



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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

**Avis délibéré**  
**sur le projet de révision du**  
**plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune de La Ménitré (49)**

n° : 2023-7495

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire a délibéré en réunion collégiale du 12 mars 2024 pour l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de La Ménittré (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 : Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre, Audrey Joly et Olivier Robinet.

Était absent : Daniel Fauvre

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, représentant de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

\* \*

La MRAe a été saisie par monsieur le maire de La Ménittré pour avis, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 11 décembre 2023, et datant du 22 février 2023.

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 14 décembre 2023 l'agence régionale de santé de Maine-et-Loire, qui a transmis une contribution en date du 19 janvier 2024.

La DREAL a également consulté par mail du 14 décembre 2023 le directeur départemental des territoires du Maine-et-Loire qui a transmis une contribution en date du 20 décembre 2023. 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 révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Ménitric (2 043 habitants en 2020<sup>2</sup>). La collectivité a prescrit le projet de PLU pour ce territoire le 23 janvier 2019, afin notamment de réaliser sa mise en compatibilité avec le règlement du plan de prévention des risques inondations (PPRI) « Val d'Authion et Loire saumuroise ».

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles au travers notamment des STECAL prévus, parfois surdimensionnés, et du mitage associé aux très nombreux changements de destination permis ;
- la préservation des éléments exceptionnels du patrimoine naturel et paysager de la commune ;
- ainsi que la prise en compte du risque d'inondation et des effets du changement climatique.

Le projet de PLU s'attache à réduire la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente et à intégrer les exigences du PPRI. Concernant les activités, aucune extension (hors STECAL) n'est prévue.

La MRAe relève des manques concernant la justification des choix effectués.

De plus, la détermination des espaces réellement consommés par le PLU doit être revue en intégrant les espaces de certains STECAL et OAP ainsi que l'emplacement réservé.

L'analyse des incidences Natura 2000 est également à compléter pour ce qui concerne l'emplacement réservé, les STECAL Ng, Nc et Nt (2) prévus et les changements de destination présents sur les secteurs sensibles.

Les dispositions réglementaires destinées à assurer la préservation des principaux enjeux relatifs aux espaces naturels apparaissent globalement appropriés, même si la protection des haies (limite de 10 m pour replantation) et des zones humides (notamment repérées comme sensibles) doit être renforcée.

En revanche, le cas du port Saint-Maur doit être revu au travers d'un plan d'ensemble global compte-tenu des enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysager exceptionnel.

De plus, le nombre de changements de destination doit être réduit, de manière à prendre en compte les enjeux patrimoniaux, agricoles, naturels et liés au risque d'inondation.

La situation de la station d'épuration communale, du point de vue de son futur niveau de surcharge, doit amener la collectivité à conditionner l'urbanisation à la mise en conformité de la station 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 notamment concernant les alternatives à l'autosolisme et en faveur d'un développement des énergies renouvelables en réponse à l'enjeu de réchauffement climatique.

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

---

2 [Données Insee 2020](#)

## Avis détaillé

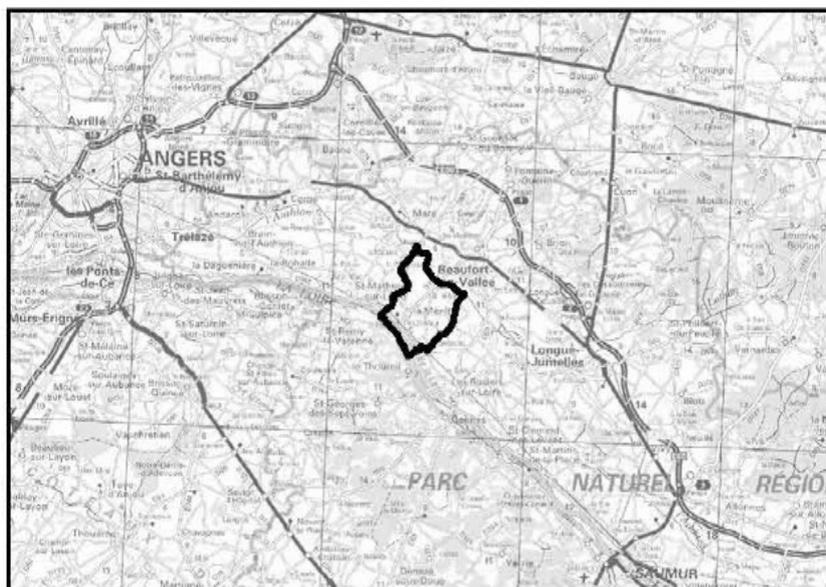
L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels 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 la révision du PLU de La Ménitré qui relève de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme en ce qu'il comprend un changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

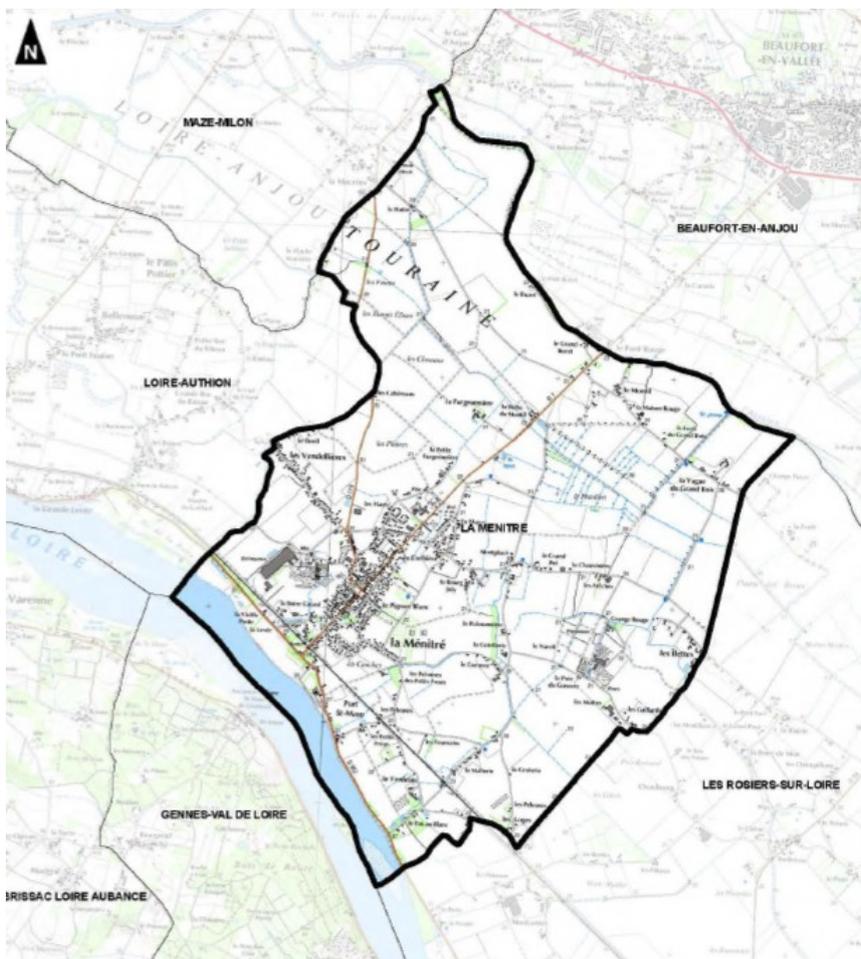
### 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du PLU de La Ménitré et de ses principaux enjeux environnementaux

#### 1.1 Contexte et présentation du territoire

Au recensement INSEE de 2020, la commune de La Ménitré comptait 2043 habitants, pour une superficie de 1 742 ha.



*Situation du territoire de La Ménitré (source rapport de présentation)*



*Le territoire de La Ménitré (source rapport de présentation)*

Le territoire communal, situé à 30 km d'Angers et 25 km de Saumur, bénéficie de l'influence de la dynamique de la métropole d'Angers (il est inclus dans l'aire urbaine de l'agglomération angevine) et du pôle de Saumur. Il appartient à la communauté de communes de Baugeois-Vallée, créée au 1er 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).

Cette communauté de communes détermine le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Baugeois-Vallée, approuvé le 19 janvier 2023. La commune de La Ménitré y est identifiée comme pôle de proximité.

Le rapport de présentation indique que la démographie de La Ménitré a été dynamique jusqu'en 2010 (où elle a atteint 2 194 habitants) puis diminue légèrement entre 2011 et 2016 (- 0,59 %/an), diminution qui se confirme jusqu'en 2020<sup>3</sup> (l'analyse fournie s'arrête en 2016), majoritairement due à un solde migratoire déficitaire. Avant 2010, le territoire avait connu une forte période d'attractivité pendant une quarantaine d'années. Ces variations sont en partie reliées au développement de la société Vilmorin, gros pourvoyeur d'emplois de la commune (370 salariés à ce jour) qui participe à la dynamique du tissu économique de la commune.

Exposée au risque d'inondation sur l'ensemble de sa superficie, le développement démographique visé se limite au cœur du bourg, pour éviter l'exposition de nouvelles populations à cet aléa.

3 On note une baisse de pratiquement 3 % entre 2014 et 2020.

En 2016, la commune disposait de 1 031 logements, essentiellement des résidences principales (même si les résidences secondaires sont de plus en plus présentes dans le parc, passant de 3,7 % en 2011 à 6,8 % en 2016), croissant à un rythme moyen de 10 logements/an sur la période 2006-2015, rythme largement réduit ensuite (2,7 logements/an sur la période 2016-2022). On dénombre seulement 5,3 % de logements vacants en 2016 avec une stabilisation depuis 2011, et toutefois une vacance plus importante des logements sociaux, associée, d'après l'étude, aux petits logements du centre national de la production horticole (CNPH), présent sur la commune, qui les dédie aux personnes de passage suivant leurs formations.

En termes économiques, c'est le secteur de l'agriculture qui propose le plus d'emplois (60,7 % en 2016), en lien avec l'établissement Vilmorin qui produit des semences et le CNPH. Vingt-trois sites d'exploitations agricoles sont également présents et couvrent 1 309 ha de surface agricole utile (SAU), soit 75 % du territoire communal. Ils représentent moins de 4 % des emplois et ont orienté leurs activités très majoritairement vers de grandes cultures (maïs et céréales).

La commune de La Ménitrié ne possède pas de surface forestière. En dehors du tissu urbain, le territoire recense une majorité de terres arables et de prairies. La commune bénéficie d'une trame verte et bleue identifiée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, d'échelle locale diffuse au sein du territoire (avec des réservoirs de biodiversité et de nombreux corridors « cours d'eau »).

Bordée par la Loire au sud et l'Authion au nord, la commune est comprise dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) Loire Anjou Touraine et en partie dans le site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, au titre de la Loire et de ses paysages culturels. Elle possède également plusieurs sites reconnus pour leur valeur environnementale :

- une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (« Lit mineur, berges et îles de Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau ») et une de type 2 (« Vallée de la Loire de Nantes au bec de la Vienne »),
- un arrêté de protection de biotope pour les « Grèves de la Loire de La Dagueniere au Thoureil »,
- deux sites Natura 2000, zone de protection spéciale (ZPS) et zone spéciale de conservation (ZSC), correspondant à la « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau »,
- et 18,5 ha<sup>4</sup> de zones humides pré-localisées, soit près de 1 % du territoire.

## 1.2 Présentation du projet de PLU de La Ménitrié

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

- développer un territoire résilient, en cohérence avec le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Val d'Authion, en densifiant le tissu urbain et en pérennisant les services, commerces et équipements publics et en développant des liaisons douces ;
- maintenir une économie agricole et artisanale durable en limitant l'urbanisation sur les espaces agricoles de qualité, en assurant une bonne transition avec l'habitat, en encadrant l'impact des serres dans le paysage, en permettant et encourageant le développement de Vilmorin et du CNPH, en s'appuyant sur le potentiel de la gare ferroviaire ;
- inscrire La Ménitrié comme porte d'entrée du territoire intercommunal ;
- renforcer l'identité ligérienne du territoire ;

---

4 Les surfaces de zones humides identifiées après inventaire ne sont pas définies.

- intégrer le projet de territoire dans la préservation de la biodiversité et le développement des énergies renouvelables, notamment en protégeant les espaces d'intérêt, en valorisant des corridors écologiques entre la Loire et l'Authion et en accompagnant le développement des énergies renouvelables ;
- modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Ces objectifs sont compatibles avec ceux du SCoT de Baugeois-Vallée en ce qu'ils visent à maintenir les services et commerces et à consolider l'enveloppe du bourg tout en maintenant le cadre de vie et la qualité architecturale du territoire.

Le PADD affiche un objectif d'environ 2 200 habitants<sup>5</sup>, ce qui est ambitieux puisqu'il s'agit du pic de population de la commune et que le nombre d'habitants ne cesse de décroître depuis 2010. Cet objectif correspond à une croissance démographique de 0,32 % par an entre 2017 (+124 personnes) et 2035<sup>6</sup>. Ces éléments sont à préciser au vu des données plus récentes de l'INSEE qui portent à 2 043 la population communale en 2020. L'objectif de 2200 habitants conduit à une croissance de 0,5 % par an entre 2020 et 2035, ce qui correspond à un renversement de la tendance à la baisse enregistrée depuis 2010.

Dans le cadre de son projet de PLU, pour accueillir 124 personnes avec une moyenne de 2,26 occupants par logement, la commune envisage la construction de 74 logements, (dont 19 pour maintenir les foyers résidents, liés au desserrement des ménages, et 55, pour accueillir de nouvelles populations).

La construction de ces 74 logements correspond à une moyenne de 6 logements par an pour une durée de PLU s'étalant de 2024 à 2035, soit un tiers de la production de logements neufs des deux pôles de proximité définie par le SCoT. Cet objectif est très supérieur au niveau de construction observé ces dernières années, limité à trois logements entre 2017 et 2020.

L'échéance du PLU est variable selon les documents, allant selon les cas, de 2030 à 2031 ou 2035 : une mise en cohérence s'impose.

Afin de permettre les constructions nouvelles en respectant les contraintes du PPRi, le projet de PLU limite le développement de l'habitat à la zone bleue du PPRi (zone dans laquelle de nouvelles constructions sont possibles sous conditions) et identifie six OAP sectorielles représentant un potentiel de 54 logements sur 2,61 ha (soit une densité moyenne de 20 logements/ha), avec seulement 0,2 ha prévu en extension urbaine, au niveau de l'OAP du Pignon Blanc, le reste étant inclus dans le tissu urbain<sup>7</sup>.

Un diagnostic du potentiel foncier mobilisable (dents creuses, parcelle « densifiable », renouvellement urbain) a été mené sur la zone bleue du PPRi : il estime que 74 logements peuvent être réalisés, ce qui correspond à l'objectif théorique visé. Toutefois, le PADD a également pour objectif de maintenir une vacance immobilière autour de 5 %, sans pour autant qu'elle soit prise en compte dans l'objectif de production en logements. La réhabilitation de l'EHPAD de la commune, suite à son déménagement sur une autre commune, est rapidement évoquée. Les autres sites d'accueil nécessaires pour atteindre les 74 logements visés ne sont pas identifiés à ce jour.

De plus, le changement de destination de 53 bâtiments<sup>8</sup> est autorisé, vers des hébergements

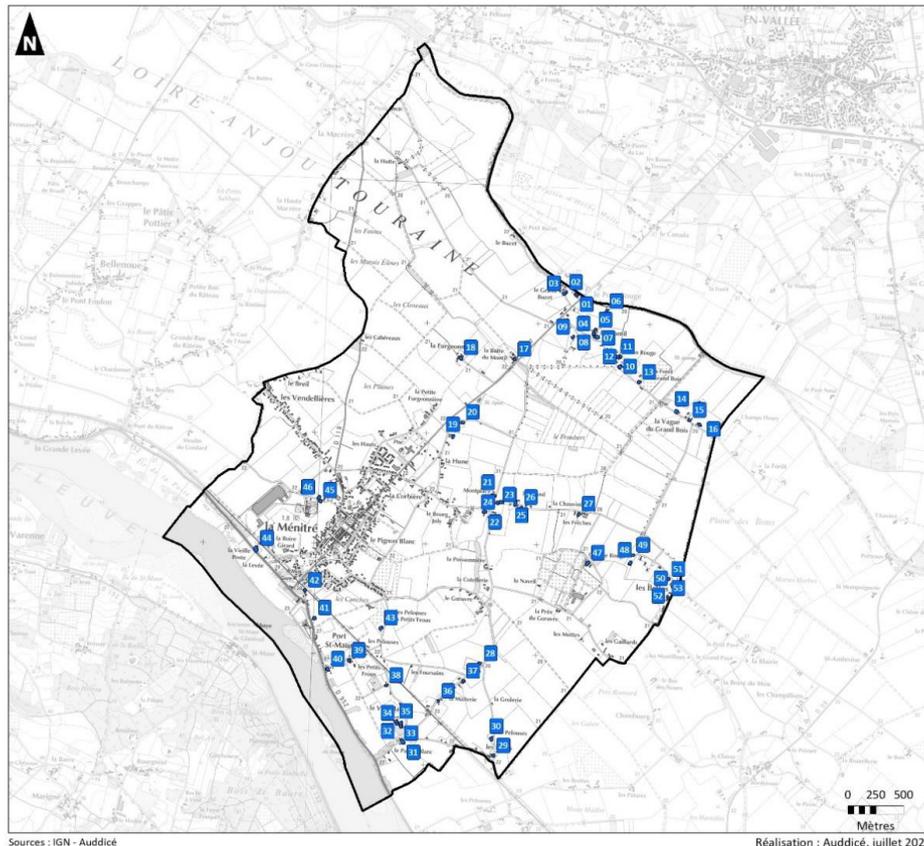
5 Cet objectif de population a servi de base au diagnostic du PPRi et aux réflexions des scénarios liés à l'aléa inondation de La Ménitrie.

6 Ce qui correspond à un taux de croissance de 6 % sur les 19 années prises en compte, entre 2017 et 2035 (scénario 4 retenu dans le rapport de présentation).

7 Pour comparaison, 12 ha ont été consommés globalement par la commune entre 2009 et 2020.

8 Uniquement situés en zones agricole A et naturelle N.

touristiques exclusivement (gîtes et chambres d'hôtes), donc hors habitat permanent.



 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N (changement de destination pour la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes)

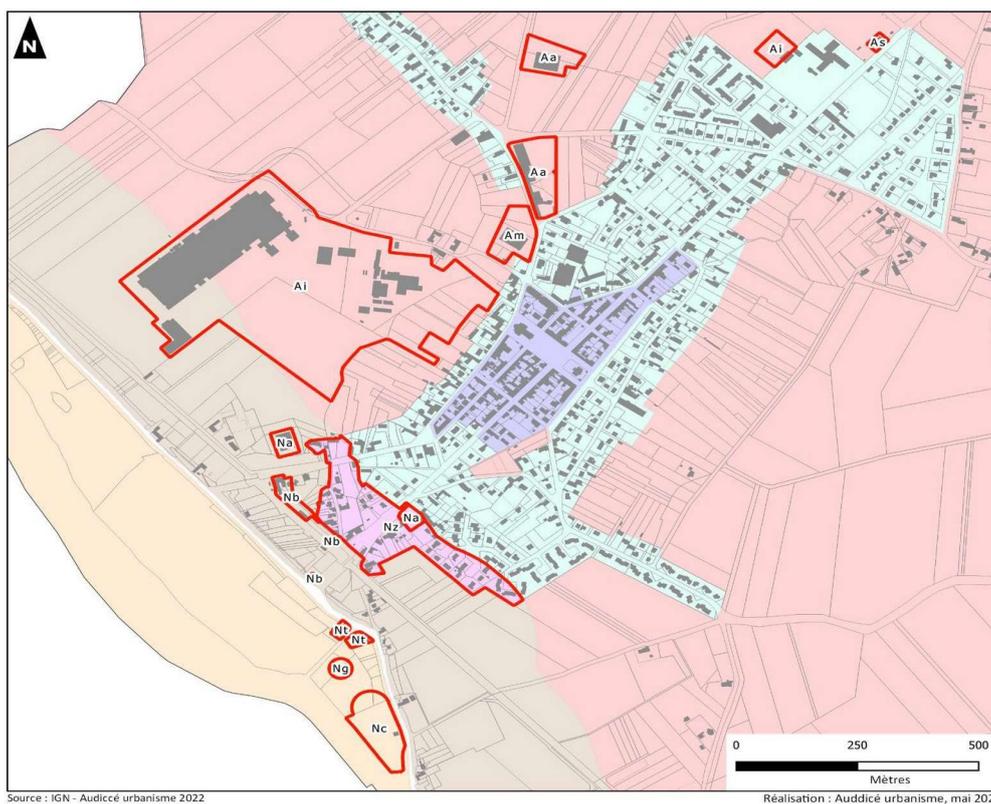
*Localisation des changements de destination identifiés sur le territoire de La Ménitrie (source rapport de présentation)*

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)<sup>9</sup> sont également prévus, majoritairement au sein ou en bordure de l'enveloppe urbaine. Ils intègrent les règles des zones correspondantes du PPRi. Le plus important des STECAL, correspondant à l'entreprise Vilmorin, atteint pratiquement 20 ha. Leur surface totale en zone naturelle N est de 6,85 ha et de 22 ha en zone agricole A.

Contrainte par le PPRi, la commune ne prévoit aucun zonage non ouvert (2AU) et a basculé en secteurs agricoles A et naturels N, les secteurs à urbaniser du précédent PLU non consommés (environ 22 ha de zones 1AU et 2AU) et certains secteurs urbanisés (près de 3 ha). De même, aucun développement de hameaux ne sera réalisé : les nombreux anciens secteurs Nh, correspondant aux hameaux de la zone agricole et permettant la construction d'habitats, sont identifiés en zone A du futur PLU. Sur le plan économique, le développement des principales activités de la commune est assuré uniquement au travers de STECAL.

9 Ils sont regroupés en :

- 2 secteurs Aa : correspondant aux activités d'artisanat,
- 2 secteurs Ai : correspondant aux activités industrielles de Vilmorin et du CNPH,
- 1 secteur As, pour le vestiaire du stade communal et 1 secteur Am, pour le site des ateliers municipaux,
- 2 secteurs Na : correspondant à des bâtiments à vocation artisanale, situés en zone de dissipation d'énergie du PPRi, et 3 secteurs Nb : correspondant à des bâtiments à vocation artisanale, situés en zone de dissipation d'énergie mais ne pouvant plus se développer suite à l'application du PPRi,
- 1 secteur Nc pour le camping, 1 secteur Ng pour l'installation éphémère de l'office du tourisme, 2 secteurs Nt correspondant à 2 restaurants, proposant des gîtes et chambres d'hôtes,
- 1 secteur Nz : correspondant aux espaces urbanisés du bourg dont la constructibilité est extrêmement limitée par le PPRi en raison du risque de rupture de digue.



STECAL

Zones du PPRI

BMF : Autre zone urbaine, en aléa moyen ou fort, sans vitesse significative

Bd : Zone urbaine dense, sans vitesse significative

RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa moyen, fort ou très fort, sans vitesse significative

REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel

RZDEU : Zone urbaine et de dissipation d'énergie (ZDE)

RZDEN : Zone non urbanisée et de dissipation d'énergie (ZDE)

Localisation des STECAL et zonage du PPRI (Source : dossier de l'évaluation environnementale)

Un emplacement réservé de 1,2 ha a été délimité afin de prolonger les pistes cyclables sur la commune (dans le cadre de la « Loire à vélo »), aux abords de la route départementale (RD) 7.

**La MRAe recommande :**

- **de réactualiser les données utilisées pour les diagnostics d'habitat et de logement avec des données issues des dernières analyses INSEE (2020) et de revoir en conséquence la perspective de croissance démographique correspondant à l'augmentation visée de 124 nouveaux habitants d'ici 2035 ou à l'objectif de population visé ;**
- **d'intégrer les 5 % de vacance immobilière souhaitée dans la détermination des potentiels de densification du centre-bourg.**

## 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 La Ménitrie 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, architectural, urbain et paysager ;
- la sécurité des biens et des personnes exposés au risque d'inondation ;
- la prise en compte du changement climatique (atténuation et adaptation).

### **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 (six OAP sectorielles concernant les zones d'urbanisation et deux OAP thématiques de bonne qualité « Mise en valeur des continuités écologiques » et « Densification qualitative »), d'un règlement (écrit et graphique) et comporte diverses annexes dont un diagnostic écologique parcellaire.

Le rapport de présentation est constitué de cinq parties principales : diagnostic territorial, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale et compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur.

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.

La structure de la population communale et les caractéristiques du parc de logements sont présentées mais les données utilisées sont anciennes et doivent être mises à jour comme rappelées précédemment dans la présentation du contexte.

Au plan des activités économiques, le dossier présente les activités agricoles existantes et leur importance sur le territoire communal ainsi que celles liées au commerce, à l'artisanat et au tourisme. Dans le respect du PPRi, aucune zone d'urbanisation à vocation d'activité n'est prévue. Le développement des activités est prévu par le confortement des secteurs déjà existants en zone urbaine ou en zone rurale via l'identification de STECAL, en cohérence avec les dispositions du PPRi.

Le diagnostic en matière de transports et déplacements indique que les alternatives à la voiture individuelle doivent être développées (près de 90 % des ménages possèdent au moins une voiture en 2016) : le diagnostic présente l'existence, outre la gare ferroviaire, d'une unique ligne de transport en commun, d'une unique aire de covoiturage ainsi que le projet d'intégration d'une voie douce en complément de la seule voie douce existante, la voie verte de Cuon à La Flèche, sur une distance de 30 km (d'un usage essentiellement touristique).

#### **3.2 Articulation du projet de PLU de La Ménitric 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 : au niveau des volets « justification des choix » et « diagnostic », le dossier aborde :

- le programme local de l'habitat (PLH) de Baugeois-Vallée, approuvé le 22 septembre 2022, pour lequel il explicite la traduction ou non des objectifs dans le futur PLU, sans conclure clairement toutefois sur la compatibilité du PLU.
- le SCoT de Baugeois-Vallée, dont il présente la traduction des objectifs dans le futur PLU, sans conclure là encore formellement que le projet respecte ces objectifs. Il est à noter que le rythme annuel de production de logements visé à l'échelle du SCoT est respecté à son échelle, par le projet de PLU.
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Baugeois-Vallée, approuvé en décembre 2019, dont les principaux objectifs sont rappelés avec les éléments apportés en réponse au niveau du futur PLU. Toutefois, aucun élément n'est fourni concernant la prise en compte de la gestion de la ressource en eau (objectif 4.1).
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRNpi ou PPRi) du « Val d'Authion et de la Loire saumuroise », approuvé le 7 mars 2019, apparaît bien pris en compte.
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, adopté le 3 mars 2022, et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) d'Authion, approuvé le 22 décembre 2017, évoqués mais sans présentation des objectifs ni démonstration de la compatibilité du projet avec leurs objectifs.

Le SCoT en vigueur affecte à la communauté de communes de Baugeois-Vallée un objectif de 195 logements à produire chaque année dont 20 au niveau des deux pôles de proximité (jusqu'en 2027, réduit à 18 entre 2028 et 2033 puis à 16 entre 2034 et 2041). L'objectif de 74 nouveaux logements (soit 6 par an en moyenne, sur les 12 années du PLU, jusqu'en 2035) indiqué au projet de PLU est donc cohérent avec ceux du SCoT en cours. De même, le taux effectif de croissance nécessaire pour l'atteinte de 124 nouveaux habitants sur la période du futur PLU recalculé à environ 0,5 % reste inférieur à celui précisé dans le SCoT en vigueur.

En termes de consommation d'espace, vu l'ampleur du risque d'inondation sur la commune, cette consommation est minime au niveau du PLU et respecte donc l'objectif du SCoT de Baugeois-Vallée.

**La MRAe recommande :**

- **de conclure clairement sur la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT et le PLH de Baugeois-Vallée,**
- **de justifier davantage la compatibilité du PLU avec l'objectif d'amélioration de la gestion de la ressource en eau du PCAET,**
- **d'analyser la compatibilité du futur PLU avec le SDAGE et le SAGE d'Authion et, si nécessaire, de prévoir une meilleure prise en compte de leurs objectifs.**

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

La présentation de l'état initial est richement illustrée. Elle propose une lecture représentative du territoire communal pour ce qui concerne la description de l'environnement physique, du paysage, du patrimoine, du milieu naturel, des risques, pollutions et nuisances, et de la problématique climat/air/énergie. Des cartes de synthèse très schématiques reprennent ces éléments.

Le territoire de La Ménitré est situé au sud-est d'Angers. Il appartient à l'unité paysagère du val d'Anjou et présente une plaine maraîchère ouverte et le val d'Authion, plus cloisonné, intégrant notamment le bocage du Fraubert. La qualité des paysages des bords de Loire est reconnue par leur inscription comme site UNESCO, qui concerne tout le sud de la commune (dont le site Vilmorin), et par le classement d'une partie de ce secteur comme site classé des rives de la Loire « Le Thoureil - Saint-Maur ». La Grande levée d'Anjou (ouvrage monumental du 12<sup>e</sup> siècle, de protection contre les crues), l'île de la Poste (qui résulte d'atterrissements sédimentaires fixés artificiellement au 19<sup>e</sup> siècle) et le port Saint-Maur<sup>10</sup> sont intégrés dans ces périmètres.

La plupart des espaces urbanisés du bourg est située dans un périmètre de 500 m autour des monuments historiques de la commune : l'église et le manoir Jeanne de Laval. Indépendamment des sites classés, il convient de mentionner la singularité de l'urbanisme du bourg, qui bénéficie d'une belle cohérence d'ensemble et d'un traitement architectural soigné avec notamment ses appareillages en pierre de tuffeau.

Ainsi, l'intérêt patrimonial communal concerne les bâtiments remarquables du centre-bourg et ceux pouvant changer de destination en zones A et N. Une démarche d'inventaire exhaustif dédiée à la préservation de ce patrimoine architectural et urbanistique aurait permis une meilleure connaissance et préservation de ces bâtiments.

La commune bénéficie d'un réseau hydrographique dense, avec la Loire au sud, en bon état écologique mais en mauvais état chimique<sup>11</sup>, l'Authion au nord-est, en mauvais état chimique et écologique<sup>12</sup> et dont la qualité régresse, le ruisseau du Goislard à l'ouest et de nombreux canaux d'irrigation et fossés agricoles.

Une masse d'eau souterraine (« Alluvions Loire moyenne après Blois »), actuellement en bon état qualitatif et quantitatif<sup>13</sup>, est également présente sur le secteur.

La commune est également située en zone de répartition des eaux (ZRE)<sup>14</sup> pour la nappe du Cénomaniens.

La commune ne possède pas de forêt et est très majoritairement recouverte de terres arables.

D'après le schéma régional de cohérence écologique, repris depuis dans le SRADDET des Pays de la Loire et affiné par le PNR Loire Anjou Touraine, le réseau hydrographique du territoire est le support de nombreux corridors « cours d'eau », la vallée de l'Authion représente un « corridor vallée », le secteur Fraubert (au nord-est de la commune), la vallée de la Loire et une partie de la vallée de l'Authion sont identifiés comme des réservoirs de biodiversité. Le PNR met également en avant deux « zones relais de la sous-trame humide » : le plan d'eau des Vendellières et la zone humide de la Laisserie.

Plus globalement, concernant les zones humides, un inventaire exhaustif semble avoir été réalisé sans davantage d'explication sur la méthode (voir §3.9), les secteurs concernés et la pression des prospections. En effet, seuls les résultats des zones de secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation et une carte globale provisoire sont présentés. Or, le SAGE de l'Authion a 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.

**La MRAe rappelle que le délai accordé aux documents d'urbanisme pour se mettre en**

10 L'ensemble des ouvrages liés à la navigation du port Saint-Maur ont fait l'objet d'un programme de réhabilitation dans le cadre du plan Loire Grandeur Nature, lors duquel ses abords et la promenade qui double la rive ont fait l'objet de travaux de mise en valeur paysagère.

11 D'après le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027.

12 D'après le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027.

13 D'après le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027.

14 Classement qui vise à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la ressource et les prélèvements.

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 le SAGE de son territoire dès son approbation et ainsi de finaliser préalablement l'inventaire des zones humides.

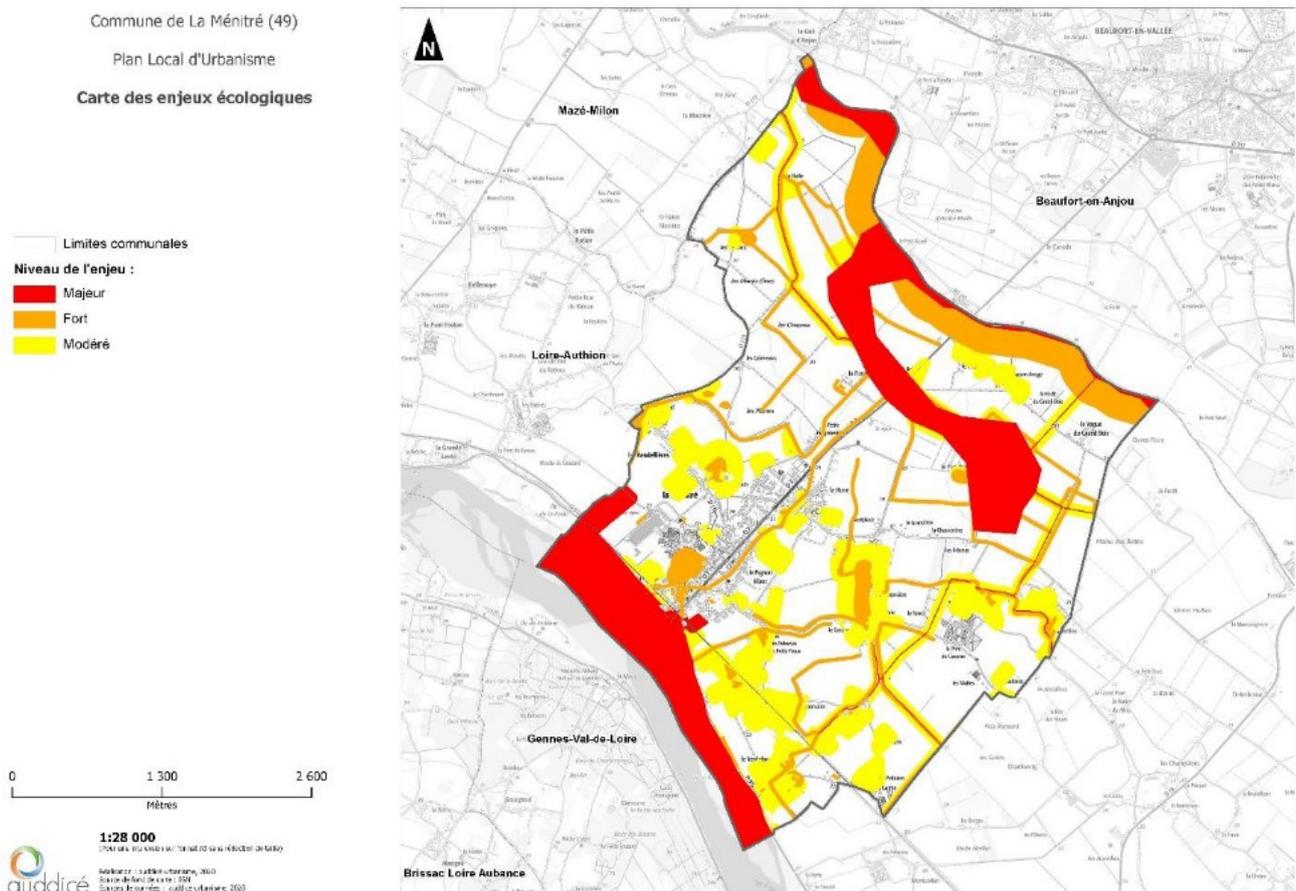
L'élaboration du PLU semble toutefois avoir bien pris en compte la problématique zones humides en reprenant l'ensemble des zones humides identifiées sur la carte provisoire fournie, une démonstration plus aboutie de la détermination de ces zones et une carte définitive sont attendues.

Un rappel des conditions d'utilisation de la trame de zones humides mentionnée dans les documents graphiques, en chapeau de chaque partie du règlement (zones N, A), permettrait de clarifier notamment les interdictions associées à cette trame et la nécessité de déclaration préalable.

Les enjeux écologiques majeurs du territoire communal sont liés à la présence de la Loire, de l'Authion et des affluents de l'Authion et portent sur les milieux aquatiques, humides et prairiaux (deux sites Natura 2000, un arrêté de protection biotope, les réservoirs de biodiversité du SRADDET et du PNR).

Le site Natura 2000 accueille notamment de très nombreux oiseaux et poissons ainsi que 19 espèces de chiroptères. Une attention particulière est donc nécessaire pour éviter la pollution lumineuse autour des gîtes repérés.

Des infrastructures routières (RD 952, RD 7) et ferrées fragmentent ces espaces et sont sources de pollution sonore.



L'absence de relief rend le territoire d'autant plus vulnérable aux risques d'inondation. Plus spécifiquement, la commune est entièrement concernée par les risques de débordements de cours d'eau (Loire, Authion et affluents), de rupture de digue (une digue protège le centre-bourg de La Ménitré) et de remontées de nappe. Ainsi, le PPRi du Val d'Authion a classé la majorité de la commune en zone rouge, non urbanisée et sans urbanisation possible, par application du principe de précaution (non exposition de nouveaux habitants au risque d'inondation dans des secteurs diffus), dont le sud du bourg identifié en zone rouge urbaine et de dissipation d'énergie (RZDEU). Le reste du bourg est classé en zones bleues (BMF et Bd, correspondant aux zones urbaines et urbaines denses, sans vitesse de courant significative<sup>15</sup>), qui regroupent 63 % de la population communale et où des constructions sont possibles sous conditions. Les autres risques sont faibles à l'exception du risque de mouvement de terrain (retrait et gonflement des argiles) qualifié de moyen pour l'ensemble de la commune.

Le dossier indique que la ressource en eau potable est suffisante pour l'accueil des nouveaux habitants visés, ce qui n'appelle pas de remarque de la MRAe. S'agissant de l'assainissement, le dossier présente la situation de la station d'épuration (STEP) communale, actuellement proche de la saturation.

Aucun élément n'est apporté concernant l'assainissement individuel : le dossier renvoie à la communauté de communes qui en a la compétence. Or, au vu des enjeux environnementaux présents sur la commune et des nombreuses possibilités de changements de destination proposées par le projet de PLU, ces données doivent être fournies.

La MRAe relève qu'en ce qui concerne les secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux, l'analyse des enjeux environnementaux est intéressante même si les méthodes utilisées doivent être détaillées (voir §3.9). La qualité de ces prospections en amont de la planification est essentielle en ce qu'elle peut permettre d'identifier d'éventuels enjeux relatifs à la biodiversité (détermination et caractérisation des habitats/faune/flore/corridors écologiques présents sur les sites) permettant de décliner la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) dans le choix et la localisation des zones d'urbanisation future.

Toutefois, cette réflexion n'intègre pas les STECAL (notamment Nc et son agrandissement et Ai) ni l'emplacement réservé prévu au projet de PLU : ils n'ont pas à ce jour fait l'objet d'inventaires biodiversité alors même qu'ils constituent l'essentiel des aménagements envisagés en dehors de l'enveloppe urbaine.

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 La Ménitré, 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>16</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. De plus, eu égard à la forte activité agricole du territoire, la présence de pesticides dans l'air auraient utilement pu être évaluée.

---

15 Inférieure à 0,50 m/s.

16 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.

**La MRAe recommande :**

- *de mener un inventaire exhaustif du patrimoine architectural et urbain de la commune,*
- *compléter la détermination des zones humides du territoire et de présenter une carte définitive des secteurs identifiés,*
- *de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement avec le diagnostic de l'assainissement autonome sur la commune,*
- *de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par l'identification des enjeux au niveau des nouveaux STECAL et de l'emplacement réservé,*
- *de réaliser une actualisation des données concernant la qualité de l'air, à l'échelle du territoire communal, et intégrant la pollution par les 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 au PADD notamment en termes de modération de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels qui composent le territoire. Puis, elle détaille le raisonnement ayant abouti à la définition des objectifs en termes de construction de logements.

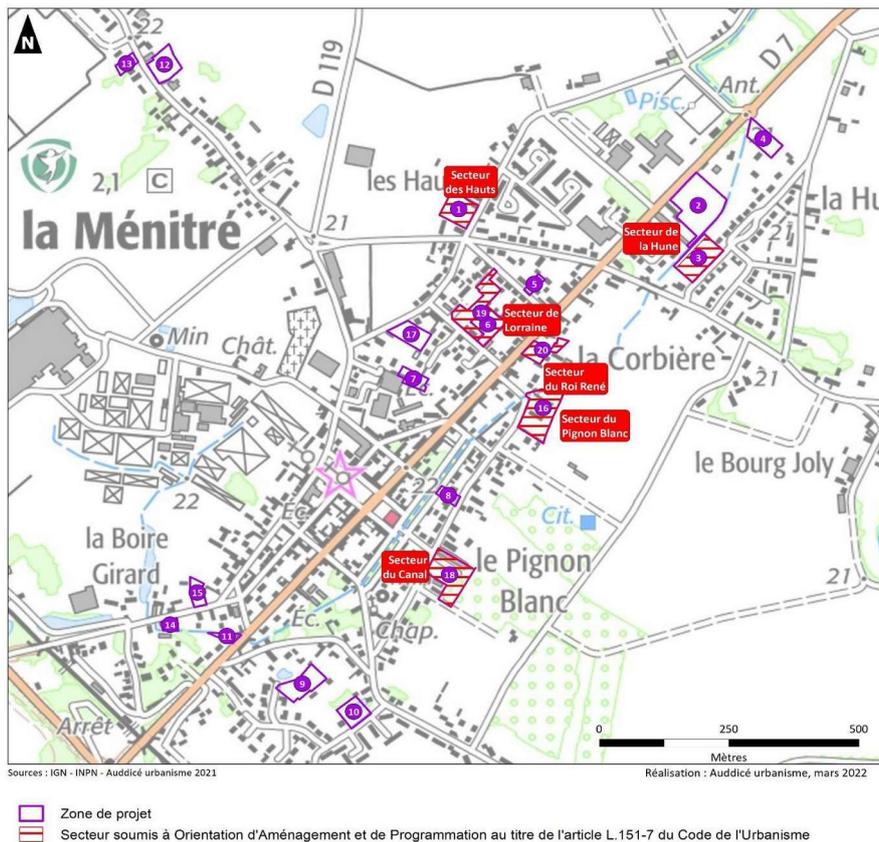
Le rapport résume également les OAP (représentant moins de 3 ha) et STECAL (représentant près de 29 ha) prévus, ainsi que l'espace réservé et les 53 changements de destination.

Le rapport expose les liens entre le PADD et les OAP.

Des prescriptions complémentaires sont introduites au sein des OAP principalement pour définir les conditions de desserte et proposer quelques principes de préservation et/ou création d'éléments naturels.

Toutefois, le choix des zones à densifier retenues et non retenues dans les OAP n'est pas clairement explicite. En effet, si l'OAP thématique « Densification qualitative » présente un repérage sommaire d'opportunités de densification dans le centre-ville et si le diagnostic du territoire évoque une étude foncière ayant identifié 74 logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine, répartis sur sept secteurs en plus des dents creuses, la justification des choix des 20 secteurs retenus comme « zone de projet » par rapport à ceux identifiés préalablement comme potentiellement intéressants (notés « mobilisables », « densifiables » ou « à questionner »), puis ceux retenus comme devant être encadrés par une OAP sectorielle n'est pas apportée. Seuls les critères pris en compte sont présentés : risque d'inondation, réseaux, paysage, activité agricole, mitage.

Seuls les secteurs « zones de projet » ont fait l'objet d'une analyse des potentialités écologiques et d'investigations de terrain.



*Localisation des zones de projet retenues dont les OAP (Source : dossier de l'évaluation environnementale)*

De même, la détermination des mesures d'évitement, de réduction et de compensation choisies n'est pas explicitée, ainsi que les choix de protection de haies, cours d'eau ou prairies opérés.

**La MRAe recommande de détailler davantage les justifications du choix des zones à densifier retenues et celles à encadrer dans les OAP sectorielles, ainsi que les choix de protection de haies, cours d'eau ou prairies opérés.**

### 3.5 Incidences notables probables du projet de PLU de La Ménitré

Le rapport identifie les incidences attendues du projet de PLU au regard de la consommation d'espace, de l'activité agricole, des enjeux environnementaux et paysagers, de l'exposition aux risques et de la mobilité.

Le dossier précise, aux vues des contraintes liées au risque d'inondation du territoire, que malgré l'augmentation de population visée dans le PLU, l'augmentation de l'étalement urbain est pratiquement nulle et que les impacts environnementaux (après application de mesures d'évitement et de réduction), agricoles, paysagers et sur les déplacements sont faibles. Toutefois, on note un accroissement potentiel de l'exposition des populations aux risques inondation et retrait/gonflement des argiles jugés moyens et un impact fort sur l'assainissement.

De plus, l'analyse du projet de PLU est présentée comme n'ayant aucune conséquence directe sur les zones sensibles identifiées. Toutefois, cette analyse n'intègre ni les STECAL créés, ni l'emplacement réservé, ni les changements de destination.

Ces incidences sont analysées dans le chapitre 4 ci-après.

### 3.6 Évaluation des incidences Natura 2000

Le dossier rappelle les caractéristiques principales des habitats naturels du site Natura 2000 « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » (ZSC et ZPS), présents au sud du territoire, et des espèces ayant motivé la désignation de ce site. Puis il analyse les impacts potentiels du projet de PLU.

L'analyse des incidences au titre de Natura 2000 est présente dans l'évaluation environnementale et conclusive : elle indique que les impacts résiduels du projet de PLU sont nuls, après application de mesures d'évitement « protéger les secteurs participant aux continuités écologiques (ruisseaux ou haies) » et de réduction « favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales ».

Toutefois, le tableau de synthèse de ces analyses mentionne des impacts sur des sites potentiellement zone d'alimentation de nombreux oiseaux d'intérêt communautaire, situés à proximité d'un château identifié à une quarantaine de kilomètres de La Ménitré. Cette erreur nuit à la clarté de l'analyse et doit être corrigée.

De plus, si les secteurs concernés par le site Natura 2000 sont bien classés en secteur naturel N et sont en zone non urbanisée du PPRI, plusieurs STECAL (en particulier Ng et Nc) sont prévus, avec un agrandissement du camping, ainsi que quatre changements de destination (tous en assainissement autonome). Les impacts directs (destruction/dérangement d'espèces lors des réhabilitations des bâtiments pressentis pour un changement de destination par exemple) et indirects (assainissement dont les rejets pourraient s'opérer sur le site Natura 2000 directement en aval, augmentation de la pollution lumineuse sur les chiroptères présents notamment) de ces possibilités de développement doivent être analysés. Ainsi, l'évaluation sur ce sujet est insuffisante.

***La MRAe recommande de corriger le tableau de synthèse de ces analyses des impacts du projet sur les sites Natura 2000.***

***Afin de garantir l'absence d'atteinte aux milieux et aux fonctionnalités des sites Natura 2000 du territoire, la MRAe recommande de présenter une évaluation des incidences Natura 2000 complétée intégrant les effets directs et indirects des STECAL et changements de destination prévus au sein de ces sites, pour ce qui concerne notamment les risques de destruction et de dérangement d'espèces d'intérêt communautaire, la gestion des eaux usées et l'augmentation de la pollution lumineuse.***

### 3.7 Mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU de La Ménitré

Cette séquence éviter-réduire-compenser (ERC) est déclinée au regard des incidences négatives attendues du projet de PLU. En effet, le dossier identifie les principaux enjeux relevés par thématique et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation du projet de PLU qui y répondent, sans toutefois prendre en compte les STECAL, l'emplacement réservé et les changements de destination permis (voir §4.2).

Ainsi, la thématique « Biodiversité et continuités écologiques » présente :

- une mesure d'évitement liée à la protection des ruisseaux et des haies (ME1), qui se traduit au niveau du PLU par environ 43 km de linéaires de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et par un classement en N des bords de Loire, d'Authion et de quelques cours d'eau, sans justifier la suffisance des protections mises en place par le choix

des haies protégées par rapport à celles maintenues sans protection et des cours d'eau classés en N par rapport à ceux maintenus en zone A,

- deux mesures de réduction : réduction de l'emprise des aménagements sur les secteurs à enjeux forts à modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises (MR1) et protection des haies / favorisation des implantations de haies (MR2). Ces mesures semblent prises en compte uniquement au travers des OAP sectorielles ne représentant que 7 des 20 secteurs de projet identifiés, sans que cela ne soit expliqué.
- et une mesure de compensation (création d'une OAP thématique sur les continuités écologiques), sans justifier la suffisance de cette mesure.

Concernant la protection des atouts paysagers et patrimoniaux de la commune, un secteur Ah<sup>17</sup> a été délimité au sein de la zone A, sur la partie est du bourg, afin de prendre en compte la sensibilité paysagère de cet espace, et aucune extension urbaine n'est envisagée en entrée de ville. De plus, une mesure d'évitement a consisté à classer des éléments ponctuels identifiés au plan de zonage (13 éléments bâtis<sup>18</sup>, 239 m linéaires de murs, un arbre d'intérêt sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) et à déterminer un cône de vue au niveau du règlement graphique. Une mesure de réduction de l'impact paysager est également en place via les OAP sectorielles : 4 des 6 OAP sont situées dans le périmètre de 500 m des monuments historiques de la commune et prévoient « *une attention particulière [...] à la qualité architecturale des projets* ».

Ces mesures sont intéressantes mais la limitation de la mesure de réduction à 7 secteurs n'est ni expliquée ni justifiée.

La prise en compte du risque d'inondation dans le PLU se fait via l'absence d'urbanisation en zone rouge du PPRi (hors STECAL), ce qui répond également en partie à la question de la consommation foncière, pour laquelle une mesure de réduction est présentée, au travers de la mise en place des OAP sectorielles et d'une OAP thématique (« Densification qualitative »).

L'absence de développement de l'urbanisation en secteur A (hors STECAL) permet également de préserver l'activité agricole.

L'ensemble de ces mesures apparaît comme insuffisamment justifié au niveau des choix effectués (limités à sept secteurs) et de l'ampleur des secteurs concernés (choix des éléments patrimoniaux, des haies et des cours d'eau protégés et non protégés et suffisance de la mesure compensatoire proposée).

***La MRAe recommande de compléter les justifications concernant la mesure compensatoire retenue et la suffisance des secteurs protégés choisis.***

### 3.8 Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi repose sur 31 indicateurs répartis suivant les 6 orientations du PADD. Parmi ces indicateurs, 16 portent sur un suivi des incidences de la mise en œuvre du PLU concernant des thématiques environnementales (consommation d'espace, paysage et cadre de vie, biodiversité et milieux naturels, énergie renouvelable). Les 15 autres indicateurs sont destinés à suivre les objectifs du PLU en termes de population, construction d'habitat et maintien des activités/équipements.

Toutefois, les valeurs actuelles ne sont précisées pour aucun indicateur, aucune valeur cible chiffrée

17 En secteur Ah, les nouvelles constructions à usage agricole et forestier ne doivent pas dépasser 7 m de hauteur contre 10 m dans le reste de la zone A.

18 Sont protégés la mairie et le presbytère (faisant partie de la structuration urbaine de La Ménitrie créé au 19e siècle et centralisée autour de la mairie, l'église et l'école), les maisons et villas ayant une architecture particulière par rapport au reste du bourg ancien ou ayant une valeur historique locale pour La Ménitrie : une grange d'architecture traditionnelle (une des rares encore en bon état sur la commune) et le patrimoine vernaculaire de la commune (moulins et croix).

n'a été définie. Le tableau de suivi des indicateurs du PLU doit donc être complété.

***La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi en précisant pour chaque indicateur sa valeur actuelle et la valeur cible.***

### **3.9 Méthodes**

Le dossier expose la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale du projet de PLU concernant les inventaires habitats et flore, menés sur les secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux. Toutefois, la fréquence, les périodes concernées et la qualité de la personne en charge ne sont pas détaillées.

Il précise également qu'aucune prospection faunistique n'a été réalisée, alors qu'une annexe présente les relevés faunistiques du 26 mai 2020 menés sur la commune de La Ménitré, sans indiquer les secteurs prospectés ni la personne les ayant réalisés.

La méthode d'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle intercommunale, entre 2020 et 2022, par le CPIE local, n'est pas détaillée. Elle ne permet pas de vérifier le respect de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides ni la suffisance de la prospection.

***La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale avec :***

- ***la présentation des méthodologies d'inventaire des zones humides et des inventaires habitats et flore appliqués sur les secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation,***
- ***la mise en cohérence des données concernant les inventaires faunistiques, précisant notamment les secteurs prospectés et la personne les ayant réalisés.***

### **3.10 Résumé non technique**

Le résumé non technique est proposé en tome 4 du rapport de présentation. 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 des analyses 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.

## **4. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de La Ménitré**

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

Le dossier précise que le projet de PLU entraînera seulement 0,2 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors de l'enveloppe urbaine (en lien avec le contexte d'inondation), au niveau de l'OAP du Pignon blanc, ce qui est très positif.

Les OAP sectorielles prennent bien en compte la limitation de la consommation d'espace et présentent une densité moyenne de 20 logements/ha, en compatibilité avec le SCoT. Seule l'OAP des Hauts envisage une densité faible de 13 logements/ha avec quatre parcelles de 750 m<sup>2</sup> chacune.

Le rapport de présentation estime la réduction de la consommation d'espace pour l'habitat et l'activité (hors STECAL) à 98 % par rapport à la période 2011/2021, avec une consommation de

10,56 ha<sup>19</sup> sur cette période.

Cependant, ce résultat ne tient pas compte des surfaces qui seront consommées au travers des STECAL prévus, de la réalisation d'une infrastructure (piste cyclable en direction de Beaufort-en-Vallée, en prolongation des circuits cyclables existants pour la « Loire à vélo », sur l'emplacement réservé de 1,2 ha) et de la création de certaines OAP sectorielles présentant une légère consommation d'espace.

En effet, l'OAP du Pignon blanc identifie un espace situé en zone rouge du PPRi pour la mise en place de jardins, en limite extérieure de la zone urbaine, sur une surface estimée d'après l'échelle apposée à environ 0,34 ha. De même, l'OAP du Canal prévoit un espace tampon (estimé à environ 0,27 ha) à planter en dehors des limites de l'enveloppe urbaine, en zone rouge du PPRi, ce qui conduit à réduire des surfaces agricoles.

De plus, côté activités, si les STECAL reprennent majoritairement des secteurs déjà urbanisés, certains semblent dépasser ce cadre. Il en est ainsi :

- des serres de multiplication de Vilmorin (comprises dans le secteur Ai d'environ 20 ha, permettant les extensions et annexes d'activités industrielles en zone rouge du PPRi, et représentant plus de 10 ha) ;
- du STECAL Am, délimité pour le site des ateliers municipaux (prévu sur 1,05 ha), qui permet un développement étalé en l'absence de règles de distance entre les constructions ;
- des STECAL Na (0,26 ha), situé au sud du bourg, et Aa (2,18 ha au total), dédiés à l'artisanat, qui permettent également un développement étalé compte tenu de l'absence de règle de distance entre les constructions ;
- du STECAL Nc (1,29 ha), associé au camping existant, d'une taille supérieure à sa limite actuelle afin d'intégrer une guinguette, sur un secteur non artificialisé. Cette augmentation de surface correspond à de la consommation d'espace naturel.

La consommation d'espaces peut être encore accrue en raison des dispositions réglementaires concernant les zones A, Ah, N, Nz et UJ (secteur en zone rouge du PPRi) qui ne limitent pas l'emprise au sol des piscines, à la différence du règlement des zones UA et UB avoisinantes, et définit une distance trop importante pour l'implantation des annexes.

**La MRAe rappelle que la loi « Climat et résilience » 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>20</sup> au niveau national. Le SRADDET des Pays de la Loire reprend également cet objectif de zéro artificialisation nette et a vocation, dans sa prochaine version, 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 prise en compte de cette trajectoire conduirait à limiter la consommation d'espaces à environ 5 ha. La définition d'un objectif prenant en considération l'ensemble des perspectives de consommation d'espace apparaît ainsi nécessaire.**

En considérant les STECAL, au total, la consommation d'espaces pourrait dépasser les 5 ha voire les 10 ha, consommation très supérieure à celle annoncée dans le dossier.

---

19 Dont 1,24 ha liés aux activités économiques, 9,16 ha liés à l'habitat et 0,14 ha non défini.

20 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 ».

Cinquante-trois changements de destination sont également permis dans le projet de PLU. Ils sont uniquement à destination touristique. Un risque de mitage du paysage, des secteurs écologiques intéressants et des secteurs agricoles existe toutefois, ainsi qu'une augmentation des déplacements induits sur ces bâtiments excentrés, via la création de logements supplémentaires. La MRAe relève que certains bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination semblent se situer à moins de 100 m de sites agricoles et donc susceptibles de ne pas respecter les dispositions réglementaires<sup>21</sup>.

**La MRAe recommande :**

- **d'encadrer de façon plus aboutie les règles des distances entre les constructions au sein des STECAL et d'emprise au sol – notamment des piscines – au sein des zonages A, Ah, N, Nz et Ubj afin de limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;**
- **de questionner les possibilités de changement de destination des bâtiments au regard de la proximité des activités agricoles existantes ;**
- **de réévaluer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en prenant en considération l'ensemble des éléments (STECAL notamment) générant une consommation ;**
- **de repositionner la consommation attendue par rapport à la trajectoire nationale de la loi Climat et Résilience.**

## 4.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

### Sols et zones humides

Le projet de PLU a bien procédé à des inventaires de zones humides en 2022. L'ensemble de ces secteurs sensibles sont en zones A ou N du futur PLU et aucune n'apparaît impactée par des secteurs d'urbanisation ou STECAL.

Le SAGE d'Authion impose la protection de ces zones humides via les documents d'urbanisme. 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 (inventaires réalisés mais les résultats de 2022 sont présentés comme provisoires dans le dossier, seuls ceux des secteurs à urbaniser sont explicités) sur le territoire.

Toutefois, le règlement écrit permet « *Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation) au titre des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGEs que s'il n'existe pas d'alternatives avérées et suivant la démarche éviter, réduire, compenser* ». Cette possibilité permet une atteinte du fonctionnement écologique de ces zones humides.

En particulier, le niveau de protection de certaines de ces zones humides peut être interrogé : par exemple, les deux zones humides mises en avant pour leur rôle de continuité écologique et identifiées dans le dossier d'évaluation environnementale comme présentant des enjeux forts, que sont le plan d'eau des Vendellières et la zone humide de la Laisserie, sont en zonage agricole, sans protection particulière.

De plus, les principes et recommandations de l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » ne sont pas basés sur ces zones humides identifiées, même non validées, mais sur les zones humides pré-localisées par photo-interprétation. Certaines zones humides inventoriées

<sup>21</sup> [Article 5 de l'arrêté du 27/12/2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'autorisation au titre des rubriques n°s 2101 et 3660 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.](#)

n'apparaissent donc pas sur la carte de l'OAP thématique ne permettant pas de fait une protection adaptée.

**La MRAe recommande :**

- **d'actualiser la carte de l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » avec les zones humides identifiées lors des inventaires,**
- **de revoir les possibilités d'aménagements agricoles au niveau des zones humides identifiées, afin de garantir leur bonne préservation,**
- **de justifier l'absence de protection complémentaires des zones humides définies comme à enjeux dans l'étude (continuité écologique...).**

## **Biodiversité**

Dans l'ensemble, le PADD prend en considération la protection de la biodiversité et souhaite assurer son maintien sur le territoire. Le projet de PLU comporte un réel effort de protection des corridors écologiques et des secteurs à enjeux écologiques définis comme majeurs.

Ainsi, les berges des cours d'eau sont majoritairement préservées avec un zonage N.

De plus, un linéaire important de haies est protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme avec une identification au plan de zonage, associée à des dispositions réglementaires, ce qui est positif. Toutefois, un seuil de 10 m de linéaire arraché est prévu avant obligation de replantation, ce qui est élevé, au vu de l'importance des haies et alignements d'arbres pour la biodiversité et l'eau, et semble insuffisant pour assurer une bonne préservation des linéaires de haies de la commune.

L'adaptation de l'éclairage public afin de favoriser la trame noire en faveur de la faune nocturne (chiroptères, avifaune, insectes...) évoquée dans l'OAP thématique sur les continuités écologiques est positive.

L'impact du PLU est jugé faible dans le dossier pour la biodiversité, à l'exception des secteurs potentiels d'urbanisation des Vendellières (12 et 13) qui présentent un impact brut fort et un impact résiduel modéré en lien avec les prairies maigres de fauche identifiées sur ces parcelles. Cet impact résiduel modéré du PLU sur les habitats naturels de l'aménagement de ces secteurs entraînent la nécessité d'une mesure compensatoire. Le dossier renvoie alors uniquement vers l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » et présente les impacts finaux sur les habitats comme faibles à nuls. En dehors du réel intérêt de cette OAP thématique, celle-ci ne présente que des recommandations et ne permet donc pas à elle seule d'encadrer la définition de la compensation nécessaire ni d'assurer l'équivalence écologique au regard des impacts prévisibles. Il est attendu du PLU qu'il puisse préciser la ou les parcelles qui auront vocation à accueillir la mesure ainsi que la façon dont il en assurera la protection sur le long terme.

Cette OAP prévoit, au niveau de sa carte de synthèse, une ceinture bocagère encerclant les secteurs urbanisés de la commune, ce qui est intéressant pour une gestion des transitions vers les espaces agricoles entourant le centre-bourg et pour réduire l'exposition aux pesticides des populations résidant à proximité. Toutefois, les actions et opérations nécessaires pour la création de ces espaces ne sont pas explicitées. En effet, les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé et la localisation préférentielle de cet espace de transition ne sont pas définis. L'OAP du Canal prévoit cependant un espace tampon à planter en limite est : un emplacement réservé sur cet espace permettrait d'en faciliter la mise en œuvre.

De plus, si aucun des 20 secteurs de développement retenus n'est situé sur des zones de protection écologique (le plus proche étant à 267 m), les secteurs 11, 14 et 15, positionnés à proximité de la boire Girard, semblent inclus (à la précision des cartes près) dans un secteur à enjeu écologique fort de la commune (voir carte du §3.3). La mesure de réduction MR1 qui prévoit alors la mise en place de protection des emprises ne semble pas avoir été appliquée. Ces 3 secteurs n'ont pas été intégrés dans une OAP, procédure pourtant destinée à réduire l'impact des nouvelles constructions (telle que décrite au niveau de la mesure de réduction en lien avec la thématique « consommation foncière »). La concrétisation de la mesure MR1 doit donc être expliquée et justifiée et appliquée sur ces secteurs.

Par ailleurs, comme indiqué plus haut, la démarche ERC présentée dans le dossier est incomplète : elle n'intègre ni les STECAL créés, ni l'emplacement réservé, ni les changements de destination ouverts, dont certains sont situés en zone Natura 2000 (voir §3.6).

Les surfaces des sous-secteurs en zone naturelle N sont en effet importantes, notamment au niveau du Port Saint-Maur. Ce secteur situé en bordure de Loire, en zone Natura 2000, constitue une composante fondamentale de la qualité naturelle et paysagère de la commune et regroupe les STECAL Nc, Ng et les deux Nt. Les aménagements doivent donc y être limités et encadrés. Un projet d'ensemble de ce secteur, comprenant une évaluation d'incidence globale sur le site Natura 2000 et le site classé et une évaluation environnementale plus fine des différents projets (extension du camping sur une partie non artificialisée, installations dites saisonnières prévues avec un espace d'accueil, guinguette estivale, point d'information touristique, deux restaurants/chambres d'hôtes existants pouvant se développer au sein du STECAL...) paraît nécessaire. Ces différents STECAL entraînent une augmentation de la fragmentation de ce secteur à enjeux écologiques très forts, avec un risque de perte de l'intérêt écologique et fonctionnel du site.

Quatre changements de destination qui peuvent également accentuer cette fragmentation sont évoqués sur ce secteur.

Plus globalement, les 53 changements de destination mentionnés au règlement graphique pourraient entraîner cette fragmentation sans qu'ils ne fassent l'objet d'une véritable analyse détaillée des incidences environnementales

La MRAe note l'absence, dans le futur PLU, de zonage Np, plus protecteur que le zonage naturel N, malgré la présence de secteurs à enjeux de conservation très importants (Natura 2000, ZNIEFF...), de secteurs bocagers, de réservoirs de biodiversité, de zones humides... Une réflexion sur l'opportunité d'un classement plus protecteur de certains secteurs est à mener.

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

- **de réévaluer le seuil de 10 m de linéaire de haies arraché nécessaire à l'obligation de replantation, afin d'assurer une bonne préservation du linéaire de haies de la commune,**
- **de prévoir une mesure de compensation complémentaire concernant l'impact du projet de PLU sur les prairies de fauche des secteurs de projet des Vendellières, et de préciser les modalités de protection des secteurs de compensation correspondant,**
- **de compléter l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » avec les conditions d'intégration d'espaces de transition végétalisés non artificialisés entre les projets de construction et les espaces agricoles, permettant notamment de réduire l'exposition des populations aux pesticides,**
- **d'analyser la pertinence de création d'un emplacement réservé au niveau de la zone tampon prévue par l'OAP du Canal,**
- **de prévoir l'application de la mesure MR1 de réduction de l'emprise des aménagements sur les secteurs à enjeux pour les secteurs 11, 14 et 15,**

- ***de compléter le dossier par appréciation au cas par cas des enjeux et de mettre en œuvre de façon complète la séquence ERC concernant les STECAL, l'emplacement réservé et les changements de destination,***
- ***d'approfondir la réflexion sur l'ampleur et la localisation des sites STECAL et sur les changements de destination identifiés en zone Natura 2000 au projet de PLU et, si nécessaire, d'adapter les projets en conséquence,***
- ***de mener une réflexion sur l'opportunité d'un classement plus protecteur de certains secteurs à enjeux écologiques très forts.***

### **Sites, paysages et patrimoine**

Comme évoqué précédemment en ce qui concerne les enjeux de biodiversité, le projet de PLU présente un réel effort de protection des haies, ce qui est positif au regard de leur rôle sur le paysage. De plus, le projet de PLU comporte un effort de protection du patrimoine bâti via plusieurs outils permettant de préserver l'aspect paysager et le patrimoine bâti de la commune.

Toutefois, les composantes du site classé « Le Thoureil - Saint-Maur » ne sont pas repérés sur le règlement graphique, contrairement au patrimoine protégé via le PLU : la Grande levée et éléments historiques associés (quais, relais de poste, cales...), ainsi que les éléments participant à la qualité paysagère et écologique du site (rives, arbres isolés et en alignements, en compléments des zones humides) doivent être identifiés comme éléments remarquables dans le règlement graphique.

La prise en compte de la présence de perspectives paysagères à valoriser apparaît au travers de la définition d'un cône de vue, situé à l'extrémité du port Saint-Maur et donnant sur la vue exceptionnelle qui s'ouvre sur le fleuve et la rive opposée. Le cône est identifié au niveau du règlement graphique, ce qui permet une protection par le PLU. Toutefois, d'autres cônes de vue, en point haut, depuis par exemple la Grande levée et le port Saint-Maur, auraient permis des protections supplémentaires, notamment de la qualité paysagère des entrées de ville et de l'axe est-ouest le long de la levée. Cette protection est d'autant plus importante que les STECAL Nt n'étant pas dans les axes de vue protégés, ils permettent des hauteurs de 10 m pour les potentielles futures constructions, ce qui pourrait engendrer un impact très important.

Les nouveaux aménagements et équipements du secteur du port Saint-Maur envisagés doivent être analysés avec une vision d'ensemble (voir §4.2 Biodiversité).

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

- ***d'identifier au règlement graphique les composantes du site classé « Le Thoureil - Saint-Maur »,***
- ***de prévoir plusieurs cônes de vue, en hauteur, par exemple au niveau de la Grande levée et du port Saint-Maur, afin de préserver la qualité paysagère des entrées de ville et de l'axe est-ouest le long de la levée.***

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

Concernant la gestion des eaux usées, l'analyse de l'état initial a mis en évidence l'insuffisance de la capacité de la station d'épuration (STEP) dans le scénario démographique projeté à environ 2200 habitants (les OAP sectorielles sont situées en zone UB et Ah mais en limite de la zone urbaine donc associées au réseau d'assainissement collectif). Le dossier précise toutefois qu'une étude de diagnostic du système d'assainissement est en cours et que le développement de la commune devra se faire en adéquation avec les travaux qui seront programmés dans les schémas d'assainissement. Le zonage d'assainissement devra être annexé au PLU une fois adopté. La capacité de traitement de la

STEP devra être anticipée avant l'autorisation de toute nouvelle construction sur la commune. Le dossier fourni ne prévoit aucune mesure ERC malgré l'impact fort identifié préalablement et les conclusions de l'étude en cours ne sont évidemment pas intégrées à ce stade du dossier. La synthèse de l'évaluation environnementale conclut malgré tout à un impact final modéré, qui doit être justifié.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, la commune ne dispose pas de zonage spécifique.

**La MRAe rappelle que l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales précise en outre dans le cadre du zonage d'eaux pluviales, 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.**

Au-delà de l'absence de zonage d'assainissement, la MRAe relève que les OAP sectorielles pour les secteurs qui en bénéficient n'intègrent aucune disposition de gestion des eaux pluviales en lien avec l'imperméabilisation attendue.

**La MRAe recommande :**

- **de conditionner clairement les ouvertures à l'urbanisation et les changements de destination reliés à l'assainissement collectif à la capacité de traitement de la station d'épuration communale,**
- **d'engager rapidement les études de zonage et de réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales,**
- **de compléter les OAP sectorielles par des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

### 4.3 Risques et nuisances

De très nombreux changements de destination (gîtes touristiques uniquement en application des dispositions du PPRi) sont mentionnés au règlement graphique. En outre, 10 de ces changements de destination sont situés en zone rouge de dissipation de l'énergie du PPRi. Même s'il ne s'agit pas d'habitat durable en première intention, ces possibilités entraînent une augmentation de l'exposition au risque d'inondation de personnes non acculturées à ce risque.

Le sous-secteur Nz est identifié afin de prendre en compte la partie urbanisée du bourg exposée au risque d'inondation le plus important, par dissipation d'énergie à l'arrière de la digue. Cette zone, intégrée à l'enveloppe urbaine, tient compte des obligations réglementaires liées au PPRi. Toutefois, l'extension des logements existants et la construction / extension de leurs annexes y sont autorisées.

Les enjeux sanitaires liés à l'aménagement des zones par rapport aux nuisances sonores sont globalement bien pris en compte. Une attention particulière sera nécessaire toutefois lors de l'aménagement d'opérations situées à proximité de la voie ferrée ou de la RD952. En particulier, 5 secteurs d'urbanisation potentiels et plusieurs changements de destination sont situés près de la voie ferrée.

De plus, les secteurs 7 et 17 notamment prévoient la création d'habitations à proximité d'activités artisanales et d'équipements potentiellement nuisants (STECAL Am et Aa), sans encadrement particulier. Les impacts de cette proximité doivent être étudiés.

Au niveau de l'OAP du Canal, le dossier précise qu'une dépollution sera nécessaire au niveau de la friche artisanale. L'exploitation de cette opportunité de renouvellement urbain est intéressante,

même si la levée des incertitudes sanitaires sera nécessaire avant la réalisation des travaux. Enfin, aucun secteur spécifique n'est défini pour les équipements susceptibles de produire des nuisances tels que la station d'épuration, localisée en zone agricole. Ce point doit être justifié. En dehors de ces points, les thématiques relatives à la santé et à la qualité de vie des habitants semblent bien prises en compte.

**La MRAe recommande :**

- ***de prendre en compte l'exposition nouvelle au risque d'inondation pour la définition des bâtiments pouvant changer de destination notamment en zones de dissipation d'énergie du PPRi,***
- ***d'analyser la nécessité de définir des zonages spécifiques pour les secteurs accueillant des équipements susceptibles de produire des nuisances tels que la station d'épuration,***
- ***d'analyser les nuisances potentielles de la proximité de certains secteurs d'urbanisation avec des activités artisanales, d'équipements, voire industrielles, et le cas échéant d'encadrer, via le PLU, leur réalisation.***

#### **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.

C'est le cas de la connexion en liaison douce vers Beaufort-en-Anjou. Toutefois, la prise en compte de cette liaison au niveau du PLU limitrophe de Beaufort-en-Anjou, en cours de révision, n'est pas évoquée, de même que le développement de transports en commun entre les communes limitrophes et la gare de La Ménitré.

En dehors de ce projet de liaison douce, les alternatives à la voiture individuelle apparaissent peu développées sur la commune et peu d'actions sont prévues au niveau du PLU pour faire évoluer cette situation, d'autant plus que le nombre important de possibilités de changements de destination dans les zones A et N peut engendrer un surplus de population dans les écarts bâtis, accentuant le besoin de déplacements et la dépendance à la voiture individuelle.

Concernant le développement des énergies renouvelables (EnR) envisagé dans le PADD, le rapport de présentation fait état d'un bon potentiel de production pour les énergies liées au solaire photovoltaïque, au solaire thermique, à la géothermie et à la méthanisation. Toutefois, le projet de PLU n'optimise pas les installations de production d'énergie renouvelable (aucun secteur n'est identifié pour un tel projet) et n'engage pas d'étude plus approfondie en lien avec les dispositions du PPRi. Les OAP sectorielles ne précisent par ailleurs aucune disposition visant au développement des EnR ni sur les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions et des bâtiments rénovés. La collectivité ne s'est donc pas saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (articles L.151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS),

exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable.

**La MRAe recommande :**

- **de mener une analyse intercommunale de la liaison douce prévue vers Beaufort-en-Anjou et du développement des transports en commun,**
- **d'approfondir la réflexion sur la mobilité et la réduction de la part de la voiture,**
- **d'intégrer dans les OAP sectorielles des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments notamment par le recours et le développement des énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine architectural identifié.**

Nantes, le 12 mars 2024

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire, le président de  
séance,



Bernard Abrial