



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification n° 1
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la commune de Loire-Longué (49)

N°MRAe PDL-2024-7644

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 8 février 2024 relative à la modification n°1 du PLUi de Loire-Longué présentée par monsieur Laurent Nivelles, conseiller délégué en charge de l'urbanisme, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 13 février 2024;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 18 mars 2024 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLUi de la commune de Loire-Longué qui consiste à faire évoluer plusieurs pièces de ce PLUi afin de le rendre plus opérationnel et adapté aux évolutions constatées et voulues:

- Modifier le règlement écrit pour:
 - permettre la construction d'un hôtel à vocation touristique et professionnelle en zone UYa (article U-1), au sein de la zone Actiparc de Jumelles (zone d'activité économique d'impact départemental), d'une surface d'environ soixante hectares comptant vingt-six entreprises mais ne proposant pas de structure d'hébergement ;
 - intégrer aux dispositions générales du PLUi :
 - l'identification du linéaire commercial et ses conséquences ;
 - l'adaptation des règles de stationnement afin de les assouplir en cas de projet de rénovation en zone UA ;
 - adapter la rédaction de certains articles sur la base des retours d'instruction des autorisations d'urbanisme de manière à :
 - permettre la réalisation d'extension limitée des annexes en zones A et N ;
 - assouplir les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (zones UA, UB, UBj, UH, UE, 1AUh, A et N) ;
 - redéfinir la hauteur autorisée pour les constructions (zones U, AU, AY, AYa et Ace) et

notamment permettre de réaliser des extensions de bâtiments de plus de cinq mètres de haut au sein des STECAL dédiées au développement de bâtiments d'activités existants dont la hauteur autorisée ne peut aller jusqu'à douze mètres ;

- ajuster la nature des constructions nouvelles en lien avec le caractère touristique de la zone NT, les dispositions générales concernant le petit patrimoine, les murs d'intérêt patrimonial et le patrimoine à protéger au titre du L.151-9 du code de l'urbanisme ;
 - clarifier et assouplir certains articles en matière d'aspect des constructions (notamment matériaux, couleurs, formes de toitures, clôtures) dont la rédaction très précise compromet l'alternative à d'autres dispositifs garantissant néanmoins une insertion paysagère adaptée ou le recours aux énergies renouvelables;
- Modifier le règlement graphique pour matérialiser au règlement graphique du PLUi un linéaire de préservation de la diversité commerciale au niveau des bourgs de Longué et Jumelles (article L.151-16 du code de l'urbanisme);
 - Modifier la partie rédactionnelle de l'OAP sectorielle n°9 pour permettre la création d'un deuxième accès au niveau du boulevard du Général de Gaulle afin d'éviter d'impacter la zone humide identifiée dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC Varencière Nord (en cours d'élaboration), ZAC d'une superficie de plus de huit hectares visant le développement d'un nouveau quartier résidentiel. Le schéma de principe de l'OAP concordant avec la nouvelle rédaction envisagée, sa modification n'est pas nécessaire.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire de l'ancienne communauté de communes de Loire-Longué est situé en partie nord de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire, entité avec laquelle elle a fusionné en 2017 et qui bénéficie désormais de la compétence en matière d'urbanisme ;
- le territoire de Loire-Longué s'étend sur plus de 28 000 ha et regroupe neuf communes (Blou, Courléon, La Lande-Chesles, Longué-Jumelles, Mouliherme, Saint-Clément-des-Levées, Saint-Philbert-du-Peuple, Vernantes, Vernoil-le-Fourrier). Il compte 14 482 habitants (INSEE 2020) soit 15 % de la population de l'agglomération. Il se situe sur le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Saumurois, approuvé le 23 mars 2017 et son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 29 juin 2021. Ce PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale produit en septembre 2020 sous le numéro 2020-4774¹.
- les périmètres d'inventaire et de protection du territoire communal concernent:
 - deux sites Natura 2000 (ZPS lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine, ZSC et ZPS Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau) qui couvrent 17,4 % de la superficie du territoire ;
 - vingt-trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) (quinze ZNIEFF de type 1 et huit ZNIEFF de type 2) qui au total couvrent 28,3 % de la superficie du territoire ; ainsi que sept espaces naturels sensibles (ENS) ;
 - le Val de Loire, site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO et le site classé « Domaine de l'ancienne abbaye du Loroux » ainsi que dix-huit monuments historiques (6 classés et 12 inscrits) ;
- aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est envisagée, aucun impact sur des espaces Natura 2000, zones d'inventaires, continuités écologiques ou zones humides identifiées n'est permis par la modification n°1 du PLUi ;
- l'implantation d'un hôtel en zone UYa, au niveau de l'Anjou Actiparc ne constitue pas une nouvelle

1 [Avis n°2020-4774 de la MRAe Pays de la Loire](#)

ouverture à l'urbanisation, toutefois, le document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT du Grand Saumurois précise que la vocation des parcs d'activité hors des espaces urbains est d'accueillir des activités pouvant difficilement se développer au sein de ces espaces compte tenu des difficultés de fonctionnement et de nuisances qu'elles peuvent générer. Il mentionne également que les collectivités peuvent prévoir une programmation intégrant l'implantation de fonctions supports (R&D, gestion, etc) ou de services associés à ces implantations. L'adéquation d'un hôtel à vocation touristique et professionnelle avec la notion de fonction support telle qu'envisagée par le DOO devra être confirmée, d'autant que la possibilité d'installation d'un hôtel pourrait encourager le développement de cette zone vers d'autres usages (restaurants, commerces de proximités, autres hôtels...). Par ailleurs, il est établi que les besoins en équipements touristiques (et notamment en hébergement), culturels, sportifs et de loisirs ont vocation à s'inscrire dans une enveloppe globale maximale de 25 hectares à l'échelle du SCoT pour l'horizon 2030. Aucun état chiffré n'est établi.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi a pour action de renforcer l'accueil touristique (hébergement, déplacement,...). Ainsi, le projet de territoire entend optimiser les circuits existants et l'offre de services liée dont l'offre d'hébergement en milieux urbain et rural ainsi que l'accueil de groupes. La cohérence de l'implantation d'un hôtel à vocation touristique au sein d'une zone d'activités devra être plus argumentée notamment au regard des enjeux de mobilité et de cadre de vie pour les nouveaux usagers mais aussi au regard de l'enjeu concurrentiel par rapport au souhait de redynamisation des centres bourgs promus par la collectivité.

- les arbitrages réalisés par la commune au niveau du linéaire commercial des bourgs de Longué et Jumelles, sont réalistes et bien circonscrits, vont permettre de concentrer l'effort de maintien, voir le développement, de cellules commerciales sur les secteurs stratégiques ou sur les secteurs pour lesquels un changement de destination vers l'habitat serait préjudiciable ; ces périmètres s'inscrivent au sein de périmètres d'OPAH-RU ²;
- les changements réglementaires envisagés en matière d'annexes aux habitations en zone A et N, notamment la volonté d'inscrire la possibilité d'extension des annexes ne respecte pas la Charte agriculture et urbanisme, donc la doctrine de la CDPENAF³. Le projet de modification réglementaire pouvant affecter des STECAL⁴, une saisine de la CDPENAF sera effectuée.
- certaines modifications réglementaires mineures envisagées s'imposeront sur des éléments liés au cadre de vie, au patrimoine et aux paysages, qu'ainsi certains choix (notamment l'assouplissement des règles de hauteurs et de leur méthode de détermination) méritent d'être précisés et adaptés selon les zones dans lesquels ils s'appliqueront.
- la modification n°1 ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi et n'induit pas d'incidences notables sur l'environnement ou de risques pour la santé humaine. Toutefois, certaines des évolutions prévues devront être plus argumentées afin de ne pas remettre en cause la compatibilité du PLUi avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Saumurois, en cours de révision depuis le 09/02/2023 ;

2 Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain

3 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4 Secteur de taille et de capacité d'accueil limités

Rend l'avis qui suit:

La modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de Loire-Longué n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 8 avril 2024
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Bernard Abrial

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2