



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme**  
**sur le projet de modification n°8**  
**du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**  
**du secteur Saumur Loire Développement (49)**

N°MRAe PDL-2024-8195

## 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 3 octobre 2024 relative à la modification n°8 du PLUi du secteur de Saumur Loire Développement présentée par Laurent NIVELLE, conseiller délégué à 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 7 octobre 2024;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 20 novembre 2024 ;

### Considérant les caractéristiques du projet de modification n°8 du PLUi du secteur de Saumur Loire Développement qui porte sur :

- **la mise à jour des bâtiments identifiés en changement de destination** en zones agricole (A) et naturelle (N) au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme ;
- **la correction des deux fiches d'identification de bâtiments** qui se limite à l'ajout de la destination « logement » pour celui de Cizay-la-Madeleine et à la correction d'une erreur matérielle graphique entre la fiche et le zonage pour celui de Saumur ;
- **la rectification d'erreurs matérielles aux plans de zonage** porte sur la suppression de six bâtiments (cinq à Saint-Just-sur-Dive et un à Montreuil-Bellay) intégrés à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination alors qu'ils se situent en zones urbaines du PLUi, zones qui permettent le changement de destination ;
- **l'insertion de treize fiches d'identification de bâtiments** répertoriés au zonage du PLUi approuvé, omises à l'annexe 7 du règlement écrit ;

### 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 d'agglomération de Saumur Loire Développement est situé en partie sud-est de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire, entité créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui bénéficie désormais de la compétence en matière d'urbanisme ;
- le territoire de Saumur Loire Développement s'étend sur plus de 57 092 ha et regroupe trente-deux communes. Il compte 60 517 habitants (INSEE 2021) soit plus de 63 % de la population de l'agglomération ;
- le territoire se situe sur le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Saumurois, approuvé le 23 mars 2017, actuellement en cours de révision. Le projet d'aménagement

et de développement durable (PADD) ainsi que le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT retiennent pour objectif la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Saumur Loire Développement a été approuvé le 5 mars 2020. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale produit le 24 octobre 2019 sous le numéro 2019-4195 ;
- onze communes sont concernées par les évolutions induites par la modification n°8 : Allonnes, Antoigné, Brain-sur-Allonnes, Cizay-la-Madeleine, Fontevraud-l'Abbaye, Montreuil-Bellay, Saint-Just-sur-Dive, Saumur, Varennes-sur-Loire, Vaudelnay, Villebernier ;
- les évolutions envisagées ne modifient pas la surface des zonages tels qu'arrêtés au PLUi. Elles conduisent à une augmentation de la liste initiale des bâtiments ayant vocation à changer de destination qui passe de 232 à 284 bâtiments sans que le dossier ne présente d'une part les changements de destination d'ores et déjà mis en œuvre et d'autre part les conditions d'assainissement envisagées. Conformément à la charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire, l'affectation privilégiée sera l'habitation ou l'hébergement ;
- les critères retenus au niveau des fiches d'identification des bâtiments ont été complétés. Les treize fiches ajoutées concernant des bâtiments répertoriés au zonage mais non jointes à l'annexe 7 du règlement écrit méritent d'être harmonisées avec cette nouvelle trame ;
- les risques et nuisances connus à l'échelle du territoire de Saumur Loire Développement ont été pris en compte. Les règles énoncées par les plans de prévention des risques inondation seront respectées afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, de ne pas aggraver ou entraîner de pollution notable ou nuisance supplémentaire. Les bâtiments situés en zone inondable (hors zone BMF<sup>1</sup>) ne pourront être transformés en habitation que dans le cadre d'un logement de fonction agricole ou lors de la création d'hébergements de type temporaire (gîtes, chambres d'hôtes) ;
- les changements de destination ne devront pas compromettre les éléments existants rattachés à la trame verte et bleue (ex : boisement, alignements d'arbres...) et l'absence d'espèces faunistiques anthropophiles devra être vérifiée avant tout début de travaux. En cas d'identification d'espèces protégées et d'impacts avérés, une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte à ces espèces ou leurs habitats devra être formulée ;
- les enjeux en termes de patrimoine architectural sont identifiés d'autant qu'une partie du territoire est directement concernée par le site UNESCO du Val de Loire et que la nouvelle charte du PNR Loire-Anjou-Touraine privilégie la valorisation et le ré-usage du patrimoine rural ;
- aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est envisagée, aucun impact sur des espaces Natura 2000, zones d'inventaires, continuités écologiques n'est permis par la modification n°8 du PLU ;

### **Rend l'avis qui suit:**

La modification n°8 du plan local d'urbanisme intercommunal du secteur de Saumur Loire Développement 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 Saumur Val de Loire rendra une décision en ce sens.

---

1 Zone BMF : autre secteur urbain (non dense) exposé à des niveaux d'aléas moyens ou forts, c'est-à-dire avec une hauteur d'eau inférieure à 2,50m et une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s (vitesse faible ou moyenne).

**La MRAe recommande néanmoins :**

- **de produire un état des changements de destination réalisés ou en cours, puis, de justifier le besoin d'intégration de nouveaux bâtiments plus spécifiquement à des fins de logement puisqu'ils contribueront à répondre aux besoins identifiés en matière de logements nouveaux et d'argumenter le taux énoncé de rétention foncière (90%) ;**
- **de distinguer le potentiel de bâtiments à vocation de logement (type habitat à l'année) des locations plus saisonnières (types gîtes) et d'évaluer le potentiel d'hébergement au niveau des bâtiments de grande capacité pour lesquels des projets plus ambitieux semblent escomptés (hébergement hôtelier et touristique, restauration) ;**
- **de compléter les critères d'identification des bâtiments par la mention des conditions d'assainissement (raccordement réseau public, aptitude des sols à un dispositif autonome) ;**

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 2 décembre 2024  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

## 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