



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme
de la commune de Chemillé-en-Anjou (49)

N°MRAe PDL 001068 / KK AC PLU

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 réception initiale en date du 28 janvier 2025 relative au projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Chemillé-en-Anjou présentée par la commune de Chemillé-en-Anjou, 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 28 janvier 2025 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 14 mars 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chemillé-en-Anjou :

- **Modifier le règlement écrit**
 - sur l'ensemble du territoire, au niveau des dispositions générales, concernant le stationnement des vélos ;
 - sur certains secteurs :
 - adapter les contraintes imposées en sous-secteur UBc (articles 4, 5 et 6) pour permettre la réalisation du pôle santé (hauteur en cohérence avec les bâtiments voisins et impératifs techniques) ;
 - préciser la règle d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture à l'article 5 des zones UA, UB et 1AUB ;
 - adapter les conditions de réalisation des clôtures à l'article 6 des zones UB et 1AUB ;
 - créer un sous-secteur spécifique Ay2 (STECAL) à Chanceaux au lieu-dit Beaumont afin de permettre le développement d'une entreprise agricole existante dans la limite de 3 000 m² ;
 - corriger des erreurs matérielles mineures (référence aux orientations d'aménagement et de programmation et mention du sous-secteur Uca) ;

- **Modifier le règlement graphique**

- modifier des zonages

- La Chapelle-Rousselin : passage d'une zone UBb en UAb pour permettre la création d'un pôle commercial en centre-bourg ;
 - Chemillé :
 - passage d'un zonage UA en UE d'un secteur rattaché à l'hôpital ;
 - modification du zonage à proximité du château de Salboeuf (passage de 234 m² de UY3 à UE et 4 600 m² de UE en UB), pour mise en cohérence du zonage au niveau du château et du centre d'accueil pour personnes en situation de handicap (centre ALAHMI) afin également de permettre la création de logements pour les salariés ;
 - Melay : passage de zone UE à A de la salle communale de la Haute Lande pour reprise des locaux par une exploitation agricole à des fins de stockage de production (chambre froide et stockage), soit un changement de destination ;
 - La-Salle-de-Vihiers : passage d'un zonage 2AUy à 1AUy pour l'extension d'un garage existant et création d'une OAP sectorielle pour cadrer les partis pris d'aménagement notamment préservation de la haie sur la frange est ;

- supprimer des emplacements réservés (ER)

- Saint-Georges-des-Gardes : ER-SGDG-2 abandon du projet d'élargissement de voie ;
 - Sainte-Christine :
 - ER-CHR-2 abandon de création d'une voie de desserte ;
 - ER-CHR-3 abandon du projet d'aménagement d'espace public ;
 - Chemillé : ER-CHE-7 abandon du projet d'aménagement d'un carrefour ;
 - Neuvy-en-Mauges :
 - ER-NEU-2 le projet de city stade est réalisé ;
 - ER-NEU-3 le projet d'aménagement du centre-bourg est réalisé ;

- permettre des changements de destination

- Melay : lieu-dit la Saunerie, deux anciennes écuries en habitation ou chambre d'hôtes ;
 - Saint-Georges-des-Gardes : lieu-dit Saint-René, grange ;
 - La Tourlandry : lieu-dit les Granges, grange de 142 m².

- **Créer et modifier des OAP sectorielles et thématiques**

- Chemillé :

- réduction de l'OAP-CHE-10 « Cœur de ville » de 1,1 ha à 0,86 ha, évolution de périmètre en zone urbaine pour mise en cohérence avec le projet de centre hospitalier intercommunal (CHI) (réduction de volumétrie et nombre de logements) ;
 - création de l'OAP-CHE-15 de la Source (reprise des aménagements et constructions du cœur de bourg dans le cadre du conventionnement à l'opération de revitalisation de territoire (ORT) de Mauges Communauté) ;

- La Chapelle-Neuzy : création de l'OAP-22 en vue d'une densification maîtrisée en zone U ;

- La Jumellière : Révision du phasage de l'OAP JUM-1- « Les Venelles », report de temporalité « à long terme » en regard des objectifs de densité difficile à concilier localement et les objectifs Zéro Artificialisation Nette¹ partagés par la commune nouvelle ;

1 La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale

- Valanjou : modification de l'OAP-VAL-2 « site ERAM » augmentation de densité de 17 logements par hectare à 30 logements par hectare d'un site en renouvellement urbain, notamment en autorisant l'habitat collectif ;
- Création d'une OAP thématique « densité » applicable dans les zones UA, UB et sous-secteurs associés, visant à optimiser le foncier dédié aux programmes de logements tout en favorisant les formes urbaines moins monotones, avec des restrictions concernant les terrains en drapeaux.

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

- Chemillé-en-Anjou est une commune de plus de 21 000 habitants, au grand territoire rural (324 km²) essentiellement agricole (près de 80 %) et issu de la fusion de treize communes fin 2015 ;
- la commune se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Mauges Communauté approuvé le 8 juillet 2013 ; des SAGE Layon-Aubance-Louets approuvé le 4 mai 2020 et SAGE Èvre-Thau-Saint-Denis approuvé le 8 février 2018 ainsi que du plan climat-air-énergie territorial de Mauges Communauté approuvé le 18 novembre 2020 ;
- le PLU, approuvé le 30 janvier 2020, a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration, sur laquelle l'autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai réglementaire ; il n'a été procédé à aucune actualisation de l'évaluation environnementale ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU limite au maximum à 77 hectares les extensions urbaines pour l'accueil des 1 275 logements nécessaires à la satisfaction de l'objectif de croissance démographique qui ne pourraient être produits au sein des enveloppes urbaines ;
- l'essentiel des évolutions envisagées se situent en contexte urbain et n'induisent pas d'impacts notables sur des sensibilités et/ou enjeux environnementaux identifiés. Néanmoins, certaines suscitent les remarques suivantes :
 - la création du sous-secteur spécifique Ay2 (STECAL) à Chanceaux, au lieu-dit « Beaumont », vise l'extension de l'aire de stockage d'une exploitation agricole afin de permettre le regroupement sur ce site du matériel agricole et viticole actuellement disséminé sur plusieurs sites. Compte tenu des droits à construire potentiels (jusqu'à 3 000 m² d'emprise au sol) et du besoin exprimé par l'exploitant (1 800 m²), un argumentaire plus étoffé doit être produit concernant les surfaces de stockage actuelles (surface, localisation...) et leur devenir. Par ailleurs, s'agissant des haies, des marges de recul doivent être définies vis-à-vis des haies protégées au nord du site et un renforcement des autres haies périphériques semble nécessaire afin de contribuer à reconstituer le maillage bocager et faciliter l'intégration paysagère des futures constructions ;
 - l'ouverture de la zone 2AUy en 1AUy à La-Salle-de-Vihiers, en vue de l'extension d'un garage automobile existant sur une emprise de 2 335 m², est insuffisamment argumentée et sa traduction au niveau du règlement graphique est erronée. En effet, si le besoin d'extension d'une activité existante pour assurer sa pérennité constitue un argument, toutefois, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy doit être justifiée de façon plus explicite et aboutie. Ainsi :
 - un état des zones 1AU à vocation d'activité devrait être produit afin d'en établir le niveau d'occupation et de démontrer le besoin d'ouverture de la nouvelle zone ;
 - la consommation d'espace agricole devra faire l'objet d'une consultation de la CDPENAF voire d'une compensation notamment du fait de la suppression d'une haie déclarée au titre des aides de la PAC (BCAE8). Au sein de l'OAP, intégrer des obligations conditionnant la réalisation du projet, notamment, avant la destruction de la haie, imposer la conduite d'un inventaire pour en évaluer l'impact sur la biodiversité notamment au travers de la démarche Éviter- Réduire-Compenser qui permettra, le cas échéant, de définir le niveau de compensation requis ;
 - la légende de l'OAP doit être mentionnée afin de clarifier les mesures intégrées en vue de la protection des haies (page 37) ;

d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

- l'évolution graphique doit effectivement confirmer le passage d'une zone 2AUy en 1AUy et non de 2AUy en UY comme cela figure au dossier (page 36).
- l'évolution de quatre bâtiments situés en zone agricole est envisagé afin d'y permettre un changement de destination. Si ces évolutions semblent envisageables, des arguments et précisions doivent être apportés concernant :
 - le nombre de changements de destination actuellement autorisés au niveau du PLU et ceux effectivement réalisés d'où le besoin d'ouvrir les quatre nouveaux changements de destination ;
 - la prise en compte de l'ensemble des critères retenus au niveau de la fiche de référence produite par la Chambre d'agriculture du Maine-et-Loire. En l'espèce, l'incidence potentielle des activités agricoles (en cas d'activités agricoles effectives à proximité des bâtiments concernés ex: cas à Saint-Georges-des-Gardes) et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome ne sont pas présentés ;
 - les surfaces des bâtiments concernés, le potentiel aménageable et la future destination (gîte saisonnier, hébergement...) ne sont pas systématiquement mentionnés ;
 - la présentation des bâtiments est succincte notamment les photographies sont très limitées et peu explicites quant à la valeur architecturale et patrimoniale des constructions ;
 - la réalisation d'un diagnostic préalable devra être imposé avant tout changement d'destination et réhabilitation de bâtiment afin de permettre l'identification d'espèces anthropophiles protégées (notamment avifaune et chiroptères). Cela pourra favoriser la mise en œuvre de mesures conciliant la préservation des espèces et la réalisation du projet ;
- aucun impact sur des espaces Natura 2000, zones d'inventaires, continuités écologiques ou zones humides identifiées n'est permis par la modification n°2 du PLU ;
- les modifications prévues ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Mauges Communauté ;
- la modification n°2 du PLU ne remet en cause ni l'économie générale du PLU ni les orientations du PADD, n'induit pas d'incidences notables sur l'environnement ou de risques pour la santé humaine.

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chemillé-en-Anjou 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.

La MRAe recommande néanmoins :

- ***la mise en place d'un encadrement des projets envisagés au sein des OAP ou dans le cadre des changements de destination, qui se traduira par la réalisation de diagnostics préalables et par la mise en œuvre de la démarche ERC ;***
- ***la limitation des extensions envisagées (STECAL et activité à La-Salle-de-Vihiers) au strict besoin identifié dans un souci de préservation des enjeux environnementaux.***

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : la commune de Chemillé-en-Anjou rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.
L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 26 mars 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire,

Signé

Bernard Abrial

Voies et délais de recours

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

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

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>