



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Réf. : SUAR/UPA – n°171-2022 - GG
Affaire suivie par Gaëlle GILET
02 41 86 65 72
gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 27 juillet 2022

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Monsieur le Président de Baugeois-Vallée
15 avenue Legoulz de la Boulaie
Baugé**

49150 BAUGE-EN-ANJOU

Objet : Avis de synthèse sur l'arrêt de projet de révision du SCOT Baugeois-Vallée

La collectivité de Baugeois-Vallée a arrêté son projet de révision de schéma de cohérence territoriale (SCOT) pour la période 2023-2041 par délibération du conseil communautaire du 28 avril 2022. Conformément à l'article L.143-20 du code de l'urbanisme, vous l'avez transmis pour avis à mes services qui l'ont réceptionné le 03/05/2022.

Rappel du contexte :

Le Pays des Vallées de l'Anjou a connu ces dernières années une forte recomposition territoriale (fusions de communes, départ du Longuéen et d'Anjou Loir et Sarthe), qui vous a conduit à engager la révision du SCOT des Pays des Vallées de l'Anjou (approuvé en 2016), afin d'adapter les documents de planification au nouveau territoire de Baugeois Vallée. Cette révision a été engagée sur le même territoire que votre EPCI. Ses objectifs visaient aussi à revoir les orientations économiques et les orientations en matière d'habitat. Dans le même temps, l'ensemble des communes (à l'exception de la Pellerine) ont prescrit la révision ou l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Un développement urbain ambitieux suivant une armature territoriale structurée :

Le Baugeois Vallée est un territoire majoritairement rural avec une forte composante liée à l'activité agricole (17 % des emplois, Surface Agricole Utile de près de 40000ha) et forestière (17 430ha, 24 % du territoire). Il compte la plus vaste forêt publique (et domaniale) du département, celle de Chandélais. Certaines zones d'activités majeures du territoire offrent désormais peu de disponibilités pour l'installation de nouvelles entreprises. Sur la dernière décennie, ce sont près de 20ha/an d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés pour l'habitat (environ 134ha) ou l'activité.

Le territoire recèle un patrimoine bâti et naturel exceptionnel, en particulier pour les chiroptères. Au-delà, la commune de la Ménitrière constitue une porte d'entrée patrimoniale singulière par son accès au fleuve Loire.

Pour ce territoire singulier, trois enjeux majeurs ont été identifiés dans la note d'enjeux établie par l'État dans le cadre de la révision du SCOT, à savoir : engager un développement économique moins consommateur d'espaces et adaptés aux besoins actuels, développer une politique de l'habitat en fonction des évolutions de la population, renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue, en y intégrant une trame noire.

Le projet porte sur une période de 18 années (2023-2041), avec des phasages en deux temps pour les objectifs de production de logements (en lien avec le programme local de l'habitat élaboré de manière concomitante au SCOT) et pour les objectifs de modération de la consommation foncière. Ainsi, le PADD prévoit sur 2023-2041 de ne pas consommer plus de 200 ha. Le DOO précise qu'il n'y aura pas plus de 97,5 ha consommés, entre 2023 et 2033, soit un rythme de 9,75 ha/an.

Il est à noter que le phasage proposé n'est pas cohérent avec celui de la loi Climat-Résilience (qui demande que les SCOT déterminent des objectifs de consommation sur 2021-2031).

Ce SCOT sera concerné par l'application de la loi Climat-Résilience une fois le SRADDET modifié. Il conviendra dès lors de revoir les objectifs de consommation pour les mettre en cohérence avec le SRADDET, selon l'échéancier de la loi.

Dans un contexte où le territoire est, à l'ouest, sous influence de l'agglomération angevine, dans sa partie nord, du territoire sarthois, et, dans sa partie sud, de l'agglomération de Saumur, le PADD exprime la volonté de structurer un fonctionnement multipolaire lié aux enjeux de mobilité et d'aménagement numérique. L'objectif est de développer des alternatives à l'étalement urbain et de conduire des actions en faveur de la revitalisation des centralités.

Ainsi, sont déterminés des pôles d'équilibre, des pôles de proximité, et des bourgs, avec des niveaux de services gradués suivant cette hiérarchie.

Le pôle de Baugé/Vieil-Baugé/St Martin d'Arcé (s'articulant autour de Baugé) et celui de Noyant viennent structurer le nord et l'est du territoire, le bipôle de Beaufort-Gée/Mazé structurant le sud. Viennent ensuite les pôles de proximité, puis les bourgs qui sont le lieu de vie et de sociabilité historique (communes déléguées) disposant d'équipements de première nécessité.

Il conviendra dans la mise en œuvre du SCOT que les deux communes de ce bipôle assurent bien une complémentarité réciproque, ne conduisant pas à « doubler » les équipements, services, au risque d'induire des déséquilibres sur ce territoire desservi par un axe RD347 déjà très chargé.

Avec 35 237 habitants en 2018 (-177 habitants depuis 2017) et une progression démographique ralentie depuis 2011 par rapport aux années 2000, le SCoT se donne comme objectif d'atteindre environ 40 600 habitants en 2041, soit une progression de 0,77 % par an entre 2023 et 2041. Il est à souligner que le rapport de présentation ne prend pas en compte les dernières données INSEE, qui prévoient une progression inférieure.

Le SCOT envisage une production de 195 logements par an, y compris la remise sur le marché d'un minimum de 15 logements vacants, à concentrer dans les pôles d'équilibre. Cet objectif de production totale est supérieur à l'hypothèse haute des besoins estimés dans le plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (175 logements par an, dont la reprise de 15 à 25 logements vacants). Dès lors, au regard des dernières tendances démographique ou de production de logements, les objectifs apparaissent ambitieux.

Si le projet affirme bien la nécessité d'engager des actions nécessaires à la résorption de la vacance (qui doit en effet être une priorité), il n'identifie pas dans le rapport de présentation les raisons de la vacance.

De plus, alors que l'exercice a été fait pour les zones d'activités (cf infra), il n'est pas affiché de disponible de foncier au-sein des enveloppes urbaines pour engager sa mobilisation dans la production de logements neufs, ni d'estimation du nombre de logements vacants.

Ainsi, même si certaines communes du territoire sont engagées dans des actions de revitalisation de leurs centralités qu'il faut saluer, l'ensemble de ces éléments laisse craindre que l'essentiel de la production de logements sera réalisé par le biais d'extensions.

Il conviendra que les PLU ajustent leurs objectifs au-regard des dernières tendances, et s'emparent de la résorption de la vacance par des outils adaptés pour limiter les extensions urbaines.

Le projet prescrit que la priorité de l'urbanisation est le réinvestissement des bourgs, au sein de leurs enveloppes urbaines.

Par ailleurs, le projet de SCoT prescrit des densités plancher (20 logements/ha dans les pôles d'équilibre, 17 log/ha dans les pôles de proximité et 15 log/ha dans les bourgs). Ces densités ont été relevées par rapport au SCOT précédent pour les pôles de Baugé et Noyant, et restent identiques pour le bipôle Beaufort/Mazé.

Le projet de SCoT précise que les friches et les espaces déjà artificialisés constituent la ressource prioritaire à mobiliser. Il engage, en ce sens, le territoire dans l'esprit de la mise en œuvre de la loi Climat-Résilience, sur un territoire où l'urbanisation linéaire et le mitage par le développement de hameaux ont été très importants au cours des 20 dernières années, au détriment de la zone agricole (-16,5 % de la SAU sur Beaufort-en-Anjou entre 2010 et 2020, - 5,5 % pour Mazé) ou naturelle.

Il est regrettable que la définition proposée pour les hameaux (qui n'ont pas vocation à s'étendre) ne s'articule pas autour d'un nombre de constructions minimum, de la présence de réseaux, etc... De plus, le SCOT ne délimite pas les enveloppes urbaines de chaque pôle et bourg, laissant à chaque collectivité le soin de les délimiter avec une définition assez imprécise. L'absence de délimitation des enveloppes urbaines et l'imprécision de la définition des hameaux risquent de compromettre la modération de la consommation d'espace sur la prochaine décennie, puisque c'est sur ces espaces que des prescriptions fortes permettront d'atteindre les objectifs.

Il convient que le SCOT délimite les enveloppes urbaines (et/ou donne des critères précis pour les collectivités) et renforce la définition des hameaux pour limiter leur densification aux hameaux les plus constitués.

Prise en compte de la préservation de l'espace agricole et valorisation de l'économie rurale :

Le SCOT a pour objectif de « Valoriser l'économie rurale », s'appuyant sur les fortes composantes agricoles et forestières du territoire. Ainsi, il prescrit que les PLU prennent en compte la préservation des espaces agricoles par des zonages permettant les nécessités de fonctionnement et des besoins d'extension des exploitations agricoles. Le SCOT encourage à une limitation des changements de destination à vocation résidentielle dans l'espace agricole. Il prescrit également que les PLU protègent les boisements par des outils adaptés (plus de 42 % des boisements sont sous document de gestion). Ces dispositions seront de nature à préserver l'espace agricole et forestier.

Le territoire est maillé par différentes catégories de zones d'activités dont l'EPCI assure la gestion. Le SCOT identifie trois types de zones : les zones d'activités stratégiques (3) où la consommation d'espace devra être maîtrisée en optimisant l'usage du foncier, la zone d'activité de la Salamandre (initialement justifiée par l'UVE de Lasse et ne permettant que des activités en lien avec l'UVE) où la vocation est d'accueillir des activités artisanales et industrielles, les zones d'activités de proximité (11) à vocation artisanale.

La collectivité a réalisé un schéma de développement des zones d'activités (qui devrait être joint en annexe du rapport de présentation), analysé l'ensemble des disponibilités sur les

différentes zones et mis en priorité la densification des zones existantes et le réinvestissement des locaux vacants.

Il en ressort que les zones de proximité n'ont pas vocation à s'étendre, que la zone de la Salamandre dispose de disponibilités dans les limites de la ZAC initiale, que l'Actival de Beaufort-en-Anjou ne dispose plus de disponibilités et que les zones de Ste Catherine (Baugé) et de Moulin de Groleau (Noyant) nécessiteront des extensions une fois les dernières disponibilités remplies.

S'agissant de Mazé, il est proposé la création d'une nouvelle zone de proximité, la zone du Pré Barreau ne disposant plus de disponibilités. Pour cette dernière, une justification dans son phasage et sa dimension est attendue, en cohérence avec le schéma des zones d'activité.

Au final, ce sont près de .49ha qui seraient consommés au maximum pour l'activité économique. Le principe de non extension des zones artisanales mérite d'être salué même si ce principe est modéré par la création d'une nouvelle zone à Mazé.

Enfin, la RD347, axe majeur, est déjà maillé et rythmé par des zones d'activités qui dégradent les vues et le paysage environnant. Cet axe nécessite une large démarche de requalification.

Compte tenu des enjeux agricoles et paysagers du secteur, il est nécessaire que le SCOT affirme en prescription la nécessité, pour la nouvelle zone d'activité de Mazé, de prendre en compte à haut niveau les enjeux agricoles et paysagers dans sa localisation future, son dimensionnement, son aménagement, et devra conditionner l'ouverture à l'urbanisation (phasage) en fonction des besoins (délocalisation d'une entreprise en centre bourg).

Le territoire recèle un patrimoine historique et paysager de nature à porter, tant dans sa valorisation que sa préservation, une partie du projet de territoire. Pour autant, peu est dit sur le sujet dans le projet de SCOT. Le rapport de présentation est également peu disert sur la thématique touristique, alors qu'il s'agit d'une orientation forte du PADD, reprise dans le DOO (améliorer l'offre d'hébergement de grande capacité, prévoir des changements de destination à cette fin) sans réelle justification au final.

Les éléments patrimoniaux et touristiques sont à préciser, renforcer, articuler pour être en adéquation avec les objectifs, tant pour la préservation du patrimoine que pour l'identification des supports de tourisme du territoire.

S'agissant des équipements (infrastructures ou autres), le projet reprend les éléments du SCOT en vigueur. Ainsi, des projets d'équipements et d'infrastructures sont affirmés comme l'accès et la sécurisation de la RD347 en lien avec la création de la future zone de Mazé-Milon, le réaménagement de la RD7 en lien avec l'aménagement de la zone Actival. Les consommations d'espaces liées à ces équipements ne sont pas identifiées. Elles doivent l'être.

Prise en compte du volet commercial et logistique :

Le SCOT comporte un document d'aménagement commercial qui vise à consolider l'offre commerciale en fonction de l'armature territoriale. Il identifie les espaces commerciaux de périphérie et ne prévoit pas de création de nouvelles zones commerciales, à l'exception d'une création pour Beaufort-en-Anjou.

L'objectif du SCoT est de conforter les commerces dans les centres de manière à poursuivre leur revitalisation, et de rechercher un équilibre et une complémentarité avec l'offre commerciale en périphérie. Le SCOT apparaît vertueux en matière de développement de l'offre commerciale, mais la possibilité de dérogation qui pourrait être accordée à Beaufort-en-Anjou interrogé dans la mesure où le type de commerce envisagé a sa place dans la centralité et pourra à terme déséquilibrer le commerce de centre-ville.

Cette dérogation, allant à l'encontre des objectifs de revitalisation commerciale des centres, doit être supprimée.

Fonder la cohérence territoriale sur ses richesses naturelles et paysagères :

L'identité du territoire s'affirme par la vaste part d'habitats naturels (rivières et vallées, forêts, bocage, zones humides, prairies) dont la qualité est reconnue par divers périmètre de protection et inventaires (ZNIEFF 1 et 2, Espaces naturels sensibles, sites Natura 2000...). Des réservoirs de biodiversité et des corridors prioritaires et secondaires sont identifiés. Le PADD affirme la nécessité pour ces espaces de bénéficier d'une protection adaptée en fonction des enjeux écologiques pouvant aller jusqu'à une protection stricte.

Le DOO prescrit de définir la trame verte, bleue et noire à l'échelle locale, en adaptant les outils de protection aux enjeux et en concertation. Dans la mesure où il n'est pas fait de distinction de prescriptions entre les réservoirs prioritaires et secondaires, les orientations en matière de préservation se voient amoindries par rapport au SCOT précédent, sans justification.

Une prescription spécifique prévoit que les documents d'urbanisme identifient le maillage des haies structurantes et déterminent les outils de protection adaptés. Il en est de même pour les zones humides, avec un niveau de protection suffisant.

Le SCOT s'est emparé de la thématique trame noire, en raison des forts enjeux de prise en compte et préservation des chiroptères sur le territoire. Des recommandations en matière d'éclairage sont prévues. Enfin, le SCOT impose l'affirmation d'une coupure verte entre les pôles de Mazé et Beaufort.

Compte tenu des enjeux environnementaux présents sur le territoire, des orientations distinctes (progressivité de la préservation) pour les réservoirs de biodiversité prioritaires et secondaires devront être proposées. Le principe de non-urbanisation des réservoirs de biodiversité (à l'exception des secteurs chiroptères en milieu urbain) devra être affirmé.

Il est à souligner que le DOO privilégie une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle. Dans le même sens, les schémas de gestion « eaux pluviales » devront être élaborés de façon cohérente avec les documents d'urbanisme.

Conclusion :

La prise en compte des orientations du SRADDET modifié impliquera nécessairement de revoir le SCOT pour ajuster les objectifs de consommation et leur échéancier de manière à le rendre compatible avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application.

De plus, suite à l'analyse du projet de SCOT, certaines réserves sont émises :

* **Sur la structuration de l'armature territoriale**, il conviendra dans la mise en œuvre du SCOT que les deux communes du bipôle Beaufort-Gée/Mazé assurent bien une complémentarité réciproque, ne conduisant pas à « doubler » les équipements, services, au risque d'induire des déséquilibres sur ce territoire

* **Sur le volet habitat**, il conviendra que les PLU ajustent leurs objectifs au regard des dernières tendances, et s'emparent de la résorption de la vacance par des outils adaptés pour limiter les extensions urbaines.

* **Sur la mise en œuvre des objectifs de modération de consommation d'espace**, il conviendra que le SCOT :

- délimite les enveloppes urbaines (et/ou donne des critères précis pour les collectivités),
- renforce la définition des hameaux pour limiter leur densification aux hameaux les plus constitués.

*** Sur la prise en compte des enjeux agricoles et paysagers du secteur de Mazé (axe de la RD 347),** il est nécessaire que le SCOT affirme en prescription, la nécessité de prendre en compte à haut niveau les enjeux agricoles et paysagers dans sa localisation future, son dimensionnement, son aménagement, et devra conditionner l'ouverture à l'urbanisation (phasage) en fonction des besoins (délocalisation d'une entreprise en centre bourg) de la nouvelle zone d'activité de Mazé.

*** Sur l'aménagement commercial,** la dérogation pour création d'une zone commerciale sur la commune de Beaufort-en-Anjou, allant à l'encontre des objectifs de revitalisation commerciale des centres, devra être supprimée.

*** Sur le développement touristique et la préservation du patrimoine historique et paysager,** les éléments patrimoniaux et touristiques sont à préciser, renforcer, articuler pour être en adéquation avec les objectifs, tant pour la préservation du patrimoine que pour l'identification des supports de tourisme du territoire.

*** Sur la prise en compte des espaces naturels et des continuités écologiques,** des orientations distinctes (progressivité de la préservation) pour les réservoirs de biodiversité prioritaires et secondaires devront être proposées. Le principe de non-urbanisation des réservoirs de biodiversité (à l'exception des secteurs chiroptères en milieu urbain) devra être affirmé.

En conséquence, j'émet un avis favorable à votre projet, sous la réserve expresse de prise en compte de l'ensemble des 7 points listés ci-dessus, avant l'approbation du SCOT.

Par ailleurs, vous trouverez en annexe des observations complémentaires de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et la lecture des pièces ainsi qu'une copie de l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) des Pays de Loire.

Mes services sont bien-entendu à votre disposition pour vous aider à faire aboutir votre projet de SCOT dans les meilleurs délais possibles.

Pour le Préfet absent,
la Secrétaire Générale de la Préfecture



Magali DAVERTON

Pièces jointes : annexe

- Avis de l'ARS des Pays de Loire

Copie pour information à :

- Madame la Sous-Préfète de SAUMUR
- DDT/SEEB- DDT/SCHV