

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUVAINES

Modification de droit commun n°1

Mémoire en réponse à l'avis délibéré de la MRAE Pays de la Loire (avis n° PDL 2022-6389)

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	04/03/2008	29/05/2012	09/07/2013
Modification de droit commun n°1	26/10/2021		

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du

La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme
Madame Françoise COUÉ

0. Préambule

L'évaluation environnementale relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Louvaines (Segré-en-Anjou Bleu) (approuvé par délibération du conseil municipal du 09 juillet 2013) a été déposée le 22 août 2022 à la MRAE Pays de la Loire.

Elle a fait l'objet de l'avis n°2022-6389 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire en date du 22 novembre 2022.

Le présent mémoire vise à apporter des éléments de réponse (compléments et précisions) aux points soulevés dans l'avis. Pour chacun des points abordés, figure en préambule l'extrait retenu de l'avis de la MRAe sur lequel la Maîtrise d'ouvrage a souhaité apporter réponse ou complément.

L'autorité environnementale recommande notamment de :

- **Clarifier les conditions de mise en œuvre retenues pour le dispositif de suivi ;**
- **Ajouter un sommaire à la notice présentant l'ensemble des composantes du dossier ;**
- **Produire un résumé non technique plus explicite et pédagogique ;**
- **Compléter les justifications sur les questions d'opportunité de densification, résorption de la vacance et limitation de la consommation d'espace ;**
- **Compléter le pré-diagnostic écologique par des prospections réparties sur plusieurs saisons et élargi à d'autres espèces dont les chiroptères ;**
- **Renforcer la trame des haies en périphérie du secteur et sa protection dans l'OAP ;**
- **Apporter les compléments nécessaires pour justifier de la bonne prise en compte des risques radon et retrait/gonflement des argiles pour les futurs aménagements ;**

1. Observations de la MRAE et réponses du maître d'ouvrage

Extrait avis MRAE :

En complément du dispositif de suivi mis en place lors de l'élaboration du PLU, une grille d'analyse des principales thématiques permettant de suivre de manière simplifiée les évolutions successives du document d'urbanisme est retenue. Les indicateurs de suivi semblent adaptés, mais aucune méthodologie de mise en œuvre n'est proposée (production, fréquence, concomitance avec le suivi global du PLU). La MRAe recommande de clarifier les conditions de mise en œuvre retenues pour le dispositif de suivi.

Réponse du maître d'ouvrage (Anjou Bleu Communauté) :

Les indicateurs dans leur version initiale ne définissent pas de modalités de suivi. Le dossier a donc été complété de telle sorte que les indicateurs de suivi fassent apparaître les acteurs concernés par ce suivi et la temporalité de celui-ci.

Extrait avis MRAE :

La MRAe recommande d'ajouter un sommaire à la notice présentant l'ensemble des composantes du dossier.

Réponse du maître d'ouvrage (Anjou Bleu Communauté) :

Un sommaire a été ajouté afin de clarifier la compréhension du document.

Extrait avis MRAE :

Le résumé non technique ne remplit pas sa fonction pédagogique pour le grand public. Positionné en début de notice, il se limite à 9 pages dont 7 pages de tableaux synthétisant la séquence éviter, réduire, compenser (ERC) sans plus amples explications, ni référence aux plans et documents annexes, pas plus que d'apports conclusifs sur la pertinence des choix retenus dans le cadre de la modification n°1 du PLU. [...] La MRAE recommande de produire un résumé non technique plus explicite et pédagogique.

Réponse du maître d'ouvrage (Anjou Bleu Communauté) :

Afin de rendre plus accessible la notice de présentation et son évaluation environnementale, le dossier a été complété de telle sorte que le résumé non technique ne se limite pas à la présentation des impacts, mesures et effets résiduels attendus, thématique par thématique.

Des compléments ont ainsi été apportés sur différents aspects pour davantage de pédagogie :

- Présentation globale du projet, synthétique et cartographique ;

- Programmation de l'opération concernée ;
- Articulation du projet avec le projet de PLU de 2013 ;
- Principales conclusions et méthodologie d'élaboration de l'état initial de l'environnement ;

Extrait avis MRAE :

Un état de la disponibilité foncière est proposé (p20 de la notice) indique la disponibilité de lots au sein des lotissements existants à l'échelle de la communauté de communes (dont Louvaines, un lot restant sur 12 commercialisés au niveau de la première tranche réalisée en zone 1AU), sans étudier les autres opportunités de construction et de densification possibles, de type « dents creuses » ou encore « divisions parcellaires » comme cela était induit par l'intégration des fonds de jardin (environ 3 000m²) rebasculés en zone UB. Par suite, cette approche méconnaît l'action 13 du plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes d'Anjou-Bleu-Communauté qui préconise notamment « d'actualiser régulièrement le recensement des disponibilités (lotissements, dents creuses...)» afin « d'optimiser le foncier des centres-bourgs et des centres-villes » avec pour objectif « d'écouler les stocks dans les lotissements existants tout en diversifiant l'offre, et de favoriser la limitation de la consommation foncière ». Le chapitre 2 de la notice « justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Bocage » se réfère au plan d'action foncière intégrée au schéma d'action communautaire mais n'étaye pas plus l'argumentation quant à la recherche de densification. De même à la page 67, la vacance de logements sur la commune de Louvaines devrait être précisée ainsi que, le cas échéant, la politique locale conduite pour contribuer à sa résorption sachant qu'à l'échelle de la communauté de communes l'importance de ce phénomène n'a cessé de croître entre 2008 et 2019 passant de 565 à 811 logements vacants. Enfin, s'agissant d'une opération hors enveloppe urbaine, il aurait été opportun de réinterroger le modèle d'aménagement afin d'augmenter la densité du nouveau lotissement et ainsi limiter la consommation d'espace. **La MRAe recommande, afin de garantir la compatibilité du PLU avec le PLH, que la note de présentation soit complétée sur les questions d'opportunité de densification, résorption de la vacance et limitation de la consommation d'espace.**

Réponse du maître d'ouvrage (Anjou Bleu Communauté) :

Au-delà des objectifs politiques d'accueil de populations nouvelles et de maintien des équipements de proximité, le dossier présente les différentes possibilités d'accueil de nouveaux logements sur la commune déléguée de Louvaines.

Le SAC-PAF (Schéma d'Aménagement Communautaire – Plan d'Action Foncière) identifie une unique dent creuse, située au Nord du bourg et pour laquelle aucune faisabilité foncière n'est aujourd'hui envisagée. Le dossier sera complété afin d'étayer les raisons qui conduisent à ne pas dégager de potentiels de densification sur la commune de Louvaines. Ce bourg est effectivement ancien et étiré et le parcellaire est globalement laniéré, dégageant peu de possibilités d'accès aux fonds de jardin. Les parcelles situées à l'Ouest de la route d'Aviré sont de taille plus significative mais en grande partie en zone inondable (Atlas des Zones Inondables de la Sazée). Enfin, une exploitation agricole ceint le bourg au Nord, générant une inconstructibilité de 500 m, selon l'application du principe de réciprocité défini au Code Rural. Une analyse des formes urbaines et des contraintes liées à celles-ci est donc ajoutée au dossier afin de justifier de l'absence de faisabilité pour une densification équivalente à celle visée par le projet. Quelques parcelles situées en entrée de bourg Est (route de St Martin / La Jaillette)

pourraient recevoir des constructions en densification. La faisabilité foncière n'est toutefois pas avérée et le potentiel demeure préservé.

Concernant les logements vacants, il est proposé de s'appuyer sur les données utilisées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle à la mise en place de la future OPAH communautaire (données LOVAC basées sur les données cadastrales, fiscales et recoupées par un travail de terrain dans le cadre de l'étude), données jugées plus fiables que celles de l'INSEE en la matière. Il est à souligner que la Communauté de Communes et la commune de Segré-en-Anjou Bleu portent une action ambitieuse en matière de lutte contre la vacance avec des résultats probants dans le cœur de ville de Segré, secteur d'investissement prioritaire de l'OPAH-RU en voie d'achèvement.

Selon l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH-RU d'ABC, évoquée ci-avant, en 2020, ce sont 678 logements qui sont vacants à Segré-en-Anjou Bleu (8% du parc) (chiffre INSEE 2019 : 811 LV pour 9.4% du parc).

Sur la base des fichiers LOVAC, ce sont 8 logements qui sont vacants depuis plus de deux ans à l'échelle du bourg de Louvaines dont 6 situés immédiatement aux abords de l'église. Ces données laissent donc apparaître un potentiel modeste de reconquête des logements vacants à l'échelle du bourg de Louvaines.

Concernant l'analyse des stocks de logements en lotissements et le lien à l'action 13 du PLH, il est précisé que l'analyse des disponibilités est proposée à l'échelle du bassin de vie auquel appartient Louvaines et non à l'échelle de l'ensemble d'Anjou Bleu Communauté. Il n'apparaît effectivement pas opportun de lier l'opportunité de déployer une nouvelle offre à Louvaines au regard de disponibilités potentielles dans le secteur du pouancéen par exemple (bassin d'emploi, bassin de vie différents). Le report sur ces bassins ayant pour finalité l'accroissement des distances domicile-travail. Aussi, le besoin à l'échelle de la commune de Louvaines a été estimé considérant les disponibilités au sein des communes attenantes que sont Aviré, Saint Martin du Bois, Montguillon, La Chapelle sur Oudon, La Ferrière de Flée et Saint Sauveur de Flée (correspondant globalement au pôle « Est » de Segré-en-Anjou Bleu).

Concernant les formes urbaines et la densité, le projet veille à s'accorder avec les opérations avoisinantes tout en respectant les densités minimales préconisées par le SCoT. Il s'agit également de limiter les hauteurs de bâti considérant le positionnement en crête et en frange urbaine, ouverte sur de vastes plateaux bocagers.

Extrait avis MRAE :

Les temps de prospection sur site ne sont pas suffisants ni adaptés pour disposer d'un recensement garantissant l'identification des enjeux faunistiques et floristiques. Pour être fiable, la réalisation de l'état initial de la biodiversité est généralement préconisée sur plusieurs saisons, afin de couvrir le cycle de vie des espèces indigènes et de permettre aussi l'observation d'éventuelles espèces migratrices. Cette démarche d'inventaire est également pertinente pour préciser les différents lieux de vie des espèces (gîte, chasse, reproduction...) dont il convient ensuite d'assurer la pérennité. Deux heures d'écoute nocturne ne sont pas suffisantes pour assurer un recensement fiable d'autant qu'il est notamment omis le

recensement des chiroptères qui sont évoqués dans la notice au niveau des mesures de réduction (p104 : mise en place de gîte à chiroptères, éviter les travaux de nuit, limiter la pollution lumineuse).

Bien que les zones de gîte ou de nidification des espèces identifiées soient répertoriées, les zones d'alimentation ne sont pas prises en compte. Faisant partie intégrante du cycle de vie des espèces, elles doivent être repérées afin d'être préservées. À ce titre, l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la prairie mésophile qui compose le secteur concerné doit être évalué. L'effort de protection des haies aux abords directs de la zone 2AU est à noter. Néanmoins, l'absence de protection de la haie située à l'est du projet pose question car elle porte un enjeu fort de biodiversité. Une protection au niveau du PLU prévoyant son renforcement permettrait de la pérenniser et de lui conférer aussi un rôle de brise-vent similaire à la haie positionnée au nord du lotissement.

De plus, en tant que « zone » de contact entre les futures habitations et l'espace agricole, la haie contribuerait aussi à limiter l'exposition des habitants du lotissement aux pesticides, utilisés par des cultures consommatrices de produits phytosanitaires sur les parcelles agricoles voisines. Par suite, il est également indispensable d'intégrer dans l'OAP les actions prévues pour la mise en valeur et la préservation des continuités écologiques.

La MRAe recommande :

- **De compléter le pré-diagnostic écologique par des prospections réparties sur plusieurs saisons et élargi à d'autres espèces dont les chiroptères ;**
- **de renforcer la trame des haies en périphérie du secteur et sa protection dans l'OAP.**

Réponse du maître d'ouvrage (Anjou Bleu Communauté) :

Le pré-diagnostic zones humides et biodiversité a été réalisé de manière à disposer d'une première approche et des grands enjeux écologiques du site, considérant son inscription au sein d'une Zone Naturelle Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II. La commande d'Anjou Bleu Communauté auprès du bureau d'études spécialisé en écologie Calidris, ne résidait pas dans la réalisation d'un inventaire 4 saisons, conformément aux exigences attendues dans le cadre de dossiers soumis à études d'impact au sens de l'article L122-1 du Code de l'Environnement. A ce stade, le diagnostic élaboré doit permettre d'identifier les zones à enjeux, les habitats prioritaires et les mesures potentielles à mettre en place pour éviter, réduire ou compenser les impacts éventuels.

Les conclusions de cette étude laissent à penser que ces impacts seront modérés, considérant les taxons analysés (les chiroptères n'ayant pas été observés).

La conclusion de ce pré-diagnostic est la suivante : « Le suivi de l'avifaune nicheuse a permis d'identifier 38 espèces. Parmi ces espèces, quatre présentent un enjeu modéré et deux espèces un enjeu fort. La plupart de ces espèces nichent dans les haies présentes sur le site et autour du site (Chardonneret élégant, Chevêche d'Athéna, Gobemouche gris), d'autres sont plutôt inféodées aux milieux bâtis (Hirondelle rustique, Hirondelle de fenêtre, Martinet noir). Ainsi, les haies et boisements se trouvant dans la zone d'étude et sa périphérie présentent des enjeux forts. Certaines prairies mésophiles et zones de friches peuvent servir de zones d'alimentation ponctuelles à l'avifaune. L'enjeu est faible à modéré. Concernant l'autre faune (hormis chiroptères), un total de 19 espèces a été inventorié. Parmi ces espèces, une seule présente un enjeu modéré : le Grand Capricorne. Les éléments du paysage à enjeux

par rapport à ces espèces sont les boisements et les haies. Aucune zone humide n'a été identifiée sur la zone d'étude. Le projet d'urbanisation de la commune de Louvaines peut potentiellement avoir un impact sur la faune et la flore. Des mesures doivent donc être envisagées afin d'éviter, réduire ou compenser ses impacts. »

Le diagnostic réalisé identifie donc des enjeux essentiellement concentrés autour des haies bordant le site. Il convient de souligner que le projet concourt à la replantation d'un linéaire bocager, en frange Nord d'opération, qui sera bénéfique pour les espèces identifiées à proximité du site (avifaune notamment). Le projet n'autorise l'arrachage d'aucune haie existante et définit des mesures destinées à éviter au maximum les impacts de celui-ci sur la biodiversité (organisation phase chantier, gestion de l'éclairage...).

Concernant la haie située à l'Est de la zone 2AU, celle-ci n'est effectivement pas identifiée au PLU de Louvaines comme haie à protéger car se situant en dehors de la zone 2AU faisant l'objet de ce projet de modification. Le PLUi d'Anjou Bleu Communauté étant en cours d'élaboration, il s'agira, dans un souci de cohérence, de définir des critères homogènes de classement, à l'échelle communautaire, et non de classer les haies au gré des procédures d'urbanisme des PLU communaux. Cette position ne remet pas en question l'intérêt de ladite haie, identifiée comme à enjeux forts dans le diagnostic écologique.

Extrait avis MRAE :

La MRAE recommande d'apporter les compléments nécessaires pour justifier de la bonne prise en compte des risques radon et retrait/gonflement des argiles pour les futurs aménagements.
--

L'existence de ces risques est rappelée au sein de la notice de présentation. Elle rappelle donc l'obligation de respecter les normes en vigueur (normes réglementaires ou normes d'usage) dès lors que les constructions sont situées dans des secteurs à enjeux.