n'évoque pas les solutions alternatives sur lesquelles d'éventuels arbitrages auraient pu être opérés.

De manière plus spécifique, il ne justifie pas comment il optimise le potentiel existant de logements à l'intérieur des enveloppes bâties du Louroux-Béconnais, de La Cornuaille et de Villemoisan, ni quelle part il retient de mobilisation de la vacance de logement<sup>10</sup>. Il n'explique pas comment il évalue les besoins futurs en accueil d'activités et d'équipements au regard des développements réalisés sur les périodes précédentes et des disponibilités existantes sur les secteurs déjà dédiés.

Le dossier intègre un tableau récapitulatif des surfaces de zonages retenus en comparaison des zonages du PLU en vigueur du Louroux-Béconnais, des zones constructibles de la carte communale de La Cornuaille et de la partie actuellement urbanisée de Villemoisan (sous régime RNU).

---

6 Approuvé le 18 novembre 2015.

7 Révisé le 18 février 2020.

8 Approuvé le 23 novembre 2015.

9 Adopté le 30 octobre 2015.

10 La vacance de logement représente 7,66 % en 2018 (source INSEE).

**La MRAe recommande de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de PLU, notamment par la présentation des éventuels scénarios alternatifs au PADD proposé et des solutions alternatives aux sites retenus pour l'ouverture à l'urbanisation ainsi que des raisons ayant conduit à les écarter.**

## **2.4 Incidences notables probables du projet de PLU et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU**

Pour chaque thématique, le rapport d'évaluation environnementale présente le contexte et les enjeux identifiés, les incidences prévisibles et les mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser (ERC), au stade du PADD, des dispositions réglementaires ou des OAP. Il convient toutefois d'observer que la traduction des principes avancés à ce stade n'est pas toujours aboutie (à l'exemple de la consommation foncière et de son séquençage dans le temps, de la gestion des eaux pluviales ou des incidences sur le paysage). Ces points font l'objet de développements au chapitre 3 du présent avis.

L'évaluation des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLU est présentée pour chaque site couvert par une OAP (zones d'ouverture à l'urbanisation immédiate). Elle en rappelle les principales caractéristiques et les enjeux environnementaux, les cartographie, puis en liste les incidences potentielles relevées et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proposées par le projet de PLU. Cependant cette analyse est davantage affirmative qu'argumentée. La démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC) n'apparaît pas suffisamment aboutie, ou bien renvoie à des dispositions du règlement ou des OAP qui ne sont pas toujours démonstratives. Ainsi par exemple :

- sur chaque secteur, les analyses d'incidence indiquent que « *l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits* » sans que cela soit porté au niveau des OAP retenues ni des dispositions réglementaires des zones concernées,
- la conception de « *composition urbaine garante d'une moindre consommation d'espace* » évoquée dans l'analyse d'incidence ne trouve aucune traduction dans les OAP n°2 et 7,
- les OAP n° 5, 6 et 7 intègrent des « *carrefours à réaménager et à sécuriser* » sans autre explicitation ou analyse au regard des trafics induits et des conditions de sécurité routière modifiées,
- les enjeux de préservation d'une zone humide, du tissu bocager et d'un cours d'eau évoqués à propos des OAP n° 6 et 7 n'apparaissent pas suffisamment pris en compte (ce point est développé au chapitre 3 du présent avis).

De plus, l'analyse des incidences notables probables du projet de PLU ne traite pas des zones d'ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme (2AU) selon le stade de leur définition, ni des différents STECAL retenus (NL, AL, AS, AE, AH, AFP), qui constituent également des secteurs à enjeux sur lesquels les choix retenus sont susceptibles d'incidences.

Ainsi, le projet de PLU prévoit le classement en zone AS d'environ 150 ha, comprenant les périmètres d'extraction de sablières en activité, mais également des projets d'extension et de

création de sablières. Ces projets étant susceptibles d'incidences majeures sur l'environnement, le projet de PLU doit procéder, à son échelle, à l'évaluation des incidences des STECAL qui leur sont dédiés.

Par ailleurs, la MRAe salue l'intégration au dossier de PLU de l'évaluation des incidences du projet de déviation nord du bourg du Louroux-Béconnais sur 8 600 m<sup>2</sup> de zones humides, justifiant des mesures compensatoires de restauration sur deux secteurs, l'un de 1,42 ha à l'est du bourg, l'autre de 0,35 ha à l'ouest du bourg<sup>11</sup>. Il conviendrait cependant que le dossier précise s'il s'agit des seules incidences du projet routier de nature à justifier à ce stade une prise en compte à l'échelle du projet de PLU<sup>12</sup>.

Enfin, dans la mesure où ils sont également inscrits au PADD, le dossier gagnerait à analyser également les incidences potentielles du projet de création d'un barreau de jonction entre la route de Candé et celle de La Cornuaille à l'ouest du bourg de Le Louroux-Béconnais, ainsi que du projet de réaménagement de la jonction entre la route d'Angers et celle de Villemoisan au sud-est du bourg de Le Louroux-Béconnais.

**La MRAe recommande :**

- **de présenter une analyse des incidences probables sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU, et sur l'ensemble des zones d'urbanisation future ;**
- **pour celles où des incidences potentielles sont effectivement identifiées, de développer une analyse aboutie, justifiant de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter – réduire – compenser.**

## 2.5 Évaluation des incidences sur Natura 2000

Le territoire communal n'intersecte le périmètre d'aucun site Natura 2000.

L'état initial cartographie et caractérise le site Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes », situé à environ 500 m au sud-est des limites communales.

Ce site Natura 2000 est traversé par la rivière Romme, qui constitue le milieu récepteur des rejets de la station d'épuration de Villemoisan. L'étude d'incidences justifie de la capacité de la station à traiter les effluents issus des populations nouvelles que le projet de PLU prévoit d'accueillir sur son périmètre de collecte.

Au-delà, elle argumente de l'absence d'incidences directes (dégradation d'habitats ou de destruction d'espèces justifiant du classement du site Natura 2000, compte-tenu de la distance le séparant du territoire communal), d'un développement raisonné de l'urbanisation, d'une localisation des secteurs de développement en dehors de tout site Natura 2000, et des dispositions propres au projet de PLU pour préserver les milieux naturels sur l'ensemble de son territoire (zonages et dispositions réglementaires sur la TVB, les boisements, le maillage bocager, les zones humides, les cours d'eau), pour conclure à l'absence d'incidences négatives du projet de PLU sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire du site

---

11 En faisant référence à l'étude d'impact et au dossier de déclaration d'utilité publique du projet routier.

12 Même si le projet de PLU se limite à faire figurer le tracé du projet de déviation au PADD et sur le règlement graphique, sans traduction en emplacement réservé.

Natura 2000.

La MRAe n'a pas d'observation à formuler sur ce point.

## 2.6 Dispositif de suivi

Le projet de PLU propose un dispositif de suivi comptant une trentaine d'indicateurs, qui concernent les enjeux de préservation des milieux naturels et de la biodiversité, de préservation des espaces agricoles, de consommation d'espace, de traitement des eaux usées, de gestion des risques et pollutions.

Leurs unités de mesure, leurs sources et les périodicités de leur mise à jour sont rappelées. Les objectifs fixés à échéance de la mise en œuvre du projet de PLU ne sont pas précisés.

Les indicateurs de consommation foncière gagneraient à distinguer les évolutions observées selon leurs destinations (habitat, activités, équipements) et leur situation en zones d'ouverture à l'urbanisation, en zones urbaines ou dans des périmètres de STECAL.

## 2.7 Méthodes

En dehors de la méthode générale de l'évaluation environnementale, le projet de PLU ne présente pas un chapitre spécifique sur les méthodes employées. Elles sont décrites de manière variable dans les chapitres thématiques.

## 2.8 Résumé non technique

Le résumé non technique se limite au champ de l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et des mesures ERC (par thématique, puis de manière générique par type d'incidence sur les zones susceptibles d'être touchées, et enfin sur les sites Natura 2000), ainsi qu'à l'évocation succincte de l'articulation du PLU avec les documents cadres.

De plus il ne donne pas au lecteur le moyen de spatialiser les éléments proposés, ni de comprendre sur quels fondements repose l'évaluation environnementale résumée.

Il est attendu que le résumé non technique traite également :

- du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, afin de dégager les enjeux du territoire,
- du PADD, des dispositions réglementaires, des OAP et de la justification des choix retenus, de manière à expliciter le projet porté par le PLU au regard de ces enjeux.

***La MRAe recommande de présenter un résumé non technique complet et explicite, de nature à permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble de la démarche de la collectivité dans son projet de PLU.***

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

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

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone 2020 vise un arrêt à terme de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, avec une forte réduction à l'horizon 2035. Le plan national biodiversité publié en juillet 2018 et la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets viennent conforter et renforcer cette ambition.

Sur la période 2008-2017, le diagnostic territorial fait état d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de :

- 16 ha à destination d'habitat (pour 240 logements neufs),
- 0,7 ha pour les équipements,
- 1,8 ha pour les activités artisanales et industrielles,
- 21,5 ha pour les activités agricoles.

#### **Habitat**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif démographique de 5 700 habitants à l'horizon 2030, en considérant qu'il correspond au maintien du rythme de croissance annuel moyen de 1,5 % soutenu sur les quinze dernières années. Toutefois, selon des sources récentes (INSEE - RP 2018), la MRAe observe que ce rythme va en décroissant depuis une vingtaine d'années, puisqu'il était de 2,7 % entre 1999 et 2008, de 1,9 % entre 2008 et 2013, puis de 0,9 % entre 2013 et 2018.

Pour accueillir ces 5 700 habitants, le PADD vise la réalisation de 385 logements nouveaux sur la période 2019-2030, soit en moyenne 35 logements par an<sup>13</sup>. Cette valeur est comprise dans la fourchette observée du rythme annuel moyen de construction entre 1999 et 2018<sup>14</sup>, qui accompagne une baisse, puis une stagnation du nombre de résidences secondaires<sup>15</sup> et une augmentation constante du nombre de logements vacants<sup>16</sup> (sources INSEE – RP 2018).

Le projet de PLU appelle une justification explicite sur les critères qui ont présidé à évaluer l'adéquation entre la projection démographique et celle des logements à échéance 2030 (par exemple, évolution envisagée du taux de denserement des ménages, caractéristiques des besoins en logements par rapport au parc existant).

Le PADD établit des clés de répartition des 385 nouveaux logements projetés, ainsi que des règles de densité et des surfaces maximales pour le développement en extension des enveloppes urbaines existantes, synthétisées dans le tableau suivant.

---

13 Ce rythme de construction de 35 logements par an est calculé sur la base des objectifs établis par le ScoT de l'Anjou Bleu au prorata du poids démographique des communes et sous réserve d'un glissement de la période de projection de 2017-2030 à 2021-2032.

14 Rythme annuel moyen de construction de 39 logements entre 1999 et 2008, 30 entre 2008 et 2013, 34 entre 2013 et 2018.

15 97 résidences secondaires en 1999, 64 en 2008, 55 en 2013 et 2018.

16 88 logements vacants en 1999, autour de 130 en 2008 et 2013, 151 en 2018.

PADD (objectifs logements)	Nombre total de logements	Nombre de logements dans les enveloppes urbaines existantes	Nombre de logements en extension des enveloppes urbaines	Surfaces maximales en extension des enveloppes urbaines	Densités minimales en extension des enveloppes urbaines <sup>17</sup>
Le Louroux Béconnais	305	85	220	Une dizaine d'hectares	17 logts/ha
Villemoisan	30 à 40	20	10 à 20	1,5 ha	15 logts/ha
La Cornuaille	30 à 40	5	25 à 35	2 ha	15 logts/ha
Totaux	385	110	275	Environ 13,5 ha	

Le PADD projette donc une consommation d'espace agricole et naturel d'environ 13,5 ha entre 2019 et 2030 pour l'accueil de 275 logements, soit une consommation moyenne annuelle de 1,2 ha pour 25 logements. Cela constitue une progression substantielle par rapport à la consommation moyenne annuelle de 1,75 ha pour 27 logements observée sur la période 2008-2017 (16 ha au total pour l'accueil de 240 logements).

S'agissant des nouveaux logements en extension des enveloppes urbaines existantes, le projet de PLU retient six secteurs d'implantation, caractérisés dans le tableau suivant.

Extensions d'enveloppes urbaines	Sites retenus	Zonage	OAP	Surface	Nombre de logements
Le Louroux Béconnais	Secteur ouest agglomération	1AU	n°5	2,8 ha	48
	Secteur Etang	1AU	n°6	7,8 ha	135
	Secteur Chancellière	2AU		1,25 ha	18
	<i>Totaux Le Louroux Béconnais</i>			<i>11,85 ha</i>	<i>201</i>
Villemoisan	Route de Bécon- les-Granits	1AU	n°3	0,9 ha	14
	Secteur est	2AU		0,6 ha	9
	<i>Totaux Villemoisan</i>			<i>1,5 ha</i>	<i>23</i>
La Cornuaille	Secteur est Marpa	1AU	n°1	2,4 ha	36

17 Ces valeurs correspondent aux densités minimales prescrites par le SCoT Anjou Bleu, applicables à l'échelle communale.

	<i>Totaux La Cornuaille</i>			<i>2,4 ha</i>	<i>36</i>
Totaux				15,75 ha	260

Les secteurs d'extension d'urbanisation retenus au projet de PLU représentent donc une consommation d'espace de 15,75 ha pour l'accueil de 260 logements, dépassant les 13,5 ha environ fixés par le PADD, qui plus est pour accueillir 275 logements.

Les écarts portent sur Le Louroux-Béconnais (près de 12 ha pour 200 logements contre une dizaine d'hectares pour 220 logements selon le PADD) et dans une moindre mesure La Cornuaille (2,4 ha plutôt que 2 ha pour accueillir le maximum de logements envisagés en extension), alors que Villemoisan concentre plus de logements que prévu sur la surface maximale d'extension fixée au PADD.

De plus, il convient d'y ajouter le nombre de logements aménageables sur le site du Chillon, dans le cadre de la reconversion diversifiée (habitat et équipements) du centre de rééducation et de soins qui va fermer ses portes en 2021-2022. Cette reconversion identifiée au PADD fait l'objet d'un STECAL AH (cf développement plus bas, au chapitre équipements), sans pour autant que son potentiel en logements soit estimé.

Le projet de PLU retient également 18 changements de destination sur l'ensemble du territoire communal.

À l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, le diagnostic du projet de PLU a identifié un potentiel total minimum de l'ordre de 120 logements nouveaux, dont une soixantaine sur Le Louroux-Béconnais, une quarantaine sur Villemoisan, et une vingtaine sur La Cornuaille.

Cependant, outre une certaine confusion déjà soulevée au titre du diagnostic territorial sur des disponibilités plus grandes au Louroux Béconnais, le projet de PLU n'indique pas si les 16 "nouveaux logements locatifs en cours de création ou programmés sur 2019/2020/2021" recensés au PADD sont considérés exclus de ce gisement.

Il ne précise pas quelle mobilisation de la vacance de logements est envisagée, alors que cette vacance a constamment augmenté depuis 1999, en passant de 88 logements vacants en 1999 à 127 en 2008, 134 en 2013, puis 151 en 2018.

Il ne précise pas davantage si le potentiel total est estimé avant ou après intégration d'un calcul de rétention foncière.

Il est donc attendu du projet de PLU qu'il reconsidère les périmètres et les densités retenus pour ses secteurs en extensions des enveloppes urbaines, et qu'il justifie des extensions d'urbanisation dans la limite des besoins qui ne pourront pas être satisfaits par la densification, le renouvellement urbain ou la mobilisation de la vacance de logements à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, dont les capacités doivent être correctement estimées.

Par ailleurs, le PADD affiche une volonté de diversification de l'offre dans le parc de logements, et de renforcement de la mixité sociale. À ce titre, il fixe un objectif minimum de réalisation de logements locatifs sociaux (une soixantaine sur Le Louroux Béconnais, 4 sur La Cornuaille et 4 sur

Villemoisan) et le plan de principe du PADD localise leur implantation sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation 1AU du Louroux-Béconnais (secteur ouest et secteur Etang) et de La Cornuaille (secteur est Marpa), et 2AU de Villemoisan (secteur est). La MRAe observe que la collectivité n'a pas saisi l'opportunité d'encadrer la réalisation de ces objectifs, notamment à travers les OAP ou le règlement du PLU<sup>18</sup>.

***La MRAe recommande de justifier des consommations d'espace à destination d'habitat, en s'appuyant sur un diagnostic précis et mieux abouti des besoins et des potentiels d'accueil au sein des espaces déjà bâtis permettant de limiter le recours aux extensions d'urbanisation, et en explicitant les choix de densités retenus sur les différents secteurs de développement d'habitat.***

### **Activités et équipements**

Au titre des activités, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace agricole et naturel de 9 ha, entièrement au Louroux Béconnais, comprenant :

- la création d'une zone commerciale, de services et de petit artisanat (1AUYC) de 4 ha sur le site du Bijou, faisant l'objet de l'OAP n°7,
- 5 ha de surfaces disponibles sur le site existant Anjou Actiparc du Vallon, ancienne zone à urbaniser classée par le projet de PLU en zone urbaine UY.

Le document d'évaluation environnementale indique que s'y ajoutent quelques STECAL qui permettront le développement d'activités éparses existantes, sans préciser les surfaces correspondantes.

Une analyse approfondie permet de repérer deux STECAL AY (négociant en céréales, boulanger bio) pour une surface totale de 0,72 ha. Il conviendrait de comptabiliser également les consommations d'espace liées aux zonages UY retenus sur des « activités présentes en sortie d'agglomération » (garage de Villemoisan, charpentier à La Cornuaille, garage, menuiserie et Esat au Louroux-Béconnais) ; en effet leurs périmètres, même limités, intègrent des surfaces constructibles non encore bâties et qui ne sont pas incluses dans les enveloppes bâties actuelles (fussent-elles classées en zone urbaine).

Sur la période 2008-2017, le diagnostic territorial évalue la consommation d'espace à destination d'activités et d'équipements à 24 ha, comprenant 1,8 ha pour les activités artisanales et industrielles, 0,7 ha pour les équipements, et 21,5 ha pour les activités agricoles.

Il est attendu du projet de PLU qu'il justifie la consommation d'espace projetée à destination d'activités, notamment au regard des rythmes de consommation observés sur la période précédente, des disponibilités identifiées et de l'estimation des besoins à venir.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit 153,75 ha de STECAL AS correspondant à deux sites de sablières en activités (le site de la Babinière et son périmètre d'extension future, ainsi que le site

---

18 En particulier, l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. » L'usage de cette disposition est préconisé par le SCoT Anjou Bleu.

des Vallons de l'Erdre) et à un site de sablière en projet (le site de l'Epinay).

Au titre des équipements, le projet de PLU prévoit trois zones d'ouverture à l'urbanisation (1AUE) pour la création d'une nouvelle salle de sport et le développement d'activités de loisirs sur Le Louroux-Béconnais, et pour la création d'un pôle enfance à La Cornuaille. Ces trois zones sont encadrées par les OAP n°2 et 4 et elles représentent une surface totale de 4,22 ha.

Au-delà, il est attendu du projet de PLU qu'il justifie mieux des consommations potentielles d'espace constituées par plusieurs STECAL, compte tenu de leurs périmètres et de la nature des occupations ou utilisations du sol que le règlement y autorise. Cela concerne notamment :

- des STECAL AL de 29,75 ha de surface totale pour la conversion en espaces de tourisme et de loisirs d'anciennes sablières (notamment la base de loisirs du site de l'ancienne sablière du Pey), au sein desquels sont autorisés les hébergements hôteliers et touristiques, et les constructions destinées à la restauration,
- un STECAL AH de 4,9 ha pour la reconversion du centre de rééducation et de soins du Chillon vers un quartier d'habitat et d'activités connexes (espace de détente, sport, loisirs, culture, restauration), où sont autorisés, outre les habitations, les hébergements hôteliers et touristiques, les constructions destinées à la restauration, les équipements sportifs,
- des STECAL NL sur 1,83 ha pour le camping municipal et la diversification des activités autour du site touristique et de loisirs de la Burelière, au sein desquels sont autorisés les équipements sportifs, les hébergements hôteliers et touristiques, et les constructions destinées à la restauration,
- un STECAL AFP de 0,95 ha pour le développement d'activités de formation et d'animation autour de l'environnement et de l'écocitoyenneté, dans lequel le règlement autorise les hébergements hôteliers et touristiques,
- des STECAL AE sur 22,6 ha pour la déchetterie, le centre d'enfouissement et l'aire d'accueil des gens du voyage.

***La MRAe recommande de justifier des consommations d'espace autorisées à destination d'activités sur la durée de mise en œuvre du projet de PLU.***

Enfin, la MRAe observe :

- qu'à l'exception de 1,85 ha pour l'habitat, le projet de PLU ne prévoit pas de zones d'ouverture à l'urbanisation à long terme (2AU), qui permettraient une programmation différenciée des développements du territoire par rapport aux zones d'ouverture à court ou moyen terme (1AU), tant pour l'habitat que pour les activités,
- qu'il ne mobilise pas davantage le moyen des OAP de comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, prévu par l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, qui permettrait notamment d'organiser un développement progressif de l'habitat sur le territoire, et de prioriser le comblement des gisements dans les enveloppes urbanisées.

## 3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

### Biodiversité

#### *Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique*

L'état initial identifie six zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) sur le territoire communal de Val d'Erdre-Auxence : les ZNIEFF de type 1 « zone humide et bois de Dotaimé », « vallées de la Romme et de l'Auxence », « landes d'Angrie », et les ZNIEFF de type 2 « bois des Charmeraias et étang de la Clémencière », « bois de la Glanais et des Loges », et « landes d'Angrie, étang du Grand Moulin et abords ».

Les périmètres de ces ZNIEFF sont classés en zone naturelle et forestière de protection stricte (NP) au règlement du projet de PLU.

#### *Autres éléments d'intérêt pour la biodiversité*

L'état initial de l'environnement recense 1 526 ha de boisements répartis sur une quinzaine de bois de statut privé, essentiellement situés à l'ouest et au sud-ouest du territoire communal.

Le dossier indique que ces 1 526 ha sont intégralement identifiés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme<sup>19</sup> ; ils sont en grande partie (et notamment les principaux ensembles boisés) classés en zone naturelle et forestière de protection stricte (NP), les autres parties étant classées en zone agricole (A).

La collectivité n'a pas retenu la possibilité de classer certains massifs en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, alors que le PLU en vigueur au Louroux-Béconnais compte environ 362 ha d'EBC. Il appartient au projet de PLU d'explicitier ce choix d'évolution.

La MRAe rappelle par ailleurs que le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements<sup>20</sup>. Cet outil constitue en ce sens une protection plus forte que celle mise en œuvre par le biais du classement au titre de l'article L.151-23. De plus, ce dernier ne permet pas de prendre en compte les interventions programmées dans les massifs forestiers dotés d'un document de gestion sylvicole durable agréé (soit 45 % des boisements concernés).

Pour une meilleure compréhension du lecteur, le projet de PLU gagnerait à expliciter ce qui a déterminé la distinction entre le classement des différents secteurs boisés en zones NP ou A, ainsi que le choix d'une protection sans discernement entre le levier retenu du classement L.151-23 et celui rejeté des EBC.

Le territoire communal est également doté d'un maillage bocager dense, étendu sur un linéaire de plus de 900 km. Le dossier indique que 877 km de ce réseau bocager sont identifiés et protégés par le règlement du projet de PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'essentiel

---

19 L'article L.151-23 du code de l'urbanisme dispose que le règlement d'un PLU peut identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

20 Conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme).

se trouvant à l'intérieur de zones NP ou A. Sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, plusieurs OAP repèrent des haies à préserver, à valoriser et/ou à planter (OAP n°4, 5, 6 et 7), ou encore des lisières végétales à créer (OAP n° 1, 2, 4).

Toutefois, les OAP n°5, 6 et 7 prévoient la destruction de haies sans analyse approfondie des incidences et des mesures ERC adaptées.

Les étangs de Mondouet, de la Clémencière et de Piard sont classés en zone de protection stricte NP, ainsi que la majeure partie des vallées de cours d'eau (notamment l'Erdre, l'Auxence, le ruisseau du Pont Ménard, le ruisseau du Vernou), l'autre partie étant essentiellement en zone A.

Globalement, la TVB du projet de PLU est classée en zone de protection stricte NP ou en zone agricole A. De manière à mieux éclairer le lecteur, le projet de PLU gagnerait à justifier des éléments qui ont déterminé le choix entre ces deux types de zonage selon les enjeux considérés.

Il apparaît par ailleurs :

- que certains réservoirs complémentaires de biodiversité de la TVB ne reprennent qu'une partie des réservoirs de biodiversité définis par le SRCE (sur la frange nord-est du territoire communal, entre les lieux-dits Les Brosses et Les Rinières, ainsi qu'en partie sud du territoire communal, depuis les lieux-dits Pompiou et La Fraise jusqu'au secteur du Chillon),
- qu'un réservoir de biodiversité (à l'est du territoire communal, entre le secteur Les Morinières et le lieu-dit La Gérie) et qu'un corridor écologique (traversant la commune du nord au sud entre la ZNIEFF de l'Étang du Grand Moulin et la ZNIEFF du Bois de la Glanais et des Loges) définis par le SRCE ne sont pas identifiés dans la TVB du projet de PLU.

Même si l'ensemble des éléments concernés par ces écarts est classé en zone agricole A, il est attendu du projet de PLU qu'il justifie des analyses présidant à ces choix.

### **Zones humides**

En complément à l'inventaire dressé à l'état initial de l'environnement, un inventaire des zones humides a été réalisé en 2019 sur les secteurs considérés à enjeux, couvrant ainsi l'ensemble des zones d'ouverture à l'urbanisation retenues par le projet de PLU (1AU, 1AUE, 1AUYC, et 2AU). Il conviendrait que cet approfondissement de la connaissance s'applique à l'ensemble des zones susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions ou aménagements, en particulier les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), notamment à destination de tourisme et de loisirs, ou d'équipements<sup>21</sup>.

La MRAe rappelle que l'absence d'approfondissement préalable de la connaissance sur une ou plusieurs zones susceptibles d'être impactées parce que dotées dans le projet de PLU d'un potentiel d'accueil de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements :

- ne permet pas d'apprécier pleinement la prise en compte des zones humides par le document d'urbanisme,

---

21 Les STECAL retenus au projet de PLU représentent une soixantaine d'hectares hors activités extractives, et 150 ha en activités extractives (sablères).

- expose de façon accrue les porteurs de projets sur ces secteurs à une opposition ou à un refus d'autorisation au titre de la loi sur l'eau au moment de leur mise en œuvre opérationnelle.

Les 389 ha de zones humides identifiées à l'état initial de l'environnement font l'objet d'une trame spécifique au règlement graphique du projet de PLU. La plupart de ces zones humides se trouvent en zones NP ou A.

Au titre des prescriptions générales, le règlement y interdit toutes constructions et installations, y compris l'extension des constructions existantes, et tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, à l'exception des installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, et sous certaines conditions à des affouillements et exhaussements de sol.

Toutefois, le règlement en zones agricoles et naturelles précise : « *Dans les zones humides identifiées au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol peuvent être 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.* »

La rédaction de ces dispositions réglementaires est ambiguë sur le niveau de préservation des zones humides que le projet de PLU permet de garantir en cas d'affouillements ou d'exhaussements de sol. Il est attendu du projet de PLU qu'il justifie mieux de l'adéquation de ces dispositions avec les enjeux de préservation des zones humides et de leurs fonctionnalités à l'intérieur des différents STECAL retenus en zones agricole et naturelle.

Par ailleurs, deux zones humides (de 1 280 m<sup>2</sup> et 17 700 m<sup>2</sup>) sont présentes à l'intérieur des zones d'ouverture à l'urbanisation du Louroux-Béconnais ; les OAP concernées (respectivement OAP n°4 et OAP n°6 et 7) en délimitent le périmètre, légendé comme « zone humide à protéger ».

Toutefois, dans les OAP n°6 et 7 des secteurs de l'Étang et du Bijou, la « zone humide à protéger » de 17 700 m<sup>2</sup> en bande sur toute la partie sud des zones 1AU et 1AUYC concernées est traversée en deux endroits par le tracé de voies structurantes et de leurs accès à la voie de desserte (à noter que l'OAP n°7 comprend une « zone humide à recréer » de petite surface, sans explicitation). De plus, dans le périmètre de la zone humide, les deux OAP identifient le linéaire d'un « cours d'eau à renaturer », sans qu'aucune explication ni analyse complémentaire ne soit portée sur cet aspect.

Dans cette configuration, l'analyse des incidences sur la zone humide et le cours d'eau ne justifie pas de la mise en œuvre de la démarche ERC, adossée à une connaissance suffisante de leurs caractéristiques et de leurs fonctionnalités écologiques et hydrauliques, ni de la prise en compte de potentiels conflits d'usage entre leur préservation et l'aménagement des accès et voiries structurantes des zones à urbaniser retenues.

***La MRAe recommande de mieux garantir la prise en compte des zones humides dans les zones d'ouverture à l'urbanisation et à l'intérieur des périmètres de STECAL.***

## Sites, paysages et patrimoine

### ***Paysage***

Au sein de l'unité paysagère du Segréen, le territoire communal se caractérise par la présence dominante de l'agriculture et de l'élevage, de grandes étendues d'eau et de grands ensembles boisés, une structure bocagère dense qui rythme le paysage, de légères ondulations d'est en ouest au Louroux-Béconnais et à La Cornuaille, un relief plus marqué à Villemoisais, notamment lié à l'encaissement de la vallée de l'Auxence.

Le projet de PLU traduit son objectif de "préservation de l'organisation générale du paysage" à travers ses choix de zonages agricoles et naturels au règlement graphique, et les dispositions retenues pour la protection des milieux naturels d'intérêt, notamment les boisements, haies bocagères, vallées et plans d'eau, zones humides, trame verte et bleue.

Dans les secteurs de développement, les OAP se limitent essentiellement à localiser des îlots paysagers, sans explicitation sur leur articulation avec les espaces à bâtir ni les structures du paysage les entourant, ainsi que des haies à créer en lisière dont les fonctions paraissent se résumer à la délimitation des périmètres de nouvelle urbanisation.

Si l'OAP n°3 propose un schéma d'organisation préférentielle du bâti, et les OAP n°4 et 5 un axe d'orientation préférentielle du bâti, aucune OAP ne replace l'espace de développement considéré dans la perspective de perceptions paysagères élargies.

Le projet de PLU gagnerait à mettre en évidence la qualité et les caractéristiques paysagères des territoires perceptibles au sein desquels les constructions autorisées ont vocation à s'insérer, afin d'approfondir les questions de composition d'ensemble, d'intégration paysagère et de transitions avec les milieux naturels, agricoles ou bâtis proches.

***La MRAe recommande de renforcer l'approche paysagère en cohérence avec les enjeux mis en évidence par le diagnostic et dans les orientations d'aménagement des OAP.***

### ***Patrimoine***

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du projet de PLU identifie le périmètre de protection de la chapelle de la Commanderie à Villemoisais, seul monument historique inventorié sur la commune, ainsi que les périmètres de protection intersectant le territoire communal pour la protection des monuments historiques situés dans les communes voisines.

## Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

### ***Eau potable***

Le territoire communal comprend le captage prioritaire "Grenelle"<sup>22</sup> en eau souterraine des Chaponneaux, et ses périmètres de protection (en particulier immédiate, rapprochée et éloignée).

---

22 Un captage dit "Grenelle" caractérise une ressource en eau dont la vulnérabilité aux pollutions diffuses est particulièrement forte (nécessitant la mise en œuvre d'un plan d'actions visant à améliorer la qualité de la nappe captée).

Le document d'évaluation environnementale argumente de la situation du captage en zone de protection stricte (NP) pour conclure que « *la mise en œuvre du PLU n'aura aucune incidence directe sur la protection de la ressource* ».

Il apparaît toutefois que le périmètre de protection rapprochée intersecte des zones urbaines (UB) et que le périmètre de protection éloignée intersecte des zones urbaines et deux zones 1AUE d'équipements situées dans les secteurs sud-est de l'agglomération.

Il est attendu du projet de PLU qu'il justifie du caractère compatible des occupations et utilisations du sol autorisées en zone 1AUE avec les dispositions relatives au périmètre de protection éloignée fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage du 4 avril 2011.

Dans la mesure où le règlement en zone UB admet sous certaines conditions les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration, les extensions des ICPE existantes, ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'artisanat et d'entrepôt, le PLU gagnerait à justifier que ses dispositions sont également compatibles avec les conditions de protection du captage dans son périmètre de protection rapprochée.

### **Eaux usées**

Les eaux usées de la commune sont traitées par trois stations d'épuration, dont les capacités respectives sont de 3 000 équivalents-habitants (EH) au Louroux-Béconnais (station de type boues activées), 500 EH à La Cornuaille (lagunage naturel), et 350 EH à Villemoisan (lagunage aéré).

Pour l'avenir, le dossier évalue les capacités d'accueil résiduelles de ces stations à 1 000 EH au Louroux-Béconnais, 100 EH à La Cornuaille et 150 EH à Villemoisan, concluant que les effluents supplémentaires engendrés par le projet de PLU à l'horizon 2030 pourront être traités, mais que les ouvrages en place arriveront alors à des taux proches de leur saturation : 99 % à La Cornuaille, 92 % au Louroux-Béconnais, 84 % à Villemoisan.

Il apparaît toutefois :

- que cette évaluation repose sur la répartition théorique de 305 nouveaux logements au Louroux-Béconnais, 40 à La Cornuaille et 40 à Villemoisan, alors que les potentiels d'accueil retenus au sein des enveloppes urbaines et des zones d'ouverture à l'urbanisation sur La Cornuaille et Villemoisan représentent respectivement de l'ordre de 56 et 63 logements (ceux sur Le Louroux-Béconnais atteignant 260 logements minimum),
- que de manière confuse elle ne semble pas appliquer les mêmes ratios d'habitants par logement et d'équivalents-habitants au Louroux-Béconnais qu'à La Cornuaille et Villemoisan,
- qu'elle intègre la future zone commerciale du Bijou (4 ha), mais pas l'accueil de nouvelles activités sur les 5 ha disponibles de l'Anjou Actiparc du Vallon,
- qu'elle ne considère que les charges organiques en pointe des trois ouvrages concernés, alors que leurs bilans d'exploitation sur les dernières années ont révélé des épisodes de surcharge organique sur la station du Louroux-Béconnais et des surcharges hydrauliques sur les stations de La Cornuaille et Villemoisan.

Il convient dans ce contexte de justifier des capacités de prendre en charge les apports d'effluents

supplémentaires, pour chaque station d'épuration, et en fonction des nouvelles populations et activités que les dispositions retenues du projet de PLU permettent de projeter sur son aire de collecte, en s'appuyant sur l'analyse de l'ensemble des critères de charge des équipements d'assainissement.

L'état initial de l'environnement et les annexes sanitaires du dossier ne permettent pas d'appréhender la situation des dispositifs d'assainissement non collectif des eaux usées sur le territoire communal. Il conviendrait de plus que le projet de PLU précise quelles seront les solutions de prise en charge des eaux usées pour les opérations de reconversion du site du Chillon.

La MRAe observe que le projet d'élaboration du PLU gagnerait à adosser sa réflexion sur les résultats de l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement de Val-d'Erdre-Auxence engagée parallèlement.

### ***Eaux pluviales***

S'agissant des eaux pluviales, le règlement du projet de PLU dans les zones d'urbanisation future et dans les zones urbaines se limite à privilégier « les surfaces perméables ou drainantes » pour permettre leur infiltration dans le sol.

Pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, les OAP n°1, 5, 6 et 7 localisent sur leur schéma de principe un « équipement de régulation des eaux pluviales à créer (autant que de nécessaire », sans que le dossier ne propose de conditions d'encadrement de ces ouvrages possibles, en termes d'objectifs qualitatifs et quantitatifs de rétention et de rejet au milieu naturel. Rien n'est précisé pour les autres OAP.

Le projet de PLU n'analyse pas l'incidence potentielle de ses choix au regard de la sensibilité des sols à l'infiltration des eaux pluviales ni à celui des capacités des réseaux et de leurs rejets au milieu naturel.

Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours de réalisation à l'échelle de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, pour une finalisation projetée à fin 2021.

***Afin de garantir une bonne gestion de la ressource en eau, la MRAe recommande :***

- ***de présenter un bilan de fonctionnement des dispositifs autonomes existants sur le territoire communal,***
- ***de compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU au titre de la gestion des eaux usées et de celle des eaux pluviales, en s'appuyant sur les études en cours de zonage d'assainissement et de schéma directeur des eaux pluviales,***
- ***de mieux justifier des dispositions retenues sur les zones constructibles intersectant les périmètres de protection du captage d'eau potable des Chaponneaux.***

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

### ***Risques naturels et technologiques***

Au titre des risques naturels, le règlement graphique identifie la zone inondable de l'Erdre<sup>23</sup> en frange nord du territoire communal. Elle recoupe exclusivement des périmètres de zones de protection stricte NP et ne concerne pas de secteur constructible.

Au titre des risques technologiques, il existe un risque lié au transport de matières dangereuses sur la RD 963, ainsi qu'un risque lié à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses (oléoduc Donges-Melun-Metz) en frange nord-ouest du territoire communal.

Des fiches sur ces risques technologiques sont portées à titre informatif en annexes du projet de PLU, notamment au titre des servitudes d'utilité publique pour la canalisation de transports de matières dangereuses.

### ***Limitation des nuisances***

Le document d'évaluation environnementale indique qu'aucune voie n'est actuellement classée bruyante au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, et que, dans la mesure où elles s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent dans leur continuité, l'ouverture des zones à urbaniser aura une incidence très faible en matière de nuisances sonores.

Le projet de PLU aurait cependant pu éclairer le lecteur sur les éventuelles nuisances liées au projet de contournement nord du Louroux-Béconnais, en particulier au regard du choix d'implantation à ses abords de la zone d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat (1AU) de l'Étang, pour l'accueil d'environ 135 logements nouveaux.

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

La MRAe rappelle que la loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat vise la neutralité carbone à l'horizon 2050 à l'échelle nationale.

Le règlement du projet de PLU évoque indistinctement pour tous les zonages (articles 4) les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (éoliennes par exemple) et encourage le recours aux techniques innovantes en matière environnementale.

Par ailleurs, la collectivité ne s'est pas pleinement saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles, pour les projets de réhabilitation 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. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP.

En matière de mobilité, et dans le contexte où une seule ligne de transports en commun alimente la commune (ligne Anjou bus 9 entre Angers et Candé), le projet de PLU affiche la volonté de favoriser le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Il retient le principe de cheminements doux au sein des OAP ainsi qu'à travers deux emplacements

---

23 Définie par l'atlas des zones inondables (AZI) de la vallée de l'Erdre.

réservés (pour 1 600 m<sup>2</sup> de surface totale) au règlement graphique.

Cette approche mériterait une analyse élargie permettant d'identifier les cheminements existants et ceux qui pourraient être développés, de nature à constituer un maillage connectant autant que possible les trois bourgs, leurs développements et les secteurs d'équipements, notamment de tourisme et de loisirs.

Nantes, le 7 septembre 2021,  
Pour la MRAe des Pays de la Loire, le président  
de séance,

A handwritten signature in dark ink, reading "Bernard Abrial". The signature is written in a cursive, flowing style.

Bernard ABRIAL