



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Avis délibéré
sur le projet de révision n°1
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Château-Gontier-sur-Mayenne (53)**

n° : PDL-2022-6315

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe des Pays-de-la-Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 6 octobre 2022 pour l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Château-Gontier-sur-Mayenne (53).

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 sur cet avis Paul Fattal, Bernard Abrial, Daniel Fauvre, Vincent Degrotte.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 19 juillet 2022 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

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 19 juillet 2022 l'agence régionale de santé des Pays-de-la-Loire, qui a transmis une contribution en date du 27 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.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne.

Cette commune nouvelle, d'environ 17 000 habitants, regroupe trois communes déléguées (Château-Gontier Bazouges, Azé, Saint-Fort) et constitue le cœur d'agglomération de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ; la préservation du patrimoine naturel, paysager et bâti ; la préservation de la ressource en eau et la maîtrise des risques naturels et technologiques.

La MRAe recommande de reconsidérer les consommations d'espaces dédiées à l'habitat et aux activités économiques, en s'appuyant sur un diagnostic territorial complété et fiabilisé, permettant de justifier de dispositions retenues à partir d'une analyse affinée des besoins, des dynamiques des périodes antérieures et des disponibilités foncières existantes.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) doivent également être mieux justifiés en cohérence avec les objectifs de limitation des consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, et au regard de solutions alternatives.

Il est attendu une analyse plus approfondie des incidences potentielles des secteurs d'évolution retenus par le projet de PLU, et une justification plus aboutie de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter – réduire – compenser (ERC), en particulier au regard des enjeux de préservation de la biodiversité et des zones humides, dont les dispositions retenues doivent être renforcées.

Par ailleurs, l'adéquation entre l'accueil de nouveaux habitants et la capacité d'alimentation en eau potable sur le territoire communal doit être démontrée.

La MRAe recommande également que le projet de PLU garantisse mieux la prise en compte des risques naturels (inondation, mouvements de terrain) et technologiques (canalisation de transport de gaz), ainsi que la protection de sites inscrits ou patrimoniaux remarquables en adéquation avec le périmètre de sauvegarde et de mise en valeur de Château-Gontier.

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

Avis détaillé

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

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne s'agissant de sa procédure de révision (article R.104-11 du code de l'urbanisme).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité le 19 juillet 2022 (PADD-débat n°3-29/06/2021, « document d'arrêt et d'enquête public » pour le rapport de présentation, le dossier d'OAP, le règlement écrit, « dossier arrêté en conseil municipal du 14 juin 2022 » pour le règlement graphique).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Située à 30 km au sud de Laval et à 40 km au nord d'Angers, la commune nouvelle de Château-Gontier-sur-Mayenne regroupe les trois communes déléguées de Château-Gontier / Bazouges¹, Azé et Saint-Fort. Elle compte 16 950 habitants en 2019² vivant sur un territoire d'une superficie totale de 68,5 km².

Elle constitue le cœur d'agglomération de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier³, au sein de laquelle se concentrent les grands équipements structurants, les principales zones économiques et les grands commerces, et dont elle regroupe plus de la moitié de la population.

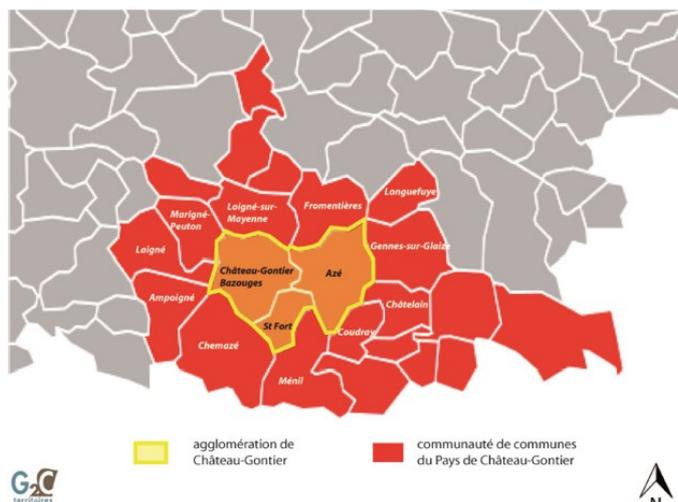
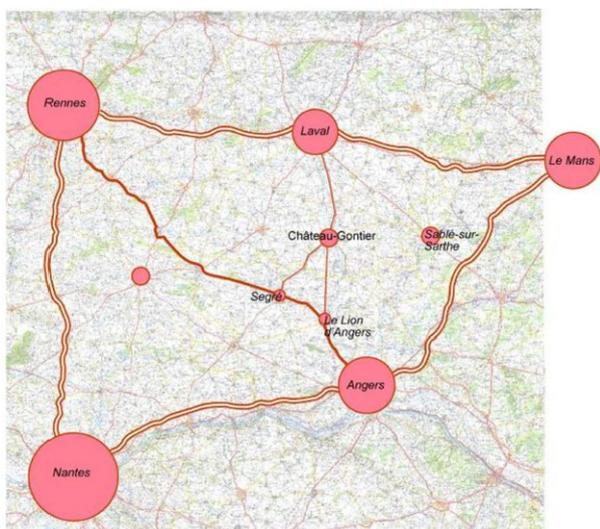
Son réseau routier l'inscrit sur des parcours de transit entre Angers et Laval (route nationale 162), ou entre Sablé-sur-Sarthe à l'est (route départementale 28) et Segré au sud-ouest (route départementale 20).

Son territoire à dominante rurale est structuré par la vallée de la Mayenne qui le traverse du nord au sud, vers laquelle converge un réseau hydrographique riche d'affluents. Sa richesse naturelle est également reconnue au travers de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), d'un réseau bocager dense et de boisements.

1 Les communes de Château-Gontier et Bazouges ont elles-mêmes fusionné en 2006.

2 Source : INSEE – septembre 2022.

3 24 communes.



Localisation / périmètres de Château-Gontier-sur-Mayenne et du Pays de Château-Gontier (diagnostic territorial – page 7)

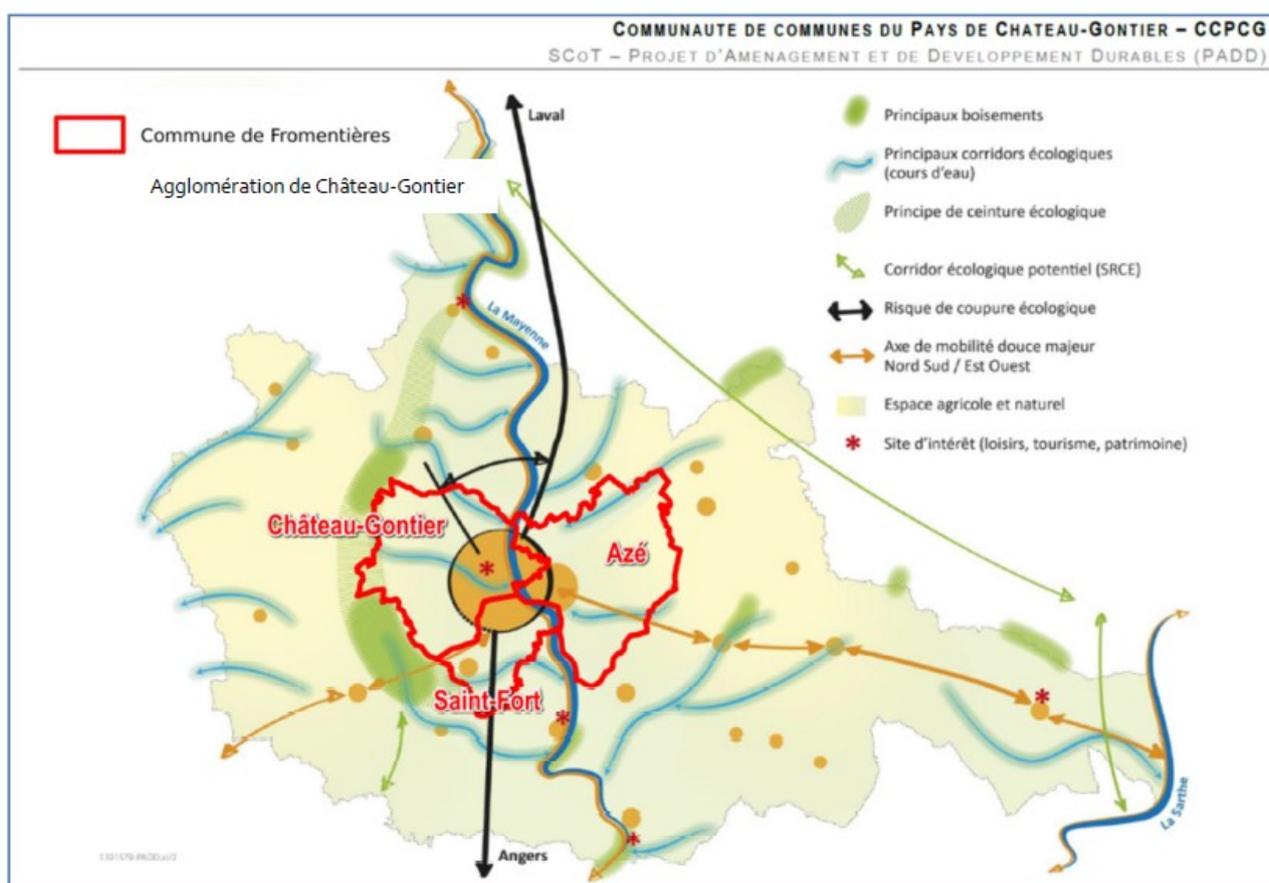


Schéma de principe du PADD du SCoT sur l'agglomération de Château-Gontier (état initial de l'environnement – page 5)

Le Pays de Château-Gontier est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 26 novembre 2019.

Le territoire des communes de Château-Gontier / Bazouges, Azé et Saint-Fort est actuellement couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération de Château-Gontier approuvé le 29 mars 2011 (dont la révision emportera approbation du PLU de la commune nouvelle de Château-Gontier-sur-Mayenne).

Le document d'urbanisme à l'échelle communale s'articule avec un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) concernant l'hyper-centre de Château-Gontier approuvé le 31 juillet 2007⁴.

1.2 Présentation du projet de révision du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne

La motivation de la révision et les principales évolutions proposées ne sont pas mises en perspective dans le dossier.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'organise autour de trois axes : affirmer la ville comme pôle d'équilibre entre Angers et Laval (pôle économique, d'équipements et de services), accompagner le développement de la ville (notamment autour d'une offre de logements diversifiée), préserver et mettre en valeur les ressources naturelles et le cadre de vie.

Il retient un scénario de croissance démographique d'environ 106 habitants par an en moyenne, qui permettrait d'atteindre 19 150 habitants à l'horizon 2028. Il autorise la création de nouveaux secteurs d'accueil pour le logement et l'extension de zones d'activités économiques existantes.

Le projet de PLU révisé classe environ 1 075 ha en zones urbaines (U) et prévoit 95 ha en zones d'urbanisation future (AU). Le reste du territoire est identifié pour environ 4 150 ha en zones agricoles (A) et 1 435 ha en zones naturelles et forestières (N).

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus 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 révision du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne 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 du patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la maîtrise des risques naturels et technologiques.

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

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Le diagnostic territorial présente les caractéristiques démographiques et socio-économiques du territoire, un bilan du document d'urbanisme en vigueur et un volet relatif à l'identification des potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

Les données du diagnostic relatives à la démographie, au parc de logements et aux activités économiques témoignent d'évolutions observées jusqu'en 2013. Quelques rares valeurs datant de 2018 sont uniquement ajoutées dans les seuls volets de synthèse, sans modifier les analyses proposées ni leurs projections dans le temps. En n'intégrant pas les données les plus récentes disponibles à la date d'arrêt du projet, le dossier ne permet pas d'analyser les dernières variations de tendances constatées, ni de justifier d'une comparaison fiable entre les éléments caractéristiques du diagnostic et les dynamiques envisagées pour les dix années à venir.

4 modifié en 2011 et 2013.

De même, le bilan du document d'urbanisme en vigueur est établi sur des données remontant à 2013 ou 2015.

Au chapitre du développement économique, le diagnostic territorial évoque les zones d'activités existantes, sans faire état des dynamiques d'occupation qui s'y sont développées sur la décennie antérieure, ni des éventuelles surfaces qui peuvent encore y être disponibles.

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est calculée sur la période 2010-2020 (107 ha). Elle n'apparaît pas suffisamment contextualisée pour justifier de sa progression dans le futur en fonction des leviers mobilisés, et compte-tenu notamment des lacunes signalées sur les données récentes.

S'agissant de l'analyse des capacités foncières à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, le dossier expose la méthodologie suivie, et conclut directement à une capacité totale de 183 logements⁵, sans expression territorialisée ni cartographiée des résultats de sa mise en œuvre.

La MRAe recommande de compléter et mieux fiabiliser le diagnostic de territoire, qui a vocation à contribuer à la justification des choix retenus, notamment en termes de dynamiques démographiques et de consommation d'espaces, de disponibilités existantes et de capacités de densification.

2.2 Articulation du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne avec les autres plans et programmes

Sous forme d'un tableau, ce chapitre présente les traductions dans le PLU des articulations avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Château-Gontier⁶, dans un rapport de compatibilité.

De manière plus partielle, il affirme sans démonstration l'inscription du projet de PLU dans un certain nombre d'objectifs issus d'autres plans et programmes, en particulier le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027⁷, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant de la Mayenne⁸, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016-2021⁹, le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de Château-Gontier-sur-Mayenne, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Pays de la Loire¹⁰, le schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) des Pays de la Loire¹¹, et le plan climat air énergie territorial (PCAET) Gal Sud Mayenne.

La MRAe signale qu'un nouveau PGRI Loire-Bretagne a été approuvé le 15 mars 2022, et que le schéma régional d'aménagement et de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022.

Par ailleurs, le PGRI comprend huit dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme, indépendamment de l'existence d'un plan de prévention des risques.

5 Dont 92 logements en dents creuses, 75 sur parcelles densifiables, 16 au sein de poches aménageables.

6 SCoT approuvé le 23 novembre 2019.

7 SDAGE adopté le 3 mars 2022 et approuvé le 18 mars 2022.

8 SAGE du bassin versant de la Mayenne approuvé le 10 décembre 2014.

9 PGRI approuvé le 23 novembre 2015.

10 SRCE adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015.

11 SRCAE approuvé le 18 avril 2014.

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

Au titre du patrimoine naturel, l'état initial de l'environnement décrit notamment les deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire communal, puis liste et cartographie dans un rayon de 5 km le site Natura 2000 « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette », la zone humide d'importance nationale « Basses vallées angevines et aval de la rivière Mayenne », et une dizaine de ZNIEFF.

La composition de la trame verte et bleue (TVB) est documentée par les sources du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et celles du SCoT du Pays de Château-Gontier (la taille des cartes de référence n'en permet cependant pas la lecture). La méthodologie de déclinaison de la TVB à l'échelle du PLU est décrite, identifiant des sous-trames vertes (« milieux boisés » et « milieux ouverts et bocagers ») et bleues (« milieux aquatiques » et « milieux humides »).

Une carte de synthèse des enjeux environnementaux du territoire figure en page 13 du document d'évaluation environnementale. Elle est cependant présentée à un format et une échelle qui ne permettent pas la lisibilité d'informations denses et superposées, ni la lecture croisée avec d'autres cartes ou plans du projet de PLU.

Par ailleurs, les perspectives d'évolution du territoire en l'absence du projet de révision du PLU sont présentées au chapitre « construction du scénario au fil de l'eau » du document d'évaluation environnementale. Construites en projection des effets prolongés du document d'urbanisme en vigueur et de ceux des documents supra-communaux, leurs développements sont limités par thématiques, sans proposer d'analyse croisée dynamique de leurs potentiels conflits ou enchaînements. De plus, le manque de logique dans les temporalités proposées ne participe pas à la cohérence des propos avancés¹².

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

La justification des choix est structurée autour des étapes d'élaboration du PADD, du règlement et des OAP. Elle traite le choix de développement démographique et des besoins correspondants en logements, ainsi que la modération de consommation d'espace à travers des chapitres spécifiques.

La justification des besoins en logements est confuse, établie pour une période de projection 2017-2031 au regard d'un objectif démographique fixé à l'horizon 2028 par le PADD, et sur la base d'évolutions observées sur la période 2012-2017 ne permettant pas d'analyser les tendances les plus récentes.

La justification de la modération de consommation d'espaces à vocation d'activités économiques est lacunaire, à défaut de fondements étayés sur le diagnostic territorial et d'une expression objectivée des dynamiques projetées.

De manière générale, le dossier de justification des choix est fragilisé par de nombreuses variations des chiffres proposés sur les mêmes sujets, ce qui est source de confusion et n'aide pas le lecteur à partager les démonstrations proposées¹³.

Le volet relatif à la justification des choix retenus pour établir le PADD traduit une volonté

12 Par exemple, perspective démographique à 2030 mais perspective logements à 2032, ou dynamique de référence sur population et logements établie sur la période 2007-2017, donc différente des pas de temps utilisés sur le diagnostic, sur l'analyse des consommations d'espace ou sur la justification des choix.

13 Par exemple, le besoin de 910 logements est associé à l'objectif démographique de 19 150 habitants à l'horizon 2028 (conformément aux orientations du PADD), mais aussi selon les pages du dossier à une population projetée à l'horizon 2031 de 19 280 habitants ou de 19 476 habitants.

pédagogique d'expliquer de manière assez détaillée la vision du territoire présidant à la révision du PLU. Cependant il n'évoque pas d'éventuels scénarios alternatifs structurants¹⁴ en dehors des rythmes différents de développement démographique envisagés au tout début de la démarche¹⁵.

Le dossier parcourt ensuite les différents outils mis en œuvre par le règlement et les OAP pour répondre aux objectifs du PADD. Il s'attache ainsi à démontrer une cohérence interne du projet de PLU arrêté, mais il n'évoque pas les solutions alternatives sur lesquelles d'éventuels arbitrages auraient pu être opérés.

La MRAe recommande de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de PLU, notamment par la présentation d'éventuels scénarios alternatifs au projet de PADD et de solutions alternatives aux sites retenus pour l'ouverture à l'urbanisation, ainsi que par la clarification et la mise en cohérence des valeurs utilisées pour justifier les besoins en logements et en activités, et la recherche de modération de consommation d'espace qui leur est associée.

2.5 Incidences notables probables et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne

Au regard des enjeux identifiés par l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'évaluation des incidences porte par thématique sur celles liées à la mise en œuvre des orientations du PADD, des dispositions réglementaires et des OAP. Elle évoque des mesures retenues pour l'évitement, la réduction et les éventuelles mesures compensatoires (ERC) face aux incidences sur l'environnement. Il convient toutefois d'observer que la traduction des principes proposés à ce stade n'est pas toujours aboutie (à l'exemple de la prise en compte des enjeux de biodiversité, de la gestion des eaux pluviales ou des incidences sur le paysage). Ces points font l'objet de développements au chapitre 3 du présent avis.

L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU porte à la fois sur les sites couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Cependant, la démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC) n'apparaît pas suffisamment développée, ou bien renvoie à des dispositions du règlement ou des OAP qui ne sont pas toujours traduites ou qui ne permettent pas toujours d'assurer le niveau de prise en compte attendu.

S'agissant des OAP, quatorze d'entre elles seulement (dénommées « OAP complexes ») font finalement l'objet d'une fiche relativement détaillée de principes présidant à leur aménagement. L'encadrement des trente autres (dénommées « OAP simples ») n'est défini que par l'indication d'un périmètre, d'une surface, d'accès et pour les OAP « habitat » du nombre minimum de logements projeté.

De plus l'analyse des incidences, notables et probables du projet de PLU, ne traite pas des zones d'ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme (2AU)¹⁶, ni des emplacements réservés.

Enfin, dans la mesure où ces projets sont également inscrits au PADD, le dossier gagnerait à justifier de la manière dont il intègre d'éventuelles mesures compensatoires prévues par la mise en œuvre du contournement nord de la ville, et à analyser les incidences potentielles de son projet de prolongement à terme (RD1–RD22), ainsi que du projet de bouclage sud (RN162–RD 20).

14 Par exemple sur le poids des différents bourgs dans le développement de l'habitat, en densification comme en extension d'urbanisation, en lien avec l'implantation des équipements et les solutions de déplacements.

15 Rythmes de croissance démographique annuelle moyenne de 0,14 %, 0,50 %, 1 % et 1,26 %.

16 À l'exception de l'OAP « Chemin de Terre Rouge » classée en partie en zone 1AUB et en partie en zone 2AUB.

En l'état, l'approche insuffisamment développée des sites susceptibles d'incidences sur l'environnement ne démontre pas l'entière cohérence d'une démarche ERC, ni sa mise en œuvre sur l'ensemble des secteurs concernés.

La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences probables sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU et, pour celles où des incidences potentielles sont effectivement identifiées, de développer une analyse aboutie, justifiant de la bonne mise en œuvre de la démarche Éviter – Réduire – Compenser (ERC).

2.6 Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Le dossier de PLU ne propose pas d'évaluation des incidences sur les zones Natura 2000.

Aucun site Natura 2000 n'intersecte le périmètre du territoire de Château-Gontier-sur-Mayenne. Toutefois, le site Natura 2000 le plus proche est celui de « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette », situé à environ 3 km au sud.

La MRAe recommande de présenter une évaluation des incidences potentielles du projet de PLU sur les sites Natura 2000 de proximité.

2.7 Dispositif de suivi des effets de la révision du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne sur l'environnement

Le dossier de PLU propose un dispositif de suivi composé de plus de 45 indicateurs.

Il précise pour chacun la source de la donnée, la périodicité de sa mise à jour, et sa valeur initiale.

Cependant l'identification de chaque indicateur ne comprend pas son objectif chiffré à l'échéance du PLU (sous forme d'une valeur à atteindre ou d'une limite à ne pas dépasser), voire à une échéance d'analyse intermédiaire si le dispositif de suivi le justifie¹⁷.

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

De la même manière, les indicateurs sur les logements produits pourraient permettre de discerner ceux réalisés dans des zones en extension à l'urbanisation et ceux réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines telles que définies à la date d'approbation du projet de PLU.

La MRAe recommande :

- **de préciser, pour chaque indicateur, des objectifs chiffrés à l'échéance du PLU voire, si cela est nécessaire, des objectifs intermédiaires ;**
- **de compléter et d'affiner les indicateurs relatifs à l'habitat et ceux relatifs à la consommation foncière pour l'habitat, les équipements et les activités économiques.**

2.8 Méthodes

Le projet de PLU ne présente pas de chapitre spécifique sur les méthodes employées. Elles sont décrites de manière variable dans les chapitres thématiques ou leurs annexes.

2.9 Résumé non technique

Le résumé non technique n'aborde pas la justification des choix, la construction du scénario au fil

¹⁷ Par exemple pour les mesures de consommation d'espaces en relation avec l'échéancier d'ouverture des OAP pour l'habitat et pour les activités économiques.

de l'eau, l'articulation du projet de PLU avec les plans et programmes supra-communaux, ni les indicateurs de suivi.

La MRAe rappelle qu'il convient que le résumé non technique traite de chacun des chapitres du rapport de présentation. Elle recommande de le compléter dans ce sens afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne

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

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets¹⁸ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Sur l'ensemble des destinations prévues, et sans intégrer les STECAL ni plusieurs zones classées en zones urbaines alors qu'elles constituent des extensions des enveloppes bâties existantes, le projet de PLU projette 95 ha de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2028, ce qui représente une diminution globale d'environ 11 % par rapport à la consommation de 107 ha¹⁹ de ces mêmes espaces observée sur la période 2010-2020²⁰.

La MRAe recommande d'une part de justifier l'ensemble des consommations d'espaces induites par le projet de PLU au regard des rythmes observés sur les périodes précédentes, et de la manière dont elles s'inscrivent au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espaces sur la période 2021-2031 et d'autre part d'indiquer la trajectoire vers l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

HABITAT

Le PLU révisé fixe un objectif d'évolution démographique au rythme ambitieux de + 1 % par an, visant une population totale de 19 150 habitants à horizon 2028, et correspondant à un besoin estimé de 910 logements nouveaux en 10 ans.

Ces valeurs reprennent les objectifs du SCoT du Pays de Château-Gontier sur le coeur d'agglomération. L'évolution démographique projetée est de nature à reconduire le rythme de croissance démographique observé sur la période 2007-2012 (0,8 % par an), mais en doublant celui observé sur la période 2007-2017 (0,47 % par an), lequel était même en net ralentissement entre 2012 et 2017 (0,14 % par an). Le rythme projeté de 91 logements nouveaux par an constitue une accélération au regard des 300 logements construits sur la période 2013-2018 (soit 60 logements par an en moyenne).

Au titre de la modération de la consommation d'espace, le PADD :

- fixe un objectif minimal de production d'environ 23 % (soit environ 210 logements) des nouveaux logements (soit environ 210 logements) sans consommation d'espaces agricoles,

18 Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

19 Dont 54 ha à destination d'habitat, 42 ha à destination d'activités économiques, 11 ha à destination d'équipements.

20 Cette période est calculée pour 11 années pleines, puisqu'elle est comprise entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2020.

naturels et forestiers (ENAF),

- limite la consommation d'ENAF pour l'habitat à un maximum de 35 ha sur 10 ans,
- encadre les opérations d'aménagement d'ensemble ainsi que les constructions sur des terrains à bâtir libres de construction de plus de 2 000 m² en imposant (à l'échelle communale) des densités brutes moyennes minimales de 18 logements/ha.

Après l'identification d'un potentiel de construction de 183 logements au sein des enveloppes urbaines existantes²¹ et celle de 99 logements au sein d'opérations en cours d'aménagement, le projet de PLU considère par différence que le besoin en extension d'urbanisation est justifié pour l'accueil de 628 logements.

Le projet de PLU prévoit 35 ha²² de zones d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat (1AUB et 2AUB). Il apparaît toutefois que certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'habitat sont classées en zone urbaine (UB) alors qu'elles se situent en extension des enveloppes bâties existantes, et qu'elles devraient être comptabilisées au titre de la consommation d'espaces (pour une surface totale de plus de 7 ha)²³. Il en est de même pour une zone UB de plus de 2,5 ha située en extension des enveloppes bâties existantes au nord du secteur de la Mitrais à Azé, et qui n'est pas encadrée par une OAP.

Il conviendrait également de prendre en considération la consommation d'espaces constituée par les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ah à vocation d'habitat en contexte agricole²⁴, et de limiter leurs périmètres au contour des parties actuellement bâties délimitant les potentiels de densification des hameaux concernés, sans en élargir le champ à des secteurs qui seraient constitutifs d'extension d'urbanisation.

Une densité brute de 18 logements/ha²⁵ a pratiquement été appliquée à chacune des OAP à vocation d'habitat. Le projet de PLU gagnerait à opérer certaines distinctions, en particulier en recherchant des densités plus fortes pour les OAP qui s'inscrivent au sein de tissus urbains resserrés, comme celles classées en UA ou UAz, ou encore l'OAP « Coeur d'îlot de l'Oisillière » bien que classée en 1AUB.

Plus globalement, il apparaît que l'ensemble des OAP représente une programmation de l'ordre de 1 016 logements²⁶, surdimensionnée par rapport au besoin total exprimé de 910 nouveaux logements.

De plus, l'échéancier prévisionnel des OAP permet d'ouvrir les zones à l'urbanisation pour atteindre l'objectif de production de logements affiché au projet de PLU dès la première moitié de sa période de mise en œuvre²⁷.

Il est attendu du projet de PLU qu'il justifie les extensions d'urbanisation dans la limite des besoins qui ne pourront pas être satisfaits par la densification, le renouvellement urbain ou la mobilisation de la vacance de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, et qu'il optimise la

21 Mobilisation des dents creuses, des parcelles densifiables et des poches aménageables au sein du bâti existant.

22 Réparties en 30,8 ha de zones 1AUB et 4,2 ha de zones 2AUB.

23 C'est en particulier le cas de l'OAP « les Aîtres » (5 ha), d'une partie (environ 1 ha) de l'OAP « La Pinaudière », et des OAP « Rue René Paillard », « Chemin des Enrouées » et « Rue Julien Gourdon ».

24 Totalisant à ce stade une surface de 3,4 ha.

25 Fixée comme minimale à l'échelle de la commune par le PADD du PLU et par le DOO du SCoT du Pays de Château-Gontier (ce dernier recommandant toutefois 20 logements/ha).

26 961 logements sont programmés dans les 37 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à destination d'habitat (tous zonages confondus). S'y ajoutent le potentiel d'au moins 45 logements non encore programmés dans 2,5 ha d'OAP habitat en zone 2AUB, et 10 logements dans la zone mixte du Parc de Saint-Fiacre (OAP à vocation mixte classée UEt).

27 L'échéancier prévisionnel des OAP ne s'applique qu'à celles classées en zones 1AUB et 2AUB. En intégrant plus de 300 logements programmés au sein des OAP classées en zones urbaines (U), il permet l'autorisation potentielle de 400 logements à court terme (0-3 ans), 515 logements à moyen terme (3-5 ans), et 100 logements à long terme (5-10 ans).

recherche de limitation de consommation d'espaces également sur ces extensions d'urbanisation (notamment à travers les densités minimales prescrites et la progression des ouvertures à l'urbanisation dans le temps).

La MRAe recommande :

- **de mieux justifier l'objectif démographique du projet de PLU en regard de la décennie passée ;**
- **d'optimiser la recherche de potentiels de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes, y compris en matière de mobilisation de la vacance ;**
- **de limiter les extensions d'urbanisation aux besoins que cette recherche n'aura pas pu satisfaire et par la prescription de densités minimales ainsi que d'un calendrier d'ouverture à l'urbanisation différenciés.**

ACTIVITÉS

Le PADD du projet de PLU fixe un objectif de limitation à 60 ha maximum « *d'extension urbaine à vocation économique dans les zones d'activités structurantes en cohérence avec le SCoT du Pays de Château-Gontier* ». Sur la commune de Château-Gontier-sur-Mayenne (cœur d'agglomération), le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT limite effectivement les nouvelles consommations d'ENAF aux zones structurantes existantes en prescrivant des extensions futures maximales de 12 ha pour la zone d'activités économiques (ZAE) Est de Bellitourne et de 48 ha pour la ZAE Nord de Bazouges.

Or, le projet de PLU prévoit 60,3 ha de zones d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'activités économiques²⁸, couvertes par six OAP *économie* :

- les OAP de la ZAE Est Bellitourne 1 et 2 représentent une surface totale de 5,69 ha,
- l'OAP de la ZAE Nord Bazouges représente 43,4 ha,
- l'OAP de la ZAE Sud Bazouges (6,3 ha) et l'OAP « rue de Marigné-Peuton » (3,54 ha) s'inscrivent également en extensions de la ZAE Nord Bazouges, mais elles n'apparaissent pas inscrites au DOO du SCoT,
- l'OAP « rue de l'Orgerie » (1,38 ha) à Saint-Fort ne paraît pas non plus répondre aux orientations du SCoT.

Dans ce contexte, le projet de PLU ne justifie pas de la mise en oeuvre des orientations fixées par son PADD ni de celles du SCoT du Pays de Château-Gontier, relatives au champ et aux équilibres retenus des extensions de zones d'activités ZAE Est et ZAE Nord.

La MRAe observe par ailleurs que le rythme de 6 ha par an de consommation d'ENAF pour l'extension des zones d'activités représente une accélération du rythme observé sur la période 2010-2020 (moins de 4 ha/an), et que l'échéancier prévisionnel des OAP permet l'ouverture des deux tiers (39,5 ha) des surfaces totales prévues dans les trois premières années de mise en oeuvre du projet de PLU.

De manière plus globale, le dossier de PLU ne permet pas d'identifier clairement les surfaces encore disponibles au sein des zones d'activités existantes, ni de mesurer en quoi les extensions d'urbanisation répondent aux besoins de développement jusqu'à l'horizon 2028.

Il est attendu du projet de PLU :

- qu'il justifie mieux des besoins en fonction des dynamiques observées sur la décennie antérieure ;
- qu'il identifie clairement les disponibilités foncières sur les zones d'activités existantes et

28 Dont 40,79 ha à court et moyen termes (1AUE) et 19,44 ha à terme d'ouverture différé (2AUE).

les friches, en distinguant celles qui s'insèrent dans les enveloppes urbaines de celles qui en constituent une extension ;

- qu'il limite les nouvelles ouvertures à l'urbanisation aux besoins que le foncier potentiel encore disponible ne peut satisfaire.

Il conviendrait de plus de prendre en considération la consommation d'espaces constituée par :

- les 2,86 ha de STECAL Ae à vocation économique pour permettre le développement sur place d'activités économiques existantes en contexte agricole,
- les 21,55 ha de STECAL Nc retenus à ce stade pour l'exploitation de la carrière de Bel Air, à propos de laquelle la MRAe a été informée de l'instruction en cours d'une demande d'extension, dont la décision à venir sera susceptible de motiver une prochaine mise en compatibilité du PLU.

La MRAe recommande :

- ***de mieux justifier les nouveaux besoins liés aux activités sur le territoire communal, en s'appuyant sur les dynamiques de consommation d'espace à vocation économique des périodes passées et sur les disponibilités dans les zones d'activités existantes ;***
- ***d'ajuster en conséquence les surfaces en ouverture à l'urbanisation pour le développement des activités, en application d'une démarche plus respectueuse de l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles ou naturels et forestiers ;***
- ***de mieux justifier de l'ensemble des consommations d'espaces induites par les activités (y compris les STECAL).***

ÉQUIPEMENTS ET AUTRES

Le projet de PLU ne compte aucune consommation d'espaces NAF à vocation d'équipements publics.

Néanmoins, il prévoit dans ces espaces des STECAL à vocation de loisirs, tourisme, activités sportives ou culturelles représentant plus de 90 ha de surface totale.

Pour chacun de ces STECAL, il est attendu du projet de PLU qu'il justifie des équipements existants et/ou projetés et de l'adéquation de la délimitation du périmètre retenu avec les besoins d'implantation ou de développement des équipements considérés.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit dans les espaces NAF, ou dans des zones classées urbaines mais non encore bâties, des emplacements réservés (ER) susceptibles d'induire de nouvelles consommations d'espace et qu'il convient alors de prendre en compte²⁹ et d'analyser en termes d'incidences potentielles.

La MRAe recommande de mieux justifier les besoins à destination d'équipements, et de comptabiliser la consommation d'espace qui leur correspond, ainsi que celle correspondant aux principaux emplacements réservés.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Sols et zones humides

L'état initial de l'environnement a permis d'inventorier 338 ha de zones humides sur le territoire communal.

²⁹ Le projet de PLU prévoit 22 emplacements réservés couvrant une surface totale de près de 18 ha, et destinés pour la plupart à des aménagements de voirie, d'accès ou de carrefour giratoire.

Le règlement graphique identifie les zones humides fonctionnelles. Il est attendu du projet de PLU qu'il précise si ces dernières regroupent l'ensemble des zones humides inventoriées ou une partie d'entre elles, et le cas échéant, qu'il justifie l'état de connaissance et les critères de qualification sur lesquels les choix ont été opérés.

Le règlement écrit interdit « *toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides* ». Cependant, il prévoit que « *par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Mayenne)* ».

Cette rédaction permet l'occupation, l'utilisation du sol ou l'aménagement d'une zone humide, sans justifier d'une prise en compte différenciée des enjeux qui peuvent la qualifier, et en reportant vers le porteur de projet la détermination de mesures compensatoires.

Or, le document d'évaluation environnementale signale des incidences potentielles de plusieurs STECAL sur des zones humides, pour la prise en compte desquelles il se limite à indiquer qu' « *il s'agira de les préserver* »³⁰, sans que le projet de PLU ne mette en œuvre les dispositions préventives de nature à assurer cette préservation.

Ainsi, le projet de PLU ne garantit pas la bonne prise en compte des zones humides sur l'ensemble des zonages recouvrant le territoire communal, au regard des évolutions d'usage des sols permises qui pourraient leur porter atteinte, en particulier sur les STECAL retenus.

La MRAe recommande :

- ***de mettre en œuvre une démarche d'évitement, de réduction et à défaut de compensation (ERC) plus aboutie, le cas échéant en justifiant de mesures d'évitement ou en recherchant des alternatives d'implantation ou de réduction de périmètres de STECAL pour les secteurs susceptibles d'incidences sur des zones humides ;***
- ***de clarifier les dispositions du règlement graphique et du règlement écrit relatives aux zones humides.***

Biodiversité

Le règlement graphique du projet de PLU classe la ZNIEFF du Marais de la Bavouze en zone naturelle (N) et en zone naturelle correspondant aux espaces forestiers dotés d'un document de gestion durable³¹ (Nf), et la ZNIEFF de la Forêt de Valles en zone agricole (A), une moindre portion étant située en zone Nf.

Les boisements denses sont classés en zone naturelle Nf ou en zone naturelle N (en particulier aux abords d'espaces urbanisés de la vallée de la Mayenne).

La majeure partie des corridors écologiques identifiés dans la trame bleue se trouve en zone naturelle (N), une moindre proportion en zone agricole (A).

Il apparaît toutefois que le règlement écrit autorise notamment, sous certaines conditions :

- l'exploitation forestière (zones Nf),
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (zones A),

30 Par exemple STECAL Ae « la Mare », Ae « Chambrezé », Nt « les Perettes », ou Ng « golf ».

31 Au sens du code forestier.

- les nouvelles constructions de logement nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole (zones A),
- les extensions et les annexes des habitations existantes (zones A et N),
- les changements de destination des bâtiments existants vers la sous-destination logement, ou l'hébergement hôtelier et touristique (zones A et N),
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (zones A, N, et Nf),
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (zones N).

De plus, en zones N et A, le règlement autorise l'abattage d'arbres de haute tige « *si cela est nécessaire pour la création d'une construction, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales* ».

Le choix de ces zonages, agricole (A) ou naturels (N, Nf), et de leurs règlements associés, ne justifie pas une protection adaptée aux niveaux des enjeux des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés.

Le projet de PLU propose une protection supplémentaire et/ou complémentaire des éléments d'intérêt, en particulier ceux boisés et bocagers, par le classement de 30 ha d'espaces boisés classés (EBC), ainsi que celui de 214 km de linéaire bocager à préserver pour des motifs écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Au regard des 366 km de haies identifiés à l'état initial³² et de la définition de la trame verte et bleue du projet de PLU, le choix de ne pas protéger les haies qui répondent à un seul des quatre types d'enjeux considérés (qualité de l'eau, paysage, agriculture, biodiversité) relève d'une sélection par quantification des enjeux plutôt que par leur qualification, et ne permet pas de garantir une protection pertinente des réseaux bocagers.

Il est également attendu que le projet de PLU justifie son choix de déclasser certains EBC au regard du document d'urbanisme en vigueur³³, et celui de ne pas classer en même temps des boisements en zone Nf et en EBC³⁴.

Ainsi, les moyens retenus pour préserver les réservoirs et corridors écologiques ne sont pas suffisamment justifiés par le projet de PLU et ne leur garantissent pas une protection durable.

Le document d'évaluation environnementale relève des incidences potentielles sur le réseau de haies bocagères et d'arbres pour la majorité des OAP (jusqu'à des risques modérés de rupture de continuité écologique pour deux d'entre elles³⁵, voire l'intégration directe de destruction d'arbres pour une dizaine d'autres³⁶), sans qualification des enjeux ni déclinaison de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC). Dans les 14 OAP dites complexes, les principes d'aménagement portés ne vont pas au-delà de prescrire la conservation des haies bocagères et arbres existants « *dans la mesure du possible* », voire « *dans la mesure où leur maintien est compatible avec les projets* »³⁷. Dans les 30 OAP dites simples, aucun principe d'aménagement n'étant décliné, les incidences

32 D'après une étude d'inventaire conduite en 2017 et livrée en annexe du document d'état initial de l'environnement.

33 Il compterait 34 ha à plus de 55 ha selon les différentes pages du dossier de justification des choix (page 69) et du dossier d'évaluation environnementale (page 67).

34 La MRAe rappelle à cet égard que le classement en EBC n'est pas incompatible avec la mise en œuvre d'un document de gestion durable d'un espace forestier.

35 OAP « la Pinaudière » et « les Aitres ».

36 Les OAP « chemin de Charité », « avenue Eric Tabarly », « impasse du Gueret », « chemin d'Yvano », « rue Saint-Célerin », « rue du 6 août 1944 », « boulevard des Capucins », « avenue de la Division Leclerc », « rue des Martyrs de la Résistance ».

37 OAP ZAE Nord Bazouges.

potentielles relevées ne sont encadrées par aucune mesure particulière. Par ailleurs, les incidences identifiées se limitent parfois aux haies situées en limite de périmètre OAP, alors qu'une forte densité d'arbres et de haies caractérise l'ensemble du terrain concerné.

La MRAe rappelle que selon les dispositions de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ».

Plusieurs STECAL sont également identifiés comme susceptibles d'incidences sur le réseau bocager, sans autre prise en compte que l'indication générique de préserver les haies concernées³⁸, voire les « *maintenir autant que possible*³⁹ ». D'autres ne font l'objet d'aucune indication⁴⁰.

De plus, s'il préconise leur préservation, le règlement permet sous certaines conditions, notamment de plantation compensatoire, la suppression de haies ou d'arbres, sans justifier de la prise en compte différenciée en fonction de leurs enjeux.

Le document d'évaluation environnementale ne procède pas à une analyse de toutes les zones 2AU, ni des emplacements réservés dont certains peuvent être susceptibles d'incidences sur la TVB.

En l'état, l'évaluation environnementale du projet de PLU ne fait pas la démonstration que les choix retenus garantissent le bon niveau de protection des enjeux de biodiversité identifiés.

La MRAe recommande :

- ***de mieux identifier et hiérarchiser les enjeux de biodiversité du territoire,***
- ***de justifier d'une analyse des incidences potentielles sur l'ensemble des choix retenus ainsi que de la mise en œuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC),***
- ***de renforcer les dispositions de préservation des milieux naturels à hauteur de leurs enjeux.***

Sites, paysages et patrimoine

SITES

Le projet de PLU ne couvre pas l'hypercentre de Château-Gontier, qui fait l'objet d'un périmètre de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), document à même d'assurer la préservation de ce site.

Le territoire communal abrite le site inscrit du centre ancien de Château-Gontier, dont le périmètre est prolongé par cinq sites patrimoniaux remarquables.

La préservation du site inscrit est garantie par l'inscription de sa plus grande partie au sein du PSMV. Une petite partie est toutefois classée en zone Ua⁴¹ du règlement graphique de PLU.

Le projet de PLU affirme, sans explicitation, que les cinq sites patrimoniaux remarquables sont pris en compte par leur classement en zones spécifiques UAz ou UBz, ou en zone naturelle N.

Il est attendu qu'il identifie les caractéristiques et sensibilités du site inscrit et des cinq sites patrimoniaux remarquables, qu'il justifie des incidences potentielles et des mesures adaptées liées aux choix retenus de zonages dans leurs périmètres et leurs abords⁴², ainsi que d'une approche

38 STECAL Ah « le Petit Bouffay » et « les Huberderies », Ae « Azé », Ae « Chambrezé ».

39 STECAL Ale « la Maroutière », Ng « golf ».

40 STECAL NI « la Croix Blanche », « Nt le Chêne Vert ».

41 Correspondant à la zone centrale ancienne mixte à vocation d'habitat.

42 Notamment la partie du site inscrit en zone Ua, la zone 1AUB « Coeur d'îlot de l'Oisillière » en périphérie immédiate d'un site patrimonial remarquable.

coordonnée et cohérente entre les enjeux et dispositifs mis en œuvre du site inscrit, des sites patrimoniaux remarquables et du PSMV.

La MRAe recommande de justifier des dispositions de nature à permettre une prise en compte cohérente des enjeux de préservation du site inscrit et des sites patrimoniaux remarquables en cohérence avec les dispositions du PSMV.

PAYSAGES

L'analyse de l'état initial de l'environnement décrit la richesse paysagère de Château-Gontier-sur-Mayenne, reposant sur une diversité d'ambiances naturelles et urbaines inscrites dans l'unité paysagère du Bocage du Haut-Anjou⁴³. Elle souligne également la présence de sites paysagers singuliers et l'enjeu d'un traitement paysager intégré des entrées de ville.

Pour autant, le projet de PLU :

- affiche des principes généraux d'organisation et d'aménagement des OAP qui ne sont pas déclinés à l'échelle de chacune d'entre elles ;
- limite les principes d'insertion paysagère liés aux 14 OAP dites complexes au traitement végétalisé des franges avec les secteurs voisins, ainsi qu'à l'orientation et la hauteur du bâti ;
- ne prévoit aucun encadrement particulier d'aménagement pour les 30 autres OAP.

Les OAP gagneraient à explorer les liens des zones de développement de l'urbanisation avec les centralités urbaines et les espaces ruraux où elles s'implantent, pour mettre en évidence les caractéristiques paysagères perceptibles sur ces territoires au sein desquels les constructions autorisées ont vocation à s'insérer, et justifier ainsi des principes d'organisation des espaces publics et des entités à bâtir.

La MRAe recommande de renforcer l'approche paysagère notamment au niveau des OAP en cohérence avec les enjeux mis en évidence par le diagnostic.

Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

EAU POTABLE

Le territoire communal est alimenté en eau potable par l'usine de Mirwault et l'usine de Daon, dont les captages respectifs font l'objet de périmètres de protection portés au plan des servitudes d'utilité publique livré en annexe au projet de PLU.

Ces périmètres de captage sont classés en zones naturelle (N) et agricole (A) pour celui de La Plaine (usine de Daon) et en zones naturelle (N), et urbaines UEcf⁴⁴, UL⁴⁵ et UB⁴⁶ pour celui de Mirwault.

Le projet de PLU argumente de l'absence de zones à urbaniser au sein des périmètres de protection des captages d'eau potable. Au-delà de ce constat, il est attendu :

- qu'il analyse les incidences potentielles des secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à l'intérieur des périmètres de protection des captages ;
- que le cas échéant il justifie ses choix, en démontrant la bonne prise en compte des

43 Composée du bocage ouvert de l'Oudon à l'ouest et au sud, de la vallée de la Mayenne angevine au centre, du bocage semi-ouvert de Bierné à l'est et au sud-est.

44 Zones urbaines à vocation d'activités économiques permettant une évolution limitée des activités commerciales existantes.

45 Zones affectées à l'accueil des équipements et des activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou touristique et de loisirs.

46 Zones d'extension récente à vocation principale d'habitat.

dispositions des arrêtés préfectoraux de protection concernés au regard des dispositions retenues par le règlement de PLU.

Par ailleurs, les deux usines de Mirwault et de Daon captent leur eau dans la rivière Mayenne.

Le diagnostic territorial souligne l'enjeu de mobiliser de nouvelles ressources au regard de la limitation des possibilités de prélèvements directs dans la rivière portée par le SAGE Mayenne.

Dans ce contexte, le projet de PLU ne présente pas de solution nouvelle de nature à répondre aux besoins en eau potable de la population qu'il prévoit d'accueillir.

La MRAe recommande :

- **de mieux justifier de la prise en compte des enjeux de protection des captages d'eau potable par les dispositions retenues du projet de PLU ;**
- **de justifier des capacités d'alimentation en eau potable du territoire communal au regard des besoins de la population projetée à l'horizon du PLU.**

EAUX USÉES

Les eaux usées issues du territoire communal sont traitées par une station d'épuration mise en service en 2007, dont la capacité atteint 37 500 équivalents-habitants (EH).

Le volet assainissement du diagnostic territorial appelle à être mis à jour, car il est établi sur des données remontant à 2015 pour l'assainissement collectif et 2006 pour l'assainissement individuel.

Pour autant, le niveau de charge de la station d'épuration mesuré en 2015, correspondant à 30 % de sa charge organique nominale et 50 % de sa charge hydraulique nominale, devrait permettre de prendre en charge les évolutions démographiques qui seront permises par le projet de PLU.

EAUX PLUVIALES

Le réseau d'assainissement communal est séparatif sur sa presque totalité (seul reste un tronçon de réseau unitaire de 3,2 km sur le secteur de Bazouges).

Quel que soit le zonage (U, AU, A, N), le règlement écrit contraint tout projet à intégrer les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou ceux permettant de garantir leur écoulement dans le réseau collecteur si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Toutefois les OAP ne déterminent pas les moyens ni n'encadrent les conditions de mise en œuvre du traitement des eaux pluviales à l'échelle de chacun des secteurs à aménager, avec leurs caractéristiques et contextes particuliers, laissant à la charge de l'aménageur la réalisation de dispositifs adaptés.

La MRAe recommande de mieux encadrer la gestion des eaux pluviales de manière à garantir la préservation des milieux récepteurs.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risques naturels et technologiques

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques aux PLU, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition des zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures

de réduction de vulnérabilité.

À ce titre, il appartient au projet de PLU de caractériser et localiser l'ensemble des risques de mouvement de terrain (risques miniers, de cavités naturelles ou d'éboulements) connus sur le territoire communal, ainsi que le risque technologique associé au passage d'une canalisation de transport de gaz haute pression, et de justifier de leur prise en compte, en particulier à travers les dispositions retenues du règlement de zonage et du règlement écrit.

Concernant le risque d'inondation, les deux principes directeurs à l'échelle du bassin Loire-Bretagne sont :

- d'une part de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en préservant de toute urbanisation nouvelle les zones soumises aux aléas les plus forts de même que toutes les zones inondables non urbanisées, et en préservant les capacités d'expansion des crues ;
- d'autre part de prévenir les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

Le règlement graphique du projet de PLU reprend le périmètre d'emprise des zonages du PPRI de la Mayenne et le règlement écrit mentionne⁴⁷ l'obligation de conformité aux dispositions réglementaires propres du PPRI. Il apparaît que ce périmètre d'emprise concerne des zonages naturels (N), agricoles (A) et urbains (UA, UB, UL, ...).

Le document d'évaluation environnementale précise qu'en dehors de zones déjà urbanisées et de la partie sud d'une zone d'ouverture à l'urbanisation 2AU⁴⁸, tous les secteurs de risque inondation sont classés en zone naturelle (N).

Il est attendu du projet de PLU qu'il justifie de la prise en compte des principes de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées.

La MRAe recommande :

- **de compléter le projet de PLU au titre des risques naturels (mouvements de terrain) et technologiques (canalisation de transport de gaz) et de justifier de leur bonne prise en compte ;**
- **de justifier de la bonne prise en compte du risque d'inondation pour les biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées.**

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

En matière de mobilité, le PADD du projet de PLU affiche en particulier la volonté de promouvoir l'utilisation des modes doux afin d'offrir des solutions alternatives à l'usage de l'automobile⁴⁹, et de développer un pôle ferroutage sur les secteurs de la Sargerie/Rivière permettant de concrétiser le rôle de la ville comme plateforme d'échanges à l'échelle du Sud Mayenne et d'une partie du Nord Anjou.

Le règlement graphique du projet de PLU identifie 99 km de cheminements doux à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. D'autres figurent au sein de quelques OAP sectorielles.

La perspective du pôle ferroutage ne semble pas trouver de traduction directe à ce stade.

47 Dans ses dispositions générales et aux articles 2 du règlement des seules zones urbaines du PLU.

48 Zone 2AUe pour extension de l'EHPAD à Montfort-le-Gesnois.

49 Selon le diagnostic territorial, 80 % des déplacements domicile-travail se font en voiture et 1,3 % en transports en commun, alors que 50 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence.

Le PADD rappelle que la ville de Château-Gontier-sur-Mayenne est engagée dans la recherche de sobriété énergétique à travers le plan climat air énergie territorial (PCAET) du groupe d'action local (GAL) Sud Mayenne.

Cependant, l'analyse de l'état initial de l'environnement ne reprend pas les données de ce PCAET. Dans ce contexte, le projet de PLU ne permet pas d'objectiver les ressources potentielles du territoire communal, ni de justifier d'une analyse approfondie des pistes pour lesquelles ses propres dispositions peuvent constituer un relais à la mise en œuvre des orientations du PCAET, de nature à inscrire la collectivité dans l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Le règlement du projet de PLU autorise :

- dans l'ensemble des zones agricoles (A) et naturelles (N), les dispositifs de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ;
- toutes zones confondues (U, AU, A et N), la mise en place de panneaux photovoltaïques à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Au-delà de ces conditions, si le projet de PLU est ainsi attentif à ne pas interdire les dispositifs de production d'énergie renouvelable, il conviendrait qu'il analyse les conflits potentiels que leur implantation pourrait engendrer au regard des enjeux identifiés en secteurs agricoles ou naturels, ou au regard d'enjeux de préservation du site inscrit et des sites patrimoniaux remarquables.

De plus, il est attendu à ce stade qu'il justifie le choix des sites retenus au regard des conditions fixées par la doctrine régionale sur le développement de l'énergie solaire photovoltaïque. En particulier, celle-ci priorise l'implantation sur des sites artificialisés et la conditionne à défaut à des sols dont la vocation non agricole est confirmée, ce qui n'exclut pas une analyse d'incidences potentielles sur les milieux naturels.

Enfin, la MRAe rappelle l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2021 concernant les performances énergétiques et environnementales des nouvelles constructions. Le projet de PLU pourrait utilement en faire le relais en relation avec les ambitions du PCAET.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des possibilités de contribution du projet de PLU au changement climatique et au développement des énergies renouvelables, et de mieux justifier des dispositions retenues au regard des enjeux environnementaux et des conditions de leur mise en œuvre sur le territoire communal.

Nantes, le 18 octobre 2022

Le président de la MRAe des Pays-de-la-Loire,



Daniel FAUVRE