



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Pays de la Loire**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Baugé-en-Anjou (49)**

n° : PDL-2022-6187

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

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire a délibéré lors de sa réunion collégiale du 22 août 2022 pour l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Baugé-en-Anjou (49).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants 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. Ont ainsi délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Audrey Joly.

\* \*

La MRAe a été saisie par le maire de Baugé-en-Anjou pour avis, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 20 mai 2022.

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 23 mai 2022 l'agence régionale de santé de Maine-et-Loire, qui a transmis une contribution en date du 8 juillet 2022.

La DREAL a également consulté par mail du 23 mai 2022 le directeur départemental des territoires du Maine-et-Loire qui a transmis une contribution en date du 5 juillet 2022.

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](#). 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

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Baugé-en-Anjou (11 868 habitants en 2016). La collectivité a arrêté le projet de PLU pour ce territoire le 28 mars 2022.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la consommation d'espaces naturels et agricoles et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé, la préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager ainsi que la prise en compte (atténuation et adaptation) des effets du changement climatique.

Du point de vue de la qualité du document et notamment de l'évaluation environnementale, la MRAe relève des limites au plan méthodologique entraînant :

- une incohérence entre le taux de croissance visé et le nombre d'habitants à accueillir,
- un inventaire naturaliste et des zones humides partiel voire non réglementaire,
- l'absence de restitution des études de la trame verte et bleue,
- une analyse des incidences Natura 2000 à compléter pour ce qui concerne les emplacements réservés prévus, la protection des sites à chiroptères et les effets indirects des projets d'urbanisation.

Le projet de PLU s'attache à réduire la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente. Les surfaces des nombreux STECAL prévus, des sous-zonages assimilables à des STECAL et des nombreux changements de destination dans les hameaux amplifiant le mitage du territoire doivent cependant également être intégrées. Concernant les activités économiques, aucune extension n'est prévue. Toutefois, des précisions concernant la densification des zones d'activités existantes et le devenir de l'Actiparc Sainte-Catherine sont attendues.

Les dispositions réglementaires destinées à assurer la préservation des principaux enjeux relatifs aux espaces naturels participant à la trame verte et bleue apparaissent appropriés. En revanche, dans certains cas tels que le secteur Ubg dédié à un lotissement en lien avec le golf de Baugé situé en ZNIEFF, le secteur Npv lié au projet de parc photovoltaïque, l'extension d'un camping Ntv au niveau d'une ZNIEFF..., le défaut d'investigations plus poussées pour mieux cerner les enjeux relatifs à la biodiversité dans les secteurs de projet est préjudiciable.

La situation de certaines stations d'épuration communales, du point de vue de leurs performances et de leur niveau de surcharge, doit amener la collectivité à conditionner l'urbanisation de certains secteurs à la mise en conformité ou à la réalisation de nouveaux équipements d'assainissement à même de garantir une qualité des rejets en adéquation avec les milieux récepteurs.

Enfin, le projet de PLU gagnerait à davantage intégrer les objectifs du PCAET de Baugeois-Vallée<sup>2</sup> notamment concernant les alternatives à l'autosolisme et en faveur d'un urbanisme davantage résilient en réponse à l'enjeu de réchauffement climatique.

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

---

2 [Avis de la MRAe Pays de la Loire sur le PCAET de la communauté de communes Baugeois-Vallée délibéré n° 2019APDL41/PDL-2019-4184 du 25 octobre 2019](#)

## Avis détaillé

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

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration du PLU de Baugé-en-Anjou en tant que document d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (article R 104-9 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la prescription du PLU)<sup>3</sup>.

### 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU de Baugé-en-Anjou et de ses principaux enjeux environnementaux

#### 1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Baugé-en-Anjou comptait 11 868 habitants en 2016 (recensement 2019) pour une superficie de 27 000 ha.

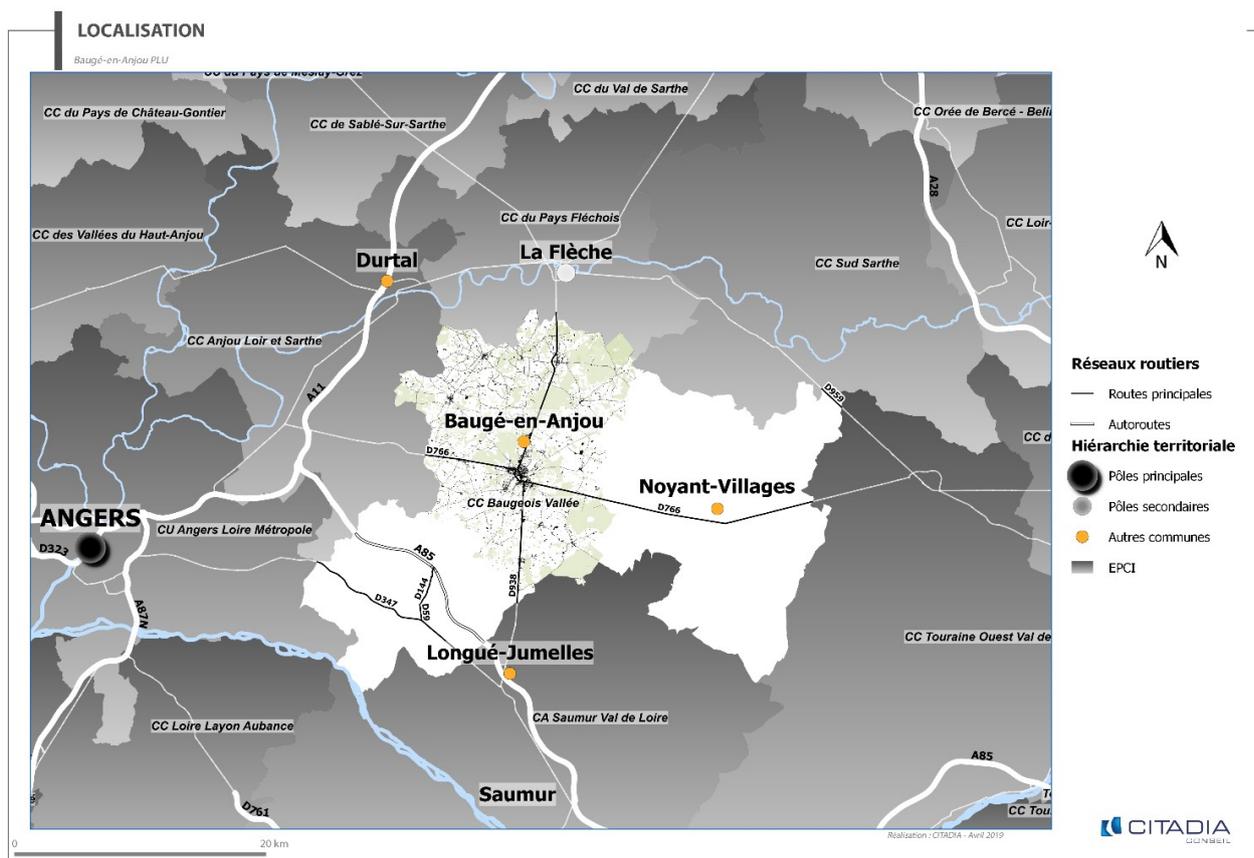
Cette nouvelle commune depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 est issue de la fusion de cinq communes déléguées (Baugé, Montpollin, Pontigné, Saint-Martin-d'Arcé et le Vieil-Baugé), et s'est élargie au 1<sup>er</sup> janvier 2016 en accueillant dix autres communes (Bocé, Cuon, Chartrené, le Guédéniau, Echemiré, Cheviré-le-Rouge, Saint-Quentin-lès-Beaurepaire, Fougeré, Clefs et Vaulandry).

Huit communes déléguées disposent actuellement d'un PLU (dont le PLU commun des cinq premières communes), trois disposent d'une carte communale (Cheviré-le-Rouge, Le Guédéniau, Saint-Quentin-lès-Beaurepaire) et quatre sont soumises au règlement national d'urbanisme (Bocé, Chartrené, Cuon, Vaulandry).

Le territoire communal, situé au nord-est du département, bénéficie de la dynamique de la métropole d'Angers (Cheviré-le-Rouge et Echemiré sont incluses dans l'aire d'influence directe de l'agglomération angevine) et du pôle de Saumur. Il appartient à la communauté de communes de Baugeois-Vallée, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui regroupe sept communes (Beaufort-en-Anjou, Baugé-en-Anjou, Noyant-Villages, les Bois-d'Anjou, Mazé-Millon, la Pellerine et la Ménitré) pour une population résidente à l'année de 35 372 habitants en 2016.

3 La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « Asap » a depuis modifié le code de l'urbanisme en élargissant désormais l'évaluation environnementale à toutes les élaborations de PLU.

Figure 1: – Situation du territoire de Baugé-en-Anjou (source rapport de présentation)



Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Baugeois-Vallée, ex-Pays des Vallées d’Anjou, approuvé le 19 avril 2016, est actuellement en cours de révision. La commune de Baugé-en-Anjou y est identifiée comme pôle d’équilibre. Ce choix est maintenu dans le projet de SCoT.

Le rapport de présentation indique que la démographie de Baugé-en-Anjou est dynamique depuis les années 1990 avec notamment une forte progression au cours des années 2000 (environ 1 % par an soit 107 nouveaux habitants par an), surtout sur les communes déléguées de Baugé, Cheviré-le-Rouge et Bocé, pour amorcer un net fléchissement depuis 2010 (+ 0,3 % par an entre 2010 et 2015, maintenu toutefois à 1,1 % sur la commune déléguée de Baugé) avec même un déclin entre 2013 et 2018, en partie dû à un solde migratoire en perte de vitesse.

En 2015, la commune disposait de 5 945 logements (dont 11,2 % de logements sociaux), croissant à un rythme moyen de 42,5 logements/an sur la période 2004-2019. On dénombre 15 % de logements vacants en 2015 puis 10,8 % en 2019 (lié au parc privé) malgré 2 conventions OPAH et OPAH-RU<sup>4</sup> (entre 2013 et 2023). La vacance atteint 21 % en 2018 dans le centre-ville de Baugé.

En termes économiques, l’activité agricole représente 14 120 ha de surface agricole utile, soit 52 % du territoire communal, il s’agit majoritairement de grandes cultures et d’élevage de bovins (lait et viande). 191 agriculteurs mettent en valeur 134 exploitations et génèrent 564 emplois agricoles, sur les 4200 emplois existants sur la commune, principalement dans le tertiaire, en augmentation

4 Les opérations programmées d’amélioration de l’habitat (OPAH) et OPAH-Rénovation Urbaine permettent la mise en œuvre d’une politique de réhabilitation du parc immobilier bâti et d’amélioration de l’offre de logements, en particulier locatifs, dans des quartiers ou zones urbaines, périurbaines ou rurales dans lesquelles sont identifiés des phénomènes de vacance ou une prégnance de l’habitat dégradé ou insalubre.

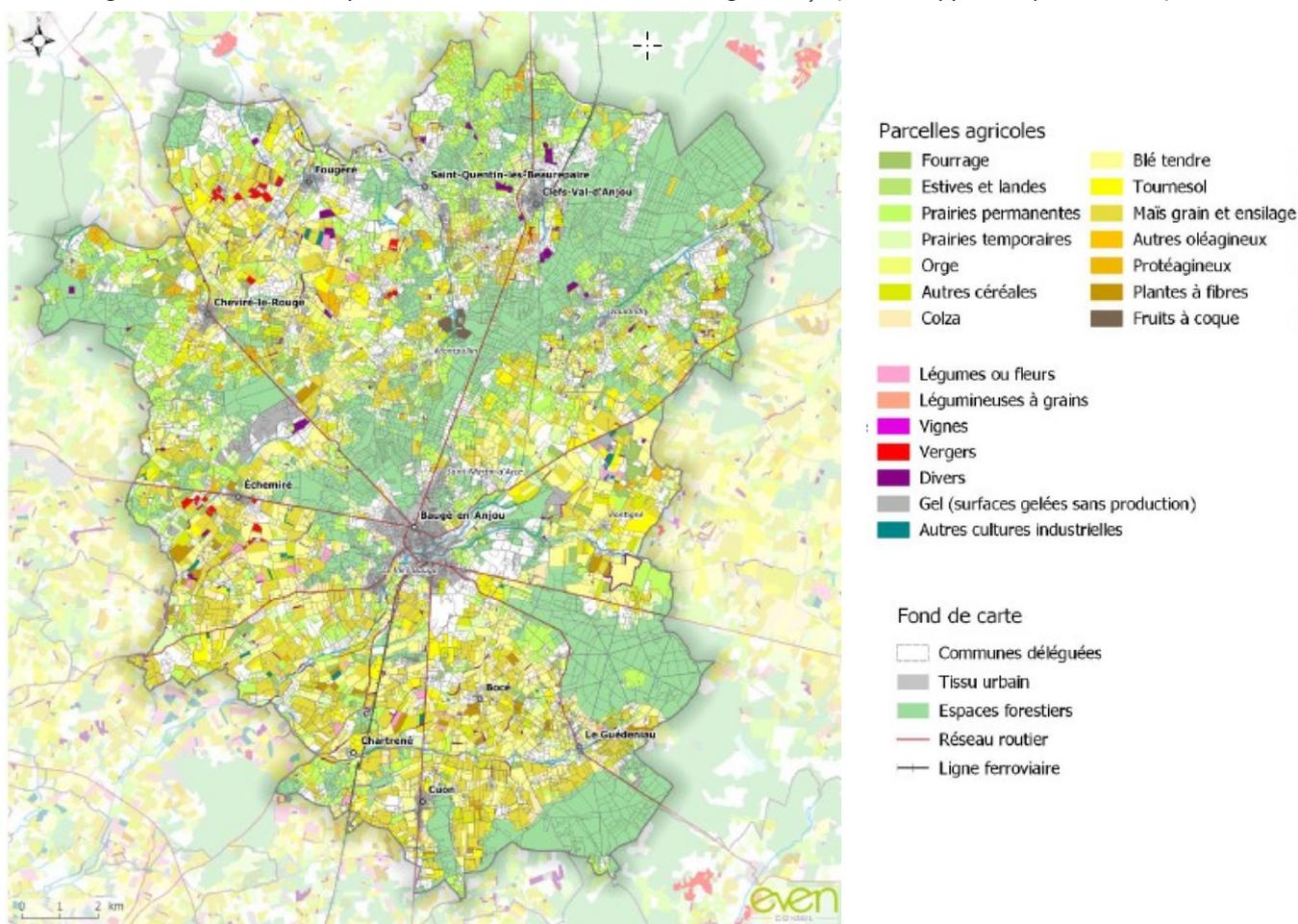
entre 1999 et 2015 avec 600 emplois supplémentaires. Baugé-en-Anjou dispose d'une zone d'activité de 27 ha, Actiparc<sup>5</sup> Sainte-Catherine, qu'elle souhaite développer (1,5 ha actuellement commercialisé par an) et de 6 zones artisanales de proximité<sup>6</sup>.

À l'échelle de la commune, la surface forestière d'environ 9 500 ha recouvre 35,1 % du territoire<sup>7</sup>. Baugé-en-Anjou bénéficie d'une trame verte diffuse au sein du territoire (avec de nombreux réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés).

La commune possède également une trame bleue développée avec une sous-trame des milieux humides et aquatiques, ainsi que plusieurs sites reconnus pour leur valeur environnementale :

- trois sites Natura 2000<sup>8</sup>,
- 26 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (qui concernent essentiellement des cavités, bois et vallées, prairies humides) et 2 (qui concernent des bois, forêts et vallées) ;
- un arrêté de protection de biotope pour des cavités à chauves-souris : le secteur revêt un enjeu de préservation fort pour les chiroptères ;
- cinq espaces naturels sensibles (ENS) représentant 3 351 ha ;
- environ 150 ha de zones humides pré-localisées, soit près de 0,5 % du territoire.

Figure 2 – Carte de l'occupation du sol de la commune de Baugé-en-Anjou (source rapport de présentation)



5 Il s'agit de la zone d'activité « Anjou Actiparc » identifiées au SCoT comme d'intérêt départemental.

6 Route de La Flèche à Saint-Martin-d'Arcé, Zone artisanale d'Echemiré, Zone Artisanale de la Route d'Or à Clefs, Zone de la Croix Blanche à Cheviré-le-Rouge, Zone Industrielle de Bocé, Zone de Beauregard et route de Tours (zone du Sablon) à Baugé.

7 Le dossier évoque des chiffres différents selon les documents. Ainsi l'état initial de l'environnement indique 7 385,5 ha de milieux boisés, soit 27,3 % de la surface totale de la commune.

8 Les trois sites Natura 2000 qui traversent le territoire de la commune sont : la « Vallée du Loir de Vass à Bazouges » (n° FR5200649), les « Cavités souterraines de l'hôtel Hervé » (n°FR5200634) et la « Cavité souterraine de la Poinsonnière (Vieil-Baugé) » (n°FR5200635).

## 1.2 Présentation du projet de PLU de Baugé-en-Anjou

Les objectifs poursuivis par le PLU, arrêté le 28 mars 2022, tels qu'inscrits au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont les suivants :

- affirmer le statut de polarité d'équilibre du nord-est Anjou, en favorisant le développement économique au sein des centres-villes et des zones industrielles/artisanales et en améliorant les conditions de déplacement, tout en assurant le maintien de la biodiversité présente sur son territoire et en s'adaptant aux enjeux climatiques et environnementaux ;
- viser un développement durable et raisonné permettant l'accueil de 1400 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, ciblé principalement sur l'enveloppe urbaine de Baugé, avec une offre adaptée en logements et en équipements, tout en préservant les richesses architecturales, patrimoniales et paysagères et en limitant la consommation d'espace.

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune envisage la construction de 60 logements par an, (dont 20, pour maintenir les populations résidentes, liés au desserrement des ménages, et 40, pour accueillir de nouvelles populations), ce qui correspond à 720 logements sur la durée du PLU (2023-2035).

Cet objectif est très supérieur au niveau de construction observé ces dernières années, limité à 43 logements par an entre 2008 et 2018.

Le PLU affiche une perspective de croissance démographique communale de l'ordre de 0,6 % par an s'inscrivant dans la logique retenue par le SCoT de « prolongation dynamique » de l'évolution observée sur la période 2000-2015, conduisant à une population communale de 13 300 habitants à l'horizon 2035. Cette croissance apparaît néanmoins inférieure à celle retenue par le SCoT (1 % par an).

L'augmentation annoncée dans le PADD de 1 400 habitants correspond donc à celle attendue entre 2016 et 2035 et non sur la période d'application du présent PLU (2022-2035).

***La MRAe recommande de revoir la perspective de croissance démographique correspondant à l'augmentation effectivement visée sur la période d'application du PLU (2022-2035) en cohérence avec le taux d'évolution annoncé.***

Afin de permettre les constructions nouvelles, le projet de PLU fixe un maximum de 25 ha de consommation d'espace pour le développement de l'habitat et identifie :

- 14 ha en extension<sup>9</sup> au niveau des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant l'accueil d'environ 280 logements (avec une densité moyenne de 20 logements/ha),
- 2 ha en renouvellement urbain au niveau des OAP correspondant à 50 logements et 15,5 ha au niveau de dents creuses / parcelles densifiables<sup>10</sup> équivalents à 175 logements supplémentaires, ainsi que le changement de destination de bâtiments permettant la production de 174 logements<sup>11</sup>, soit un total de 17,5 ha et de 400 logements potentiels.

9 Pour comparaison, 65,7 ha ont été consommés par la commune entre 2006 et 2017 à des fins d'habitat.

10 Le bilan des dents creuses et zones densifiables du territoire conclut à l'existence d'un potentiel foncier mobilisable de 50 ha. Après application d'objectif de construction de 40 % des dents creuses et de division de 20 % des parcelles densifiables, le dossier réduit ce résultat à l'existence de 15,5 ha de renouvellement mobilisables (dents creuses pour 11,1 ha et parcelles densifiables pour 4,4 ha).

11 Uniquement situés en zones agricole A et naturelle N, ces changements de destination (43 étaient déjà présents au PLU de

En conclusion, le projet de PLU prévoit 280 logements en extension et près de 400 logements en renouvellement soit 680 logements sur les 720 logements visés. Dix hectares sont également prévus en extension en zonage non ouvert (2AU, secteurs hors OAP) pouvant permettre dans un second temps la création de 150 logements. La moitié des logements à construire se développera ainsi en extension (contre 75 % entre 2006 et 2016), et l'autre moitié en densification.

Il est à noter que des secteurs dédiés à l'habitat présents en zones A et N pourraient s'apparenter à des STECAL habitat et non pas à des quartiers pavillonnaires identifiés en Uc.

De plus, le PADD indique que le développement des hameaux sera rendu exceptionnel et conditionné à la véritable mise en œuvre d'un projet de hameau, traduit dans les OAP.

Sur le plan économique, le projet communal ne programme pas de création ni d'extension des zones d'activités (ZA) existantes, et aucune OAP n'est prévue dans ce sens. Toutefois, le PADD réaffirme le caractère principal de la ZA Actipôle Sainte-Catherine pour le territoire et évoque ses besoins d'extension (elle sera à saturation dans 3 à 5 ans, mais son extension serait contraire au SCoT en vigueur).

De plus, le projet de PLU prévoit de permettre :

- la densification des zones d'activités des communes déléguées identifiées en zones urbanisées Uy et le développement des activités y étant implantées ;
- le développement d'activités artisanales compatibles avec l'habitat et d'activités tertiaires dans les zones urbaines mixtes ;
- le changement de destination de trois bâtiments identifiés pour un usage industriel, sur la commune de Fougeré et de 24 bâtiments identifiés pour une vocation d'activités touristiques (sans possibilité d'extension) afin de favoriser le rayonnement touristique du territoire et de préserver le patrimoine du Baugeois, en zones A et N ;
- et la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) admettant l'évolution des bâtiments nécessaire aux activités isolées en espace rural (artisanales, industrielles et touristiques).

La répartition des STECAL<sup>12</sup> se concentre essentiellement sur six communes déléguées (Vaulandry, Echemiré, Baugé, Cuon, Clefs et Bocé). Leur surface totale en zone naturelle N est de 24,72 ha et de 19,62 ha en zone agricole A.

Le PLU identifie par ailleurs des sous-zonages, en zone naturelle N pouvant, pour certains, être assimilés à des STECAL :

- le zonage Nf correspondant à des zones naturelles forestières,
- le zonage Np correspondant à des espaces naturels ou forestiers avec enjeux paysagers et environnementaux spécifiques,
- la zone NI permettant la valorisation d'espaces de loisirs,
- la zone Nj correspondant aux zones naturelles liées aux espaces de nature dans le tissu

---

Baugé) s'accompagnent de la possibilité de changement de destination de bâtis vers la sous-destination « autres équipements recevant du public ».

12 Ils sont regroupés en :

- 1 secteur Npv : correspondant au parc photovoltaïque de Vaulandry, d'environ 16,77 ha,
- 3 secteurs Ngv et Ngv1 : une aire d'accueil des gens du voyage (0,17 ha) et 2 terrains familiaux (0,79 ha),
- 1 secteur Ngh, pour le projet de restauration et d'hébergement hôtelier lié au golf de Baugé (1,51 ha),
- 7 secteurs Nt1 et Nt2 correspondant à une aire de camping et des habitations légères de loisirs soit 6 STECAL de 3,98 ha en zone Nt1 et 1,19 ha Nt1(p) et 1 STECAL de 0,31 ha en Nt2(p),
- 15 secteurs Ay1 et Ay2 pour le développement d'activités économiques soit 7 STECAL Ay1 pour 1,03 ha et 8 Ay2 pour 18,59 ha.

- urbain (espaces verts, parcs privés, jardins partagés),
- la zone Nc, liée aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols (carrières),
- la zone Ng correspondant à des aménagements légers liés au golf de Baugé.

Ces sous-zonages ne sont pas considérés au rapport de présentation comme des STECAL avec l'argument qu'ils ne permettent pas de constructions spécifiques, ce qui est discutable (voir §4.1).

## **2. Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU 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 projet de PLU de Baugé-en-Anjou identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la modération de la consommation d'espace naturel et agricole et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation des éléments du patrimoine naturel et paysager ;
- la prise en compte des effets du changement climatique et l'adaptation à ce changement climatique.

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

Le dossier du projet de PLU est constitué d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'OAP (16 OAP sectorielles concernant les zones d'urbanisation et une OAP thématique « Continuités écologiques, Trame verte, bleue et noire »), d'un règlement (écrit et graphique) et comporte diverses annexes.

Sur le plan formel, le rapport de présentation intègre l'ensemble des exigences des textes réglementaires qui s'appliquent et aborde l'ensemble des éléments prévus à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme. Les parties du rapport appelant des remarques sur la qualité des informations présentées sont abordées ci-après.

### **3.1 Diagnostic socio-économique du territoire**

Le diagnostic territorial aborde l'ensemble des aspects relatifs à la démographie, au parc de logements, aux activités économiques, aux équipements et aux déplacements. Il permet d'appréhender à la fois leur répartition, leur structure et les différentes dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Il met en évidence la prédominance de Baugé par comparaison aux autres communes déléguées, ce qui a d'ailleurs contribué à la retenir comme pôle d'équilibre au SCoT.

Au plan des activités économiques, le dossier présente les zones d'activités (ZA) existantes sur le territoire communal, sans détailler leur capacité de densification. Le dossier évoque l'Actiparc Sainte-Catherine, précise qu'il est à saturation mais qu'il ne peut être étendu pour respecter le

SCoT en vigueur et que le futur SCoT allouera des surfaces d'extension plus importantes.

***La MRAe recommande de détailler les capacités de densification des zones d'activités (ZA) du territoire et de préciser les intentions de la commune quant à l'extension future de la ZA de Sainte-Catherine, suite à l'approbation du futur SCoT.***

De plus, les données concernant la population et l'habitat sont anciennes et peu de données sont présentes concernant les typologies de logement. Ces éléments gagneraient à être actualisés et complétés d'autant plus que le PLH de Baugeois-Vallées est en cours d'élaboration et que ces données doivent être connues. Par ailleurs, si le diagnostic permet d'apprécier l'importance de l'activité agricole du territoire, les données concernant la surface boisée ne sont pas cohérentes entre le diagnostic et l'état initial de l'environnement (voir la note de bas de page n°7).

De même, le diagnostic se réfère alternativement à des données concernant le périmètre du SCoT Baugeois-Vallée et relevant spécifiquement la commune nouvelle de Baugé-en-Anjou, ce qui entraîne un manque de clarté.

***La MRAe recommande une mise à jour des données concernant notamment la population, l'habitat et la surface boisée du territoire communal.***

Le diagnostic en matière de transports et déplacements indique que les principaux axes routiers de transit se situent hors du territoire et que les déplacements s'opèrent très majoritairement en automobile (notamment 83,4 % des trajets domicile-travail). Même si 60 % des actifs du territoire travaillent au sein de la commune, les alternatives à la voiture individuelle apparaissent inexistantes : la ligne de transport en commun du réseau de car départemental ne répond visiblement pas aux attentes<sup>13</sup>. De plus, le territoire est doté d'un faible linéaire de liaisons douces (seule existe une voie verte de Cuon à La Flèche, sur une distance de 30 km, d'un usage essentiellement touristique) et un défaut de sécurisation pour les deux-roues est constaté dans le centre-ville de Baugé. Enfin, le covoiturage apparaît lui aussi extrêmement limité : une unique aire de covoiturage est recensée sur le territoire communal.

Le diagnostic territorial n'appelle pas d'autres remarques de la MRAe.

### **3.2 Articulation du projet de PLU de Baugé-en-Anjou avec les autres plans et programmes**

L'articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes est abordée en deux endroits distincts du rapport de présentation.

Dans la partie 1.3 justification des choix du projet, le dossier aborde 7 documents :

- le programme local de l'habitat (PLH), à propos duquel il indique qu'il est en cours d'élaboration et que la philosophie du projet du PLU est cohérente (densification et renforcement des centralités) ;
- le SCoT en vigueur du pays des Vallées d'Anjou, à propos duquel il indique que le projet respecte les objectifs, sans faire davantage référence au futur SCoT de Baugeois-Vallée (avec une légère modification de périmètre), pourtant en cours de finalisation ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Baugeois-Vallée, approuvé en décembre

13 Moins de 1 % de la population de Baugé-en-Anjou utilise ce réseau de cars, compte tenu en particulier du faible nombre d'arrêts sur le territoire, limités à la commune déléguée de Baugé.

2019, dont les principaux objectifs sont rappelés et à propos duquel il est indiqué que le PLU intègre la logique de réduction des distances et de développement des énergies renouvelables (encadré dans les STECAL) mais que « le volet modulable des bâtiments d'activités et leur réemploi aurait pu être mieux analysés » et que « le PLU ne prend pas d'engagement sur les transports décarbonés » ;

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays-de-la-Loire, approuvé le 7 février 2022, incluant notamment l'objectif de zéro artificialisation nette. Le dossier indique que le projet de PLU respecte les objectifs de réduction de la consommation d'espace sur le volet économique mais qu'il n'intègre pas de stratégie bas carbone, ne prend pas d'engagement sur les transports décarbonés, ne limite pas l'imperméabilisation des sols, ne prévoit pas de règles spécifiques pour les logements (bonification énergétique...), et prévoit certaines règles d'aspect pour le patrimoine pouvant complexifier les rénovations énergétiques des bâtiments ;
- le plan de gestion des risques inondation (PGRI) ainsi que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, adopté le 3 mars 2022, et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) d'Authion et de Loir, dont seuls les principaux objectifs sont rappelés.

Au sein de la partie 1.4 relative à l'évaluation environnementale, le dossier aborde rapidement le SCoT en vigueur du pays des Vallées d'Anjou ainsi que le SRADDET avec lesquels il doit être compatible, puis le schéma régional des carrières (SRC) qu'il doit prendre en compte.

La MRAe relève que l'évaluation environnementale ne propose pas d'analyse fine de la prise en compte du PCAET par le projet de PLU.

**La MRAe recommande :**

- ***d'intégrer davantage les objectifs et orientations du futur SCoT de Baugeois-Vallée dans les documents du PLU ;***
- ***une meilleure prise en compte des objectifs du PCAET au sein du projet de PLU ainsi qu'une réflexion sur les manquements identifiés en partie 1.3 notamment sur l'aspect modulable et le réemploi des bâtiments d'activités et sur le développement de transports décarbonés.***

Le SCoT en vigueur affecte à la communauté de communes du canton de Baugé (périmètre de la commune nouvelle) un objectif de 710 logements à produire sur le pas de temps de 2015 à 2025, soit 71 par an (avec un objectif de 10 % de logements sociaux), se matérialisant par une croissance démographique de + 1,38 % l'an. Le SCoT en révision vise une croissance démographique globale sur les sept communes plus réaliste de 0,7 % et une production de logements, après un calcul au prorata à l'échelle du territoire (objectif global pour l'ensemble des pôles d'équilibre), de 39 logements neufs par an entre 2022 et 2027 pour la commune de Baugé-en-Anjou, puis de 35 entre 2028 et 2033 et enfin de 31 entre 2034 et 2041. L'objectif de 60 logements neufs par an indiqué au projet de PLU est donc très nettement supérieur à ceux du SCoT en cours de finalisation.

***La MRAe recommande de justifier la construction de 60 logements neufs par an au regard des objectifs du SCoT en cours de révision et des perspectives ajustées (cf recommandation p.7) d'augmentation de la population sur la période 2022/2035. Le cas échéant un ajustement de l'objectif s'imposera.***

En termes de consommation d'espace, le même projet de SCoT de Baugeois-Vallée, fixe un objectif maximal de consommation d'espace de 34,5 ha pour l'habitat et les activités économiques pour Baugé-en-Anjou, sur la période 2023-2033 (proche de celle du projet de PLU). Cet objectif semble respecté par le projet de PLU, sous réserve qu'il n'utilise pas le maximum fixé à 25 ha pour la création d'habitat au vu de l'importance des STECAL prévus et de l'éventuelle future extension de l'Actipôle Sainte-Catherine.

Les SAGE d'Authion et de Loir imposent la protection des zones humides via les documents d'urbanisme. Le dossier indique que cette disposition est prise en compte via la couverture par des prescriptions graphiques établies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des zones humides inventoriées à ce jour (inventaires toujours en cours, réalisé en priorité sur les secteurs à urbaniser) sur le territoire, soit 4,48 ha.

### **3.3 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées**

L'état initial richement illustré et commenté propose une lecture représentative du territoire communal.

D'après le schéma régional de cohérence écologique (SRCE et repris depuis dans le SRADDET), le territoire est divisé en quatre sous-trames : boisée, bocagère (760 km de linéaire de haies ont été identifiés sur le territoire), humide/aquatique et noire (chiroptères).

De plus, 75 % du territoire communal (20 219 ha au total) sont le support de la trame verte et bleue régionale, du fait notamment de la présence de massifs forestiers importants et de nombreux cours d'eau (80 km de linéaire classés en réservoir de biodiversité et en particulier la vallée du Couasnon). Des cartes de synthèse très schématiques reprennent ces éléments. Si de nombreux étangs sont également présents, aucun inventaire exhaustif des zones humides ne semble avoir été réalisé et seules celles pré-localisées sont présentées. En effet, seules les zones de secteurs de projet 1AU et 2AU ont fait l'objet de reconnaissances précises. Or, les SAGE de l'Authion et du Loir ont retenu le principe de réaliser les inventaires des zones humides effectives pour l'ensemble du bassin versant au moment de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux. Il est à noter que le CPIE local est actuellement en charge de l'inventaire des zones humides à l'échelle intercommunale et que les résultats seront disponibles en 2022-2023.

**La MRAe rappelle que le délai accordé aux documents d'urbanisme pour se mettre en compatibilité avec un SAGE ne vaut que pour les documents d'urbanisme approuvés antérieurement au SAGE. Au cas présent, il revient au PLU de s'inscrire en compatibilité avec les SAGE de son territoire dès son approbation et ainsi de compléter l'inventaire des zones humides.**

Toutefois, l'élaboration du PLU semble avoir bien pris en compte la problématique zones humides sur la base des pré-localisations existantes.

Des infrastructures routières (RD 938, RD 211 et RD 58) fragmentent ces espaces. De plus, des peupleraies se développent en fond de vallée (du Couasnon notamment), ferment les paysages et diminuent la diversité des espèces.

Deux des trois sites Natura 2000 ainsi que dix des ZNIEFF du territoire sont des sites « chiroptères », en particulier dans le sud de la commune. Une attention particulière est donc nécessaire au niveau de la pollution lumineuse autour des gîtes repérés et un schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL) a été réalisé sur la commune de Baugé-en-Anjou.

Le rapport de présentation met ainsi en évidence les éléments qui caractérisent le territoire au plan du relief, de l'eau, de la biodiversité et du paysage bocager et forestier des plateaux du Baugeois, et présente les différents enjeux notamment via des cartographies trop imprécises au vu de l'importance des enjeux présents.

**La MRAe recommande de compléter la présentation de l'état initial de l'environnement avec une analyse précise et des cartographies détaillées aboutissant à l'établissement de la trame verte, bleue et noire à l'échelle communale.**

L'état initial de l'environnement indique que l'eau potable distribuée présente des dépassements sur les teneurs en pesticides au niveau de quatre communes déléguées dont Baugé et le Vieil-Baugé, ajoutant que des travaux sur l'usine de potabilisation seraient nécessaires afin d'y remédier. Ces dépassements ne semblent donner lieu à aucun engagement de la part de la collectivité, alors que le phénomène perdure depuis 2016. Les dispositions du Schéma directeur « eau potable » achevé en mars 2022, concomitamment à l'arrêt du PLU doivent être intégrées au document d'urbanisme, et en particulier, la construction d'une nouvelle usine sur Pontigné afin de régler le problème des résidus de pesticides.

De plus, des difficultés d'approvisionnement (liées à des fuites et/ou un manque d'interconnexions) pour 6 autres communes déléguées s'ajoutent aux problématiques qualitatives. Le schéma directeur « eau potable » prévoit de nouvelles interconnexions et un nouveau forage sur Noyant.

S'agissant de l'assainissement, le dossier présente la situation des 10 stations d'épurations (STEP) communales dont 3 sont non conformes en performances en 2020 : Cuon, Echemiré et Le Guédeniau. De plus, la MRAe relève de nombreux dysfonctionnements au niveau des stations existantes<sup>14</sup>. La majorité de ces dysfonctionnements sont suffisamment importants pour nécessiter d'être réglés avant l'autorisation de toute nouvelle construction sur la commune déléguée concernée.

Des travaux de mise en conformité ont démarré fin 2020. Toutefois, il résulte de ce diagnostic des points de vigilance dans la suite du dossier, lorsqu'il s'agira de confronter la capacité effective de l'équipement d'assainissement aux projets d'extension urbaine au regard notamment de l'engagement énoncé dans le PADD visant à conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la capacité de traitement des stations d'épuration.

En 2018, le territoire comptait environ 5770 installations d'assainissement individuel. Mais le dossier se limite à indiquer le nombre de contrôles effectués sans préciser le taux de conformité, en fonction de leur répartition entre les différentes communes déléguées afin d'identifier le cas échéant les secteurs qui pourraient être prioritaires en termes d'actions à conduire pour réduire ces non-conformités.

---

14 La STEP de Clefs arrive en fin de vie, elle ne fonctionne pas correctement par temps de pluie et doit être remplacée (priorité 1 dans le schéma directeur d'assainissement – SDA) ;  
la STEP de Fougeré subit des surcharges hydrauliques très importantes notamment en période de nappe haute. Ainsi, les nouveaux raccordements doivent être assujettis à la réalisation de travaux permettant la réduction des eaux parasites ;  
la STEP de Vaulandry, d'une capacité nominale recalculée à 100 équivalent-habitants, arrive à capacité nominale mais fonctionne correctement ;  
la STEP de Cheviré-le-Rouge est saturée ;  
la STEP de Baugé possède une marge de capacité de traitement mais présente une fréquence de déversement élevée au niveau de son déversoir de tête pour un réseau de type séparatif ;  
la STEP de Bocé est atypique, puisque le débit entrant est très faible et non représentatif de la charge organique mesurée : la totalité de l'effluent n'est pas acheminée sur la station, mais probablement dispersée en grande partie dans le milieu naturel.

La MRAe relève qu'en ce qui concerne les zones d'urbanisation futures couvertes par des OAP ou les zones 2AU, l'analyse des enjeux environnementaux s'est essentiellement portée sur les inventaires de zones humides sans pour autant qu'elles aient fait l'objet de prospections naturalistes particulières. L'absence de telles prospections en amont de la planification est préjudiciable en ce qu'elle ne permet pas d'identifier d'éventuels enjeux relatifs à la biodiversité permettant de décliner la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) dans le choix et la localisation des zones d'urbanisation future. Cette lacune renvoie ce travail au stade opérationnel réduisant de façon majeure les possibilités d'évitement des éventuels enjeux et au risque de remettre en cause la faisabilité des projets tels que voulus par la collectivité.

La même lacune apparaît concernant les STECAL (notamment Nt1) et emplacements réservés (n°9 et 17) prévus au projet de PLU.

***La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement sur l'ensemble des secteurs de projets (1AU, 2AU, emplacements réservés, STECAL, dents creuses) à partir d'investigations de terrain afin de cerner au mieux les enjeux relatifs à la biodiversité, à la préservation des milieux naturels, en complément du travail déjà effectué pour les zones humides et le cas échéant de reprendre la séquence éviter réduire compenser pour la définition des zones d'urbanisation futures.***

Les données fournies sur la qualité de l'air datent de 2014. Elles reposent sur celles résultant du PCAET de Baugeois-Vallée, et concernent par conséquent une échelle plus vaste que celle du seul territoire communal de Baugé-en-Anjou, ce qui conduit à une certaine imprécision quant aux informations ainsi rapportées et à une absence de prise en compte des disparités intra-territoriales. Une actualisation de ces données<sup>15</sup> aurait dû être conduite, à la faveur de la révision du PLU et aurait pu fournir des indications sur une éventuelle évolution des tendances, au regard des décisions arrêtées en 2019 dans le cadre du PCAET. Les éléments de comparaison versés au dossier vis-à-vis de territoires plus vastes (le département et la région) permettent d'évaluer la part des émissions de polluants dans l'air recensées sur Baugeois-Vallée. De plus, eu égard à la forte activité agricole du territoire, les rejets de pesticides dans l'air auraient utilement pu être évalués.

***La MRAe recommande une actualisation des données concernant la qualité de l'air, à l'échelle du territoire communal, et intégrant les rejets aériens de pesticides.***

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

Au regard des objectifs de protection de l'environnement, la partie du rapport consacrée à la justification des choix revient en premier lieu sur les engagements affichés par la collectivité dans son PADD notamment en matière de modération de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels.

Elle fait un point sur les nouvelles enveloppes urbaines de l'ensemble des communes déléguées : celles couvertes par un document d'urbanisme ont toutes réduit leur surface de zones urbaines U et à urbaniser AU. Puis, elle détaille le raisonnement ayant abouti à la définition des objectifs en matière de construction de logements (voir §1.2 Présentation du projet de PLU de Baugé-en-

---

<sup>15</sup> Il est désormais possible de saisir directement Air Pays de la Loire afin d'obtenir des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région. De tels éléments permettent ainsi une analyse de la problématique « Qualité de l'air » sur une commune donnée, et constituent pour les élus, un outil d'aide à la décision.

Anjou).

Le rapport résume également les 27 STECAL prévus, représentant au maximum 2,5 ha de consommation d'espace supplémentaire d'après les éléments du dossier (surface très largement sous-évaluée) et décrit les changements de destination prévus.

Le rapport expose les liens entre le PADD, le zonage et les OAP. S'agissant des secteurs d'urbanisation future, les choix portent principalement sur l'évitement des zones humides, de continuités écologiques ou de secteurs agricoles à forts enjeux. Les justifications restent toutefois très succinctes.

Pour les zones d'urbanisation future, des prescriptions complémentaires sont introduites au sein des OAP principalement pour définir les conditions de desserte et proposer quelques principes de préservation d'éléments naturels et/ou paysagers d'intérêt.

### **3.5 Évaluation des incidences Natura 2000**

L'analyse des incidences au titre de Natura 2000 est présentée dans l'évaluation environnementale : elle indique que les incidences du projet de PLU sont limitées.

Le dossier rappelle les caractéristiques principales des habitats naturels du site « Vallée du Loir de Vass à Bazouges » qui intègre le ruisseau des Cartes, ainsi que celles des 2 autres sites (cavités), ponctuels mais représentant de grands enjeux pour la préservation des chiroptères.

Concernant la vallée du Loir, il argumente l'absence d'incidence du projet de PLU au regard des dispositions réglementaires associées au zonage Np couvrant 72 % du site et interdisant toute construction nouvelle, et aux zonages N et Nf représentant 27 % et dans lesquels les possibilités de constructions sont très limitées. Toutefois, le dossier n'aborde pas la présence de 2 emplacements réservés (n°6 et 7) au sein du site Natura 2000, ni les effets indirects liés à l'aménagement, même limité (un secteur 2AUh à proximité), de l'ensemble des secteurs d'urbanisation notamment du point de vue de l'assainissement dont les rejets s'opèrent sur le bassin versant en lien avec le site Natura 2000 en aval.

Le site des « cavités souterraines de l'hôtel Hervé », sur la commune de Cuon, est couvert par un zonage A et un zonage Np : la zone naturelle a été retracée au plus proche des parties naturelles du site Natura 2000, ce qui est satisfaisant.

Par contre, la « cavité souterraine de la Poinsonnière », sur la commune de Vieil-Baugé, est en limite d'enveloppe urbaine : environ la moitié de sa superficie est concernée par un zonage urbain (Ub, Uy et Ue). Même si le dossier indique que les parties boisées sont protégées par les dispositions espaces boisés classés (EBC), et que le PADD incite à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'aménagement lumière, rien ne semble prévu concrètement concernant la gestion de la pollution lumineuse au sein de ce site Natura 2000 dédié à la présence de chiroptères et présentant des secteurs d'activités, d'équipements et d'habitations.

***Afin de garantir l'absence d'atteinte aux milieux et aux fonctionnalités des sites, la MRAe recommande :***

- ***de présenter une évaluation des incidences Natura 2000 complétée des effets indirects de l'urbanisation, telle que prévue au projet communal, pour ce qui concerne la gestion des eaux usées,***

- *d'intégrer les emplacements réservés prévus,*
- *d'anticiper une protection des sites à chiroptères vis-à-vis notamment de l'augmentation de la pollution lumineuse au sein des secteurs U.*

### **3.6 Mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU de Baugé-en-Anjou**

Les impacts du PLU (zonages Ue(p) et Ubg(p) en lien avec le golf de Baugé) sur la ZNIEFF de type 1 « Bois et vallée du Couasnon entre Baugé et Pontigné » et en particulier sur les stations d'Odontite de Jaubert présentes sont accompagnés de mesures compensatoires sans que des mesures d'évitement ou de réduction ne soient détaillées dans le dossier au préalable. Le dossier ne reprend toutefois que des propositions du CPIE sans aucun engagement clair de la collectivité et renvoie la réflexion à la réalisation du projet correspondant.

Deux secteurs 2AUh sont concernés par la présence de zones humides inventoriées pour lesquelles il est prévu de compenser les impacts liés à leur aménagement, cependant, aucune mesure de compensation n'est intégrée au dossier à ce stade. De plus, la MRAe précise que la détermination des impacts sur les zones humides et les mesures compensatoires correspondantes devront intégrer l'impact surfacique et celui sur les fonctionnalités des zones humides impactées.

Au regard de la situation des différentes stations d'épuration communales, l'évaluation environnementale présente comme principale mesure de compensation la réalisation de travaux sur les STEP des communes déléguées d'Echemiré (réalisés en 2020), Cuon et Le Guédeniau, avant ouverture de leurs secteurs à urbanisation. Toutefois, le dossier n'évoque pas la prise en compte des dysfonctionnements observés sur les autres STEP du territoire (voir §3.3).

La MRAe rappelle que le décalage de l'ouverture des secteurs destinés à une urbanisation à long terme (2AU) ne constitue pas à lui-seul une mesure de réduction ou d'évitement des incidences sur l'environnement (impacts sur les zones humides ou nuisances sonores par exemple), contrairement à ce qu'indique à plusieurs reprises le dossier (partie 1.4 Évaluation environnementale).

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

- *de mettre en œuvre de façon complète la séquence ERC concernant le STECAL lié au golf de Baugé Ubg(p) en recherchant en priorité l'évitement et la réduction et, d'intégrer, le cas échéant, un engagement clair de compensation dans le règlement ;*
- *d'approfondir l'analyse ERC des sites de projets lorsqu'elle se limite à indiquer que le projet est décalé dans le temps (présence de zones humides, de nuisances sonores...) ;*
- *de détailler la prise en compte de l'ensemble des dysfonctionnements observés sur les STEP du territoire, en particulier en ce qu'elles conditionnent l'ouverture des secteurs à urbanisation.*

### **3.7 Dispositif de suivi**

Le dispositif de suivi repose sur neuf indicateurs. Six portent sur un suivi des incidences de la mise en œuvre du PLU concernant quatre thématiques environnementales (consommation d'espace, paysage et cadre de vie, biodiversité et milieux naturels, gestion de l'eau). Les trois autres indicateurs sont destinés à suivre les objectifs du PLU en termes de population et construction d'habitat.

Si les valeurs actuelles sont bien précisées pour l'ensemble des indicateurs, certaines valeurs cibles restent souvent très générales (par exemple « à augmenter »). Des valeurs cibles chiffrées devraient être définies.

S'agissant de la thématique biodiversité et milieux naturels, le PLU s'astreint à suivre l'évolution des linéaires de haies ou surfaces de boisement protégés. La MRAe relève ainsi que le suivi ne portera que sur une partie du réseau de haies et de boisements du territoire sans prendre en compte les autres éléments constitutif de la trame verte.

De la même manière, le PLU entend suivre les 4,48 ha de zones humides identifiées au sein des zones 1AU et 2AU. Cependant, comme indiqué dans le dossier, cet objectif sera à rehausser pour tenir compte du résultat de l'inventaire communal des zones humides attendu en conformité avec les SAGE concernés.

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

- ***de compléter le dispositif de suivi en ce qui concerne les haies et boisements ne disposant pas de mesures particulières de protection ;***
- ***d'actualiser l'objectif de surfaces de zones humides à protéger, sur la base d'un inventaire communal tel que demandé par les SAGE concernés.***

### **3.8 Méthodes**

Le dossier expose clairement la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale du projet de PLU. Toutefois, l'évaluation environnementale met en évidence l'inventaire partiel des zones humides réalisé (cf recommandation précédente sur l'état initial) et l'insuffisance des inventaires réalisés, basés uniquement sur le critère pédologique (cf §4.2).

### **3.9 Résumé non technique**

Le résumé non technique est proposé en début de la partie 1-4 du rapport consacrée à l'évaluation environnementale. Il apparaît accessible au public mais reste très général et se contente de décrire l'évaluation environnementale sur la forme, sans aucune donnée précise. Ainsi, il ne comprend pas de synthèse de l'analyse de l'état initial, des impacts et de mise en œuvre de la méthode ERC. Il appelle également nécessairement des ajustements pour tenir compte des recommandations de la MRAe sur l'évaluation environnementale.

Enfin, pour permettre rapidement au lecteur d'entrer dans le dossier et d'en cerner les enjeux dans le cadre de sa mise à disposition lors de l'enquête publique, le résumé gagnerait à être présenté en début de dossier.

## **4. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de Baugé-en-Anjou**

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

Un objectif maximal de consommation d'espace agricoles, naturels ou forestiers de 25 ha est affiché pour le développement de nouveaux espaces résidentiels en extension des enveloppes urbaines. Le rapport de présentation estime ainsi une réduction de la consommation d'espace pour l'habitat et l'activité (hors STECAL) de l'ordre de 69 % par rapport à la période 2009/2020<sup>16</sup>.

Toutefois, ce résultat ne tient pas compte des surfaces de STECAL créées, ni de certains sous-zonages d'habitat s'y apparentant. Il ne prend pas non plus en compte l'extension attendue par la collectivité de l'Actipôle dont l'intégration est reportée à l'approbation du SCoT de Baugeois-Vallée en cours d'élaboration. Il apparaît dès lors que l'objectif affiché est sous-estimé, ce qui vient fortement modérer l'ambition de réduire de 69 % la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie.

La MRAe rappelle que la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets fixe un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 avec, pour les 10 prochaines années, l'ambition claire de réduire de moitié la consommation d'espace<sup>17</sup> au niveau national. Le SRADDET des Pays-de-la-Loire reprend également cet objectif de zéro artificialisation nette et a vocation à territorialiser l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie passée. A l'échelle du PLU, la définition d'un objectif prenant en considération l'ensemble des perspectives de consommation d'espace apparaît ainsi nécessaire.

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

- ***de modifier le rapport de présentation de manière à identifier les surfaces consommées par les STECAL (intégralité du zonage) et leur surface cumulée totale sur l'ensemble du territoire ;***
- ***de prendre en compte la consommation d'espace relative à l'extension de l'Actipôle qui devrait être permise par le SCoT en cours de révision.***

La répartition prévue par pôle des logements neufs qui seront produits en extension est :

- 65 % en extension des zones à urbaniser sur le pôle principal (Baugé), soit environ 16 ha,
- 28 % en extension sur les pôles secondaires, soit environ 7 ha,
- 8 % en extension sur les autres communes déléguées, soit environ 2 ha.

Les densités visées sont différentes en fonction des territoires avec 20 logements/ha sur le pôle central de Baugé, 15 logements/ha sur les pôles intermédiaires et 12 logements/ha sur les autres communes déléguées du territoire.

Concernant les activités, le nombre de sous-secteurs en zone naturelle N est très important. Ainsi, deux secteurs Nt destinés à promouvoir les activités touristiques sont prévus, pour lesquels les constructions seront, selon le dossier, soit limitées, soit réduites. La différence entre les deux termes apparaît floue et plaide pour rassembler les deux types de sous-secteurs.

Le golf de Baugé dispose également de deux sous-secteurs N et d'un classement en Ubg.

En revanche, aucun secteur spécifique n'est défini pour les équipements susceptibles de produire des nuisances (stations d'épuration, déchetteries...), localisés en zone agricole. Une extension

16 La consommation d'espace (basée sur les données du portail de l'artificialisation) a été de 80,3 ha sur la période 2009/2020, dont 18,7 ha liés à l'activité, 57,7 ha liés à l'habitat, 10,4 ha à des usages mixtes et 2,74 ha inconnu.

17 Selon l'article 192 de la loi climat et résilience « *L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ».

urbaine déclinée en Uc(p) et 2AUh(p) est prévue au sud-ouest du bourg de Pontigné : ce projet est totalement déconnecté du reste de la trame bâtie, sans justification quant à l'absence de respect des règles définies en matière de réduction du mitage de l'espace agricole et de recentrement de l'habitat au plus près des structures déjà urbanisées et des équipements.

De même, le « lotissement » du Choiselier, en lien avec le golf, est classé Ubg(p), alors qu'il est situé en zone naturelle sensible en cours de renaturation et sans aucune construction, en dehors de l'enveloppe urbaine.

**La MRAe recommande :**

- **de mener une réflexion sur la nécessité de définir des zonages spécifiques pour les secteurs accueillant des équipements susceptibles de produire des nuisances ;**
- **d'appliquer les principes du PADD en matière de réduction de la consommation d'espace à l'ensemble des projets en extension.**

Le projet prévoit de très nombreux STECAL. En l'état, certains doivent être justifiés voire repensés ou supprimés. Ainsi, le projet de production d'énergie de panneaux photovoltaïques du STECAL Npv est incompatible avec le site choisi (activité forestière, non propice à un projet industriel, et en contradiction avec la doctrine régionale sur le choix d'implantation de sites photovoltaïques<sup>18</sup>) et nécessiterait une coupe dans ce milieu boisé. Un STECAL Nt1(p) correspond à une extension du camping de Baugé en ZNIEFF de type 1. Un STECAL Ay2 situé au niveau de l'ancien parc d'attraction d'Echemiré s'apparente à la création d'une zone d'activité et le STECAL Nc devrait se formaliser par une trame dans la mesure où aucune justification de construction n'est produite.

De plus, de nombreux sous-zonages N paraissent assimilables à des STECAL, notamment ceux autorisant des constructions sans aucun lien avec le caractère naturel de la zone. L'emprise au sol y est soit réglementée (Nj) soit absente (Nc)<sup>19</sup>.

**La MRAe recommande :**

- **d'approfondir la réflexion sur la localisation de l'ensemble des sites STECAL identifiés au projet de PLU et, si nécessaire, d'adapter les projets en conséquence ;**
- **de mener une réflexion sur le statut de l'ensemble des sous-zonages N et en particulier de ceux autorisant des constructions sans lien avec le caractère naturel de la zone, par rapport à la nécessité de les basculer en STECAL.**

Le diagnostic territorial fait état d'une vacance très conséquente dans le parc privé (mais quasiment inexistante dans le parc public<sup>20</sup>). Les nombreux paramètres influençant la vacance sont exposés de façon exhaustive, notamment la particularité rencontrée sur le centre-ville de Baugé avec une vacance de l'ordre de 21 % liée notamment aux appartements non occupés au-dessus des commerces. Même si des outils (labellisation « petite ville de demain » entre autres) laissent potentiellement augurer une amélioration, une réflexion conduisant à la remise en état de ces logements paraît indispensable, d'autant plus que les politiques urbaines et la démarche

18 Cette doctrine précise que les projets d'installations solaires photovoltaïques n'ont pas vocation à être installés dans les espaces agricoles, qu'ils soient exploités ou non, ni dans les espaces naturels protégés ou non.

19 Le règlement conditionne l'implantation, l'emprise et la hauteur des constructions autorisées dans les STECAL à l'exception du secteur Nc.

20 Cette absence de vacance est associée à un revenu médian nettement inférieur à la moyenne nationale et aboutit à de réelles difficultés à se loger pour de nombreux ménages. Le SCoT vise un maintien de l'actuelle part de logements sociaux sur Baugé-en-Anjou.

d'urbanisme favorable à la santé (UFS) prônent de placer les logements au plus près des commerces et services.

***La MRAe recommande d'approfondir la réflexion sur la réduction de la vacance, en particulier au niveau du centre-ville de Baugé.***

De très nombreux changements de destination sont mentionnés au règlement graphique (174), sans véritable analyse détaillée des incidences environnementales de l'ensemble de ces possibilités.

Le rythme actuel des changements de destination est réduit sur Baugé (un à deux par an en moyenne). Si la tendance se poursuit, seulement 24 bâtis devraient changer de destination d'ici 2035. Le scénario retenu projette une accélération et le changement de destination de 80 bâtiments à des fins de logement dans le temps du PLU.

Ces changements de destination sont autant de possibilités de développement des hameaux, ce qui est contraire à la doctrine du PADD.

***La MRAe recommande :***

- ***de compléter le dossier avec une appréciation au cas par cas des enjeux et des conséquences environnementales de l'ensemble des changements de destination prévus au projet de PLU ;***
- ***de mener une réflexion sur les changements de destination permises par le projet de PLU afin de ne pas entraîner d'augmentation du mitage et de développement des hameaux.***

Dans le même objectif de préservation des espaces agricoles et naturels, le maintien en zone Uc de secteurs pavillonnaires situés dans les zones agricoles et naturelles doit être revu ainsi que celui du projet du Choiselier, en zone urbanisée malgré sa déconnexion avec l'enveloppe urbaine.

## **4.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti**

### **Sols et zones humides**

Le projet de PLU s'est attaché à procéder à des inventaires de zones humides sur les secteurs de projet. Nonobstant la recommandation précédente concernant la nécessité de compléter ces inventaires sur le reste du territoire selon la méthodologie des SAGE concernés, des mesures d'évitement et de protection sont mises en œuvre dans le PLU, sur la base des zones humides pré-localisées.

Toutefois, le rapport correspondant aux investigations ciblées pour les secteurs de projet, présent en annexe des documents du PLU, précise que seul le critère pédologique est utilisé pour la détermination des zones humides. La MRAe rappelle les dispositions de l'article L211-1 du code de l'environnement selon lequel une zone humide est définie selon des critères pédologique ou floristique. Le seul critère pédologique est donc insuffisant pour la définition exhaustive des zones humides.

Le dossier présente d'ores et déjà deux zones humides qui seront impactées par deux projets à vocation d'habitat (actuellement en 2AUh). Il expose que les critères de raccordement, voirie,

proximité du centre-ville ne permettent pas de localisation alternative des projets et donc de préserver ces zones humides. De plus, il explique qu'aucune zone de compensation n'a pu être trouvée et renvoie à la modification du PLU qui sera nécessaire et à la création de l'OAP correspondante, ce qui n'est pas satisfaisant.

**La MRAe rappelle que tout projet de superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> supprimant une zone humide est soumis à procédure loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.3.1.0.**

**La MRAe recommande de :**

- **de réaliser les inventaires « zones humides » également selon les critères botaniques afin de déterminer l'ensemble des zones humides du territoire et d'y appliquer au plus tôt la séquence d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ;**
- **présenter en détail la démarche d'évitement, de réduction et également de compensation (ERC) qui a été conduite concernant les secteurs 2AUh impactant des zones humides identifiés au dossier.**

L'état initial de l'environnement évoque les opportunités de renouvellement urbain que peuvent constituer d'anciennes activités industrielles enclavées dans le tissu urbain ou limitrophes de ce dernier. En reconstruisant la ville sur elle-même, cette approche présente des avantages (absence de consommation de terres agricoles, développement de l'habitat auprès des commerces et services...). Toutefois, leur seule localisation cartographiée, sans mention de la nature de leur activité passée ni de leur usage futur, n'est pas suffisante. La MRAe rappelle que le degré de dépollution doit être en rapport avec la nature de l'usage futur (dépollution maximale pour de l'habitat).

## **Biodiversité**

Dans l'ensemble, le PADD prend en considération la protection des réservoirs de biodiversité par la valorisation de la trame verte, bleue et noire et la prise en compte des risques et sensibilités des ressources naturelles.

Toutefois, le projet de lotissement proposé en secteur Ubg à Baugé, spécifique au quartier du golf le Choiselier, prévu dans le projet de PLU, n'est pas mentionné dans le PADD. Ce secteur, situé en ZNIEFF de type 1 « Bois et vallée du Couasnon entre Baugé et Pontigné », ne sera pas sans conséquence sur les espèces présentes, pourtant très riches : la zone concernée a été intégrée à l'atlas des secteurs à enjeux pour la stratégie de création d'aires protégées et ce site représente un territoire important pour la biodiversité avec des espèces à forts enjeux de conservation, dont plusieurs espèces protégées menacées et vulnérables, notamment floristiques et certains chiroptères et odonates. Dans le cadre de l'élaboration du PLU précédent de Baugé, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que l'avis de l'État, mettaient déjà en avant le caractère naturel de cette zone, et demandaient qu'elle soit reclassée en zonage naturel N. De plus, dès juin 2013, la collectivité a été avertie de la présence d'au moins 2 plantes protégées sur le site du projet : l'Odontite de Jaubert (*Odontites jaubertianus*) et le pied d'oiseau comprimé (*Ornithopus compressus*).

**La MRAe recommande de reconsidérer le projet de lotissement proposé en secteur Ubg à Baugé et de le mettre en adéquation avec les objectifs de conservation de la biodiversité décrits dans le PADD.**

Certains secteurs de projet prévus en extension (avec OAP) méritent une attention particulière, voire des compléments<sup>21</sup>. En effet, la présence potentielle ou avérée d'arbres/boisements à conserver, d'espèces protégées, de zones humides, de surfaces agricoles d'intérêt écologique... doit être précisée et l'OAP complétée en conséquence.

De même, quelques modifications de zonage<sup>22</sup> sont nécessaires ainsi que des compléments comme à Cheviré-le-Rouge, commune déléguée prévoyant beaucoup de changements de destination pour l'habitat et le tourisme en zone N, afin d'évaluer les impacts potentiels sur la biodiversité. De même, l'évaluation des impacts potentiels sur la biodiversité des secteurs Ngv et Ngv1, destinés à l'accueil de gens du voyage, et des STECAL Ngh (golf), Nt1 (Cuon), Ay2 (usine de parfum), NI (loisirs) ainsi que Ay1 et Ay2 n'est pas détaillée dans le dossier.

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

- **de compléter la réflexion ayant conduit à l'élaboration des OAP sectorielles afin d'intégrer l'ensemble des enjeux environnementaux (arbres/boisements à conserver, espèces protégées, zones humides, surfaces agricoles d'intérêt écologique...) ;**
- **d'affiner les différents zonages en fonction des caractéristiques des parcelles et de compléter l'analyse des impacts potentiels sur la biodiversité de secteurs prévoyant des changements de destination situés en N, et en particulier des secteurs Ngv et Ngv1, Ngh, Nt1 (Cuon), Ay1, Ay2 et NI (loisirs).**

### **Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs**

Concernant la gestion des eaux usées, comme évoqué précédemment, l'état initial a mis en évidence des dépassements de capacité de traitement sur plusieurs STEP communales : notamment sur les communes déléguées de Cheviré-le-Rouge, Cuon, Echemiré, Clefs et Fougeré. Aussi le raccordement de nouvelles habitations dans les secteurs correspondants est conditionné à la résolution des dysfonctionnements constatés.

La rédaction du règlement pour l'encadrement des conditions de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif (ANC) est trop imprécise : en l'absence de raccordement possible au réseau d'assainissement collectif, le recours à un dispositif d'ANC n'est pas « autorisé », mais « obligatoire ».

#### 21 Secteurs sous OAP nécessitant une analyse complémentaire :

- La « Terrasse de la Prée 2 » (Baugé) : la lisière de boisement à l'est de l'OAP devra être conservée, et une distance de 10 m devra être respectée afin de préserver le racinaire de ces arbres.
- L'« Écoquartier de l'Avenue de Paris » (Baugé) : les arbres pouvant abriter potentiellement des chauves-souris ou des insectes saproxyliques devront être conservés et être pris en compte au stade du projet.
- Les « Maucardières » (Vieil-Baugé) : une espèce protégée et 3 espèces vulnérables floristiques sont potentiellement impactées par ce projet. La détermination des habitats et espèces protégées est nécessaire pour appréhender ce quartier.
- Le secteur « du Sable » (Clefs) : 3 parcelles en prairie permanente sont situées en zone humide. Une analyse ERC est donc nécessaire.
- Le secteur « nord du bourg » (Cheviré-le-Rouge) : il correspond à la poursuite de l'extension linéaire du bourg, sur une parcelle cultivée au registre parcellaire graphique (RPG) 2020.
- Le secteur « Rue des Acacias » (Cuon) : secteur en extension du bourg sur une parcelle agricole en jachère de plus de 6 ans déclarée comme surface d'intérêt écologique au RPG 2020, sans analyse du site. Des compléments paraissent nécessaires.

#### 22 Bocé :

- Les parcelles ZI128, ZI126 et une partie de la 127 sont à mettre en N (sortie du village).
- La parcelle ZN31 classée en UY est à mettre en A puisqu'elle est toujours cultivée au RPG.

#### Clefs :

- la parcelle A377 doit être retirée du secteur Uy.
- la parcelle A390 déjà construite, doit être mise en UC et non en 2AU.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, la MRAe rappelle que l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales précise que les communes délimitent les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour le stockage et le traitement des eaux pluviales, sachant que les possibilités d'infiltration des eaux pluviales dans les projets devront être exploitées au maximum. La réalisation d'un tel zonage d'assainissement des eaux pluviales est préalablement soumis à un examen au cas par cas afin de statuer quant à la nécessité de la soumettre à évaluation environnementale.

**La MRAe recommande de :**

- **conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité préalable des systèmes d'assainissement de Cheviré-le-Rouge, Cuon, Echemiré, Clefs et Fougeré ;**
- **dans la mesure où cela ne semble pas avoir été effectué, d'engager rapidement les études de zonage et de réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.**

### 4.3 Nuisances et cadre de vie

Le dossier fait état d'émissions de polluants atmosphériques importantes sur le territoire pour les particules fines et l'ammoniac. Ces résultats sont imputables à la prépondérance des déplacements en voiture individuelle et à la forte activité agricole du territoire. Ce constat ne se traduit toutefois pas par des politiques ambitieuses en matière de réduction de ces émissions polluantes. Les actions décrites paraissent insuffisantes et la création de haies brise-vent non exhaustive.

En effet, certains secteurs en extension de l'urbanisation (sous OAP), en contact avec des parcelles agricoles, ne prévoient pas l'installation de haies brise-vent<sup>23</sup> qui, en plus de leur rôle paysager, permette d'assurer une meilleure transition entre secteur résidentiel et espace agricole et réduire l'exposition des populations aux pesticides.

**La MRAe recommande de mener une réflexion complémentaire sur les transitions entre les secteurs d'habitation et les parcelles agricoles en particulier concernant l'importance de la présence de haies brise-vent sur la réduction de l'exposition des populations aux pesticides.**

De même, le risque croissant d'allergies aux pollens est peu appréhendé<sup>24</sup>.

Concernant les nuisances, certaines OAP sectorielles intègrent un principe de prise en compte du bruit routier dans les aménagements. Toutefois, le règlement prévoit la mise en contact d'habitations avec des activités industrielles potentielles sources de nuisances et autorise également les logements de fonction en zones Uy, Uyc et Ue sans encadrement particulier. Un équilibre est à trouver entre la distance séparant lieux de travail et de résidence afin de limiter l'usage de l'automobile, sans pour autant générer de nuisances pour les espaces résidentiels.

De la même manière, les implantations de micro-crèches évoquées au dossier au sein de zones artisanales ou industrielles devront prendre en compte les nuisances pouvant être générées par les activités présentes (bruit, émanations de produits divers...).

L'« Écoquartier de l'Avenue de Paris », à Baugé, apparaît soumis à des bruits routiers. Seules des structures d'une densité conséquente (écran phonique) seraient à même de limiter ces nuisances

23 L'ouest du secteur de « La Chapelle » à Bocé, soumis aux effets des vents dominants, le secteur du « Sable » à Clefs, de la « Gagnerie » et de la « Rue du Cormier » à Echemiré, du « Châtaignier » à Saint-Martin-d'Arcéet de la « Heurie » à Montpollin)

24 Le guide d'information « Végétation en ville » a été conçu par le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) pour affiner les choix en matière de plantations.

sonores.

La prise en compte du phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) évoqué dans le dossier ne se traduit pas par la mise en œuvre de mesures concrètes, malgré l'impact potentiellement important sur une population vieillissante.

***La MRAe recommande d'améliorer la prise en compte des nuisances (qualité de l'air, allergies, bruit, îlots de chaleur urbains...) dans le cadre du futur PLU.***

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

Du point de vue des enjeux liés au changement climatique, les documents d'urbanisme disposent de plusieurs leviers pour contribuer à l'adaptation et à la réduction de la vulnérabilité du territoire face à ce changement.

Le PLU se doit de prendre en compte les orientations du plan d'actions du PCAET de Baugeois-Vallée, en matière d'urbanisme (développement regroupé autour des bourgs, réduction des espaces destinés à être artificialisés, préservation de la biodiversité, mise en place d'un maillage de liaisons douces...) et participer à l'atteinte des objectifs du plan climat.

***La MRAe recommande de prendre en compte les dispositions du PCAET entrant dans le champ de l'aménagement et de l'urbanisme pour les secteurs d'OAP notamment.***

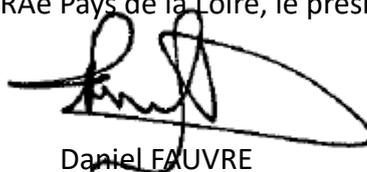
Les alternatives à la voiture individuelle apparaissent inexistantes sur la commune et peu d'actions sont prévues pour faire évoluer cette situation. La création d'un réseau de liaisons douces semble programmée à l'échelle du centre-ville de Baugé, ce qui encouragera l'usage du vélo. L'état des lieux en matière de transport en commun démontre que les trajets ne sont centrés que sur Baugé et que les liaisons entre les autres communes déléguées n'ont apparemment été étudiées qu'à travers le prisme de la voiture individuelle. La mise en œuvre d'un plan de mobilité à l'échelle de la commune, telle qu'évoquée dans le PADD, paraît donc essentielle d'autant plus que le nombre important de possibilités de changement de destination dans les zones A et N peut engendrer un surplus de population dans les écarts bâtis, ce qui accentuera cette dépendance à la voiture individuelle.

***La MRAe recommande d'approfondir la réflexion sur la mobilité et la réduction de la part de la voiture.***

Le projet de PLU prévoit la création d'un parc photovoltaïque, ce qui est positif. Toutefois, l'emplacement choisi doit être revu (voir §4.1).

Nantes, le 22 août 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président,



Daniel FAUVRE