



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale des Pays de la Loire sur le
projet de carte communale (CC)
de Maillezais (85)**

n° : PDL-2021-5431

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe¹ des Pays de la Loire a donné délégation à son membre permanent Bernard Abrial en application de sa décision du 20 août 2021 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis sur l'élaboration de la carte communale de Maillezais (85), les membres ayant été consultés le 9 septembre 2021.

Ont également contribué à cet avis Daniel Fauvre, président de la MRAe Pays de la Loire, et Vincent Degrotte.

En application du règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, le délégataire cité 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.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a été saisie par madame le maire de la commune de Maillezais pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 15 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 18 juin 2021 l'agence régionale de santé de Vendée, qui a transmis une contribution en 24 juin 2021.

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).

Avis

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 carte communale de la commune de Maillezais en tant que carte communale dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (article R.104-15 du code de l'urbanisme).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de carte communale de Maillezais et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Maillezais disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) dont l'approbation remonte au 16 mars 2000. La collectivité avait prescrit une nouvelle élaboration du PLU par délibération du conseil municipal du 9 mars 2015, afin de maintenir son POS et de conserver le droit de préemption urbain jusqu'au 27 mars 2017. Dans cet intervalle de temps la collectivité s'est réorientée vers l'élaboration d'une carte communale dont l'élaboration a été prescrite le 13 avril 2016.

Depuis le 27 mars 2017, le plan d'occupation des sols (POS) adopté en mars 2000 est devenu caduc par application des dispositions de l'article 135 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Par conséquent, la commune est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) dans l'attente d'un nouveau document d'urbanisme opposable.

La commune de Maillezais appartient à la communauté de communes Vendée Sèvre Autise qui présente une population totale de l'ordre de 17 000 habitants sur un territoire de 16 communes.

Les communes membres de Vendée Sèvre Autise se sont positionnées en 2017 contre le transfert de la compétence de planification de l'urbanisme à la communauté de communes.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Est Vendée approuvé le 21 avril 2021 regroupe les 60 communes des communautés de communes du Pays de La Chaigneraie, du Pays de Fontenay-Vendée et de Vendée Sèvre Autise pour une population totale de 67 000 habitants.

Au dernier recensement de population, la commune de Maillezais comptait 939 habitants. D'une superficie de 2 033 hectares cette commune se situe au sud-est du département de la Vendée à une quinzaine de kilomètres au sud de Fontenay-le-Compte et à une trentaine de Niort (79) à l'est.

Cette commune fait partie du parc naturel interrégional du Marais Poitevin. Le territoire se caractérise par une richesse des milieux naturels et une qualité paysagère reconnue au travers d'inventaires et de protections réglementaires telles que des zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et floristiques (ZNIEFF), le site Natura 2000² et le site classé du Marais Poitevin.

Le bourg de Maillezais s'étend sur l'axe nord-sud de la route départementale (RD) 15 (de Saint-Hilaire-des-Loges à Maillé) et sur l'axe est-ouest de la RD 68 (de Liez à Doix-les-Fontaines). Historiquement, l'urbanisation a pris place sur cet îlot calcaire entouré par les marais. Quelques habitations dispersées sont toutefois également présentes sur la plaine calcaire, le long de la RD15 notamment, et dans les secteurs du marais mouillé de la "Vieille Autise", le plus souvent en lien avec des activités agricoles.

Au plan démographique, après avoir été en constante augmentation depuis 1990 (930 habitants) la commune a atteint une population maximale de 982 habitants en 2012 pour décroître sensiblement à 939 habitants en 2017. En parallèle, sur les 10 dernières années (2011-2020), le rythme de construction de logement était en moyenne de deux logements par an et la consommation d'espace totalisait 2,32 hectares sur cette période.

1.2 Présentation du projet de carte communale de Maillezais

Le projet de développement de la commune vise l'objectif d'accueillir environ 24 habitants supplémentaires à l'horizon 2026. Cela correspond à un taux annuel moyen de progression démographique de près de 0,5 %, et à la construction de 32 nouveaux logements, sur la base d'un taux d'occupation évalué à 2,1 personnes par ménage de l'ensemble du parc et tenant compte des taux de vacance et de résidences secondaires.

La carte communale prévoit, sur les cinq prochaines années, un potentiel d'implantation de 5 de ces nouveaux logements au sein du tissu bâti existant du bourg, et 25 situés pour partie en extension pour 1,16 hectares. Au global 2,63 hectares de terrains constructibles seront ainsi proposés.

Par ailleurs au regard des activités économiques présentes, la carte communale identifie 2 hectares pour des extensions de la zone au nord du bourg. La délimitation de la zone à vocation d'activité économique au sud de la commune correspond aux activités en place sans besoin d'extension.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de carte communale identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la carte communale d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux

2 Zone de protection spéciale (ZPS) et zone spéciale de conservation (ZSC) du site Natura 2000 du marais poitevin.

identifiés comme principaux par la MRAe sont la protection de la biodiversité et des milieux naturels remarquables, la limitation de la consommation d'espace et la préservation du paysage du marais .

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

2.1 Analyse de l'état initial de l'environnement

Le rapport propose une présentation claire et complète de l'état initial des différentes composantes de l'environnement du territoire communal.

Ainsi sont exposées notamment les différentes entités caractéristiques du Marais Poitevin, son réseau hydrographique, ses zones humides, et les habitats naturels qu'il représente pour la faune inféodée à ces milieux et repris dans le cadre de la définition de la trame verte et bleue. Au regard de ce contexte de marais qui enserme le bourg de Maillezais et de la topographie du territoire qui varie entre + 8 m et + 16 m NGF, le rapport présente également l'exposition du territoire par rapport au risque d'inondation identifié (via la sèvre niortaise et le marais poitevin ou via les remontées de nappe).

Au plan du paysage naturel et architectural, le dossier expose clairement les particularités du territoire, le positionnement du bourg à l'interface du marais qui le borde au plus près à l'ouest et délimité par le site classé du marais poitevin. Il propose un rappel de l'histoire de la commune et de son patrimoine bâti local typique des villages du marais poitevin et notamment les ruines de l'ancienne Abbaye Saint-Pierre-de-Maillezais ainsi que l'église Saint-Nicolas et la Croix Hosannière sur cimetière, classées aux monuments historiques, tout en indiquant que les enjeux liés à la préservation de ces caractéristiques sont reconnus plus largement à l'échelle du parc naturel régional et au travers du label Grand Site de France.

2.2 Diagnostic socio-économique du territoire

Le dossier expose de façon complète les principaux éléments qui caractérisent la commune de Maillezais du point de vue de sa population, de ses activités économiques, de ses équipements, de ses commerces et services ainsi qu'en ce qui concerne la composition du parc de logements.

Il revient dans le détail sur l'analyse de la dynamique de construction des dernières années au regard des évolutions démographiques.

2.3 Justification des choix retenus notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le scénario de croissance démographique retenu par la commune est de 0,5% par an, répondant principalement à une volonté d'endiguer le déclin démographique entamé depuis 2012, mais sans toutefois être argumenté.

La MRAe relève que la progression de 0,62 % par an retenue à l'échelle du SCoT, est déjà

supérieure aux projections OMPHALE 2050 publiées par l'INSEE, alors que la tendance d'évolution démographique des dernières années à cette échelle était quasi nulle (- 0,06 % par an sur la période 2010-2017). Aussi, le calage du scénario communal sur un taux de 0,5 % apparaît d'autant plus improbable que la commune a connu une baisse de sa population bien plus élevée sur la période 2012-2017 selon un rythme de -0,9% an.

La MRAe recommande d'argumenter davantage le choix du taux de croissance retenu du point de vue de son caractère atteignable compte tenu de la dynamique démographique communale observée.

La MRAe relève toutefois que pour accueillir 24 nouveaux habitants, le "calcul du point mort sur une base objective" (p 65 du rapport) conduit à prévoir 32 nouveaux logements (12 pour l'accroissement démographique et 20 pour tenir compte du desserrement des ménages, de l'évolution du parc de logement en termes de résidences secondaires et de logements vacants). Quand bien même l'évaluation du point mort retenu est bien plus basse par comparaison aux résultats obtenus à partir d'une étude statistique de la période 2007-2017 (cf page 64 : 40 ou 30 logements), elle reste très élevée en proportion du nombre de logements à construire pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le programme local de l'habitat (PLH) de Vendée Sèvre Autise 2016-2021 prévoyait la réalisation de 600 logements sur ce laps de temps. La territorialisation des objectifs du PLH par commune indiquait un nombre de 37 logements à réaliser sur Maillezais. Le bilan à mi-parcours³ ne faisait état que de deux logements commencés sur la période 2017-2019, loin des objectifs fixés. Toutefois, l'intervention de l'établissement public foncier de Vendée (EPF) dans la stratégie intercommunale paraît désormais donner davantage de garanties quant à la réalisation du nombre de logements inscrits pour les cinq années de la carte communale. La MRAe souligne l'intérêt de poursuivre parallèlement les efforts afin de remettre sur le marché les logements vacants en forte proportion.

Les surfaces et localisations des futures zones constructibles sont présentées et argumentées en cohérence avec les perspectives d'évolution démographiques retenues, en réponse à une volonté communale de conforter le bourg en proposant des espaces constructibles dans le tissu existant (« dents creuses »), au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate de celle-ci. De la même manière, le dossier expose les raisons qui ont conduit à exclure certains secteurs des zones constructibles au regard des difficultés de maîtrises foncières et des contraintes environnementales existantes sur le territoire communal.

Du point de vue de l'offre de logements nouveaux, un seul principal secteur de 1,93 ha est retenu faisant l'objet d'une convention avec l'EPF pour permettre à la commune de disposer de la maîtrise foncière de 1,63 ha d'un secteur stratégique à proximité du bourg et de ses équipements et services.

2.4 Articulation de la carte communale avec les autres plans et programmes

Le dossier évoque un SCoT en cours de finalisation, alors que celui-ci a été approuvé en avril 2021. L'articulation avec le SCoT sud est Vendée est néanmoins traitée. Le rapport expose les principaux

3 Cf fiche de synthèse PLH Vendée Sèvre Autise
www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_bilan_mp_plh_cc_vendee_sevre_autise_2016-2021.pdf

éléments du schéma pour lesquels la carte communale doit s'inscrire en compatibilité. C'est le cas du point de vue des densités de logements par hectare, de la préservation des réservoirs de biodiversité, de la préservation du patrimoine bâti et de l'activité agricole.

La MRAe relève que le document d'objectif et d'orientation (DOO) du SCoT demande aux documents de planification communale de définir leur enveloppe urbaine afin d'être en capacité par la suite d'apprécier ce qui est à considérer comme de la construction en extension urbaine (hors de cette enveloppe).

A ce stade le rapport ne restitue pas ce travail alors même que d'autres espaces similaires à celui retenu pour l'habitat pouvait possiblement aussi répondre à ces mêmes critères (cf zone non constructible enclavée entre des secteurs construits plus au nord de l'actuelle zone proposée).

Par ailleurs, l'absence de présentation de la délimitation de cette enveloppe dans le rapport ne permet pas de vérifier le respect du seuil des 35 % de logements à réaliser en densification et les densités minimales de logements en extension.

La MRAe recommande d'exposer la méthodologie et la délimitation de l'enveloppe urbaine retenue sur Maillezais et d'expliquer comment s'est opéré le choix des zones d'habitat par rapport à d'autres alternatives au sein de cette enveloppe.

2.5 Analyse des incidences et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de carte communale

Le rapport comporte un examen des incidences des orientations de la carte communale sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur.

L'analyse est principalement axée sur les effets de l'occupation du sol des futures zones constructibles au regard de leur usage actuel et de leur sensibilité. Le dossier précise que ces zones ne sont pas situées dans un périmètre d'inventaire (ZNIEFF) ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel.

Au regard du contexte particulier de la commune de Maillezais fortement marqué par la présence des secteurs de marais et de zones humides du marais poitevin, l'étude développe notamment l'analyse des incidences par rapport au site Natura 2000 et conclut à l'absence d'incidences notables.

Même si la révision du zonage d'assainissement engagée parallèlement à l'élaboration de la carte communale a été dispensée d'évaluation environnementale par décision de la MRAe n°2017-2802 du 8 janvier 2018, l'évaluation relative aux effets de la carte communale gagnerait à reprendre à son compte la synthèse des conclusions de l'étude d'assainissement annexée au dossier.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale de la carte communale fasse bien état des conclusions de l'étude de zonage d'assainissement en termes d'incidences des effets de l'urbanisation.

2.6 Dispositif de suivi

L'évaluation environnementale propose un tableau avec une série d'indicateurs de suivi sur les

différentes composantes de l'environnement. Toutefois la MRAe relève qu'aucune valeur d'état initial ni de valeur cible ne sont proposées .

La MRAe recommande de préciser pour chacun des indicateurs proposés une valeur d'état initial et une valeur d'objectif à la fin de la carte communale afin d'être en capacité d'en tirer un bilan.

2.7 Résumé non technique

Le résumé non technique est produit en fin de rapport environnemental, ce qui n'en facilite pas l'accès. Néanmoins, sur la forme, il apparaît de compréhension facile pour le public et il reprend de manière synthétique l'ensemble des éléments du rapport.

Des éléments d'appréciation plus détaillés sur la qualité l'évaluation environnementale, au regard de l'éclairage qu'elle permet sur la prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale de Maillezais, sont portés au chapitre 3 ci-après.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale

3.1 Biodiversité et milieux naturels et remarquables

La délimitation des zones constructibles de la carte communale a pris en considération la zone humide et le site Natura 2000 du marais poitevin ainsi que le travail de détermination de la trame verte et bleue effectué à l'échelle du SCoT qui reprenait également ces éléments dans la définition des réservoirs et corridors écologiques du territoire. Ainsi, aucun nouvel espace constructible ne viendra empiéter sur ces espaces naturels remarquables et ce d'autant qu'ils sont par ailleurs couverts par le périmètre du site classé du marais poitevin au sein duquel, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion courante, les autorisations spéciales de travaux⁴ sont délivrées selon le cas par le préfet du département ou le ministre en charge de l'environnement.

S'agissant de la biodiversité plus ordinaire, au regard du niveau d'enjeu et de la sensibilité des espaces convoités pour l'urbanisation qu'elle soit à usage de logements ou d'activités, il peut être considéré que la carte communale ne présentera que peu d'incidences.

L'étude souligne l'intérêt de planter des haies bocagères sur les limites agricoles de l'opération d'aménagement d'ensemble d'habitations et des zones d'activités, principalement pour des objectifs d'insertion paysagère. Toutefois, il convient de pointer ici la limite de l'outil carte communale face aux enjeux de préservation des éléments paysagers et environnementaux d'intérêt.

La MRAe relève que le choix a été fait d'identifier au titre de l'article L111-22 une haie à préserver en zone non constructible en limite est du bourg dont le positionnement viendrait délimiter un espace enclavé entre deux zones bâties en périphérie de bourg et dont on devine aisément qu'il pourrait, dans le cadre d'une évolution prochaine du document, devenir à son tour un espace

4 La servitude d'utilité publique AC2 associée au site classé du marais poitevin donne lieu à une instruction spécifique de tous type de travaux de nature à entraîner une modification de l'état des lieux , soumise à autorisation spéciale de travaux délivrée selon les cas de figure par le préfet de département ou le ministre en charge de l'environnement.

constructible, ceci dans la mesure où sa configuration est proche de celle du secteur du "Champ de La Roche" retenu pour la création de 25 logements.

Par ailleurs, nombre de constructions existent déjà dans les zones non constructibles de la future carte communale, à propos desquelles le rapport rappelle les dispositions qui s'imposent au titre de l'article L161-4 du code de l'urbanisme. Pour autant l'évaluation environnementale ne propose pas une approche des incidences notamment des changements de destination des constructions (annexes par exemple) qui pourraient y être autorisés notamment dans les secteurs non couverts par la servitude du site classé. Par conséquent, il paraît opportun que la collectivité s'attache à retenir un indicateur qui puisse lui permettre de suivre les évolutions de la situation existante dans ces secteurs particuliers.

La qualité de l'eau revêt une importance particulière pour le marais et la préservation des habitats naturels et espèces animales associées. Nonobstant la remarque formulée précédemment en ce qui concerne les conclusions de l'étude d'assainissement qui gagneraient à être rappelées dans l'évaluation environnementale, la définition des périmètres de zones constructibles est cohérente avec la cartographie des secteurs à assainir de manière collective. La station d'épuration dispose par ailleurs des capacités résiduelles suffisantes afin de traiter les effluents induits par les nouvelles constructions projetées. Pour autant, comme cela était rappelé dans la décision de dispense de révision du zonage d'assainissement, il revient à la collectivité de poursuivre ses actions afin de résorber les venues d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées et au service public de l'assainissement non collectif (SPANC) de suivre l'évolution des non-conformités qui concernaient certains dispositifs d'assainissement autonomes.

Par ailleurs, l'extension de la zone d'activité au nord, a également pour objet de permettre la mise en place d'un système d'assainissement des eaux de process aux normes, partagé par la coopérative union laitière de la Venise verte (ULVV) et la société Lacticare parallèlement aux évolutions prévues sur les ateliers de production de ces deux entreprises.

3.2 Organisation spatiale et limitation de la consommation d'espace

Du point de vue de l'organisation spatiale la collectivité a recherché un développement au plus près du bourg ou des activités existantes en évitant ainsi les zones de forte sensibilité écologique comme évoqué précédemment, mais a également tenu compte du risque inondation correspondant aussi aux secteurs de marais et de zones humides.

La collectivité s'est attachée à rechercher les possibilités de mobilisation des "dents creuses" au sein du tissu bâti existant. Nonobstant les précisions attendues en ce qui concerne la délimitation de l'enveloppe urbaine, pour apprécier la part de l'opération d'aménagement du Champ de La Roche à considérer en extension urbaine, la MRAe constate que le modèle de développement tel que présenté dans l'esquisse de l'opération d'ensemble page 78 (qui a servi au dimensionnement de la zone) reste encore axé sur le modèle unique de l'habitat pavillonnaire individuel dont il conviendrait notamment au regard du contexte particulier de la commune d'exposer les argumentations par rapport à d'autres formes urbaines prenant davantage en compte le contexte urbain patrimonial environnant (organisation parcellaire, mitoyenneté du bâti (R+1+ attique), espaces publics...) et plus favorables du point de vue de l'utilisation du foncier. Les perspectives de besoin de foncier en extension (1,16 ha pour l'habitat et 2ha pour les activités), sont à mettre en regard du bilan de la consommation d'espace de la précédente décennie de 2,32 ha qui ne concernait que de l'habitat. Cette accélération de la consommation d'espace irait dans le sens contraire à l'objectif « zéro artificialisation nette » visé au niveau national.

La MRAe recommande d'argumenter l'optimisation de l'espace consacré à l'opération d'aménagement d'ensemble (quartier du Champ de La Roche) au regard des solutions de formes urbaines alternatives au modèle d'habitat pavillonnaire individuel.

3.3 Paysage

Le rapport de présentation justifie les dispositions prises en matière d'identification des parcs boisés, haies, murs d'enceintes ou murets comme éléments d'intérêt à préserver au sein de la zone constructible du bourg et dont il indique qu'elles revêtent davantage un caractère informatif dans la mesure où ces éléments sont déjà concernés par la servitude AC1 de protection des monuments historiques qui protège l'ensemble du bourg.

Concernant le choix du principal secteur de développement de l'habitat partiellement en extension et quelque peu enclavé à l'est du bourg, il est indiqué que celui-ci est situé à l'arrière de l'église, bien intégré au paysage et bien inséré au tissu bâti existant. PAu-delà de cette affirmation, il est normalement attendu que soient appréciés les effets de l'urbanisation sur ce paysage quand bien même la carte communale ne permet pas de proposer des outils afin d'orienter l'opération future, même si l'on peut présumer que la collectivité qui s'est adjoint les services de l'EPF pour mener ce projet aura à cœur de préserver l'identité de la commune et la qualité patrimoniale de son architecture et de son urbanisme. L'étude aurait ainsi gagné à mieux expliciter l'analyse de leur intégration paysagère et urbaine au regard des objectifs de préservation du caractère rural et du cadre de vie exprimés par la collectivité.

De la même manière s'agissant de l'extension de la zone d'activité au nord, au-delà de l'indication selon laquelle les nouveaux bâtiments industriels viendront dans le prolongement des installations existantes, et dont on peut présumer qu'ils présenteront une certaine similitude, la carte communale n'est pas en mesure d'encadrer les futures constructions autrement qu'en préconisant l'implantation de haies en interface avec les espaces agricoles voisins.

Dans ces conditions, la qualité d'insertion de chaque projet dépendra de la vigilance de la collectivité.

4. Conclusion

Le projet de carte communale de Maillezais traduit la recherche d'une économie de consommation d'espace qui gagnerait à être optimisée à partir de formes urbaines alternatives au modèle pavillonnaire proposé. Le projet communal repose par ailleurs sur une hypothèse de croissance optimiste au regard des dernières tendances démographiques observées. Il est toutefois noté que les zones constructibles épargnent les secteurs de grande sensibilité écologique et sont situées hors secteurs inondables.

Le besoin d'extension de deux hectares exprimé pour les activités vient contrebalancer les efforts de réduction de consommation consentis pour l'habitat.

Au regard des limites que présente la carte communale en matière de dispositions réglementaires destinées à encadrer les projets appelés à se développer au cours des cinq prochaines années, la qualité d'insertion paysagère des opérations futures et l'optimisation de l'usage du foncier au

travers de la recherche de formes urbaines alternatives repose essentiellement sur la capacité de la commune à peser sur la définition de ces projets. Aussi le dossier aurait gagné à mieux développer l'analyse du projet de la collectivité dans la perspective de la qualité du cadre de vie qu'elle vise à y maintenir, pour en donner la plus grande visibilité *a priori*.

Nantes, le 15 septembre 2021
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation,



Bernard ABRIAL