



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur les projets de modification n°1
et de révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez (53)

N° PDL 004515 / A PP et 004518 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 22 octobre 2025 sur l'avis relatif à la modification n°1 et aux révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez (53).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Olivier Robinet.

Étaient absent : Audrey Joly et Bernard Abrial.

Étaient présents sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par le Président de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 22 juillet 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Ces saisines étant conformes 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 l'agence régionale de santé de la Mayenne par courriels du 25 juillet 2025 pour la modification n°1 et du 27 août 2025 pour les révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10.

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.

Avis

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document 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 ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. Les procédures de modification n°1 et de révision allégée n°5 du PLUi du Pays de Meslay-Grez sont soumises à évaluation environnementale systématique. Les autres procédures de révisions allégées du PLUi du Pays de Meslay-Grez ont été soumises directement à évaluation environnementale par la collectivité, en considérant l'assimilation des dix révisions allégées concomitantes à une évolution majeure impactant une superficie totale supérieure à 5 ha du territoire communautaire.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leurs versions arrêtées par la collectivité en juin¹ 2025 et transmise par la collectivité le 22 juillet 2025 (Principalement un document « PLUi Pays de Meslay-Grez – Notice de présentation et évaluation environnementale » pour chaque révision allégée et pour la modification).

1. Contexte, présentation du territoire, des projets de révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et de modification n°1 du PLUi du Pays de Meslay-Grez et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Située aux franges de l'agglomération lavalloise et du département de la Sarthe, la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez regroupe 22 communes et compte une population de 13 832 habitants² vivant sur un territoire à dominante rurale d'une superficie de 422 km².

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Meslay-Grez³ a été approuvé le 27 avril 2021. Son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur trois axes :

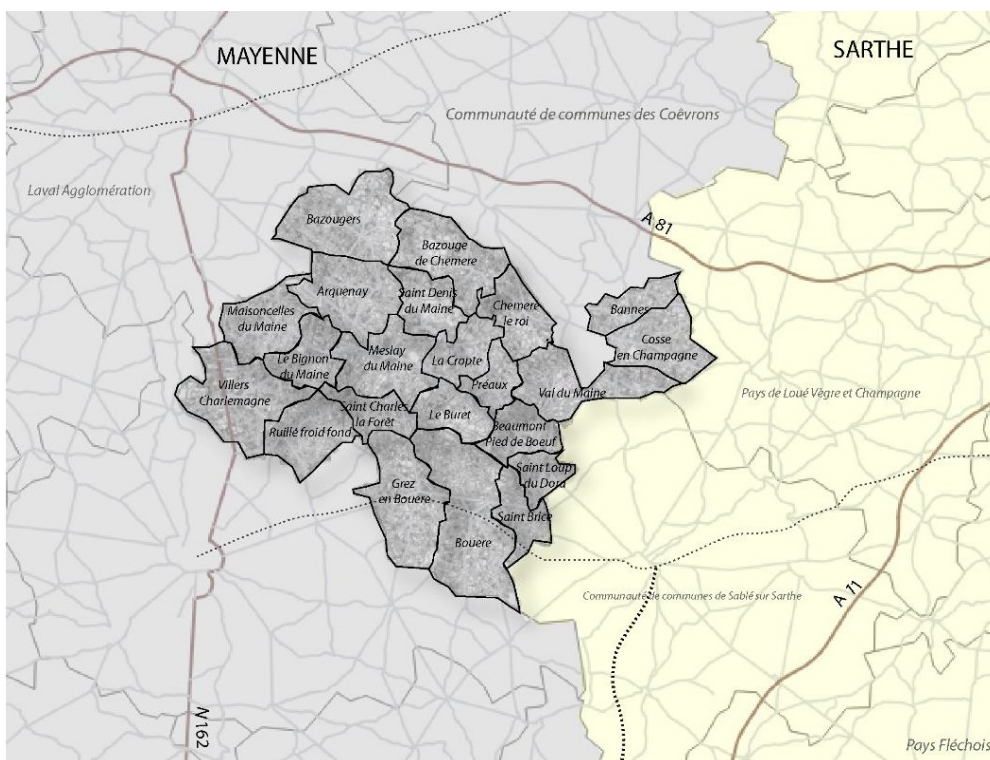
- organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez ;
- pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale ;
- valoriser le cadre de vie et l'environnement.

Le territoire communautaire est aussi couvert par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays de Meslay-Grez, approuvé le 22 mars 2016.

¹ À l'exception des dossiers de modification n°1 et de révision allégée n°6 qui ne sont pas datés.

² Valeur INSEE 2022.

³ Son élaboration a fait l'objet d'un avis de la MRAe des Pays de la Loire n°2019-4462 du 25 mars 2020.



Situation et territoire (en gris) du PLUi du Pays de Meslay-Grez

Saisie d'une part des dix procédures de révisions allégées et de leurs évaluations environnementales respectives, et d'autre part d'une procédure de modification et de son évaluation environnementale, la MRAe a décidé de produire un avis commun, considérant le besoin de disposer d'une vision d'ensemble des conséquences de ces évolutions sur l'environnement, y compris en matière d'impacts cumulés.

1.2 Présentation des projets de révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et de modification n°1

Les révisions allégées n°1, 4, 7 et 10 sont motivées par le développement d'activités économiques existantes en zones agricoles. Elles se traduisent uniquement par des évolutions portées au règlement graphique du PLUi, et concernent la création de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) AE⁴ à Saint-Charles-la-Forêt, Villiers-Charlemagne et Val-du-Maine, et l'extension d'un STECAL AE à Arquenay, pour une surface totale de 2,18 ha.

Les révisions allégées n°3, 6, 8 et 9 ont pour objectif de développer l'accueil d'activités touristiques en zones agricoles (gîtes, chalets en bois, bâtiments de réception, tiers lieu pour l'accueil d'activités artistiques et de loisirs...).

Elles se traduisent par des évolutions portées au règlement graphique et au règlement écrit du PLUi.

Les évolutions portées au règlement graphique concernent la création de quatre STECAL ADA⁵ à Bouère, Val-du-Maine, Villiers-Charlemagne et Ruillé-Froid-Fonds, pour une surface totale de 2,59 ha.

⁴ Zone AE : zone dédiée aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées (règlement du PLUi en vigueur).

⁵ Zone ADA : secteur dédié à la réalisation de gîtes sur des sites d'exploitation agricole dans le cadre de la diversification agricole (règlement du PLUi en vigueur).

Les évolutions portées au règlement écrit étendent le champ des occupations et utilisation du sol en zone ADA :

- aux constructions nouvelles alors que le règlement en vigueur ne permet que le changement de destination de bâtiments existants ;
- à la création d'activités d'accueil touristique, culturel ou de loisirs en zone agricole, alors que le règlement en vigueur ne permet que la création de gîtes ruraux à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.

La révision allégée n°5 est motivée par l'objectif de diversification des activités développées sur un site de loisirs existant⁶ à Val-du-Maine. Elle se traduit par des évolutions portées au règlement graphique et au règlement écrit du PLUi.

Les évolutions portées au règlement graphique concernent le reclassement en NTL⁷ d'un STECAL de 7,2 ha actuellement classé en NL⁸.

Les évolutions portées au règlement écrit étendent le champ des occupations et utilisation du sol en zone NTL :

- aux constructions nouvelles alors que le règlement en vigueur ne permet que le changement de destination et l'extension de bâtiments existants ;
- au cadre de l'accueil d'activités touristiques, culturelles ou de loisirs, alors que le règlement en vigueur ne permet que l'accueil d'activités touristiques.

La révision allégée n°2 est motivée par l'objectif de limiter la construction d'un lotissement aux abords d'un étang à Bazougers, tout en permettant celle d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Elle se traduit uniquement par des évolutions portées au règlement graphique du PLUi, qui concernent :

- le reclassement en NL d'une zone actuellement classée en 1AUh⁹ de 0,67 ha ;
- la suppression d'un emplacement réservé sur le même périmètre et destiné à l'extension du parc existant autour de l'étang.

La modification n°1 concerne près de 250 objets du PLUi, dont une vingtaine d'évolutions portées au règlement écrit, plus de deux cent vingt au règlement graphique, ainsi qu'une modification et une création d'OAP, parmi lesquelles la MRAe observe en particulier :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh reclassée en 1AUh pour développer le lotissement des Chaumes à Saint-Denis-du-Maine ;
- le reclassement en zone 1AUh d'une zone actuellement classée en 1AUEC¹⁰ à Meslay-du-Maine, pour y permettre la construction de logements ;
- le reclassement de zones urbaines (UE, UL, UA, UB), pour permettre la régularisation ou la correction de zonage, respectivement d'une habitation existante en zone UB¹¹ à Val-du-Maine, d'une école existante en zone UA¹² à Cheméré-le-Roi, et d'un garage existant en zone UE¹³ au Buret ;

⁶ Le château de Linières.

⁷ Zone NTL : espace lié à l'accueil de personnes dans le cadre d'une activité touristique (règlement du PLUi en vigueur).

⁸ Zone NL : espace destiné à recevoir des activités légères de loisirs (terrain de sport, espace de pêche, espace de jeux de plein air, etc) (règlement du PLUi en vigueur).

⁹ Zone 1AUh : zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle (règlement du PLUi en vigueur).

¹⁰ Zone 1AUEC : zone à urbaniser pour l'implantation de commerces (règlement du PLUi en vigueur).

¹¹ Zone UB : zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (règlement du PLUi en vigueur).

¹² Zone UA : zone urbaine correspondant au centre urbain traditionnel (règlement du PLUi en vigueur).

¹³ Zone UE : zone urbaine dédiée aux activités artisanales et industrielles (règlement du PLUi en vigueur).

- la création ou l'extension de quatre emplacements réservés à Arquenay, Meslay-du-Maine, Bazougers et Val-du-Maine ;
- la suppression de protection de linéaires bocagers et de boisements à Meslay-du-Maine ;
- l'ajout de protection de linéaires bocagers, de vingt-sept arbres pour la plupart isolés et de 8,2 ha d'espaces paysagers à Meslay-du-Maine¹⁴ ;
- l'ajout d'un chemin à créer ou à conserver à Meslay-du-Maine¹⁵ ;
- l'ajout de 184 bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- la mise à jour¹⁶ de l'OAP d'ensemble et la création d'une OAP de densification en zone UB1 pour intégrer des éléments d'étude du projet de plan guide « Petite ville de Demain » à Meslay-du-Maine ;
- l'augmentation au règlement écrit des surfaces d'emprise au sol maximales des constructions en zones NEH¹⁷ (de 30 à 50 % de la surface du STECAL) et NL (pour les projets d'intérêt public, de 50 à 150 m²), ainsi que des surfaces constructibles pour les annexes en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (de 40 à 80 m²) ;
- l'introduction au règlement écrit d'une surface maximale d'emprise au sol des constructions (70 % de la parcelle) et d'une surface minimale de terrain maintenu en pleine terre (30 % de la parcelle) en zones UA1 et UB1 sur la seule commune de Meslay-du-Maine.

1.3 Principaux enjeux environnementaux des projets de révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et de modification n°1 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 des projets de révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et de modification n°1 du PLUi du Pays de Meslay-Grez identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- la prise en compte du paysage et du patrimoine ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques.

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

Si les projets de révisions allégées ont fait l'objet d'une saisine unique, la collectivité a procédé à une évaluation séparée pour chacune d'entre elles, en présentant un dossier par procédure.

De manière générale, la MRAe observe que le format souvent réduit et la mauvaise qualité des illustrations graphiques nuit à la compréhension par le lecteur des évolutions portées par les procédures et des informations relatives à la connaissance des sites concernés, à l'état initial de l'environnement, ainsi qu'à l'identification des incidences potentielles et des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) retenues.

¹⁴ Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

¹⁵ Au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

¹⁶ Sur les continuités écologiques à maintenir et sur la création d'espaces plantés.

¹⁷ Zone NEH : espace lié à une activité de réinsertion professionnelle et d'hébergement solidaire (règlement du PLUi en vigueur).

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

Le dossier de modification n°1 ne présente pas d'analyse de l'état initial de l'environnement sur les sites concernés par une évolution portée au règlement graphique ou aux OAP du PLUi.

Tout au plus, le résumé non technique présente des cartes thématiques des enjeux identifiés à l'échelle du territoire communautaire, toutefois peu lisibles et sans localisation des sites d'évolution concernés par la modification.

Dans les dossiers de révisions allégées, les informations relatives à l'état initial de l'environnement sont essentiellement présentées à travers la description, par fiches, des caractéristiques de chaque site concerné par une évolution de zonage.

Cependant les enjeux portés par des zones à sensibilité environnementale dans les secteurs concernés sont le plus souvent relevés de manière générique¹⁸, sans description caractéristique, renvoyant uniquement à un repérage cartographique associé.

De plus, certaines fiches ne relèvent pas les enjeux environnementaux de manière exhaustive au regard de leur connaissance à l'échelle du territoire communautaire, et elles ne caractérisent pas toujours les enjeux relevés.

Ces points sont détaillés au chapitre 3 du présent avis.

Ainsi, les dossiers ne procèdent pas à une analyse de l'état initial de l'environnement et des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées suffisamment aboutie pour permettre de justifier par la suite des choix effectués, de l'évaluation des incidences possibles des projets de révisions allégées et de modification au regard des sensibilités du territoire, et des éventuelles mesures issues de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) et de suivi.

En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter la description des caractéristiques des sites concernés par les révisions allégées et la modification et de décrire l'ensemble des enjeux susceptibles d'être affectés par les évolutions portées au PLUi, de manière à mieux justifier des choix retenus et de leurs incidences possibles.

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

Les dossiers de révisions allégées et de modification précisent la nature des projets qui motivent les évolutions portées au règlement graphique et aux OAP, ainsi que les raisons pour lesquelles certaines évolutions sont portées au règlement écrit.

Les études ne permettent pas de justifier comment les choix retenus d'évolutions du règlement graphique ou des OAP répondent à la recherche de moindre impact à travers l'examen de sites de substitution sur le territoire communautaire, ou de variantes à l'échelle des sites concernés, au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Le dossier de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh en développement du lotissement des Chaumes à Saint-Denis-du-Maine sans justifier de manière précise de l'état d'avancement du bâti dans la partie du lotissement déjà classée en zone à urbaniser (1AUh) ni dans les autres zones à urbaniser pour l'habitat sur le territoire communautaire, celles-ci se voyant par ailleurs augmentées par le reclassement d'une zone d'activités commerciales (1AUEC) en zone 1AUh dans le secteur des Cèdres à Meslay-du-Maine.

¹⁸ Par exemple, « le secteur comprend des espaces naturels boisés », « le secteur comprend une zone humide potentielle », « le secteur intersecte une zone d'abords de monuments historiques », ...

En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de mieux justifier de la recherche de solutions de substitution raisonnables ou de variantes sur site pour les évolutions du PLUi susceptibles d'avoir des impacts sur les enjeux environnementaux du territoire.

2.3 Incidences notables probables et mesures pour éviter, réduire et compenser (ERC) les conséquences dommageables des révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et de la modification n°1 du PLUi du Pays de Meslay-Grez

Sous forme de tableaux pour l'ensemble des objets¹⁹ de la modification, et par fiche sur chaque site concerné par les révisions allégées, les dossiers présentent une analyse des incidences potentielles des évolutions portées au PLUi, et les mesures ERC retenues pour y répondre.

L'analyse des incidences de la modification n'est toutefois pas produite pour les 184 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N, le dossier affirmant directement l'absence d'incidences potentielles, alors que les lacunes de l'analyse de l'état initial de l'environnement n'ont pas permis de démontrer l'absence d'enjeux environnementaux au droit ou aux abords de ces bâtiments.

S'agissant plus globalement du dossier de modification, l'absence d'analyse de l'état initial de l'environnement ne permet pas d'étayer l'analyse des incidences à partir d'une connaissance confortée des sensibilités et enjeux du territoire et des sites concernés.

Sur l'ensemble des dossiers, la présentation des incidences potentielles se limite parfois à une rédaction générique²⁰, sans approche différenciée d'un site à l'autre en fonction de ses propres caractéristiques et enjeux. Cela oblige le lecteur à revenir à l'analyse de l'état initial de l'environnement (quand elle a été produite) et à la description de chaque site pour appréhender précisément sur quoi portent les incidences relevées et mener sa propre analyse.

Ces points sont détaillés en partie 3 du présent avis.

En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter, préciser et mieux justifier l'analyse des incidences des révisions allégées et de la modification en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés sur chaque site.

2.4 Dispositif de suivi des effets du plan sur l'environnement

Chaque dossier propose un tableau de l'ensemble des indicateurs du PLUi en vigueur, répartis par thématiques, en précisant ceux dont les valeurs devront être mises à jour à l'issue de la mise en œuvre des révisions allégées et de la modification.

Les dossiers ne prévoient pas d'évolution des valeurs des indicateurs de surfaces consommées, ce qui apparaît contradictoire avec les évolutions portées au PLUi.

S'agissant des indicateurs retenus, il conviendrait qu'ils affichent les valeurs d'objectifs fixées par le PLUi, les valeurs d'état zéro et la fréquence des suivis mise en œuvre.

La MRAe recommande de présenter avec plus de précision (valeur initiale, valeur cible, fréquence de suivi) les indicateurs pertinents qui permettront de suivre les incidences environnementales des révisions allégées et de la modification du PLUi du Pays de Meslay-Grez.

2.5 Résumé non technique

Pour chaque procédure de révision allégée ou de modification, un résumé non technique réalise la synthèse de toutes les parties du dossier concerné.

¹⁹ Évolutions du règlement écrit, du règlement graphique et des OAP.

²⁰ Par exemple « le secteur comprend des espaces naturels boisés qui peuvent être impactés », « incidence négative sur la trame verte et bleue », « incidence négative sur le paysage et le cadre de vie », « incidence potentielle aux abords de monument historique ».

Il présente les mêmes lacunes que le reste du dossier, et nécessitera d'être complété en fonction des réponses apportées aux recommandations formulées dans le présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par les projets de révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et de modification n°1 du PLUi du Pays de Meslay-Grez

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

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets²¹ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols (Zan) en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Le conseil régional Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les Scot doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le Sraddet sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des Scot n'ayant pas conduit cet exercice. A ce jour, le Scot en vigueur n'a pas redéfini ses objectifs de limitation de la consommation d'espace pour se mettre en cohérence avec la loi. Il est donc de la responsabilité de la collectivité et de son intérêt de s'inscrire, au travers son PLUi, dans l'objectif de réduction fixé par la loi pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030.

Aucun bilan de réalisation du PLUi en vigueur n'est présenté dans les dossiers en matière de consommation d'espaces. De même, les dossiers ne présentent pas de bilan des évolutions de zonages et de leurs surfaces, ni de l'artificialisation des sols rendue possible, à l'issue des révisions allégées n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et de la modification n°1 du PLUi du Pays de Meslay-Grez.

Le dossier de modification ne précise pas les surfaces concernées par les évolutions de zonage qu'il projette.

Selon la lecture des dossiers par la MRAe, les révisions allégées du PLUi impactent 4,77 ha de surface actuellement classée en zone agricole²² (A) et conduisent globalement à l'augmentation de 0,67 ha de zones naturelles et forestières (par reclassement en NL d'une zone 1AUh).

L'analyse des incidences potentielles des évolutions de zonage sur l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque site argumente :

- d'une absence d'impact de la modification²³, en justifiant que les changements projetés opèrent entre zonages urbains ou à urbaniser pour lesquels le PLUi ne régleme pas l'emprise au sol des constructions ;
- d'une réduction des impacts générée par les révisions allégées, en s'appuyant sur une limitation des emprises au sol des constructions au règlement du PLUi plus restrictive avec les zonages projetés qu'avec ceux actuellement en vigueur²⁴.

²¹ Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

²² Dont 2,59 ha par la création de STECAL ADA et 2,18 ha par la création ou l'extension de STECAL AE.

²³ Hormis pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh qui ne fait l'objet d'aucune analyse.

²⁴ Le règlement du PLUi ne limite pas l'emprise au sol des constructions en zones A ni AU, et la limite à 50 % de la surface de STECAL en zone AE, 30 % de la surface de STECAL en zone ADA, 20 % de la surface de STECAL en zone NTL, 50 m² (rapportés par la modification à 150 m² pour les seuls projets d'intérêt public) en zone NL.

Toutefois, ce dernier argument n'apparaît pas pertinent s'agissant du changement de zonage du STECAL « château de Linières » de 7,2 ha, puisqu'il passera d'une zone NL où était permise une emprise maximale des constructions de 50 m² à une zone NTL où sera permise une emprise maximale des constructions de 20 % de la surface du STECAL, soit tout de même 1,44 ha.

Dans la mesure où les dossiers ne proposent aucune analyse plus précise des dispositions réglementaires encadrant les emprises maximales des constructions et les surfaces minimales de terrain maintenues en pleine terre au regard des évolutions de zonages et des constructions existantes, ils n'évaluent pas la part d'artificialisation des sols ainsi permise par les dix révisions allégées et la modification du PLUi.

A titre indicatif, selon les analyses de la MRAe, l'emprise au sol totale maximale des secteurs concernés à l'issue des révisions allégées du PLUi représente²⁵ plus de 3 ha.

De plus, le dossier de modification ne présente aucune analyse des incidences potentielles sur l'artificialisation des sols :

- de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à Saint-Denis-du-Maine ;
- de la création d'une OAP de densification à Meslay-du-Maine ;
- des créations ou extensions d'emplacements réservés.

Par ailleurs, il convient de mieux justifier de l'adéquation des périmètres retenus au regard des besoins exprimés motivant leur création ou leur évolution, et des écarts avec ce que le futur règlement de PLUi y autorise, en particulier pour les sites d'évolution « RD 21 – les Landes » à Arquenay, « Malabry » à Bouère, « Epinoyau » à Val-du-Maine, « Machedayer » à Ruillé-Froid-Fonds, « garage » au Buret, « les Cèdres » à Meslay-du-Maine.

S'agissant des évolutions portées au règlement écrit du PLUi :

- les révisions allégées prévoient d'étendre le champ des occupations et utilisations du sol possibles (type de constructions, cadre de leur destination) au sein des STECAL ADA²⁶ et NTL²⁷ ;
- la modification change certaines règles relatives aux surfaces constructibles et aux emprises au sol des constructions, notamment en augmentant la surface constructible pour les annexes en zones A et N, ainsi que la surface d'emprise au sol maximale en zones NEH et NL.

Ces évolutions réglementaires concernent l'ensemble des zones ainsi visées sur le territoire du PLUi, au-delà des seuls STECAL créés ou étendus par les procédures de révisions allégées ou de modification.

Or les dossiers ne présentent aucune analyse de leurs incidences potentielles sur l'artificialisation des sols à l'échelle du territoire communautaire.

Il est aussi attendu une mise en perspective de l'ensemble des évolutions portées au règlement graphique et au règlement écrit avec les trajectoires nationale et régionale fixées en matière de sobriété foncière.

Outre l'objectif « d'aménagement d'espace public qualitatif », le dossier de révision allégée n°2 présente comme répondant aussi « à un objectif de renaturation », le reclassement en zone NL de 0,67 ha de zone à urbaniser (1AUh). La MRAe s'interroge toutefois sur la pertinence de cette compensation, en constatant que les terrains concernés ne sont pas artificialisés et ne peuvent

²⁵ Selon les zonages considérés, au regard des règles relatives à l'emprise au sol maximale des constructions, et comprenant à la fois le bâti existant et les constructions futures.

²⁶ Révisions allégées n°3, 6, 8 et 9.

²⁷ Révision allégée n°5.

donc pas être pris en compte directement dans les dispositions de l'article R.101-1 du code de l'urbanisme²⁸ au titre des surfaces désartificialisées.

La MRAe observe par ailleurs que la collectivité n'a pas pris de mesures de renaturation pour compenser les espaces dont les évolutions portées par les révisions allégées et la modification permettront une artificialisation supplémentaire, dans le respect de la trajectoire nationale zéro artificialisation nette (Zan).

La MRAe recommande de :

- ***mieux justifier l'adéquation des périmètres de zonages retenus au regard des besoins exprimés motivant leur création ou leur évolution ;***
- ***préciser la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur la période 2011-2020, quantifier celle rendue possible par les évolutions proposées par les révisions allégées et la modification du PLUi et mettre la consommation totale résultante en perspective de la trajectoire nationale fixée en matière de sobriété foncière ;***
- ***préciser l'artificialisation des sols induite par les projets de révisions allégées et de modification, au regard d'une part des périmètres de zonages retenus et de ce que le futur règlement de PLUi y autorise, ainsi que des autres évolutions portées au règlement graphique et d'autre part des évolutions portées au règlement écrit à l'échelle du territoire communautaire ;***
- ***justifier de l'inscription de l'artificialisation des sols induite par les projets de révisions allégées et de modification dans la trajectoire nationale de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.***

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Zones humides

L'analyse de l'état initial de l'environnement relève la présence de zones humides sur deux sites²⁹ concernés par les révisions allégées du PLUi, toutefois sans décrire leurs caractéristiques.

De plus, elle ignore la présence de zones humides sur deux autres sites³⁰ concernés par les révisions allégées et deux sites³¹ concernés par la modification, en référence aux informations apportées par le réseau partenarial des données sur les zones humides (RPDZH)³².

Les dossiers de révisions allégées ne présentent pas d'analyse des incidences potentielles sur les zones humides identifiées. Ils se limitent à rappeler les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui, dans les secteurs de « zones humides fonctionnelles » identifiées au règlement graphique du PLUi, renvoient la réalisation de tout projet à l'étude préalable d'alternatives possibles, à la conduite d'une démarche éviter-réduire-compenser et, le cas échéant, à la mise en œuvre de mesures compensatoires pérennes.

Ainsi, les dossiers de révisions allégées et de modification renvoient au stade d'élaboration d'un projet l'application de la démarche ERC pour les enjeux qui peuvent être associés à la présence de zones humides, cette présence n'étant par ailleurs pas toujours mentionnée au règlement graphique du PLUi qui appelle à être complété.

²⁸ « Dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées est évalué au regard des catégories listées par la nomenclature annexée au présent article. Pour cette évaluation, les surfaces sont qualifiées dans ces catégories selon l'occupation effective du sol observée et non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme ».

²⁹ Sites du « Château de Linières » à Val-du-Maine et « Machedayer » à Ruillé-Froid-Fonds.

³⁰ Sites « RD 21 – les Landes » à Arquenay et « Etang de Bazougers » à Bazougers.

³¹ Sites « zone de l'école » à Cheméré-le-Roi, prolongement de l'emplacement réservé « secteur école » à Bazougers.

³² <https://sig.reseau-zones-humides.org/>

Il est attendu des dossiers qu'ils analysent les incidences potentielles des évolutions apportées par les révisions allégées et la modification au regard des enjeux liés à la préservation des zones humides, sur l'ensemble des sites concernés et à l'échelle de ce que le futur règlement de PLUi y autorise et que soit mise en œuvre au niveau du PLUi une démarche Eviter – réduire – compenser adaptée aux enjeux identifiés.

La MRAe recommande de mieux justifier d'une analyse de l'état initial de l'environnement et d'une analyse des incidences potentielles des révisions allégées et de la modification du PLUi à hauteur des enjeux de préservation des zones humides et de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée.

3.2.2 Biodiversité

La MRAe rappelle que l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est inscrit dans la législation française³³. En outre, la nouvelle stratégie nationale biodiversité présentée le 27 novembre 2023 a pour objectif de stopper puis d'inverser l'effondrement de la biodiversité, notamment en réduisant les pressions qui s'exercent sur elle.

L'analyse de l'état initial de l'environnement relève en particulier la situation de secteurs d'évolution des révisions allégées et de la modification à proximité ou au sein de sites Natura 2000, de Znieff de type 1 et 2, ou d'espaces naturels sensibles. Si elle souligne le caractère boisé ou bocager de certains secteurs, elle ne fait pas référence à leur analyse par rapport aux enjeux de la trame verte et bleue (TVB) du schéma régional de cohérence écologique³⁴, ni celles du Scot du Pays de Meslay-Grez ou du PLUi en vigueur.

Pour chaque secteur d'évolution concerné, les dossiers de révisions allégées argumentent de la réduction des impacts par la protection des boisements, arbres ou haies existants sur site assurée par le règlement du PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

De plus, ils prévoient d'élargir ce champ de protection à des éléments qui ne sont pas couverts par le PLUi en vigueur :

- pour environ 708 m de linéaires de haies, répartis sur les futurs STECAL « RD 21 – les Landes » à Arquenay (253 m), « la Maréchallerie » à Saint-Charles-la-Forêt (84 m), « les Pas de Bault » à Villiers-Charlemagne (140 m), « Epinoyau » et « la Promenade (route de Cheméré) » à Val-du-Maine (respectivement 95 m et 136 m) ;
- pour environ 0,88 ha de boisements, répartis sur les futurs STECAL « Château des Linières » à Val-du-Maine (0,86 ha) et « la Sénéchaussée » à Villiers-Charlemagne (0,024 ha).

Toutefois, les dossiers :

- proposent une protection partielle au regard de la couverture végétale des sites concernés, sans justification d'une analyse différenciée des caractéristiques et enjeux relevés, s'agissant en particulier des secteurs d'évolution « RD 21 – les Landes » à Arquenay, « les Pas de Bault » et « la Sénéchaussée » à Villiers-Charlemagne ;
- ne justifient pas du choix du niveau de protection retenu, permettant dans certaines conditions, la suppression de haies sous réserve de mesures compensatoires, et le défrichement partiel sans mesure compensatoire, au regard des enjeux identifiés et de ce que le futur PLUi rendra possible, en particulier sur les secteurs d'évolution « RD 21 – les

³³ Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

³⁴ SRCE traduit dans le Sraddet des Pays de la Loire.

Landes »³⁵ à Arquenay, « la Maréchallerie »³⁶ à Saint-Charles-la-Forêt, « les Pas de Bault »³⁷ et « la Sénéchaussée »³⁸ à Villiers-Charlemagne, ainsi que « Château des Linières »³⁹, « Epinoyau »⁴⁰ et « la Promenade (route de Cheméré) »⁴¹ à Val-du-Maine.

De plus, les dossiers de révisions allégées n°2 et 3 ne justifient pas le choix de ne pas retenir de mesure de protection des haies existantes au regard des enjeux identifiés et de ce que le futur PLUi rendra possible sur les sites « Etang de Bazougers » à Bazougers et « Malabry »⁴² à Bouère.

Le dossier de révision allégée n°9 argumente de la réduction des impacts du futur STECAL « Machedayer » à Ruillé-Froid-Fond par l'inscription des boisements situés en limite de son périmètre en espaces boisés classés⁴³ au PLUi en vigueur. Toutefois, il ne justifie pas le choix de ne pas retenir de mesure de protection des haies existantes à l'intérieur du périmètre de STECAL, qui se situe au sein de la Znieff de type 2 « Bois du Puy ».

Pour chaque secteur d'évolution concerné, le dossier de modification se limite à rappeler que le règlement écrit du PLUi incite à la conservation des plantations existantes et permet leur suppression sous réserve de mesures compensatoires.

Il ne justifie pas le choix de ne pas retenir de mesure de protection plus efficace des haies existantes au regard des enjeux identifiés et de ce que le futur PLUi rendra possible sur les futurs STECAL « garage » au Buret, « zone de l'école » à Cheméré-le-Roi, « la Renardière » à Val-du-Maine, ainsi que sur le périmètre de création d'un emplacement réservé pour cheminement doux à Arquenay et le périmètre augmenté d'un emplacement réservé pour un cimetière à Val-du-Maine.

Dans la commune de Meslay-du-Maine, il prévoit la suppression de protection (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) de haies et de boisements sur le secteur « route de Laval »⁴⁴ ainsi que d'un linéaire bocager sur le secteur « rue du Moulin à vent »⁴⁵, sans justifier d'une analyse des enjeux portés par les formations végétales concernées et des incidences potentielles liées à la suppression de leur protection au PLUi.

Ainsi, les dossiers de révisions allégées et de modification ne permettent pas de justifier complètement de l'identification et du niveau de protection assuré par le futur règlement, de boisements, d'arbres et de haies à protéger selon les enjeux localisés et caractérisés à l'analyse de l'état initial de l'environnement et de ce que le PLUi autorise au sein des secteurs d'évolution de zonage, d'emplacements réservés ou de prise en compte d'éléments de la trame verte et bleue.

Dans ce contexte, les dossiers semblent renvoyer au stade de réalisation des projets de constructions ou des aménagements une analyse approfondie des incidences potentielles sur des espèces protégées, sur des secteurs à enjeux de la trame verte et bleue, ou sur des Znieff.

³⁵ Situé à 900 m de la Znieff de type 2 « Étang de Vasse ».

³⁶ Situé à 1 200 m de la Znieff de type 2 « Bois du Puy ».

³⁷ Situé à 700 m de la Znieff de type 2 « Bords de la Mayenne entre Saint-Sulpice et Origné ».

³⁸ Situé à 950 m de la Znieff de type 2 « Bords de la Mayenne entre Saint-Sulpice et Origné ».

³⁹ Situé à 900 m du site Natura 2000 « Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve », de la Znieff de type 2 « Vallée de l'Erve » et de la Znieff de type 1 « les Coteaux de la Galardière ».

⁴⁰ Situé à 350 m de la Znieff de type 1 « Vallée du Treulon à la Havardière ».

⁴¹ Situé à 900 m du site Natura 2000 « Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve », de la Znieff de type 2 « Vallée de l'Erve », et à 1 200 m de la Znieff de type 1 « les Coteaux de la Galardière ».

⁴² Situé à 1 200 m de la Znieff de type 1 « Anciennes carrières de l'Hommeau ».

⁴³ Au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

⁴⁴ Sur le secteur « route de Laval » à Meslay-du-Maine, le dossier traite cette partie sous l'intitulé « ajout et suppression de haies », alors que d'une part la suppression concerne à la fois la protection de haies et de boisements, et que d'autre part l'évaluation environnementale affirme sans autre justification qu'il n'y a pas d'ajout de protection.

⁴⁵ Sur le secteur « rue du Moulin à vent » à Meslay-du-Maine, le dossier se limite à évoquer des incidences négatives sur la TVB sans autre précision, ainsi que des mesures de compensation sans traduction concrète au futur PLUi.

De plus, la MRAe souligne que tous les milieux naturels revêtent un intérêt du point de vue de la préservation de la biodiversité.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

Il appartient au PLUi d'intégrer à son niveau ces enjeux relatifs aux espèces protégées et ne pas simplement renvoyer leur prise en compte au stade des projets.

La MRAe constate qu'à ce stade, les dossiers ne justifient pas de la recherche, au niveau du PLUi, de solutions de substitution ou de variante de moindre impact, ni d'un encadrement suffisant pour conclure à la maîtrise des impacts des projets de révisions allégées et de modification au regard des enjeux environnementaux sur les sites concernés et leurs abords, notamment pour les espèces protégées et leurs habitats.

Évaluation des incidences Natura 2000

Le seul site Natura 2000 inventorié sur le territoire communautaire est celui de « la Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve ».

Le dossier de modification le localise et en décrit les principaux enjeux, notamment liés à la présence d'habitats d'espèces de chiroptères.

Il indique qu'aucun des secteurs d'évolution portés au règlement graphique du PLUi n'est situé dans le périmètre du site Natura 2000.

Il relève la situation au sein de ce périmètre d'un STECAL⁴⁶ concerné par l'augmentation au règlement écrit de l'emprise au sol des constructions en secteur NTL, et argumente de la limitation de cet impact par la fixation d'un plafond maximal.

Il n'est pas conclusif au titre des incidences potentielles du projet de modification du PLUi sur les sites Natura 2000.

Les dossiers de révisions allégées se limitent à constater qu'aucun secteur d'évolution du PLUi n'est inclus dans un site Natura 2000 pour considérer qu'il n'est pas nécessaire « d'analyser les incidences probables, directes ou indirectes » de ces procédures sur les sites Natura 2000.

La MRAe observe notamment que, s'agissant des révisions allégées, les secteurs d'évolution du « château de Linières » et de « la Promenade (route de Cheméré) » à Val-du-Maine, sont situés à environ 900 m du site Natura 2000 de « la Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve », et qu'ils sont au moins susceptibles à ce titre, de justifier une analyse de leurs incidences indirectes au regard notamment des capacités de déplacements des espèces ayant justifié la création du site.

Plus globalement, au regard des observations portées au titre de la biodiversité du présent avis, la MRAe observe que l'absence d'atteinte aux sites Natura 2000 n'est pas démontrée de manière aboutie.

La MRAe recommande de mieux justifier :

- ***de la mise en œuvre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser adaptée, à l'échelle de l'ensemble des sites concernés et leurs abords et à hauteur des enjeux de préservation***

⁴⁶ Sans en préciser l'identification ni la localisation.

des milieux naturels identifiés et d'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et leurs habitats, en cohérence avec l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité ;

- ***des mesures retenues par le futur PLUi et de la manière dont les procédures de révisions allégées et de modification organisent la prévention de ces incidences à hauteur des enjeux naturalistes présents.***

3.2.3 Sites, paysages et patrimoine

Le dossier de révision allégée n°10 ne relève pas la situation du futur STECAL AE « la Promenade (route de Cheméré) » à Val-du-Maine à environ 400 m du site inscrit « Vallée de l'Erve » et 800 m du site patrimonial remarquable de la Vallée de l'Erve.

Il aurait gagné à analyser les incidences potentielles de la création de ce STECAL sur les enjeux de protection du site inscrit et du site patrimonial remarquable, au regard de ce que le futur PLUi autorise sur le secteur concerné.

Les dossiers doivent justifier de la manière dont s'inscrit l'évolution de zonage des sites concernés par rapport aux dispositions de protection des monuments historiques suivants :

- « Motte médiévale du château de la Motte-Henry⁴⁷ » ;
- « Église de Bazougers⁴⁸ » ;
- « château de Linières⁴⁹ » ;
- « château et parc du Puy⁵⁰ » ;
- « Maison dite maison du Porche⁵¹ ».

La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences et des mesures relatives aux enjeux d'intégration paysagère et patrimoniale du futur PLUi en prenant en compte l'ensemble des sites faisant l'objet d'évolutions et l'ensemble des constructions et aménagements que le nouveau règlement du PLUi autorise.

3.2.4 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Le dossier de révision allégée n°5 indique que le site d'évolution « château de Linières » à Val-du-Maine est concerné par un captage d'eau potable, et renvoie au respect des dispositions réglementaires au sein des périmètres de protection du captage par les futurs projets.

Il ne propose aucune analyse des incidences potentielles de cette évolution de zonage et des constructions et aménagements que le futur PLUi y autorisera au regard des enjeux de protection de captage destiné à l'alimentation en eau potable (AEP).

Il gagnerait à justifier de l'adéquation des choix retenus sur ce STECAL au regard des dispositions de l'arrêté de protection de captage d'eau concerné.

Le dossier de modification (permettant notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh et le reclassement d'une zone en 1AUh pour l'accueil de nouveaux logements) et les dossiers de révisions allégées (notamment relatifs à la création ou l'extension de STECAL en zone agricole pour le développement d'activités artisanales existantes ou pour le développement de l'offre d'hébergement et d'activités touristiques, au reclassement d'un STECAL en zone naturelle et forestière pour la diversification d'activités d'un site de loisirs existant, à l'extension du champ des destinations et constructions autorisées au sein de l'ensemble des STECAL ADA du territoire

⁴⁷ Pour le site « RD 21 – les Landes » à Arquenay.

⁴⁸ Pour le site « Étang de Bazougers ».

⁴⁹ Pour les évolutions portées au secteur « château de Linières » lui-même.

⁵⁰ Pour le site « Machedayer » à Ruillé-Froid-Fonds.

⁵¹ Pour le site « zone de l'école » à Cheméré-le-Roi.

communautaire) ne proposent pas d'analyse de l'augmentation des besoins en eau potable ainsi induites ni des incidences sur la disponibilité de la ressource en eau.

Aucun des dossiers de révisions allégées ou de modification n'analyse les incidences potentielles de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols induites, notamment sur la gestion future des eaux pluviales.

Ils ne justifient pas davantage des capacités des stations d'épuration existantes pour accueillir les effluents issus des constructions et aménagements supplémentaires qui seront autorisés à l'issue de la mise en œuvre des révisions allégées et de la modification du PLUi.

La MRAe recommande d'analyser les incidences des projets de révisions allégées et de modification sur la ressource en eau, notamment au titre de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, ainsi qu'à celui de la protection d'un captage d'eau potable.

3.3 Prise en compte des risques naturels et technologiques

Les dossiers de révisions allégées n°5 et 9 ne relèvent pas la situation des sites :

- « château de Linières » à Val-du-Maine en partie dans un secteur d'aléas miniers résiduels de type effondrement et tassement ;
- « Machedayer » à Ruillé-Froid-Fonds à proximité immédiate d'un secteur soumis au risque⁵² de feu de forêt dans le massif du Bois du Puy.

Les dossiers de révisions allégées n°7 et 8 signalent que les sites d'évolution « les Pas de Bault » et « la Sénéchaussée » à Villiers-Charlemagne sont concernés par un risque de transport de matières dangereuses, lié à la présence de canalisations respectivement dédiées au transport d'hydrocarbures et à celui de gaz sous haute pression.

Ils se limitent à rappeler l'existence de servitudes d'utilité publique générées par la présence de ces infrastructures.

Il est attendu des dossiers qu'ils présentent une analyse des incidences potentielles des évolutions de zonage et des autorisations afférentes sur les sites concernés au regard des risques naturels et technologiques, et qu'ils justifient mieux des choix retenus de nature à ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens aux risques identifiés.

La MRAe recommande de mieux justifier l'analyse des incidences des projets de révisions allégées n°5, 7, 8 et 9 au regard des risques naturels et des risques technologiques identifiés.

4. Conclusion

Les projets de révisions allégées n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et de modification n°1 du PLUi du Pays de Meslay-Grez portent sur des évolutions de règlement graphique et des OAP essentiellement dans l'objectif de permettre le développement d'activités économiques existantes en milieu agricole, ainsi que d'offre d'hébergements et d'activités touristiques en milieu agricole ou naturel, d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh, d'ajuster le périmètre de zones urbaines ou à urbaniser à destinations d'activités, d'habitations ou d'équipements, d'ajouter des emplacements réservés et des bâtiments susceptibles de changer de destination, de modifier des protections de linéaires bocagers, arbres et boisements, ainsi que sur des évolutions portées au règlement écrit.

Leur évaluation environnementale reste générique et demande à être approfondie pour améliorer la démonstration d'une suffisante prise en compte des principaux enjeux environnementaux et d'un bon encadrement des projets qu'elles rendent possibles, notamment en ce qui concerne :

⁵² Évalué « moyen ».

- l'analyse de l'état initial de l'environnement, pour mieux justifier de l'absence éventuelle ou des caractéristiques des enjeux et incidences potentielles relevés sur les sites concernés ;
- l'adéquation des périmètres de zonages retenus au regard des besoins exprimés motivant leur création ou leur évolution ;
- l'analyse de la consommation et de l'artificialisation des sols induites par la création ou l'extension de zones constructibles au regard de ce que le règlement écrit du PLUi y autorise ;
- l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et le développement d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC) conduisant à des mesures adaptées aux enjeux, notamment à ceux relatifs aux zones humides et aux espèces protégées, en visant l'absence de perte nette de biodiversité ;
- l'analyse des incidences au regard de la ressource en eau, des risques naturels et des risques technologiques ;
- le volet relatif au paysage et au patrimoine bâti.

Nantes, le 22 octobre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE