



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré
sur le projet de révision allégée n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
du Douessin (49)**

N° PDL 007959 / APP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 20 janvier 2025 sur l'avis relatif à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Douessin (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 sur cet avis : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Olivier Robinet.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire, représentée par monsieur Laurent Nivelles, conseiller délégué à l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 28 octobre 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L.104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé du Maine et Loire par courriel du 29 octobre 2025.

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. C'est le cas de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi du Douessin.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version du 4 septembre 2025 pour la note de présentation, de juillet 2025 pour le règlement graphique et le rapport de dérogation à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les autres documents (règlement écrit et OAP) n'étant pas datés.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision n°1 du PLUi du Douessin et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Située au sud-est du département du Maine-et-Loire, la commune de Doué-en-Anjou est désormais rattachée à la communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire, compétente en matière d'urbanisme. Auparavant, elle appartenait à l'ancienne communauté de communes du Douessin, territoire qui couvrait onze communes. Doué-en-Anjou résulte du regroupement de huit d'entre elles¹ le 30 décembre 2016, compte 11 228 habitants en 2021 (INSEE) sur un territoire d'une superficie totale de près de 149 km².

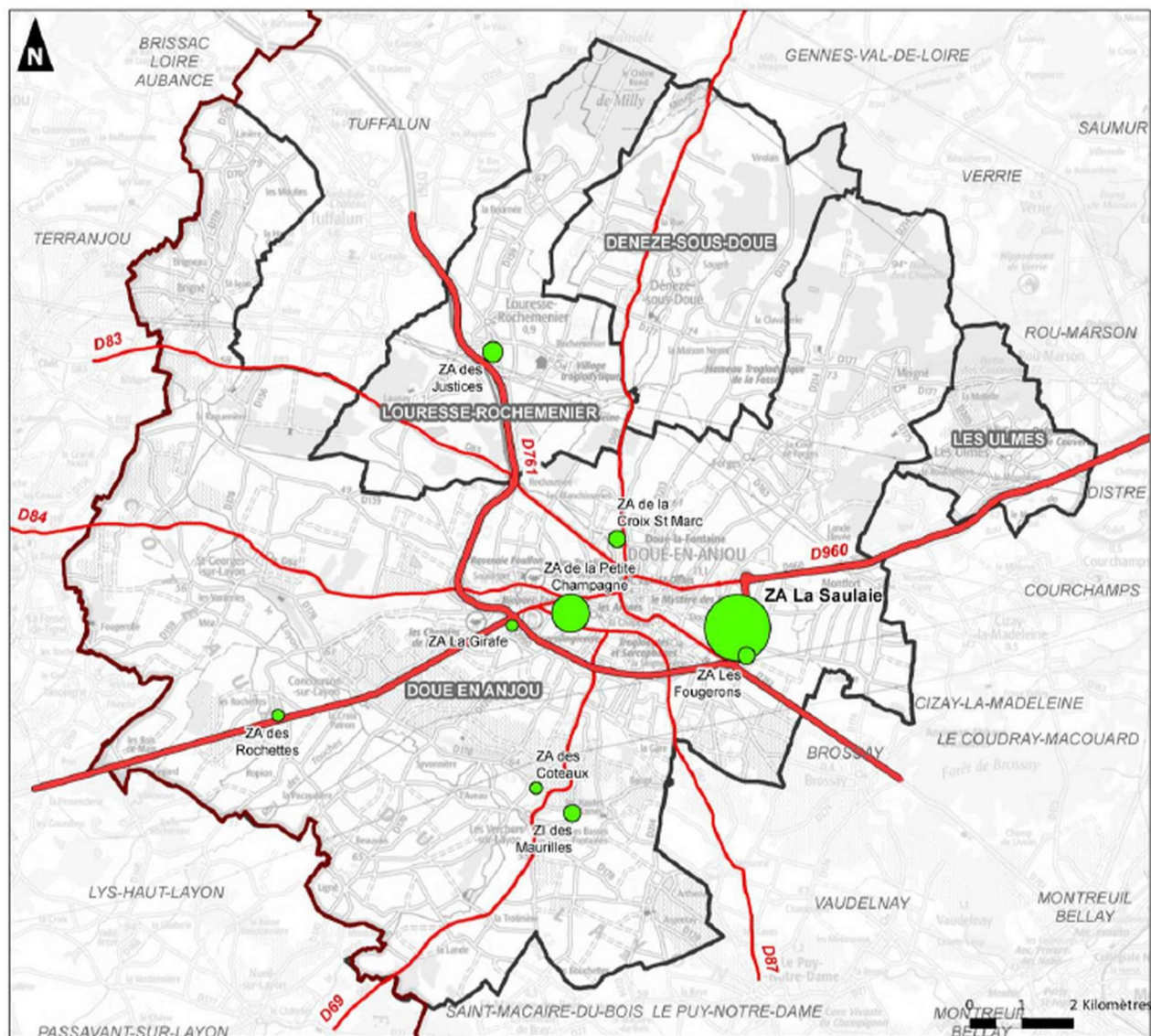
Son territoire se situe sur la partie occidentale du parc naturel Loire-Anjou-Touraine. Plusieurs inventaires ont mis en évidence le riche patrimoine naturel communal ainsi que des enjeux écologiques importants, notamment au travers de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), d'arrêtés de protection de biotope (APB) et d'espaces naturels sensibles (ENS). La commune se distingue également par son patrimoine troglodytique en lien avec l'exploitation des faluns, propice à l'hibernation des chiroptères.

Le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Grand Saumurois (approuvé le 27 mars 2017, actuellement en révision) référence la commune chef-lieu de Doué-la-Fontaine en tant que pôle d'équilibre ayant vocation à structurer le bassin sud-ouest du territoire du Saumurois avec notamment parmi ses objectifs de « conforter son rôle de pôle d'emploi diversifié associant tertiaire, artisanat, PMI et agroalimentaire ». Le plan local d'urbanisme intercommunal du Douessin (PLUi) a été approuvé le 14 décembre 2016, il intègre également les communes de

¹ Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Forges, Meigné, Montfort, Saint-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon

Dénézé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier et Les Ulmes². Il n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) cible notamment l'attribution de « rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale de développement d'une économie diversifiée », objectif au travers duquel les zones d'activités économiques (ZAE) de la Croix-St-Marc et de La Saulaie (également appelée Anjou Actiparc de La Saulaie) sont identifiées en tant qu'opportunités de développement.

Localisation des zones d'activités du pôle du Douessin et armature viaire



■ Communes dans le périmètre du PLUi du Douessin

● Groupements d'activités existants

— Axes principaux

— Axes secondaires

² Communes qui appartenait à la communauté de communes du Douessin

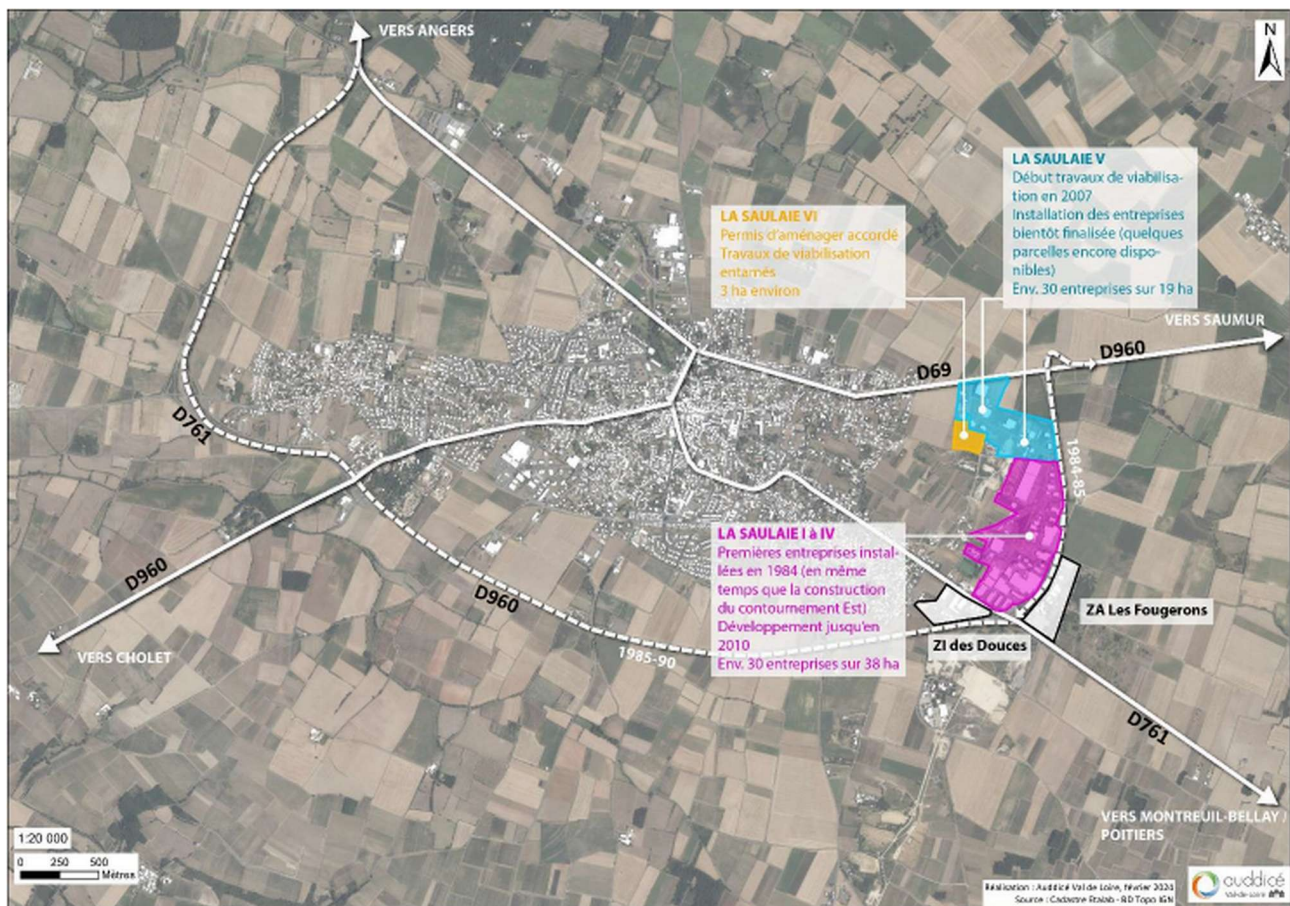
1.2 Présentation du projet de révision allégée n°1

La révision allégée n°1 du PLUi du Douessin vise une nouvelle répartition des surfaces allouées au développement économique, sans augmentation de la superficie globale à l'échelle du territoire ainsi que des dispositifs d'accompagnement de ces évolutions. Selon le dossier, elle a pour but de :

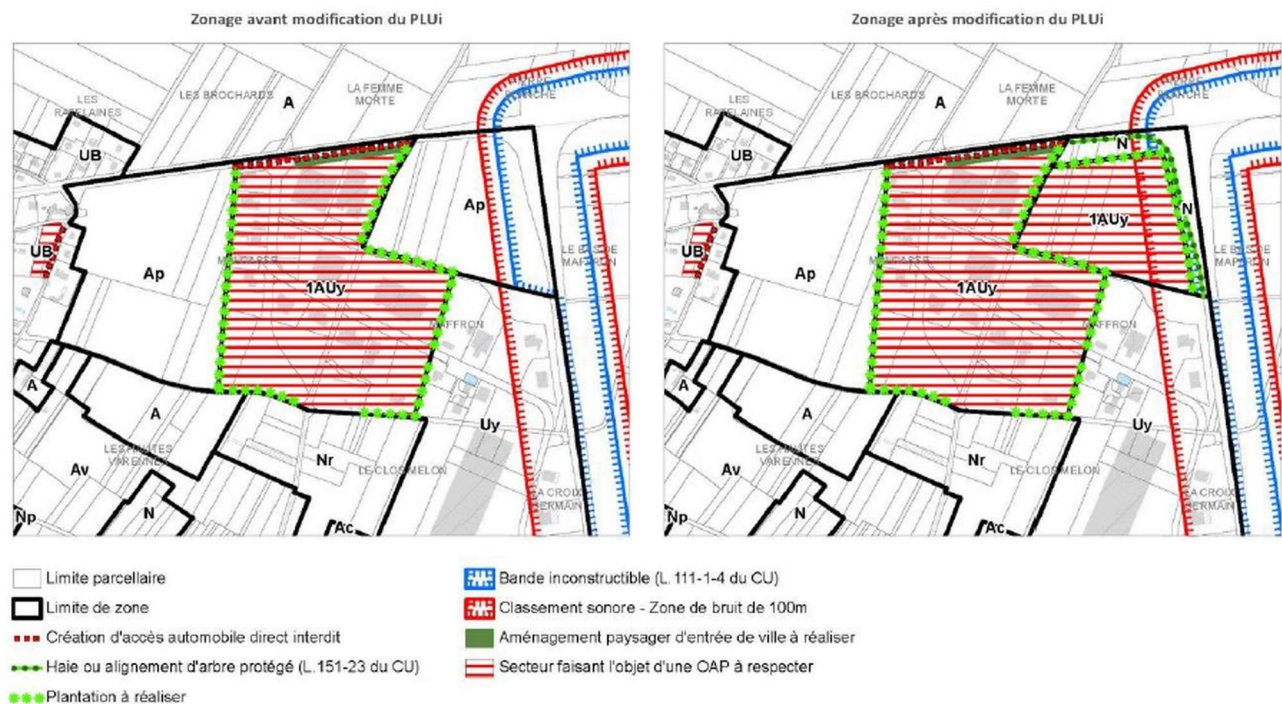
- conforter et développer la ZAE de la Saulaie par l'extension de 6 ha du zonage 1AUy destiné aux activités économiques sur un secteur voisin zoné Ap avec modification du règlement écrit et création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'encadrer le développement de la zone nouvellement délimitée, l'inscription de 2,3 ha de zone Ap en zone naturelle N en franges nord et est de la ZAE ;
- ajouter au règlement graphique une trame « plantations à réaliser » sur les pourtours nord et est de la zone 1AUy et mettre en place une protection « haie ou alignement d'arbres protégés » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le linéaire de haies existant au sein de la zone N nouvellement créée ;
- réduire la marge de recul inconstructible de 75 m attachée à la RD 960 (voie classée à grande circulation) en bordure est de la zone, à l'appui de l'étude exigée par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme permettant de déroger aux règles d'implantation définies par l'article L.111-6 du même code (étude annexée au dossier);
- réduire de 7,3 ha la zone 2AUy correspondant à l'enveloppe initialement prévue pour le développement de la ZAE de La Croix-Saint-Marc pour une inscription en zone A.

Ces évolutions sont justifiées dans le dossier par la nécessité:

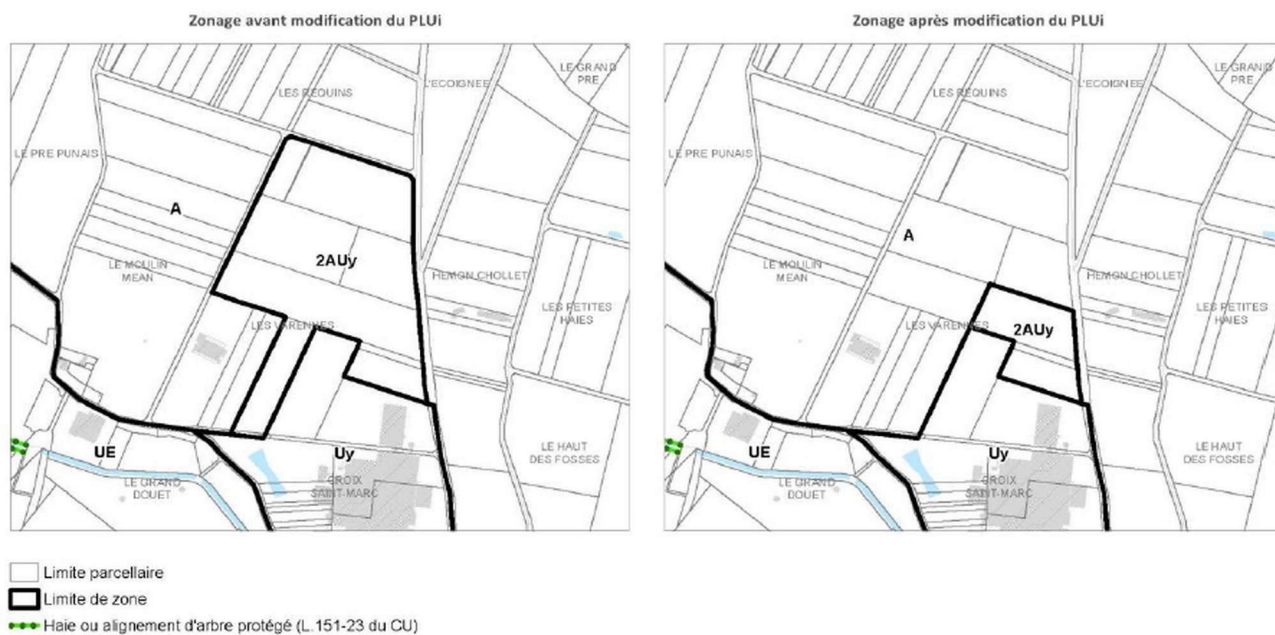
- de répondre à la demande croissante d'installations d'entreprises sur le secteur de La Saulaie à forte attractivité économique du fait de sa proximité avec la route départementale (RD) 960 (axe Saumur Cholet) et de son positionnement à environ 600 m de l'entrée est de la commune ;
- d'ajuster les possibilités d'extension de l'entreprise France Champignon au niveau de la ZAE de La Croix-Saint-Marc en cohérence avec ses perspectives de développement d'activités.



Rappel des différentes phases de développement du secteur de La Saulaie depuis 1984 (source : dossier)



Évolutions apportées par la révision allégée n°1 du PLUi au niveau de la zone 1AUy de la Saulaie (source : dossier)



*Évolutions apportées par la révision allégée n°1 du PLUi au niveau de la zone 2AUy de la Croix-St-Marc
(source : dossier)*

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision allégée 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 du projet de révision allégée n°1 du PLUi du Douessin 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 qualité urbaine et paysagère.

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

La note de présentation, qui intègre l'évaluation environnementale, contextualise le périmètre communal objet de la révision allégée notamment en dressant un état des réflexions conduites par la collectivité concernant son potentiel de développement économique dans une recherche d'optimisation et de densification. Les composantes du dossier facilitent la compréhension de l'évolution souhaitée du PLUi. Les études produites apportent un niveau de connaissance relevant d'une approche « projet », ces bases devront utilement être mobilisées et enrichies au stade de l'aménagement.

En revanche, si le secteur de la ZAE de la Croix-Saint-Marc est évoqué pour justifier et illustrer la logique « quantitative » du « transfert » du secteur d'extension, on peut regretter qu'ensuite plus aucun parallèle ne soit effectué pour composer un argumentaire/bilan qualitatif conclusif sur les gains ou pertes induits (agronomie, biodiversité, zones humides, mesures de protection...).

La MRAe recommande de davantage argumenter la justification du transfert du potentiel d'extension vers la ZAE de la Saulaie par un bilan qualitatif permettant d'apprécier les gains/pertes agricoles et environnementaux en résultant.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement est établie sur la base de différentes études conduites entre 2023 et 2025, études annexées au rapport de présentation. Elle aborde de façon proportionnée les différentes thématiques attendues notamment à l'appui d'illustrations cartographiques. Si le rapport de présentation synthétise les études annexées, on peut regretter que pour certaines thématiques, des données chiffrées obtenues n'y soient pas retranscrites afin de caractériser de façon plus explicite le contexte (ex : les résultats des mesures acoustiques produites dans l'étude ne sont pas mobilisés au niveau du rapport de présentation pour définir l'ambiance sonore actuelle tout comme des données résultant des conditions de desserte des précédentes phases de développement de la ZAE tels que la desserte eau potable et assainissement, trafic routier,...).

Selon le dossier, en l'absence de réalisation de l'évolution envisagée, les parcelles concernées sur le secteur de la Saulaie garderaient leur vocation agricole.

Les inventaires réalisés permettent une caractérisation correcte de la zone d'extension, quelques remarques sont néanmoins intégrées au § 3.2. du présent avis.

La MRAe recommande de compléter l'approche de certaines thématiques (ambiance sonore, dessertes...) à l'appui de données chiffrées présentes dans les études annexées ou existantes par ailleurs.

2.2 Articulation de la révision allégée n°1 du PLUi du Douessin avec les autres plans et programmes, cohérence avec le PADD

Le chapitre 5 étudie les différentes compatibilités que doit présenter la révision du PLUi avec les documents de portée supérieure notamment vis-à-vis du Scot. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) prévoit une enveloppe maximale de consommation de 21 hectares pour les extensions des parcs d'activités économiques du pôle de Doué-en-Anjou, dont 16 ha sur le territoire de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine. Sur ces 16 ha, 8 ont d'ores et déjà été consommés, laissant un potentiel d'extension de seulement 1 ha suite au fléchage spécifique de 7 ha sur la ZAE de La Croix Saint-Marc initialement destinés à accueillir le transfert des activités du site de Thouars de l'entreprise France Champignon, suite à sa fermeture sur ce site. La présente révision allégée vise donc à modifier cette répartition en limitant à 2 ha l'enveloppe sur la ZAE de La Croix Saint-Marc, maintenue en 2AUy, permettant une disponibilité de 6 ha affectables à la ZAE de la Saulaie, identifiée par le Scot comme l'un des trois parcs vitrines.

Cette redistribution géographique des potentiels d'extension est en cours au travers d'une procédure de modification n°2 du Scot du Grand Saumurois permettant l'évolution du DOO sans toutefois remettre en cause le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le projet de révision allégée n°1 est compatible avec le Scot sous réserve d'approbation de sa propre procédure de modification.

Le projet d'extension de la ZAE de La Saulaie s'inscrit dans les orientations du PADD du PLUi qui souligne la nécessité de hiérarchiser l'offre foncière à destination économique, notamment en la polarisant sur Doué-la-Fontaine, en s'appuyant sur la ZAE de La Saulaie. Il mentionne également une volonté de maintenir une offre foncière pour des implantations industrielles structurantes au niveau de la zone de La Saulaie (axe 1 – objectif 2). Par ailleurs, selon le dossier, depuis l'approbation du PLUi en décembre 2016, la quasi-totalité de la zone d'extension couverte par l'OAP actuelle de La Saulaie est aménagée et occupée par de nouvelles entreprises (soit plus de 12 ha).

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Saumur Val de Loire, approuvé le 17 décembre 2020, est exposé de façon très claire et synthétique. Pour autant, le dossier ne précise pas suffisamment comment l'extension envisagée va contribuer à l'atteinte des objectifs retenus et au programme d'actions. En favorisant le développement d'un nouveau secteur d'activités, la révision allégée entérine le principe de l'accueil d'activités, de nouveaux flux de véhicules, d'imperméabilisation, etc. requérant la définition de principes de sobriété d'aménagement visant à limiter les impacts générés tels que émissions de gaz à effets de serre, polluants, réversibilité (déconstruction éventuelle de bâtiments dont l'activité a cessé)... Ces principes, comme celui de favoriser les EnR, pourraient d'ailleurs se traduire au niveau de l'OAP.

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

Le cheminement des réflexions qui a conduit au choix du secteur à développer porté par la révision est clairement exposé (réaffectation des disponibilités entre les deux ZAE, évaluation du potentiel à construire résiduel, recherche de densification, identification des enveloppes foncières potentielles...) et argumenté.



Vue aérienne des deux zones potentielles étudiées pour l'extension de la ZAE (source : dossier)

L'arbitrage entre les deux hypothèses d'extensions envisagées (en bleu et en violet ci-dessus) à La Saulaie se fonde sur des critères écologiques (enjeux faibles à modérés pour la flore et les habitats), paysagers (éloignement de l'entrée de ville et de perceptions visuelles patrimoniales) et lié aux risques et aux nuisances (éloignement de secteurs d'habitation). L'appréciation de ces critères développés au travers de l'évaluation environnementale figure au § 3 du présent avis.

2.4 Incidences notables probables et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la révision allégée n°1

Le choix adopté est de présenter l'état initial selon chaque thématique, puis, de décliner les impacts potentiels du développement du secteur de La Saulaie ainsi que les mesures prévues pour les limiter. Le distinguo entre évitement et réduction n'est pas toujours clairement établi. Les mesures énoncées relèvent plutôt du rappel de principes généraux qui auraient mérité des précisions afin de garantir leur concrétisation (réalisation et suivi) à l'échelle de l'OAP (ex : îlot de chaleur, types d'activités accueillies, ...).

La MRAe recommande de clairement qualifier les différentes mesures retenues pour le secteur de la Saulaie.

2.5 Dispositif de suivi des effets de la révision allégée n°1 du PLUi du Douessin sur l'environnement

La MRAe rappelle que l'article R.151-3 du code de l'urbanisme énonce ce que doit comporter le rapport de présentation de l'évaluation environnementale, notamment, qu'il « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan (...). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

En l'espèce, aucun critère, indicateur et dispositif de suivi n'est mentionné alors que le PLUi dispose de quatre catégories d'indicateurs thématiques : socio-démographie, activités économiques, déplacement, environnement. Au niveau de cette dernière catégorie, pourraient notamment être retenus la consommation d'espace, la ressource en eau, la densification, la production et la consommation d'énergie... Il convient également que soient identifiés des indicateurs réalistes par rapport au secteur concerné, simples à appréhender et facilement mobilisables dans la durée. La méthodologie doit être proportionnée mais doit fixer des objectifs escomptés, ce qui n'est pas le cas actuellement avec les indicateurs mentionnés au PLUi. Ainsi, il pourrait être intéressant de suivre l'évolution des haies sur le secteur qu'il s'agisse de la préservation de haies protégées mais également de haies dont la plantation peut être imposée avec la précision d'un linéaire visé. Des objectifs de non imperméabilisation ou de recours aux énergies renouvelables peuvent également être retenus dans le cadre d'aménagements à concevoir. Compte tenu des différentes phases de développement du secteur de La Saulaie et afin d'acter un suivi cohérent de l'ensemble de cette partie du territoire, le suivi pourrait être élargi sur l'ensemble de la ZAE.

La MRAe recommande la définition de critères, d'indicateurs et d'une méthodologie de suivi des évolutions des principaux enjeux environnementaux du secteur de La Saulaie.

2.6 Méthodes

Les méthodes adoptées pour conduire l'étude d'impact ne sont pas présentées au niveau du rapport de présentation. Elles sont néanmoins indiquées dans les études annexées. Les prospections d'inventaires ont eu lieu entre octobre 2023 et août 2024 (16 journées). Les noms des naturalistes, les dates et les conditions météorologiques sont mentionnées dans l'étude environnementale annexée.

Les modifications apportées au règlement écrit sont mises en exergue en couleur (violet). Il serait utile de spécifier la signification des parties du document rédigées en rouge ou de les corriger si elles ne sont pas en lien avec la présente révision.

2.7 Résumé non technique

Le résumé non technique constitue le chapitre 6 à la fin de la note de présentation, positionnement peu propice pour qu'il facilite la prise de connaissance par le public de l'évaluation environnementale. Néanmoins, sa rédaction et ses illustrations permettent de prendre connaissance des finalités, principaux enjeux et impacts du projet de révision allégée ainsi que des mesures adoptées pour en réduire les impacts. Il devra être complété en fonction des réponses apportées aux recommandations formulées dans le présent avis.

La MRAe recommande de revoir la place du résumé non technique au sein du dossier et de le compléter au vu des précisions apportées à l'évaluation environnementale.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Douessin

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

Comme développé ci-avant (§ 2.3), la nouvelle répartition des surfaces allouées au développement économique est envisagée sans création de superficies urbanisables supplémentaires. Ce choix résulte pour partie du bilan du PLUi effectué dès 2022 concernant l'objectif d'aménagement de la zone d'extension de l'OAP actuelle de La Saulaie, réalisé en quasi-totalité mais également des études conduites en vue de l'identification de potentiels fonciers et de capacité de densification. Si les approches ne sont pas similaires, les conclusions traduisent des potentiels limités (entre 0,8 ha et 1,6 ha) donc jugés insuffisants pour favoriser l'accueil de nouvelles activités de grande envergure.

Cette approche quantitative est exacte puisqu'elle se traduit par des transferts de surfaces entre zones 1AU et 2AU avec un bénéfice final de 2,3 ha pour la zone naturelle (N) mais néanmoins une perte de 1 ha pour la zone agricole (A). L'évaluation environnementale a donc vocation à démontrer l'absence de perte qualitative au niveau de la substitution des sites notamment perte d'atouts environnementaux ou agronomiques.

La délimitation de la zone 1AUy se fonde sur la levée partielle de la bande inconstructible positionnée le long de la RD 960, imposée par le rattachement de cette voie en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures de transport. Conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme, (...), peut fixer des règles d'implantation différentes de*

celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Ladite étude est jointe au dossier et se fonde sur la nécessité de « concilier intégration du site dans son environnement paysager, naturel et patrimonial ainsi que la prise en compte des besoins liés à l'accueil d'activités économiques ».

Telle que proposée, l'OAP s'avère très minimaliste et peu à même d'accompagner une future forme urbaine amenée à compléter l'effet vitrine escompté au niveau de cette zone d'activités pouvant impacter la perception visuelle de l'entrée de ville. Un aménagement paysager de transition est positionné sur la vue aérienne du site sans exigences exprimées notamment concernant ses conditions et délais de réalisation. Ceci interroge d'autant que l'aménagement de cette nouvelle extension pourra « se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte » pouvant ainsi reporter sine die la concrétisation de cet aménagement paysager à vocation qualitative.

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Milieux aquatiques et Zones humides

Le réseau hydrographique est peu développé, aucun cours d'eau ne passe à proximité du site étudié. Du fait de la pente assez marquée du secteur (environ 3%), les écoulements sont orientés vers le fossé qui rejoint le bassin de rétention au sud-est de la zone. Aucune nappe n'a été contactée lors de la réalisation de forages à l'occasion d'études géotechniques à proximité, néanmoins, une étude complémentaire sur un an avec suivi piézométrique est annoncée pour préciser l'altitude des plus hautes eaux.

Les inventaires botaniques ont été réalisés en 3 visites entre septembre 2023 et juin 2024. Aucune zone humide botanique n'a été identifiée. Les investigations pédologiques ont été réalisées le 3 avril 2024 au travers de 16 sondages concluant également à l'absence de zone humide. Toutefois, la présomption de zone humide indiquée dans le coin sud-est de l'extension par le site du réseau partenarial des données sur les zones humides³ n'a pas été investiguée ce qui aurait permis de lever tout doute.

La commune dispose d'un système d'assainissement collectif et d'une station d'épuration (STEP) d'une capacité nominale de 8 600 Équivalents Habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 6692 EH selon les données 2024 qui constatent la conformité en équipement et en performance de la station. Il est avancé que la STEP sera capable d'accueillir les effluents supplémentaires induits par le développement du secteur en extension. Pour autant, les conditions de raccordement de ce secteur de la commune (dont les parties existantes de la ZAE) ne sont pas mentionnées. Ceci devra être précisé ainsi que les choix d'aménagement notamment au niveau des types d'activités amenés à s'implanter car si actuellement aucun rejet industriel n'est effectif au niveau de la STEP, la nécessité de raccorder de futures installations pourrait être conditionnée par des volumes et des types de rejets.

Les conditions de desserte du secteur par le réseau d'eau potable doivent être expliquées car au vu de la figure 78 il semble qu'elle ne soit pas effective et aucune programmation n'est évoquée.

³ <https://sig.reseau-zones-humides.org/>

La MRAe recommande de confirmer l'absence de zone humide en partie sud-est du secteur.

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 française⁴. 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.

Le périmètre d'extension envisagé n'avoisine aucun site Natura 2000. Les plus proches sont distants de près de dix kilomètres. Par contre, il se situe à 500 m de « la Cave du petit Saumur » et à 800 m du « Souterrain rue de Douces » à Doué-la-Fontaine qui abritent, en période d'hibernation, des colonies de chauves-souris, et qui bénéficient à ce titre d'arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APB). Plusieurs Znieff⁵ sont également identifiées à proximité : de type I « Caves de Douces » à 190 m et de type II, « Plaines et carrières des Douces », également un espace naturel sensible (ENS) à 1 km. Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique n'est identifié par la cartographie du SRCE⁶, annexée au SRADDET⁷ ni par le parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.

Le secteur d'extension est dominé par des parcelles agricoles (monoculture intensive) bordées par des fossés, des bandes enherbées et des haies. L'inventaire floristique considère les enjeux flore et habitats très faibles au niveau des parcelles cultivées. En revanche, les haies existantes (haie arborée au sud-est et haie arbustive à l'est) ont vocation à être conservées en vue du maintien de leur contribution pour l'accueil de la biodiversité, le maintien des sols, l'épuration et l'infiltration des eaux. Le large fossé en bordure sud conduit les eaux de ruissellement vers un bassin de rétention au sud-est du secteur. La végétation qui s'y développe est caractéristique de celle des bords de route. Selon le dossier, aucune espèce patrimoniale n'a été observée mais une station d'espèce invasive est identifiée (*Datura stramoine*) au nord du site.

Selon les données disponibles au conservatoire botanique national de Brest, les linéaires bordant les parcelles au nord et à l'est du secteur ont fait l'objet d'inventaires comportant une ou plusieurs plantes protégées dont au moins une plante inscrite sur les listes rouges nationale et régionale. L'observation d'Adonis flammée (liste rouge en Pays de la Loire) sur les bermes au nord du site a été signalée durant l'été 2025. Les mesures de protection prévues (zonage N et Haies protégées) limiteront les impacts du développement de la ZAE sur les espèces mais une vigilance doit être maintenue afin de ne pas porter atteinte à la flore protégée.

Selon le dossier, s'agissant de la faune, le niveau d'enjeu est considéré globalement faible (parcelles cultivées) mais modéré concernant la haie arbustive, habitat favorable à la nidification des oiseaux caractéristiques des milieux arborés, d'espèces patrimoniales (Chardonneret élégant, Tourterelle des bois) ou communes (Pouillot véloce, Rouge-gorge familier..) mais également des reptiles (Couleuvre verte et jaune) et des mammifères terrestres (Lapin de garenne). Le bassin de

⁴ Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

⁵ Les Znieff de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

⁶ Schéma régional de cohérence écologique.

⁷ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

rétenction s'avère propice aux amphibiens (Pélodyte ponctué, Crapaud calamite...) en période de reproduction et les haies pour leur hivernage. Ces dernières servent de corridors de déplacement et de chasse pour les chiroptères. Les cultures quant à elles peuvent accueillir certains oiseaux en période de reproduction (Alouette des champs, Cochevis huppé, Œdicnème criard...) mais constituent également des espaces d'alimentation pour les divers groupes faunistiques.

Au titre des mesures d'évitement et de réduction, le projet de révision allégée exclut du périmètre en extension le bassin de rétenction et les haies nord et est dont il sécurise la pérennité par un classement en zone naturelle N et l'inscription d'une protection « Haie ou alignement d'arbre protégé » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Dans un souci de cohérence avec les constats effectués dans l'étude environnementale annexée, ces mêmes mesures auraient pu utilement couvrir le bassin de rétenction et la haie arborée au sud afin d'étayer les trames de corridor au niveau de l'Anjou Actiparc, matérialisées par des protections et des obligations de plantations. La fiche de l'OAP devrait également rappeler la présence de ce bassin et cette haie à enjeux faunistiques.

L'existence de deux arrêtés de protection de biotope dans un rayon de moins d'un kilomètre de l'OAP ainsi que d'une Znieff à 190 mètres définis sur la base d'enjeux chiroptères confirmés par le bureau d'études lors des inventaires (11 espèces identifiées majoritairement liées aux milieux urbains) auraient dû motiver la mise en exergue de mesures d'aménagement favorables à ces espèces.

La MRAe recommande :

- ***de compléter les inventaires afin de vérifier la présence éventuelle d'espèces floristiques protégées ;***
- ***de mettre en place un dispositif de suivi adapté aussi bien en vue de la valorisation des espèces floristiques protégées que de la lutte contre la propagation des espèces invasives ;***
- ***de prévoir des mesures de protection équivalentes au niveau du bassin de rétenction et de la haie au sud du site ;***
- ***d'évaluer de façon plus aboutie les incidences sur les colonies de chiroptères de la future perte d'espace de chasse, de transit et d'alimentation induit par le développement du secteur en extension.***

3.2.3 Paysage et patrimoine

Le projet d'extension est distant de près de 600 m des plus proches habitations avec, entre ces deux secteurs, l'insertion d'une partie de la ZAE existante. Il n'est concerné par aucun site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé, monument historique mais est néanmoins couvert par la zone de présomption de prescription archéologique qui s'impose sur l'ensemble de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine.

Le projet d'extension questionne le zonage Ap⁸ restrictif initialement adopté par le PLUi en vigueur, justifié par la sensibilité paysagère très forte de ce terrain en léger surplomb entre la route de Saumur (RD69) et la déviation de Doué-la-Fontaine (RD960).

Cet enjeu d'intégration paysagère paraît pris en compte par la révision allégée n°1, au travers de la frange nord inscrite en zone naturelle sur une cinquantaine de mètres de profondeur afin de conserver la vue sur l'entrée de ville, des haies arbustives multi-composites au nord et à l'est

⁸ Secteur Ap : secteur agricole avec sensibilité paysagère ou potentiel de développement urbain à long terme.

également classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en vue d'assurer une préservation durable de cet écran végétal mais également de l'OAP qui acte le principe d'un aménagement paysager de transition à réaliser sur les pourtours nord et est de la zone.

Toutefois, bien que l'OAP mentionne également qu'un étagement des constructions sera à rechercher en accord avec la topographie du site, le projet de révision allégée aurait pu s'enrichir de dispositions complémentaires. Par exemple, encadrer davantage l'implantation et la volumétrie des futures constructions au premier plan des deux voies (hauteur, alignement, emprise au sol, découpage des volumes...) pour renforcer la prise en compte de cet enjeu d'intégration paysagère.

Au regard de l'ensemble des chapitres du présent avis, la MRAe recommande de compléter l'OAP afin de :

- ***traduire de façon plus explicite l'ambition de préservation des enjeux environnementaux, (cf. §3.2.2) et de l'effet vitrine recherché à l'échelle du futur aménagement ;***
- ***favoriser la prise en compte des mesures éviter – réduire – compenser au niveau des aménagements futurs ;***
- ***encadrer les principes d'aménagement du périmètre en extension en intégrant des notions de sobriété, de réversibilité, de minimisation des impacts climatiques (émissions de GES, polluants ,...), de développement des énergies renouvelables ;***
- ***définir des principes d'aménagement à même de contribuer à anticiper la future forme urbaine de ce secteur (cf. § 3.2.3) et les impacts, voire les impacts cumulés, de la ZAE ;***

3.3 Mobilité

Le site est situé au carrefour de deux routes départementales (960 et 69) et de deux rues (de la Croix Germain et de la Lande élevée). L'accès au nouveau secteur à aménager se fera par un accès unique positionné rue de la Lande élevée.

Aucune desserte par les transports en commun n'est effective à moins d'un kilomètre et aucune liaison douce n'est aménagée aux abords du site d'extension mais projetée dans le cadre du schéma directeur cyclable.

4. Conclusion

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Douessin développe une argumentation assez riche et pédagogique pour justifier le choix de substitution de secteur d'extension en vue de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine. Des études thématiques sont jointes au dossier et sont réalisées dans des conditions adaptées voire apportant un niveau de précision correspondant à l'échelle du projet. Il convient également de saluer le choix de préserver une partie du secteur au travers d'un zonage naturel N et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ainsi que d'une OAP spécifique.

Toutefois, il ne peut être considéré que l'évaluation environnementale a été pleinement réalisée en l'absence notamment de mesures ERC clairement mises en exergue et d'indicateurs de suivi définis. Des compléments et suivis d'inventaire méritent également d'être effectués afin de fiabiliser l'état des connaissances sur le secteur avant le développement de tout aménagement

(vérification de la présence d'espèces floristiques protégées, détection de zone humide en partie sud-est...). Le cas échéant, l'analyse des incidences et l'ajustement de certains choix devront être requestionnés. Enfin, une traduction plus ambitieuse des principes d'aménagement doit apparaître au niveau de l'OAP.

Nantes, le 23 janvier 2026
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Olivier ROBINET