



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
des Pays de la Loire  
sur la mise en compatibilité du PLU de NEAU (53)  
par déclaration de projet**

n°MRAe 2016-1976

**Avis du 3 août 2016**  
**de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire**  
**au titre de l'évaluation environnementale**  
**sur la mise en compatibilité du PLU de Neau**  
**par déclaration de projet (secteur du Chemin de La Touche)**

L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R.121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n°2012-995 du 23 août 2012.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle vise aussi à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU) et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la mise en compatibilité du PLU de Neau, objet du présent avis.

L'autorité environnementale compétente est alors saisie avant l'enquête publique pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.

Le présent avis se décline en trois parties :

- le rappel du contexte et la présentation de la mise en compatibilité du PLU,
- l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport,
- l'analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU.

## **1- Rappel du contexte et présentation de la mise en compatibilité du PLU**

De part et d'autre de la route départementale (RD) 32, qui relie Laval à l'ouest et Evron à l'est, le centre bourg de Neau est contenu au nord par la voie ferrée Paris-Brest, au sud par la rivière Jouanne, à l'ouest par la présence de la station d'épuration communale. Le PLU de Neau prévoit le développement de l'urbanisation à partir de secteurs déjà bâtis au nord de la voie ferrée d'une part, et d'autre part au sud de la Jouanne. L'urbanisation existante au sud de la Jouanne est constituée d'un lotissement pour l'habitat au sud-est, et de la zone artisanale de La Touche au sud-ouest, séparés par la RD 140, qui réalise l'entrée sud de la commune.

Le projet concerne une zone de 1,3 ha située entre la Jouanne et la zone artisanale de La Touche, et longée par la RD 140. Il vise à y organiser un secteur à vocation mixte pour des activités de commerce, de service, de tourisme et de loisirs, comprenant également une aire d'accueil de campings cars, ainsi que des stationnements pour les visiteurs et pour un espace d'exposition de véhicules d'occasion, associé à un bâtiment-musée de véhicules de collection.

Cette zone, dénommée secteur du Chemin de La Touche, est actuellement classée en zone naturelle Ne au PLU de Neau.

La réalisation du projet nécessite :

- le déclassement au PLU de la zone naturelle (Ne) du Chemin de La Touche, et son reclassement par création d'une zone urbaine mixte (Um) dans le règlement graphique et écrit,
- la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour ce secteur.

La mise en compatibilité comprend également :

- la création d'un emplacement réservé (n°8) pour le franchissement piétonnier de la Jouanne entre le chemin de La Touche et l'école maternelle au centre bourg,
- présenté comme mesure d'équilibre entre zones urbaines ou à urbaniser et zones naturelles ou agricoles, le reclassement en zone naturelle Ne de terrains situés à l'est du bourg, et initialement classés en zone à urbaniser 1AUa (pour 1,3 ha) et en zone agricole A (pour 0,9 ha), ainsi que l'évolution correspondant du périmètre de l'OAP « ZA route d'Evron »,
- les modifications au PADD relatives aux évolutions portées sur le secteur du Chemin de La Touche et sur celui de la ZA route d'Evron,
- les évolutions du tableau des surfaces présenté au rapport de présentation du PLU.

La déclaration d'intérêt général du projet emportera mise en compatibilité des dispositions du PLU.

## **2- Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport**

Les parcelles du projet d'ouverture à l'urbanisation en zone Um ne sont concernées par aucune protection environnementale réglementaire ni par aucune zone d'inventaire environnemental.

Elles sont situées à environ 1,4 km au sud-est du site Natura 2000 « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume ».

La présence à moins de 10 m, de l'autre côté de la RD 140, de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 des « Anciens fours à chaux de Neau », aurait dû justifier d'autres développements qu'un seul signalement sur un extrait de plan du PADD. De plus, l'état initial aurait dû mentionner deux ZNIEFF de type 2 sur le territoire communal : celle du « Bois d'Hermet » (à 4 km au nord) et celle du « Bocage à Pique Prune de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume » (dont le périmètre se superpose à celui du site Natura 2000 déjà cité).

Le secteur du Chemin de La Touche est décrit comme un espace délaissé, ouvert sur les abords de la Jouanne, leurs chemins de promenade et leur trame bocagère, et offrant des vues dégagées sur le centre bourg, en particulier l'église de Neau, classée monument historique. On y observe d'ailleurs l'usage non encadré du stationnement de camping cars, en vis-à-vis de l'église.

L'analyse de l'état initial du site est très succincte, et plus affirmative que démonstrative.

L'absence déclarée de sensibilité du secteur à des intérêts écologiques demanderait à être étayée par des prospections naturalistes proportionnées et ciblées, ou pour le moins en faisant référence à des investigations ou études réalisées dans un cadre plus large (élaboration du PLU ou autre).

Des sondages pédologiques auraient dû être réalisés pour vérifier l'absence de zone humide sur un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La collectivité souhaite inscrire l'aménagement de ce secteur dans une démarche plus large comprenant également l'amélioration de traitement de la RD 140 et de la façade de la zone artisanale de La Touche, dans l'objectif de sécurisation et de requalification de l'entrée sud du bourg.

## **3- Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU**

Malgré un état initial décrit trop brièvement, les enjeux environnementaux semblent globalement modérés. Il aurait convenu toutefois que l'analyse des incidences du projet de mise en compatibilité en aborde certaines dimensions de manière proportionnée, après avoir clairement identifié ces enjeux.

La seule référence faite aux travaux de pré-localisation des zones humides de la DREAL, sans avoir approfondi cet état de connaissance en procédant à des sondages pédologiques sur les terrains concernés, ne permet pas, à ce stade, de se prononcer sur la présence de zones humides susceptibles d'être affectées par le projet.

L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone Um aurait mérité la production d'une analyse au regard de la gestion et du rejet des eaux pluviales d'une part, considérant notamment les surfaces de stationnement prévues, et d'autre part au titre des eaux usées, concernant en particulier l'éventuelle possibilité de vidange des eaux usées sur l'aire de stationnement des campings cars.

Par ailleurs, l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piétonnier, entre la zone Um et le centre bourg, devra franchir la rivière Jouanne. La réalisation de ce franchissement (passerelle, ...) aurait dû justifier une analyse de ses incidences sur la transparence hydraulique de la rivière, qui relève d'enjeux de continuité écologique et d'inondation.

Le rapport conclut à juste titre à l'absence d'impact significatif sur le site Natura 2000 le plus proche, considérant d'une part son éloignement du projet, et d'autre part que ce dernier ne provoquera aucun défrichement ni aucune coupe d'arbre, la nouvelle OAP du secteur du Chemin de La Touche prévoyant au contraire des plantations d'arbres et le renforcement des haies bocagères.

Il aurait été souhaitable qu'il s'intéresse également à la ZNIEFF proche des anciens fours à chaux, pour justifier de l'absence d'incidence du projet, voire d'éventuelles incidences positives en cas de report de stationnements usuels de l'autre côté de la RD 140.

Le rapport indique que le classement initial en zone naturelle (Ne) du secteur du Chemin de La Touche était déterminé par l'objectif de réserver un espace tampon entre le centre bourg et la zone artisanale de La Touche, et d'y préserver des vues sur la Jouanne et le centre bourg.

La dimension paysagère des évolutions portées par la mise en compatibilité du PLU n'apparaît pas suffisamment explicitée, alors qu'elle constituait la raison principale de l'existence d'une zone naturelle à cet endroit, et qu'elle représente un enjeu fort de sa mutation vers une zone urbanisée.

Le dossier illustre les perspectives de requalification de la RD 140 et de l'entrée de bourg au niveau de la zone artisanale de la Touche. Mais il aurait fallu prolonger cette approche à hauteur du secteur à ouvrir à l'urbanisation, d'autant plus qu'il devra contribuer à la perception d'une continuité, alors qu'il participait davantage d'un effet de rupture.

Plus globalement, au-delà des vues à mettre en valeur fixées par l'OAP, il aurait été utile qu'il permette de mieux appréhender les évolutions induites, au plan paysager, sur les rapports qu'entretient le secteur du Chemin de La Touche avec d'une part la Jouanne et le centre bourg au nord, d'autre part la zone artisanale au sud.

#### **4- Synthèse**

La MRAe recommande au maître d'ouvrage que soit pris en compte l'ensemble des remarques figurant dans l'avis, et plus spécifiquement les points suivants :

- Afin d'assurer la faisabilité environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU de Neuau, il conviendra en particulier de vérifier l'absence de zone humide sur le secteur à ouvrir à l'urbanisation, et d'explorer les incidences possibles du franchissement piétonnier de la Jouanne.
- Le traitement des eaux pluviales et des eaux usées sur la nouvelle zone Um mériterait d'être précisé.
- L'enjeu de mutation de ce secteur, positionné entre le centre bourg et la zone artisanale, justifierait une approche paysagère plus explicite.