



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet
de révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Mazé-Milon (49)**

N° PDL 001734 / A PP

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 19 mai 2025 pour l'avis sur la révision du PLU de Mazé-Milon (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, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Mazé-Milon, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 28/02/2025 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 par courriel du 7/03/2025 l'agence régionale de santé du Maine-et-Loire, qui a transmis une contribution datée du 20/03/2025.

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.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Mazé-Milon.

Le projet de PLU s'attache à réduire la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente et à intégrer les exigences du PPRI. Il prévoit toutefois une croissance démographique très ambitieuse, avec un objectif de 6940 habitants d'ici 2032 associé à un nombre de logements à construire important, qui doit être justifié. La consommation d'espace maximale prévue doit être revue au regard de l'objectif de sobriété foncière (ZAN) instauré par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, en prenant en considération strictement la période 2011-2020 et l'ensemble des éléments générant une consommation.

Une analyse de la compatibilité du PLU avec le SAGE « Authion », le PCAET Baugeois Vallée et le programme local de l'habitat (PLH) communautaire doit également être intégrée pour assurer que le PLU en respecte les orientations et objectifs.

L'état initial de l'environnement doit être complété avec :

- un état des lieux des installations pouvant générer une pollution en cas d'inondation,
- les zones humides pré-identifiées les plus récentes et issues des inventaires complémentaires, intégrant l'ensemble des secteurs de développement (y compris les STECAL et assimilés, l'ensemble des OAP, le site des « Champs de Mazé », la ZAC du Plessis, la future zone d'activité des « Champs de l'Ormeau » et les emplacements réservés),
- les enjeux environnementaux de l'ensemble de ces secteurs ainsi que des changements de destination.

L'analyse des incidences notables probables du PLU et la définition des mesures pour les éviter, réduire et compenser (ERC) devront également intégrer l'ensemble des secteurs de développement potentiels et les réductions de protection permises par le futur PLU. En particulier, le passage d'un niveau d'impact modéré à faible pour l'avifaune sur le secteur de la future ZA doit être justifié, et la démarche ERC reprise en conséquence.

Des justifications/modifications sont également attendues concernant :

- les diminutions des protections des PLUs en vigueur prévues dans le futur PLU (suppressions des espaces boisés classés et de secteurs en Np, N et Ap),
- l'exposition de nouvelles populations au risque « inondation » au niveau des changements de destination et des sous-secteurs UAi, UBi, UCi et Aci,
- le choix des zones à développer encadrées par une OAP sectorielle,
- le classement en 1AU (et non en 2AU) de l'extension urbaine permettant d'affirmer davantage la priorisation du renouvellement urbain,
- les zonages UH retenus permettant une densification de hameaux,
- le choix du site pour la future ZA et l'absence de bascule en zone A ou N de la 2^e tranche,
- l'emplacement du sous-secteur Apc par rapport aux périmètres des captages d'eau potable,
- la préférence portée par l'OAP thématique pour les installations photovoltaïques au sol par rapport aux panneaux en toiture,
- l'harmonisation des cartes de la trame verte, bleue et noire du PADD, de l'OAP thématique et du SCoT,
- la meilleure prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux et des nuisances.

Enfin, le projet de PLU gagnerait à davantage intégrer le développement des alternatives à l'autosolisme et des énergies renouvelables en réponse à l'enjeu de réchauffement climatique.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme 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.

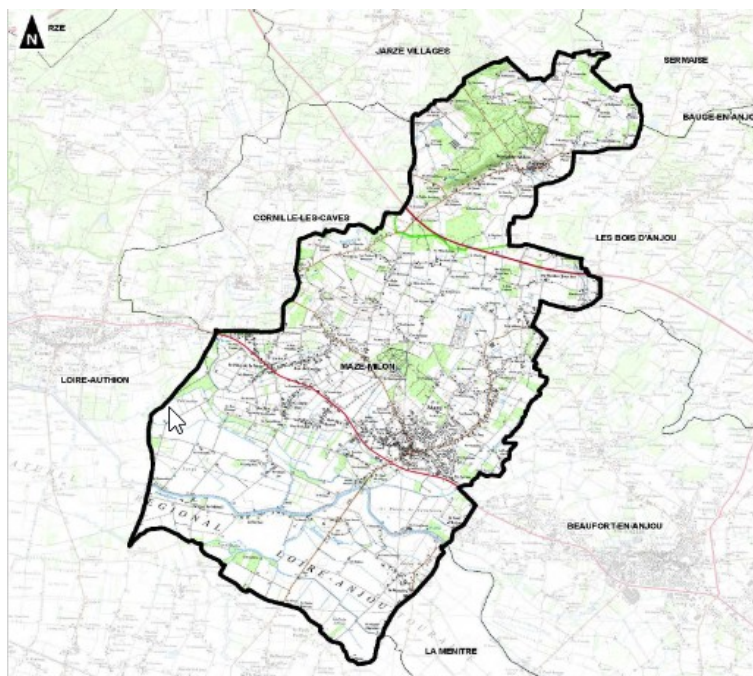
Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. La révision du PLU de Mazé-Milon est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité arrêtée au 3/02/2025.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Au recensement INSEE de 2021, la commune de Mazé-Milon comptait 5815 habitants, pour une superficie de 4 179 ha. Elle regroupe depuis 2016 les communes déléguées de Mazé, au sud, comptant 90 % des habitants, et de Fontaine-Milon, au nord.



Situation du territoire de Mazé-Milon (Source : Rapport de présentation)

Le territoire communal, situé à 26 km à l'est d'Angers, à 35 km de Saumur et à proximité de Beaufort-en-Anjou, est inclus dans l'aire urbaine de l'agglomération angevine et bénéficie de sa

dynamique. Il appartient à la communauté de communes de Baugeois-Vallée, créée au 1er janvier 2017 et qui regroupe 7 communes (Beaufort-en-Anjou, Baugé-en-Anjou, Noyant-Villages, les Bois-d'Anjou, Mazé-Milon, la Pellerine et la Ménitré) pour une population résidente à l'année de 34 779 habitants (en 2021). La commune de Mazé-Milon, à l'extrémité ouest du territoire, se positionne comme l'une des portes d'entrée principales de l'intercommunalité.

Cette communauté de communes détermine le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Baugeois-Vallée, approuvé le 19/01/2023. La commune déléguée de Mazé y est identifiée comme pôle d'équilibre (en bi-pôle avec Beaufort-en-Anjou).

Le rapport de présentation indique que la démographie de Mazé-Milon a été dynamique jusqu'en 2015 (1,32 %/an entre 2010 et 2015) puis diminue fortement entre 2015 et 2021 (0,15 %/an). Avant 2010, le territoire avait connu une forte période d'attractivité depuis une quarantaine d'années.

Exposée au risque d'inondations sur sa partie sud, le développement démographique visé est fortement contraint, pour éviter l'exposition de nouvelles populations à cet aléa.

En 2021, la commune disposait de 2452 logements, essentiellement des résidences principales (les résidences secondaires représentant 2,4 % et étant de moins en moins présentes). Le rythme moyen de production de logements constaté entre 2015-2021 est de 18 logements/an, rythme largement réduit par rapport aux années précédentes (près de 38 logements/an sur la période 2010-2015). On dénombre seulement 5 % de logements vacants en 2021, en diminution par rapport à 2015, signe, selon le dossier, d'un marché de l'immobilier en tension. Pour répondre à la demande de logements, la viabilisation¹ de la ZAC du Plessis (180 logements au total – 5 ha pour les tranches 3 et 4), au nord du bourg de Mazé, et l'urbanisation des « Champs de Mazé » (40 logements) sont prévues.

En termes économiques, les emplois sont principalement orientés vers le commerce, le transport et les services publics et privés. Une dizaine de sites industriels et activités de service est recensée sur le territoire, en parallèle du développement du tissu artisanal : ces structures sont implantées principalement au sein des 3 zones d'activités (ZA) mixtes² de proximité, situées le long de la déviation du bourg de Mazé. À l'instar du développement démographique, le développement économique est contraint par le risque d'inondation, les 3 ZA étant situées en zone bleue³ du PPRI⁴ « Val d'Authion et Loire saumuroise » : elles ne peuvent plus s'étendre et les agrandissements des entreprises présentes sont limités. Le tissu commercial et de services est concentré dans le centre-bourg de Mazé et au niveau de la moyenne surface au sud du bourg, toute proche.

Vingt-six exploitations agricoles, principalement maraîchères et céréalières, sont également présentes sur la commune en 2020 (contre 60 en 2000), avec quelques secteurs en AOP⁵. Elles représentent 9 % des emplois et 40 % de la surface communale (hors boisements exploités), mais les espaces agricoles de la commune connaissent un mitage important et des difficultés d'accès aux parcelles, suite à l'urbanisation linéaire passée. Le territoire possède également 500 ha de surface forestière (soit 12 % du territoire), ce qui est très inférieur à la moyenne nationale (28 %).

La commune recense un nombre important d'équipements, principalement sur le bourg de Mazé. Une nouvelle salle de sport est toutefois prévue dans le prolongement du complexe sportif existant.

La commune présente des atouts patrimoniaux tels que le château de Montgeoffroy, classé aux monuments historiques, et est intégrée, pour sa partie sud, dans le parc naturel régional (PNR) Loire Anjou Touraine. Traversée par l'Authion et située à proximité de la Loire au sud (elle est à

1 Le dossier précise que les 2 premières tranches sont viabilisées et que les terrains ont tous trouvé preneur.

2 Artisanales, industrielles et commerciales.

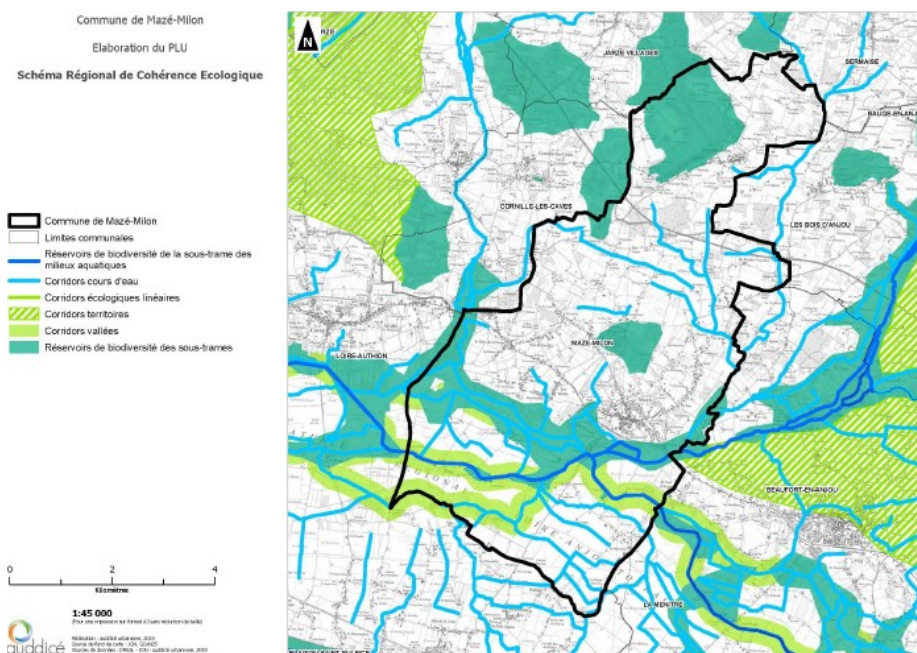
3 Zones urbaines en BMF, soumises à des aléas moyens à forts, et BTF, soumises à des aléas très forts.

4 Plan de prévention des risques d'inondation.

5 AOP : appellation d'origine protégée.

environ 2 km des sites Natura 2000⁶ associés à la Loire), elle possède également une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF⁷) et deux arrêtés de protection de biotope, tous trois associés aux chiroptères. Elle bénéficie d'une trame verte et bleue (TVB) identifiée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, avec des réservoirs de biodiversité et de nombreux corridors en particulier au sud du territoire, autour du cours de l'Authion, et affinée localement par le PNR. Une trame noire (spécifique aux chiroptères) est également présente au nord, en raison notamment de la présence de boisements sur les reliefs.

Enfin, 246 ha de zones humides ont été pré-localisées⁸, soit près de 6 % du territoire, zonage complété par les inventaires terrain menés en 2021 et 2022.



Carte de la trame verte et bleue communale (Source : SRCE-SRADDET)

1.2 Présentation du projet de PLU

Les objectifs poursuivis par le PLU tels qu'inscrits au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont les suivants :

- une croissance démographique maîtrisée ;
- une nécessité de maintien et de développement des emplois ;
- une nature préservée ;
- la modération de la consommation d'espace (limitée à 13 ha) et la lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD affiche un objectif d'environ 6940 habitants à l'horizon 2032, ce qui est ambitieux

⁶ Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

⁷ 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.

⁸ Ces données n'intègrent pas la nouvelle pré-localisation DREAL, réalisée en 2023.

puisque'il est basé sur un taux de croissance démographique annuel bien supérieur à celui observé au cours des 10 années précédentes. Ce taux, annoncé à 1,3 %, est calculé à partir d'une population en 2022 de 6098 habitants, sensiblement supérieure à la population INSEE de 2021 (5815 habitants). Pour atteindre l'objectif de 6940 habitants, le taux de croissance annuelle nécessaire serait plutôt de 1,8 % par an entre 2022 et 2032, si on se base sur une population plus probable en 2022 de 5824 habitants⁹. Cette croissance de 1,8 % par an, entre 2022 et 2032, est ainsi très supérieure à celle connue à ce jour (0,15 % entre 2015 et 2021), et même supérieure au taux élevé de 1,57 % constaté entre 2007 et 2017. Elle doit donc être davantage justifiée ou corrigée.

Dans le cadre de son projet de PLU, pour accueillir 840 personnes (plutôt 1116 personnes si on prend une population plus probable de 5824 en 2022), la commune envisage la construction de 586 logements neufs (dont 235 pour maintenir les populations résidentes, liés au desserrement des ménages¹⁰, et 351, pour accueillir de nouvelles populations). En intégrant la réduction de la vacance¹¹ (12 logements sur la décennie, sur les 123 existants en 2021), la transformation de 16 maisons secondaires¹² en maisons principales, une dizaine de changements de destination et les 48 nouveaux logements créés depuis 2022, il resterait ainsi environ 500 logements à construire sur la commune. Trente pour cent devant être construits en valorisation de l'existant, 350 logements neufs doivent être construits (le PADD évoque un besoin de 357 nouveaux logements). Il précise que 30 % de ces logements, soit 107 logements, se feront en densification de l'enveloppe urbaine. À noter que 10 à 15 % des nouveaux logements seront construits sur la commune déléguée de Fontaine-Milon (soit environ 35 à 50 logements¹³).

Le tome « Justification des choix » et le résumé non technique évoquent également un besoin de 474 logements neufs, sans que l'articulation de cette valeur avec celles du PADD ne soit expliquée.

La construction de ces 350 logements correspond à une moyenne de 32 logements par an, pour une durée de PLU s'étalant de 2022 à 2032, ce qui représente presque un doublement de la production annuelle moyenne de logements observée sur le territoire entre 2008 et 2019.

Concernant la prise en compte du risque d'inondation, le projet de PLU intègre un indice « i » pour les secteurs concernés par les zones rouges et bleues du PPRI, indice renvoyant vers le règlement correspondant. En particulier, la commune a basculé en secteurs agricoles A et naturels N les hameaux concernés et les secteurs du bourg de Mazé concernés en Uai, Ubi et UCi. Le développement possible des zones d'activités (ZA) existantes étant très limité, une nouvelle ZA est prévue hors zone inondable.

Le futur PLU possède sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles¹⁴ représentant un potentiel de 167 à 208 logements sur 9,1 ha¹⁵, dont seulement 1,4 ha et 18 logements prévus en extension urbaine, au niveau de l'OAP de la Bouchetière, présentée comme à réaliser à long terme. Un potentiel de 404 logements, intégrant partiellement ces secteurs d'OAP, a été évalué au sein des enveloppes urbaines.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont également prévus. Le dossier

9 Si on applique un taux de croissance de 0,15 % entre 2021 et 2022, identique au taux annuel constaté entre 2015 et 2021.

10 Le taux de desserrement des ménages passerait de 2,56 habitants par logement en 2021 à une estimation de 2,4, « dans la poursuite de l'évolution observée ces dernières années ».

11 La vacance est considérée comme faible sur le territoire, concernant environ 5 % des logements existants de la commune.

12 La part des résidences secondaires est minime sur la commune : 2,4 % des logements, soit 58 logements en 2021.

13 Et non 25 à 50 comme indiqué.

14 Sur Fontaine-Milon : OAP de la route de Gée (zone UA – 0,8 ha) et de la Bouchetière (zone 1AU – 1,4 ha) ;
Sur Mazé : OAP de la rue du Petit Paris (zone UB – 1,9 ha), du chemin des Arches (zone 1AU – 1,5 ha), de la route de Fayet (zone 1AU – 0,8 ha), du secteur du Mail (zone UB – 1,5 ha) et du carrefour des Droits de l'Homme (zone UB – 0,5 ha).

15 Avec des densités cibles en accord avec le SCoT de Bugeois Vallée entre 15 logements/ha sur Fontaine-Milon et 20 à 25 logements/ha sur Mazé, avec une densité moyenne de 18,3 à 22,9 logements/ha.

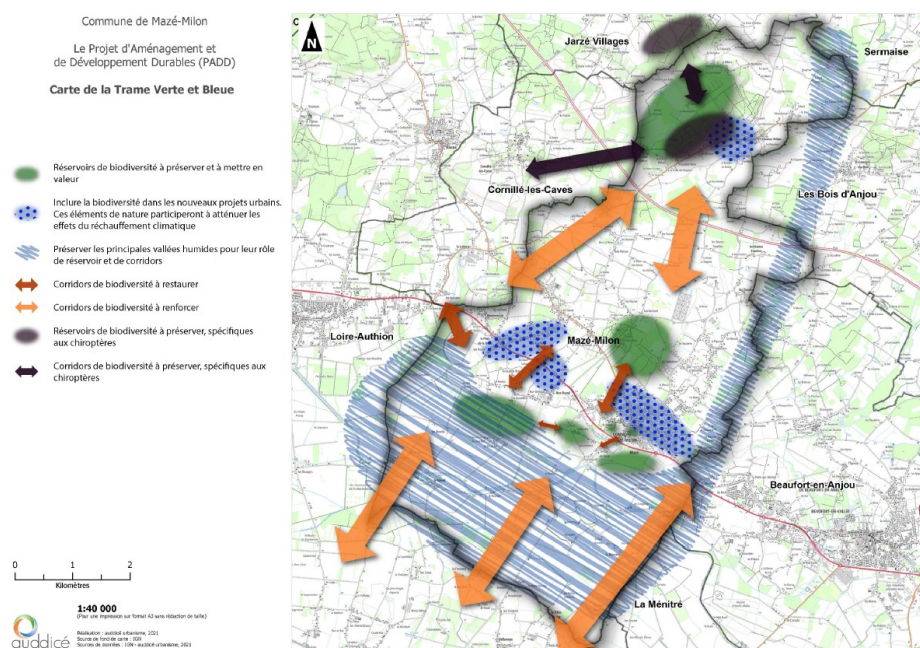
de présentation en évoque deux : Ay¹⁶ et Aya¹⁷, correspondants à des activités existantes¹⁸. Le règlement graphique présente également la zone Acfi¹⁹ (de 0,3 ha) comme un STECAL. De plus, le secteur Ntp²⁰ (de 54,5 ha) et les 3 secteurs Nli²¹ (de 3,8 ha dont un nouveau secteur destiné au jardin public), en zone naturelle et permettant des installations et aménagements dédiés aux loisirs ou au tourisme, correspondent également à des STECAL.

Le secteur UHtp²² (de 0,65 ha), en continuité d'un hameau UH mais entouré de zones A et N par ailleurs, et autorisant la restauration et des hébergements touristiques, correspond également à un STECAL.

Le règlement graphique présente un petit secteur Ai totalement intégré dans un secteur Ai beaucoup plus large : ce point doit être corrigé (s'agit-il d'un STECAL Ay?) ou justifié.

Dix-sept emplacements réservés prévus représentent au total environ 3 ha, majoritairement dédiés à l'aménagement d'un jardin public, de carrefours (dont celui permettant l'accès à la future ZA des « Champs de l'Ormeau ») et de liaisons douces.

Concernant la préservation de la nature, le PADD insiste sur la limitation des besoins en énergie et sur le bon fonctionnement de la trame verte et bleue du territoire. Le PLU identifie 180 ha de zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ainsi que 22,5 km de haies, 352,7 ha de boisements (bois urbains pour 2,7 ha au sein desquels aucune construction n'est possible, et boisements pour 350 ha), 2 ha d'espaces verts et les principaux cours d'eau (sur près de 15 km). Deux OAP thématiques « Trame verte et bleue et continuités écologiques » et « Énergies renouvelables – dispositifs solaires » sont également créées.



Carte de la trame verte et bleue (Source : PADD)

La MRAe recommande :

- ***pour plus de clarté, de mettre en cohérence entre eux et dans les différents documents du dossier : la population-cible de 2032 (basée sur une évaluation de population en 2022 cohérente), le taux de croissance correspondant ainsi que le nombre de nouveaux***

16 Ay : zone agricole à production spécifique de type maraîchage, transformation et conditionnement.

17 Aya : zone agricole présentant une activité artisanale ou industrielle existante.

18 L'entreprise GSN Semences, située au nord-est du bourg de Mazé, pour 1,4 ha, et la menuiserie Métivier, au nord du territoire, pour 0,3 ha.

19 Acfi : zone pour l'accueil de citoyens itinérants français en zone inondable.

20 Ntp : secteur naturel à vocation touristique.

21 Nli : zone naturelle à vocation de loisirs soumise au risque inondation.

22 UHtp : zone urbaine à vocation de tourisme en secteur protégé.

logements nécessaires associé ;

- *de justifier l'ambition en matière de croissance démographique et de constructions de nouveaux logements au regard de l'histoire communale.*

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU 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 PLU de Mazé-Milon identifiés comme prioritaires par la MRAe sont :

- la consommation d'espace naturel et agricole et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- les patrimoines naturel et paysager ;
- le risque d'inondation ;
- le changement climatique.

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

Le dossier du projet de PLU est constitué d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'OAP (sectorielles et thématiques), d'un règlement (écrit et graphique) et comporte diverses annexes.

Sur le plan formel, le rapport de présentation intègre l'ensemble des exigences des textes réglementaires qui s'appliquent et aborde l'ensemble des éléments prévus à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Le diagnostic territorial aborde l'ensemble des aspects relatifs à la démographie, au parc de logements, aux activités économiques, aux équipements, aux déplacements et à la morphologie urbaine. Il permet d'appréhender à la fois leur répartition, leur structure et les différentes dynamiques à l'œuvre sur le territoire. La structure de la population communale et les caractéristiques du parc de logements sont présentées.

Le diagnostic en matière de transports et déplacements indique que les alternatives à la voiture individuelle doivent être développées (plus de 95 % des ménages possèdent au moins une voiture en 2021) : il présente l'existence, outre les 2 gares ferroviaires sur l'axe Nantes-Tours situées à proximité, de 2 lignes de transport en commun, d'une aire de repos utilisée pour le covoiturage ainsi que d'un réseau de voies cyclables en cours de développement. Il explique également que l'offre en stationnement dans le centre-bourg de Mazé doit être d'une part étoffée pour mieux desservir les commerces du bourg et anticiper l'arrivée des futurs habitants supplémentaires et d'autre part repensée pour favoriser les nouveaux modes de déplacement (véhicules électriques et modes actifs).

2.2 Articulation du PLU de Mazé-Milon avec les autres plans et programmes

L'articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes est abordée essentiellement au niveau du volet « évaluation environnementale » du rapport de présentation :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, approuvé en février 2022, qui précise notamment la trame verte et bleue à l'échelle communale. Le dossier met en parallèle les 30 objectifs du

SRADDET avec les éléments apportés en réponse au niveau du futur PLU et conclut à la compatibilité du futur plan ;

- le SCoT de Baugeois Vallée, approuvé le 19 janvier 2023. Le PLU est également présenté comme compatible. Il est à noter que le SCoT prévoit notamment une consommation d'espace de 13 ha maximum pour la commune de Mazé-Milon, entre 2023 et 2031, intégrant la création d'une zone économique de proximité de 3,5 ha maximum, ainsi que la production de 30 % des logements en valorisation de l'existant et des densités de 15 logements/ha dans les bourgs et de 20 logements/ha dans les pôles d'équilibre : le projet de PLU semble respecter ces mesures. Le SCoT, est présenté comme intégrant le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Authion », approuvé le 22 décembre 2017, sans que la démonstration de la compatibilité du PLU avec les dispositions relatives aux sujets portés par le SAGE ne soient apportée ;
- le plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire Bretagne, approuvé en mars 2022 (et non intégré au SCoT en vigueur²³), et le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRNpi ou PPRi) du « Val d'Authion et Loire saumuroise », approuvé en mars 2019. Ils apparaissent bien pris en compte avec un aplat spécifique et un règlement écrit qui renvoie aux dispositions du PPRi ;
- toutefois, la disposition 3-6 du PGRI demandant « *une réduction de la vulnérabilité des installations pouvant générer une pollution* » et le PPRi interdisant dans toutes les zones réglementées « *le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants, en l'absence d'étude d'impact et de mise en œuvre des préconisations tenant compte du caractère inondable du site* », le diagnostic territorial devra être complété par un état des lieux de cette vulnérabilité et des éventuelles mesures d'évitement et de réduction prévues, en particulier au niveau des ZA situées en zone inondable et de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)²⁴ présente sur la commune ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, adopté le 3 mars 2022 (non intégré au SCoT en vigueur²⁵). La démonstration de la compatibilité du projet avec ses objectifs est globalement apportée. Les imprécisions et les manques concernant les investigations des zones humides sont toutefois à lever (§2.3).

La compatibilité du futur PLU avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes de Baugeois Vallée, approuvé en décembre 2019 et suffisamment antérieur au SCoT de Baugeois Vallée pour y être intégré, n'est pas détaillée. De même, la compatibilité du projet avec le PLH communautaire, approuvé le 4 octobre 2022, n'est pas présentée.

La MRAe recommande :

- ***d'intégrer une analyse de la compatibilité directe du PLU avec le PCAET Baugeois Vallée et le programme local de l'habitat communautaire et de justifier la compatibilité avec le SAGE « Authion » et le SDAGE en particulier concernant les zones humides ;***
- ***d'intégrer au diagnostic territorial un état des lieux des installations pouvant générer une pollution en cas d'inondation, en particulier au niveau des ZA situées en zone inondable.***

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

La présentation de l'état initial est richement illustrée. Elle propose une lecture représentative du territoire communal pour ce qui concerne la description de l'environnement physique, des paysages, du patrimoine bâti, du milieu naturel, des risques, pollutions et nuisances, et de la

23 Le présent PLU doit donc intégrer directement l'évolution du PGRI.

24 Commerce de gros de maraîchage.

25 Le présent PLU doit donc intégrer directement l'évolution du SDAGE Loire Bretagne.

problématique climat/air/énergie. Des synthèses thématiques reprennent les éléments principaux. Le territoire, situé à l'est d'Angers, présente une grande richesse écologique, en particulier concernant les milieux humides et les boisements. La commune possède un réseau hydrographique dense : intégralement située dans le bassin versant de l'Authion, en rive droite de la Loire, elle est également traversée par le Couasnon et les Aunaies (affluents de l'Authion) ainsi que par des canaux agricoles. Elle bénéficie d'une trame verte et bleue identifiée dans le SRADDET des Pays de la Loire, avec des réservoirs de biodiversité (boisements, cours d'eau, vallées alluviales, zones humides, milieux ouverts) et de nombreux corridors.

La collectivité possède également plusieurs sites reconnus pour leur valeur environnementale :

- une ZNIEFF de type 1 (« Cave de la Plesse »),
- deux aires de protection de biotope (« Cave souterraine de la Plesse » et « Comble de l'église de Fontaine-Milon »),
- deux sites Natura 2000, zone de protection spéciale (ZPS) et zone spéciale de conservation (ZSC), correspondant à la « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau ».

Concernant les zones humides, l'étude se réfère aux anciennes pré-localisations alors qu'une mise à jour conséquente a été réalisée en 2023²⁶. Ces zones pré-localisées ne semblent pas reprises dans le futur règlement graphique. Un inventaire terrain a également été réalisé en 2021 par la communauté de communes sans que ne soient précisés les secteurs investigués ni les critères de sélection de ces secteurs. Ce point est d'autant plus important que des zones prioritaires de niveau 1 pour les inventaires de zones humides ont été identifiées par le SAGE sur le territoire communal, sans qu'il soit possible de vérifier qu'elles aient été étudiées. Le dossier devra être complété. Les zones humides issues de ces inventaires sont bien reprises dans un zonage « zone humide à préserver » du règlement graphique du PLU. L'étude concernant les inventaires complémentaires réalisés en 2021/2022, dans certains secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation²⁷, est fournie et conclut à l'absence de zones humides. Néanmoins, certaines OAP ne sont pas représentées ou pas entièrement (alors que des terrains non imperméabilisés semblent présents), et, si des secteurs hors OAP (en 2AU) sont analysés, d'autres ne le sont pas alors qu'ils sont concernés par des emplacements réservés ou des STECAL (exemple du STECAL Acfi dédié à l'accueil des gens du voyage). Un rappel des conditions d'utilisation de la trame de zones humides mentionnée dans les documents graphiques, en chapeau de chaque partie du règlement (zones N, A), et non seulement au niveau des dispositions réglementaires des représentations graphiques, permettrait de clarifier notamment les interdictions associées à cette trame et la nécessité de rechercher des secteurs alternatifs voire des mesures compensatoires.

Des enjeux importants de continuités écologiques ont été également identifiés. Des infrastructures routières fragmentent ces milieux et sont sources de pollution sonore.

Le territoire comporte un captage d'eau au niveau de sa frange sud-est pour l'alimentation en eau potable de la commune. S'agissant de l'assainissement, le dossier précise que la collectivité compte 3 stations d'épuration dont 2 en réseau séparatif et en bon état de fonctionnement. La troisième (Montrevault) est vétuste et saturée, le dossier indique que « *des travaux de réhabilitation doivent être envisagés à court terme* », sans préciser d'échéance prévisionnelle. D'après le dossier, la communauté de communes, en charge de cette compétence, a entamé la mise à jour du zonage d'assainissement de la commune.

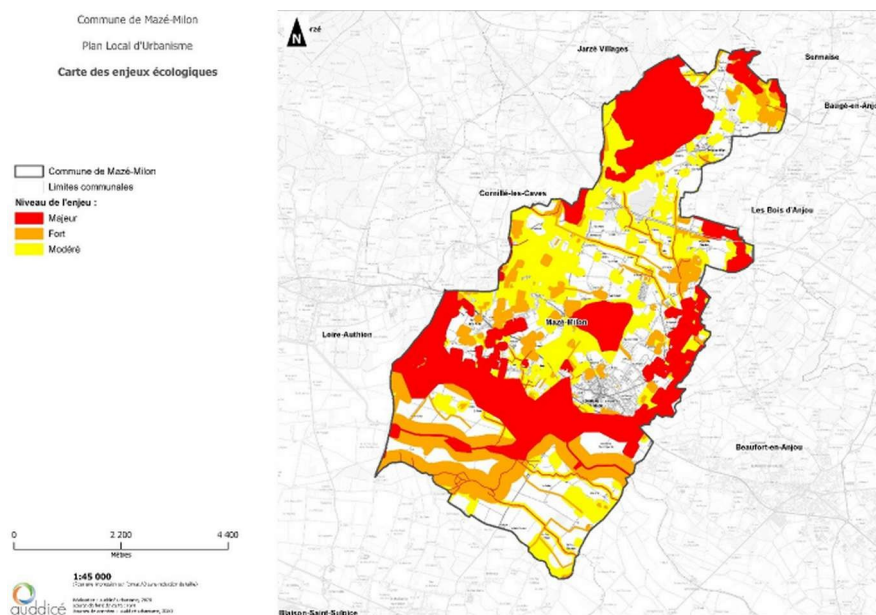
Le dossier ne précise pas le nombre de logements en assainissement individuel. Il indique simplement qu'en 2023, 30 nouvelles installations ont été réalisées et 79 installations existantes ont été contrôlées. Il apparaît que sur l'intercommunalité, le taux de conformité s'élève à 85 %.

26 [Réseau partenarial des données sur les zones humides.](#)

27 Parcelles regroupées en 3 secteurs susceptibles d'être aménagés : le bourg de Fontaine-Milon, la future ZA de la Nouvrière (appelée également ZA des « Champs de l'Ormeau ») et le bourg de Mazé.

Une analyse des enjeux environnementaux a été réalisée sur les secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux. Ces secteurs sont les mêmes que pour les inventaires complémentaires de zones humides. Des secteurs complémentaires, constituant une part importante des aménagements envisagés en dehors de l'enveloppe urbaine, doivent donc être analysés : les STECAL prévus en zones A et N (Acfi, Aya, Ay, Ntp et Nli), les emplacements réservés tels que l'ER-02 de 0,4 ha dédié à l'aménagement d'un carrefour ou l'ER-10 de 1,5 ha destiné à l'aménagement d'un jardin public, les changements de destination et les secteurs d'OAP restés sans investigation, notamment les OAP du « Carrefour des Droits de l'Homme », du « Secteur du Mail » et de la « Route de Gée ». Ces prospections en amont de la planification sont essentielles en ce qu'elles peuvent permettre d'identifier d'éventuels enjeux relatifs à la biodiversité et la ressource en eau permettant de décliner la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) dans le choix et la localisation des zones d'urbanisation future. Le dossier précise que des analyses ont été réalisées sur les tranches restantes de la ZAC du Plessis dans le cadre de son dossier de réalisation et que des études sont en cours sur la future ZA des « Champs de l'Ormeau » : les résultats de ces investigations ainsi que les éventuelles nécessaires mises à jour (pour la ZAC) doivent être annexés au dossier. Aucune précision n'est apportée concernant le secteur d'urbanisation des « Champs de Mazé ».

Pour les secteurs investigués, les analyses sont basées sur des études de terrain réalisées sur un seul passage en juillet 2022 (donc en période peu favorable à la faune et à la flore et sur une durée ne permettant pas une identification suffisante des enjeux) et sur les données bibliographiques (inventaire national du patrimoine naturel – INPN) de la commune.



Carte des sensibilités écologiques (Source : Rapport de présentation)

La commune est située au niveau des plateaux du Baugeois, au relief ondulé et boisé, au nord, et du Val d'Anjou au sud, à une dizaine de kilomètres de la Loire. Elle compte deux monuments historiques classés : le Château de Montgeoffroy (également en partie inscrit) et une partie du Manoir du Châtelet (dont le périmètre de protection inclut une grande partie du bourg de Fontaine-Milon), ainsi que de nombreux autres châteaux, moulins, lavoir ou prieuré... Au vu des enjeux en présence, le volet paysage et patrimoine doit être davantage développé.

Le territoire est particulièrement vulnérable aux risques « inondation » et « feux de forêt ». De plus, le nord de la commune est concerné par un aléa fort « mouvement de terrain », lié au phénomène de retrait-gonflements des argiles et, pour certains secteurs, au risque

d'effondrements de cavités souterraines. Les risques technologiques sont liés au risque de transport de matières dangereuses (TMD) sur les infrastructures routières (autoroute A85 et route départementale RD347), également concernées par un classement sonore respectivement de catégorie 2 et 3²⁸. Le risque TMD associé à la présence de conduites de gaz naturel n'est pas évoqué.

Les données fournies sur la qualité de l'air datent de 2014. Elles reposent sur celles d'Air Pays de la Loire et examinent la présence de particules fines, d'oxydes de soufre liées aux industries présentes, d'oxydes d'azote liées au trafic routier et d'ammoniac émis par le secteur agricole. Toutefois, eu égard à l'activité agricole du territoire, les rejets de pesticides dans l'air auraient utilement pu être évalués.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- **d'utiliser les données les plus récentes des zones humides pré-localisées ;**
- **de préciser les secteurs investigués lors des inventaires « zones humides » de l'été 2021 et de justifier la prise en compte des zones prioritaires de niveau 1 identifiées par le SAGE ;**
- **de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par l'identification des enjeux environnementaux et des zones humides au niveau des nouveaux STECAL, changements de destination, emplacements réservés et ensemble des secteurs en OAP et en urbanisation (« Champs de Mazé »), ainsi que ceux identifiés et si nécessaire mis à jour sur la ZAC du Plessis et la ZA des « Champs de l'Ormeau » ;**
- **de compléter le volet paysage et patrimoine (notion d'entrées de ville, identification des points de vue et cônes de vue à préserver...) ;**
- **de réaliser une actualisation des données concernant la qualité de l'air en intégrant les émissions de pesticides et d'intégrer le risque TMD lié à la présence de conduites de gaz.**

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

La partie du rapport consacrée à la justification des choix reprend les quatre axes du PADD et l'ensemble des sous-axes. Elle revient notamment sur le raisonnement ayant abouti à la définition des objectifs en termes de croissance démographique (4 scénarios ont été envisagés : le scénario intermédiaire avec une croissance de 1,3 % a été retenu, sans réelle justification), de construction de logements et de modération de la consommation d'espace.

Si des réductions sont prévues, les hameaux densifiables, conservés en secteur UH, avec près de 53 ha, restent très présents dans le futur PLU, avec les potentielles augmentations des déplacements et coûts des réseaux associés : le choix des zonages UH retenus doit être davantage justifié, au regard de l'objectif de concentration du développement décrit dans le dossier.

La MRAe constate une diminution de protection des boisements dans le projet de PLU par rapport aux PLUs de Mazé et de Fontaine-Milon en vigueur. En effet, des surfaces très importantes²⁹ de boisements actuellement identifiés en espaces boisés classés (EBC) seront protégés uniquement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, beaucoup moins protecteur (le règlement précise que ces boisements ne sont pas « figés » et qu'ils peuvent être « remaniés, recomposés », même si 90 % de leur surface par unité de boisement doivent être préservés), sans justification suffisante, afin de permettre leur exploitation économique sous réserve d'un encadrement par un plan de gestion. Ce point paraît contradictoire avec les objectifs de préservation de la trame verte et bleue, traduits notamment au travers de l'OAP thématique dédiée. De même, un secteur protégé en zone naturelle protégée Np et des secteurs N (notamment au niveau de la vallée de

²⁸ [Classement sonore des voies du département de Maine et Loire.](#)

²⁹ 178,1 ha sont concernés pour la commune déléguée de Fontaine-Milon.

l'Authion) basculeront en secteur agricole Ai, « *en conséquence de l'absence d'enjeux naturels significatifs* », sans démonstration, sur ce secteur identifié comme réservoir de biodiversité et vallées humides à préserver dans le PADD. Des justifications détaillées sont attendues concernant ces choix.

Plus globalement, le dossier ne présente pas suffisamment les évolutions induites par le projet de PLU par rapport aux PLUs actuellement en vigueur.

Des prescriptions complémentaires sont introduites au sein des OAP sectorielles principalement pour définir les conditions d'accès ou de liaisons douces à créer et proposer quelques principes de préservation ou création d'éléments naturels et paysagers. Toutefois, le choix des secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation et ceux retenus comme devant être encadrés par une OAP sectorielle n'est pas explicité. À titre d'exemple, le futur PLU ne prévoit pas d'OAP sur le site des « Champs de Mazé », secteur de densification prévue du bourg de Mazé, zoné en UB. De même, les zones dédiées à la future ZA, 2AUy1 et 2, ne possèdent pas d'OAP et le dossier renvoie vers de futures études et OAP, alors que des enjeux écologiques ont déjà été identifiés sur le secteur lors des investigations de 2022. De plus, le choix des secteurs concernés par la future ZA nécessitent d'être davantage justifié : en effet, sur les trois parcelles adjacentes étudiées pour ce projet, les deux conservées sont celles qui possèdent les enjeux les plus importants (voir §2.7). Enfin, le secteur 2AUy2 n'ayant pas vocation à être artificialisé sur la période du PLU, un maintien en zone agricole serait cohérent. Une justification du transfert en zone 2AUy doit être apportée.

Une seule OAP est présentée pour un secteur en extension urbaine : l'OAP « la Bouchetière ». Malgré l'engagement du PADD et de la présentation des OAP dans ce sens, le futur PLU, en le zonant 1AU, ne priorise pas les densifications /réhabilitations sur cette extension.

La MRAe recommande :

- ***de renforcer, au sein du PLU, la priorisation du renouvellement urbain sur l'ouverture de l'extension urbaine ;***
- ***de présenter les évolutions prévues dans le futur PLU par rapport aux PLUs en vigueur ;***
- ***de justifier les diminutions des protections des PLUs en vigueur prévues dans le futur PLU (suppressions des EBC et de secteurs en Np, N et Ap) ;***
- ***de détailler davantage les justifications du choix des secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation et ceux encadrés dans les OAP sectorielles ;***
- ***de justifier l'absence de maintien de la future zone 2AUy2 en zone agricole ;***
- ***de justifier les zonages UH retenus concernant les secteurs de hameau et le choix du site retenu pour la future zone d'activités.***

2.5 Incidences notables probables du PLU de Mazé-Milon

Le rapport identifie les incidences attendues du projet de PLU et indique que les impacts environnementaux seront nuls après application de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement. Toutefois, cette analyse n'intègre ni les STECAL, ni les emplacements réservés, ni les changements de destination permis, ni le secteur des « Champs de Mazé », ni la ZAC du Plessis, ni les secteurs de développement à long terme (2AUy).

La MRAe recommande de prendre en compte l'ensemble des secteurs de développement potentiels dans l'évaluation environnementale du PLU.

2.6 Évaluation des incidences Natura 2000

L'analyse des incidences au titre de Natura 2000 est présente dans l'évaluation environnementale et conclusive : elle indique que le projet de PLU n'aura pas d'incidence sur les sites Natura 2000, « *compte-tenu de la distance [...], de leurs enjeux associés, ainsi que de la nature des habitats et du*

contexte dans lequel s'insèrent les secteurs à urbaniser ».

Cette conclusion n'appelle pas de remarque de la MRAe.

2.7 Mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU

La séquence éviter-réduire-compenser (ERC) est déclinée au regard des incidences négatives attendues du projet de PLU. En effet, le dossier identifie les principaux enjeux relevés sur les secteurs de développement étudiés, pour les thématiques liées à l'eau, au patrimoine naturel, au paysage et patrimoine bâti, à l'agriculture, à la mobilité et au changement climatique, ainsi que les risques et nuisances. Il détaille également les mesures d'évitement et de réduction du projet de PLU qui y répondent, sans toutefois prendre en compte l'ensemble des secteurs de développement potentiels et les réductions de protection (notamment EBC et Np) permis par le futur PLU.

Ainsi, le PLU présente :

- une mesure d'évitement de secteurs en raison d'enjeux écologiques via la conservation d'une protection de ces emprises (ME1)³⁰ ;
- deux mesures de réduction : favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales (MR1) et préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales (MR2) ;
- et trois mesures d'accompagnement concernant les périodes de réalisation des travaux (MA1), la promotion de la sensibilisation à l'écologie (MA2) et la limitation de la pollution lumineuse via l'adaptation de l'éclairage public aux chiroptères et insectes (MA3).

L'ensemble de ces mesures concerne la thématique « biodiversité ». D'autres mesures sont intégrées dans les OAP (préservation et création de haies et secteurs arborés, densification des enveloppes urbaines, intégration paysagère et architecturale...) ainsi que dans les règlements écrit et graphique et concernent également d'autres thématiques (consommation d'espace, paysage, patrimoine, agriculture, mobilité, risque...).

L'application de la méthode ERC et en particulier la définition des impacts résiduels (après application des mesures d'évitement et de réduction) est à justifier. En effet, les incidences résiduelles sur l'avifaune de la future zone d'activités sont présentées comme passant de modérées à faibles suite à l'application des mesures MR1 et MR2 alors que l'implantation des haies ou d'un espace vert n'est pas prévue à ce stade en l'absence d'OAP. De plus, la mesure ME1³¹ sur l'évitement des emprises présentant davantage d'enjeux (enjeux modérés identifiés sur deux secteurs et enjeux faibles sur le troisième) ne semble pas non plus appliquée. Le passage d'impacts modérés à faibles pour l'avifaune doit donc être davantage argumenté. La persistance d'impacts résiduels modérés pour l'avifaune au niveau de la future zone d'activités entraînerait la nécessité d'une mesure de compensation.

La MRAe recommande :

- ***d'intégrer à l'analyse Eviter-Réduire-Compenser l'ensemble des secteurs de développement potentiels et les réductions de protection permises par le futur PLU ;***
- ***de revoir la qualification des incidences résiduelles pour l'avifaune sur le secteur de la future zone d'activités et, le cas échéant, de reprendre la démarche ERC correspondante.***

2.8 Dispositif de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Le dispositif de suivi repose sur 21 indicateurs répartis suivant les différentes orientations du PADD. Parmi ces indicateurs, certains permettent de suivre la consommation d'espace (directement ou via les densités de construction et les dents creuses), un autre concerne les énergies renouvelables

30 Les numérotations des mesures ne sont pas homogènes dans le dossier : la mesure ME1 est parfois notée MR1 et la MR1 notée MR2. Une clarification est nécessaire.

31 Parfois notée par erreur MR1 dans le dossier.

et un troisième suit les linéaires de cheminements doux créés. L'indicateur associé au bon fonctionnement de la trame verte et bleue doit être revu : il propose de suivre la population communale. Le nombre de nouvelles constructions en zone inondable sera également suivi. Un suivi des différentes trames protégées au PLU (et notamment les zones humides) mériterait également d'être prévu. Les autres indicateurs ne sont pas dédiés au suivi des incidences de la mise en œuvre du PLU concernant des thématiques environnementales (patrimoine et cadre de vie, biodiversité et milieux naturels, rénovation de logements...) mais sont orientés vers le suivi démographique, les emplois, le développement des logements/équipements/activités.

Les valeurs actuelles ne sont pas toujours précisées et aucune valeur cible chiffrée n'a été définie. Le tableau de suivi des indicateurs du PLU a donc vocation à être complété.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi en modifiant l'indicateur de suivi du bon fonctionnement de la trame verte et bleue prévu, en ajoutant des indicateurs de suivi pour les différentes trames protégées au PLU (notamment les zones humides) et en précisant pour chaque indicateur sa valeur actuelle et la valeur cible.

2.9 Méthodes

Le dossier expose brièvement la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale du projet de PLU concernant la définition des habitats, faune et flore, sur les 3 secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux. Toutefois, un seul passage a été réalisé pour la faune, en juillet (période jugée inadéquate dans l'étude écologique fournie au dossier), et aucun inventaire spécifique « flore », ce qui ne permet pas à l'étude de fournir une liste exhaustive des espèces présentes.

La méthode d'inventaire des zones humides, réalisé sur ces mêmes secteurs à l'été 2021, n'appelle pas de remarque particulière, hormis celles émises au §2.3.

La MRAe recommande de justifier la suffisance des inventaires faune-flore réalisés.

2.10 Résumé non technique

Le résumé non technique est proposé en tome 4 du rapport de présentation. Il apparaît clair et accessible au public. Il appellera toutefois des ajustements pour tenir compte des recommandations de la MRAe.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

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

Un diagnostic du potentiel foncier mobilisable a été mené sur le territoire communal. Cette analyse des « dents creuses », parcelles « densifiables » et potentiels de renouvellement urbain présents à l'intérieur des enveloppes urbaines (bourgs de Mazé et Fontaine-Milon, principaux villages et hameaux) a permis d'identifier un potentiel de 404 logements sur 49 sites (incluant les 180 logements de la ZAC du Plessis).

La MRAe rappelle que la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 avec, pour les 10 prochaines années, l'ambition de réduire de moitié la consommation d'espace³² au niveau national. Le SRADET des Pays-de-la-Loire reprend également cet objectif d'absence d'artificialisation nette et a vocation à territorialiser l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la

32 Selon l'article 192 de la loi climat et résilience « L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

décennie passée.

À l'échelle du PLU, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2020³³ est estimée dans le dossier à environ 26 ha, soit 2,6 ha en moyenne par an, majoritairement pour de l'habitat (notamment lié aux premières tranches de la ZAC du Plessis) et pour près de 60 % en extension³⁴ du tissu urbain. Le SCoT indique une consommation de 21,5 ha entre 2011 et 2020 ainsi qu'une consommation de 5,33 ha pour l'année 2021. Ces dernières données sont bien reprises au niveau du portail de l'artificialisation des sols³⁵. La prise en compte de cette trajectoire conduirait à limiter la consommation d'espace à un peu moins de 11 ha sur la période 2021-2030³⁶ et non à 13 ha comme indiqué dans le dossier. À noter, que les 13 ha sont visés à l'horizon du PLU soit 2032³⁷. Une justification et une présentation des perspectives de consommation d'ENAF d'une part pour l'ensemble de la durée du PLU (2022-2032) et d'autre part sur la décennie 2021-2030 sont attendues. Les données connues de la consommation d'espace sur les années 2021, 2022 et 2023 devront par ailleurs être prises en compte.

De plus, la définition d'un objectif prenant en considération l'ensemble des perspectives de consommation d'espace apparaît nécessaire.

En effet, le calcul de consommation d'espace n'intègre volontairement pas :

- les secteurs de moins de 1 ha situés au sein de l'enveloppe urbaine (correspondant à environ 2,77 ha),
- l'ensemble des emplacements réservés³⁸ représentant un aménagement paysager ou étant de taille inférieure à 1 ha, pour un total d'environ 3 ha,
- l'ensemble des fonds de jardin (représentant environ 3 ha) puisque leur usage ne serait pas selon le dossier, modifié, alors que ces espaces aujourd'hui arborés (OAP du chemin des Arches et secteur du Mail) sont susceptibles d'être densifiés,
- les secteurs Acfi de 0,30 ha, sans construction autorisée selon le dossier, alors que le règlement écrit y autorise des « *aménagements en lien avec les besoins de l'aire de petit passage* »,
- les STECAL Ay et Aya (1,7 ha au total), répondant à des activités existantes mais autorisant, sous conditions, des constructions nouvelles.

Les secteurs Ntp et Nli n'apparaissent pas dans l'analyse de la consommation d'espace. Ils doivent être intégrés ou leur absence être davantage justifiée. Si les 3 secteurs en Nli sont déjà aménagés, le règlement du PLU y autorise des installations et aménagements.

Ainsi, en considérant les STECAL et les emplacements réservés modifiant l'occupation du sol, le calcul de la consommation d'espace (intégrant l'OAP en extension de 1,4 ha, les 5 ha des tranches 3 et 4 de la ZAC du Plessis, les 3,5 ha de la 1^{re} tranche de la ZA des « Champs de l'Ormeau » et les 2,4 ha de la zone d'équipement 2AUe, lié au déplacement du terrain de football communal, soit 12,4 ha), qui dépasse déjà les 10,5 ha associés à la trajectoire « ZAN », pourrait dépasser également les 13 ha fixés par le SCoT.

Concernant la future ZA des « Champs de l'Ormeau », la collectivité n'engagera que la première tranche (2AUy1, de 3,5 ha) sur la durée du PLU. Les 3,5 ha de la deuxième tranche (classée en 2AUy2) ne sont donc pas comptabilisés.

Si des hameaux sont basculés en zonages A/Ai, des secteurs UH destinés aux hameaux, sont encore

33 Du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021 (10 ans).

34 Ces 60 % sont liés majoritairement aux constructions économiques et agricoles.

35 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

36 Du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031.

37 Le SCoT indique ensuite une limitation à 13 ha de 2023 à 2033.

38 Dont ER-10 (0,3 ha) dédié à la création de l'accès à la nouvelle ZA des « Champs de l'Ormeau ».

très présents dans le futur PLU et certains présentent de potentielles densifications.

De plus, l'emprise au sol (limitée à 50 % de la parcelle dans le PLU de Mazé en vigueur) n'y est plus réglementée dans le futur PLU et les hauteurs maximales des bâtis sont augmentées : autorisant une augmentation de la population éloignée du centre-bourg. Les possibilités de densification des hameaux doivent donc être justifiées au regard de l'augmentation des déplacements et des potentiels problèmes de réseaux associés.

Des assouplissements de règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol sont également prévues pour les ZA, afin de poursuivre leur densification. Ainsi, l'emprise au sol ne sera plus réglementée en zone urbaine (hors secteurs inondables où le PPRI la limite à 30 % ou 20 % en fonction des zonages) et les hauteurs maximales passent de 6 à 15 m en secteur UY.

L'OAP thématique « Énergies renouvelables – dispositifs solaires » privilégie, pour des questions d'insertion paysagère, les installations photovoltaïques au sol, pourtant grands consommateurs d'espace, au détriment des panneaux en toiture, sans limitation de cette règle aux secteurs patrimoniaux identifiés au PLU. Cette position mérite d'être davantage argumentée.

La MRAe recommande :

- ***de définir la consommation maximale possible sur la période du futur PLU dans le respect de la loi en prenant en considération strictement la période 2011-2020 et l'ensemble des éléments (STECAL et emplacements réservés notamment) générant une consommation ;***
- ***de justifier davantage les possibilités de densification des hameaux apportées au regard de l'augmentation des déplacements et des potentiels problèmes de réseaux associés ;***
- ***de justifier la préférence portée par l'OAP thématique « Énergies renouvelables – dispositifs solaires » pour les installations photovoltaïques au sol, grands consommateurs d'espace, par rapport aux panneaux en toiture.***

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Sols et zones humides

Le projet de PLU a bien procédé à des inventaires de zones humides mais faute d'en avoir trouvé a repris celles pré-localisées, avec les lacunes identifiées au §2.3. Ces zones humides sont reprises sur le règlement graphique, protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, classées en zone A ou N du futur PLU. Toutefois, le règlement écrit permet, sous conditions, certaines constructions au sein des zones humides protégées, et renvoie aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne. Cette possibilité permet une atteinte au fonctionnement écologique de ces zones humides. La détermination des impacts du projet de PLU sur les zones humides doit donc être revue et complétée, ainsi que l'analyse ERC associée.

Un risque de pollution des sols et des eaux de surface et souterraines est également à étudier. En effet, vu les difficultés de maîtrise des conformités des installations d'assainissement non collectif et l'importance des enjeux environnementaux présents sur la commune, au regard du nombre de changements de destination potentiels (13 ou 14 selon les documents) et de la situation de certains STECAL (Acfi, Ntp et Nli notamment), une attention particulière sur le contrôle des nouvelles installations en assainissement individuel (géré par la communauté de communes) est nécessaire. Ce risque se cumule avec les problématiques de mitage agricole potentiellement associé aux changements de destination malgré les règles prévues pour le limiter.

Un site naturel potentiellement pollué est identifié dans le futur PLU : le sous-secteur Npo, au sud du bourg de Fontaine-Milon, qui interdit les installations en absence d'étude de sol et de dépollution. La commune présente également, selon la base Casias³⁹ prise comme référence, neuf sites d'activités potentiellement pollués.

39 CASIAS (carte des anciens sites industriels et activités de services) : base nationale recensant les sites industriels susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

La MRAe recommande :

- ***de compléter l'identification des impacts du projet de PLU sur les zones humides (totalité des zones humides pré-localisées en 2023, prise en compte de l'ensemble des zones de développement) et d'actualiser si nécessaire l'analyse ERC associée en conséquence ;***
- ***d'encadrer rigoureusement la mise en conformité des assainissements autonomes sur le territoire communal au niveau des STECAL et des bâtiments ayant vocation à changer de destination...).***

3.2.2 Biodiversité

Dans l'ensemble, le projet de PLU prend en considération la protection de la biodiversité et souhaite assurer son maintien sur le territoire. Il comporte un effort de protection des corridors/réservoirs écologiques intéressant, à l'exception des suppressions d'espaces boisés classés (voir §2.4).

Concernant la trame verte et bleue (et noire), le dossier comprend la carte du PADD et celle de l'OAP thématique dédiée. Or, ces 2 cartes, si elles sont complémentaires, ne correspondent pas tout à fait, notamment pour les corridors à restaurer et préserver. De plus, l'OAP thématique ne reprend pas la trame noire. Également, la carte du PADD ne prévoit pas de corridor à restaurer pour la trame noire vers les Bois-d'Anjou (et en particulier la commune déléguée de Saint-Georges-du-Bois), bien que ce secteur soit présenté, dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT en vigueur, comme un corridor écologique à renforcer et que l'annexe du DOO explique que ce secteur « *revêt une importance particulière dans la trame noire du territoire* ».

De même, le corridor formé par la vallée du Couasnon, entre les bourgs de Beaufort-en-Anjou et de Mazé, est identifié au SCoT comme à renforcer. Il ne semble pas repris dans la carte TVB de l'OAP thématique, mais le règlement graphique définit ce secteur en A ou N permettant de maintenir la coupure d'urbanisation, appelée « coupure verte », entre les 2 bourgs. Ces cartes doivent donc être mises en cohérence avec le SCoT et harmonisées pour faciliter leur application.

L'impact du PLU sur les milieux naturels est jugé faible dans le dossier, après application des mesures ERC, pour les secteurs étudiés, non exhaustifs et avec un possible impact résiduel « modéré » pour l'avifaune (voir §2.7). Des investigations devront donc être menées sur l'ensemble des secteurs potentiellement impactés par le projet de PLU.

De nombreux projets de réhabilitation de bâtis sont prévus. Certaines espèces anthropophiles (notamment avifaune et chiroptères) pouvant être présentes, un diagnostic préalable peut s'avérer opportun. Cette mesure doit être intégrée dans l'OAP thématique, ainsi qu'une présentation des mesures améliorant la prise en compte de ces espèces dans les réhabilitations (intégration de nichoirs...).

La MRAe recommande :

- ***d'harmoniser les cartes de la TVB et noire pour faciliter leur application et de les mettre en cohérence avec celle du SCoT ;***
- ***d'intégrer à l'évaluation environnementale les impacts de l'ensemble des secteurs en développement, y compris les STECAL, les emplacements réservés et les changements de destination, et de détailler dans le dossier la séquence ERC correspondante ;***
- ***d'intégrer, dans les secteurs présentant des destructions ou réhabilitations de bâtis, la nécessité de réaliser un diagnostic préalable pour les espèces anthropophiles (notamment avifaune et chiroptères).***

3.2.3 Sites, paysages et patrimoine

Le projet de PLU identifie assez bien les enjeux liés au patrimoine et aux paysages. Il prévoit un

sous-secteur Ntp de plus de 50 ha et un classement comme « *élément patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme* » pour le château de Montgeoffroy (monument historique) et ses alentours, ainsi qu'un classement en sous-secteur Np (zone naturelle protégée) pour le manoir du Châtelet (monument historique) et un classement comme « *secteur patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* » pour le centre-bourg historique de Mazé.

Ces propositions d'évolution du PLU sont intéressantes mais au vu des enjeux identifiés sur le territoire, d'autres protections paraissent nécessaires.

Ainsi, le sous-secteur Ntp, autorisant « les installations et aménagements dédiés au tourisme sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement », paraît peu protecteur des forts enjeux paysagers et patrimoniaux associés au château. De même, le sous-secteur Uhttp (0,65 ha), « *à vocation de tourisme en secteur protégé* » et situé à proximité du parc du château de Montgeoffroy, permet l'installation de restaurants et d'hébergements touristiques pouvant atteindre une hauteur de 8 m et donc impacter la qualité du paysage/patrimoine.

L'identification des points de vue et cônes de vue à préserver, reprise dans certaines OAP, aurait mérité d'être utilisée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et d'être davantage approfondie, notamment au niveau des perspectives paysagères sur le château de Montgeoffroy.

De plus, le projet de PLU ne prévoit aucune protection spécifique (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) du petit patrimoine et du bâti remarquable, pourtant identifié au moins partiellement dans le dossier.

Les 2 OAP sectorielles du projet de PLU situées sur Fontaine-Milon (Bouchetière et route de Gée) sont incluses (entièrement ou partiellement) dans le périmètre de protection de 500 m autour du manoir du Châtelet (dont la haie de bordure au sud et à l'ouest est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), sans que ce sujet n'y soit abordé.

Les OAP sectorielles demandent des intégrations paysagères de qualité et la gestion des interfaces avec les bâtis existants (« *greffe urbaine* ») et l'OAP thématique de la TVB la préservation des haies. Toutefois, les enjeux paysagers associés à la traversée de la RD347, aux qualités des entrées de bourg et à l'insertion de la nouvelle ZA (sans OAP) ne semblent pas suffisamment pris en compte dans le futur PLU.

La MRAe recommande, afin de mieux préserver la qualité paysagère du territoire, de prolonger l'analyse des enjeux paysagers du territoire et de mobiliser l'ensemble des outils du code de l'urbanisme pour assurer la protection ou la préservation des cônes de vue pertinents, les enjeux paysagers et patrimoniaux du château de Montgeoffroy, du manoir de Châtelet et du petit patrimoine, et de favoriser l'insertion paysagère de la nouvelle ZA, la qualité des entrées de bourg et de la traversée de la RD347.

3.2.4 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Le dossier indique que la commune est indépendante pour sa consommation en eau potable et évoque de futurs risques de tension sur la ressource en eau en lien avec les probables baisses de débit des cours d'eau et augmentation des besoins. Toutefois, il n'indique pas de difficulté concernant la suffisance de la ressource en eau potable pour l'accueil des nouveaux habitants visés d'ici 2032, sans le justifier.

Des périmètres de protection de captage d'eau potable immédiate (PPI), rapprochée (PPR) et éloignée (PPE) sont identifiés sur le territoire communal. Ils concernent un ensemble de 4 forages⁴⁰ au niveau de la frange sud-est de la commune déléguée de Mazé. La servitude associée n'apparaît pas clairement sur la carte du règlement graphique. De plus, les arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP) correspondants pourraient être annexés aux documents du PLU relatifs aux

40 « La Grande Ouche » (deux forages), « Les Gains » (1 forage) et « Le Canton des Conglands » (1 forage).

servitudes. Seul un sous-secteur spécifique Apc est présent. Il correspond à une zone agricole intégrant la protection du captage d'eau et autorisant uniquement les extensions et constructions annexes nécessaires à l'exploitation agricole. Ce sous-secteur, situé au sein du PPR, ne semble toutefois correspondre à aucun des 3 PPI communaux. Une justification est nécessaire.

Un secteur d'OAP (secteur du Mail) est inclus dans le PPE de captage et deux autres (OAP du carrefour des Droits de l'Homme et de la route de Fayet) sont en bordure. Aucune mesure particulière n'est prévue.

Aucun secteur d'OAP n'est situé, d'après le dossier, à moins de 50 m d'un cours d'eau et n'intègre de mare. L'OAP de la route de Gée est localisée à 60 m du ruisseau du Tiroir, situé en frange est du bourg de Fontaine-Milon.

Pour la gestion des eaux pluviales, la MRAe relève que les OAP sectorielles reprennent les principes de limitation de l'artificialisation des sols et d'infiltration de l'eau au sein des opérations. La MRAe souligne l'importance, notamment au vu des densifications prévues, de la finalisation du zonage réglementaire concernant les eaux pluviales, permettant d'anticiper d'éventuels engorgements. Des travaux sont d'ores et déjà identifiés pour optimiser l'assainissement des eaux pluviales. **La MRAe rappelle que l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales précise que les communes délimitent les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour le stockage et le traitement des eaux pluviales, sachant que les possibilités d'infiltration des eaux pluviales dans les projets devront être exploitées au maximum. La réalisation d'un tel zonage d'assainissement des eaux pluviales est préalablement soumis à un examen au cas par cas afin de statuer quant à la nécessité de la soumettre à évaluation environnementale.**

Concernant la gestion des eaux usées, les projets de développement prévus uniquement au sein des bourgs ou de façon contiguë paraissent compatibles avec les capacités des stations d'épuration communales (hors site de Montevroult pour lequel aucun raccordement n'est prévu au PLU et ne sera possible avant sa réhabilitation). La capacité de traitement des stations d'épuration est ainsi présentée comme suffisante pour les futurs logements. Toutefois, elles sont insuffisantes pour effectuer le traitement de la ZA projetée. Ses raccordements devront donc être conditionnés à la mise en service de nouvelles capacités de traitement des effluents correspondants.

D'après le dossier, l'ensemble des changements de destination possibles est situé en secteur d'assainissement autonome.

La MRAe recommande :

- ***de justifier l'emplacement et les dimensions du sous-secteur Apc par rapport aux périmètres de protection immédiate des captages d'eau potable ;***
- ***de conditionner les raccordements d'assainissement de la future ZA à la capacité de traitement des effluents correspondants.***

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Le développement de l'urbanisation visé tend à éviter l'exposition de nouvelles populations aux aléas « inondation », en dehors de : 3 changements de destination (tous à destination de logements) identifiés en zone rouge de dissipation de l'énergie du PPRi, des futurs secteurs dédiés au passage des gens du voyage (dont un également en zone rouge) et des secteurs correspondant au centre-bourg de Mazé (UAi, UBi et Uci) pouvant être densifiés dans le respect du PPRi et représentant près de 20 ha au total. La MRAe souligne que, si en première intention ces possibilités respectent le règlement du PPRi, elles entraînent une augmentation de l'exposition au risque d'inondation de personnes susceptibles de ne pas être acculturées à ce risque.

Les enjeux sanitaires liés à l'aménagement des zones par rapport aux nuisances sonores sont globalement bien pris en compte à l'exception des sous-secteurs Acfi et certains Nli, situés dans le périmètre de nuisance sonore de 100 m lié à la présence de la RD 347, classée à grande circulation.

De plus, l'installation de la future zone d'activités à proximité d'habitations interroge sur les potentielles nuisances qu'elle engendrera (bruit, odeurs, pollution de l'air...) pour la population limitrophe, sans que ces thématiques ne soient abordées dans le dossier. La MRAe rappelle que la végétation ne permet pas, à elle seule, de réduire les nuisances sonores.

Les nuisances liées aux potentielles formations d'îlots de chaleur sont traitées via la création ou préservation de secteurs végétalisés.

La MRAe recommande :

- ***de prendre en compte l'exposition nouvelle au risque « inondation » pour la définition des bâtiments pouvant changer de destination, des sous-secteurs UAi, UBi,UCi et Acfi ;***
- ***d'analyser les nuisances potentielles de la proximité de la future ZA sur les habitations limitrophes et de la proximité de la RD347 sur certains secteurs de développement (Nli et Acfi), et le cas échéant, d'encadrer, via le PLU, leur réalisation.***

3.4 Prise en compte du changement climatique, énergie et mobilité

Du point de vue des enjeux liés au changement climatique, les documents d'urbanisme disposent de plusieurs leviers pour contribuer à l'adaptation et à la réduction de la vulnérabilité du territoire face à ce changement. Le PLU se doit d'être compatible avec les orientations du plan d'actions du PCAET de Baugeois Vallée en matière d'urbanisme et de participer à l'atteinte de ses objectifs.

Le PLU répond en partie à la problématique de réduction des déplacements motorisés en privilégiant les centre-bourgs pour le développement de logements et de commerces/services et en encourageant le recours aux mobilités partagées (la transformation de l'aire de repos actuellement utilisée comme aire de covoiturage en aire multimodale – associée à un arrêt de bus et à des stationnements vélos – est envisagée) et douces (aménagements cyclables prévus notamment au travers d'emplacements réservés et des OAP). En dehors des projets de liaison douce, les alternatives à la voiture individuelle restent peu développées sur la commune et le développement de stationnements vélo en centre-bourgs n'est pas détaillé.

Les possibilités de changement de destination dans les zones A et N et de densification de secteurs UH éloignés des centralités peuvent toutefois engendrer un surplus de population dans les écarts bâtis, accentuant le besoin de déplacement et la dépendance à la voiture individuelle.

Le bilan énergétique et d'émission de gaz à effet de serre (GES) est issu du PCAET et date de 2014. Aucune installation de production d'énergie renouvelable n'était alors installée sur la commune. Une mise à jour des données paraît nécessaire, si possible basée sur le bilan intermédiaire du PCAET.

Les OAP sectorielles ne précisent aucune disposition visant au développement des énergies renouvelables ni sur les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. Elles évoquent simplement des principes bioclimatiques (exposition et double orientation pour la ventilation). La collectivité ne s'est pas saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (articles L.151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS), exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Un rappel des exigences imposées depuis le 1er janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » pourrait également être apporté dans le règlement du PLU ou dans les OAP.

De même, aucune zone d'accélération pour les énergies renouvelables (ZAENR) n'a été définie sur le territoire. Des précisions sont attendues sur ce sujet ainsi qu'une évaluation des surfaces nécessaires à l'atteinte des objectifs de production d'énergie renouvelable définis dans le PCAET.

Une OAP thématique sur les énergies renouvelables est proposée, mais elle vise plus à garantir une

bonne insertion paysagère des dispositifs solaires qu'à les promouvoir (voir §3.1). La MRAe rappelle que le solaire sur toiture reste à privilégier, a minima en dehors des secteurs présentant un intérêt patrimonial.

La MRAe recommande :

- ***d'approfondir la réflexion sur les mobilités et la réduction de la part de la voiture ;***
- ***de définir les zones d'accélération des EnR nécessaires à l'atteinte des objectifs de production d'énergie renouvelable du PCAET ;***
- ***de modifier l'OAP thématique en conséquence et d'intégrer dans les OAP sectorielles des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et d'utilisation des énergies renouvelables.***

Nantes, le 27 mai 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE