



*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale  
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur  
la mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme (PLU) de Baule (45)  
dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation  
d'une usine d'extraction de protéines végétales**

N°MRAe 2023-4192

# Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégialement le 30 juin 2023, en présence de**

**Christian le COZ, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

**Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

**Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

**Vu** les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020, du 15 juin 2021, du 9 mars 2023 et du 2 mai 2023 ;

**Vu** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2023-4192 (y compris ses annexes) relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule (45), reçue le 30 mai 2023 ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 13 juin 2023 ;

**Considérant** que la communauté de communes Terres du Val de Loire souhaite mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme (PLU) de Baule (45) en vue de permettre l'installation d'une usine d'extraction de protéine végétale sur une emprise foncière de 10 ha au sein de la zone d'activité « Synergie Val de Loire » ;

**Considérant** que le terrain d'emprise concerné par le projet est actuellement situé en zones Ula (secteur d'activités économiques) et Aui (zone à urbaniser à vocation dominante d'activités) dans lesquelles la hauteur maximale est fixée à 15 m et ne permet pas la réalisation du projet nécessitant la construction de deux bâtiments d'une hauteur de 25 m ;

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4192 en date du 30 juin 2023

Mise en compatibilité du PLU de Baule (45)

**Considérant** que le terrain en friche (ancien verger), contient une mare dont la protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme qui fait obstacle au projet ;

**Considérant** que la mise en compatibilité vise :

- la création d'un sous-secteur AUIa sur l'emprise du projet, permettant une hauteur maximale des constructions de 25 m,
- la suppression de la protection de la mare au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et sa suppression de la cartographie dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU,
- l'ajout d'un écran paysager vis-à-vis des espaces agricoles composé d'une frange boisée à l'Ouest de l'emprise du projet dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le « Secteur de la Zone d'Activité Synergie Val de Loire »,
- le repositionnement des bassins de rétention des eaux pluviales attenants à l'emprise du projet pour correspondre à leur implantation actuelle ;

**Considérant** que sur l'emprise du projet, les fourrés dominés par le Saule entourant la mare constituent une zone humide de 573 m<sup>2</sup> au regard des critères botanique et pédologique ; que trois entités de zones humides pédologique ont été identifiées sur le terrain, représentant environ 5 ha (dont la zone botanique) ;

**Considérant** que l'inventaire des zones humides conclue à de faibles fonctions hydrologiques, biogéochimiques et biologiques de ces zones, en dehors de la zone humide botanique dont la fonction biologique peut être plus importante ;

**Considérant** que le projet détruirait l'ensemble de la zone humide botanique et de la mare, et en tout environ 1,4 ha de zone humide pédologique ;

**Considérant** que le projet prévoit une mesure de compensation de la destruction de zone humide par la création d'une mare végétalisée de 1 050 m<sup>2</sup>, directement au sud-est de l'emprise du projet, qui sera en partie alimenté par un bassin de rétention existant et qui sera plantées de bosquets de Saule en périphérie ;

**Considérant** qu'il conviendra d'assurer la protection de cette mare compensatrice dans le PLU de Baule afin de la pérenniser, potentiellement par la mise en place d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que cette mesure de compensation ne représente qu'à peine 10 % de la surface de zone humide pédologique détruite ; que conformément à la disposition 8B-1 du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne, une destruction de zone humide doit être compensée à hauteur des fonctionnalités et de la biodiversité impactée et que des mesures compensatoires supplémentaires doivent dans ce cadre être mises en place ;

**Considérant** que le projet est soumis à autorisation environnementale ; que cette procédure permettra d'analyser les impacts du projet sur les zones humides en présence et de vérifier la suffisance de la démarche d'évitement, de réduction et de compensation ;

**Considérant** par ailleurs que l'augmentation de hauteur maximale sur l'emprise du projet est susceptible d'avoir des impacts paysagers ; que le dossier pointe en effet des impacts négatifs en particulier sur les vues depuis le hameau de Langlochère au Nord-Ouest et depuis le hameau de la Bruère au Sud ;

**Considérant** que le projet prévoit des mesures de réduction de ces impacts paysagers par la création d'un écran paysager (frange boisée) à l'ouest de son emprise, et le confortement du merlon au sud ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule (45) n'est pas susceptible d'avoir d'autres incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, que celles qui seront étudiées dans la procédure susmentionnée ;

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Baule (45), présentée par la Communauté de communes Terres du Val de Loire, n°2023-4192, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 30 juin 2023,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président



Christian Le COZ

Décision délibérée de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4192 en date du 30 juin 2023

Mise en compatibilité du PLU de Baule (45)

## **Voies et délais de recours**

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire  
DREAL Centre Val de Loire  
5 avenue Buffon  
CS96407  
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.