



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ SUR LE
PROJET DE CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ ACTIVAL III
PORTÉ PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BAUGEOIS VALLÉE
SUR LA COMMUNE DE BEAUFORT-EN-ANJOU (49)**

n° PDL 010721/ A P



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Avis délibéré n° PDL 010721 / AP du 17 février 2026
Création de la zone d'activités ACTIVAL III à Beaufort-en-Anjou (49)

1/16

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Actival III » sur la commune de Beaufort-en-Anjou, porté par la communauté de communes de Baugeois Vallée.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de création de ZAC pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, 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, Audrey Joly, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

Le présent avis est établi sur la base de la version du dossier datée de novembre 2025 telle que transmise à l'autorité environnementale le 17 décembre 2025.

Objet et contexte

Le présent avis concerne le projet de création de la ZAC relative à l'aménagement à vocation artisanale et industrielle de la zone d'activités (ZA) Actival III, porté par la société publique locale Alter public, mandatée par la communauté de communes de Baugeois Vallée.

Le site du projet porte sur une surface d'environ 9,8 ha, en zonage 1AUy du plan local d'urbanisme (PLU) communal, dans le prolongement des ZA Actival I et II, à Beaufort-en-Vallée, commune faisant partie de la communauté de communes de Baugeois Vallée. Le périmètre concerne une parcelle agricole (culture de céréales), un secteur boisé (plantation de Pins laricio, datant de 20 ans environ, avec des feuillus en lisière), une haie traversante en bordures est et nord-est de la sapinière et une petite bande en bordure sud de la sapinière correspondant à une « pelouse siliceuse d'espèces annuelles naines ». Il est encadré par des parcelles agricoles à l'est, à l'ouest et au nord, des propriétés privées au nord-ouest (lieu-dit « la Licoiserie »), et les ZA Actival I et II au sud. Il présente une bonne accessibilité grâce à la proximité d'axes structurants : la route de Brion (route départementale RD 7) qui longe le projet et rejoint l'autoroute A 85 (axe Angers-Saumur-Tours), sans traverser le bourg de Beaufort-en-Vallée. Le secteur ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Le projet est présenté comme ayant pour but de soutenir la création d'emplois et d'accompagner les acteurs économiques.

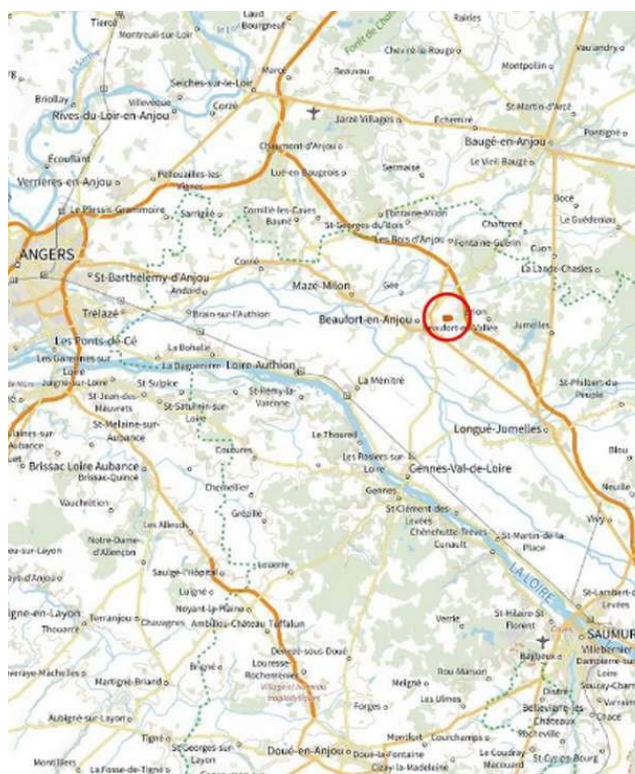
Dans cet objectif, le projet vise la possibilité d'accueillir des petites et moyennes entreprises via la création de 18 à 20 unités foncières (représentant une surface cessible d'environ 6 ha, dont le découpage n'est pas fixé), avec la réalisation des dessertes par les réseaux et d'une voirie (une desserte centrale en impasse). Il prévoit également notamment :

- le maintien d'une bande tampon de part et d'autre de la haie existante et renforcée, entre les 2 parcelles du projet ;
- la création d'une frange paysagère et d'un merlon végétalisé au nord de la sapinière, « favorisant l'insertion paysagère du futur parc d'activités et la préservation de l'intimité des habitations du lieu-dit La Licoiserie ».

Aucune démolition ne sera nécessaire, par contre un terrassement en déblais et en remblais est prévu et un défrichement de la totalité de la sapinière devra être réalisé : ce dernier nécessite une demande d'autorisation spécifique, en cours.

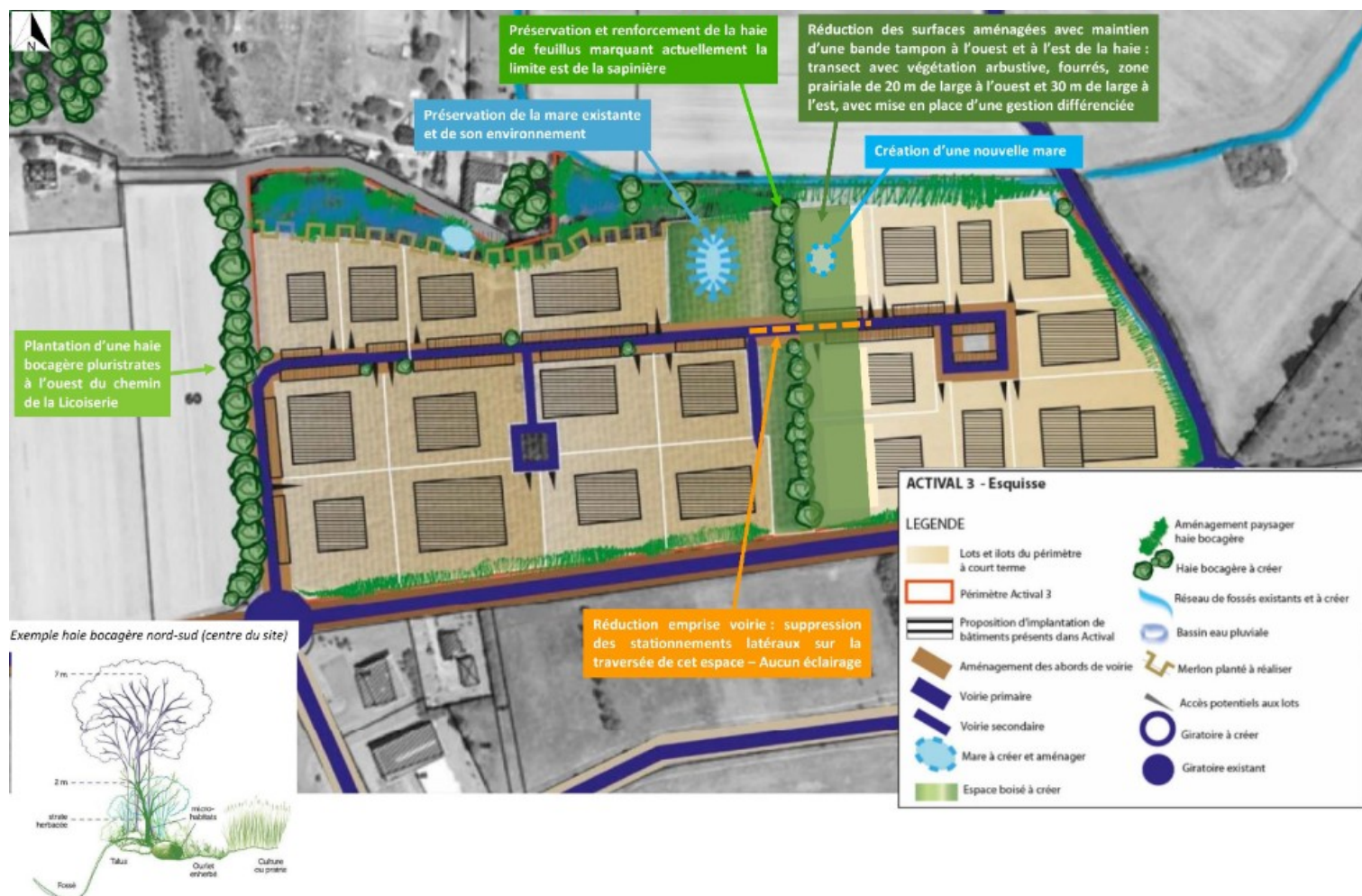
Le dossier ne propose pas de calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.

Le projet a été soumis à étude d'impact suite à décision du préfet de région du 14 septembre 2023¹. Les motivations de cette soumission portaient notamment sur l'impact paysager et la prise en compte des enjeux de biodiversité.



Localisation et environnement du site
Source : Étude d'impact

¹ https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-6525_projet_d_arrete_v3_signe.pdf



Mesures environnementales intégrées au projet retenu – Source : Étude d'impact

Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts
Captage d'alimentation en eau potable	Oui	Possibles, à préciser
Le secteur situé à l'extrémité nord-ouest du site (comprenant la zone de transition végétalisée, une mare et un des îlots viabilisés) est concerné par le périmètre de protection éloignée (PPE) des captages d'eau potable de la station des Seillandières. L'arrêté préfectoral du 24 avril 2013 de mise en place des périmètres de protection indique qu'à l'intérieur du PPE « la réglementation générale est respectée et il est procédé à des contrôles renforcés de son application compte tenu en particulier des risques de pollution de la nappe en raison des zones d'affleurement des sables et graviers de la nappe du Cénomanien. Cette mesure concerne notamment la réglementation sur l'assainissement collectif et individuel ainsi que la protection des puits ». L'arrêté indique également que le pompage a lieu au niveau de la nappe captive du Cénomanien dont une zone d'affleurement identifiée correspond au lieu-dit « Maison neuve », situé au droit du bourg de Beaufort-en-Vallée. Le projet étant situé sur la nappe sablo-argileuse affleurante du Cénomanien, située à proximité du bourg de Beaufort-en-		

Vallée, un lien avec la nappe utilisée pour la production d'eau potable est probable et doit être précisé au sein de l'étude d'impact.

Les puits du secteur ne sont plus exploités.

Les travaux et l'exploitation de la ZA entraîneront potentiellement des impacts quantitatifs et qualitatifs sur la nappe affleurante utilisée pour la production d'eau potable, directement ou via les eaux de ruissellement (voir § Cours d'eau et Eaux superficielles et souterraines ci-dessous) qui, malgré les mesures prévues, pourraient atteindre la nappe. En particulier, le dessouchage sur ce secteur, les constructions profondes, l'absence de séparateurs à hydrocarbures pour les eaux de voirie et la création d'un poste de refoulement des eaux usées à l'intérieur du PPE interrogent.

Zones humides	Non	Non
Aucune zone humide pédologique (23 sondages ont été réalisés en janvier 2022) ou floristique (recensement des habitats) n'est présente sur le site du projet.		
Zones sensibles Nitrates	Oui	Sans objet
Zone de répartition des eaux	Non	Non
Cours d'eau	Oui	Oui, à préciser
Eaux superficielles et souterraines		

Le secteur du projet est situé dans le bassin versant du Couasnon, mais ne présente pas de cours d'eau. Plusieurs fossés y sont toutefois recensés, sur la quasi-totalité de la périphérie du site et en bordure est de la sapinière. Le principal fossé, relié à un bras du Couasnon, borde le site au nord.

Une mare, en eau en hiver et au printemps, est également présente en partie nord-est de la sapinière, ainsi qu'une dépression assez profonde, sans mise en eau durable, au nord de la sapinière.

Une nappe souterraine affleurante² correspondant à une formation sablo-argileuse du Cénomanien est présente en fonction de la pluviométrie et des saisons au niveau des parcelles visées par le projet.

Cette nappe présente des risques de pollution élevés (infiltration de substances polluantes, interactions lors des travaux avec notamment le dessouchage, la pose d'un mur anti-racines et la nécessité de fondations profondes...) en raison de ses zones d'affleurement. Un risque de pollution par les hydrocarbures et les matières en suspension existe également pendant les travaux, notamment au niveau des mares (existante et à créer) et des fossés périphériques. Des mesures sont prévues pour limiter les risques de rejets et déversements en surface de polluants, en particulier au niveau de l'extrémité nord-ouest (protection de captage) : sécurisation des stockages des produits polluants sur bac de rétention, entretiens des véhicules en atelier, réalisation des terrassements hors période pluvieuse, mise en place précoce de la végétation et des dispositifs de gestion pluviale, mise en défens (10 m) des mares... De plus, en cas de déversement polluant, « des mesures de récupération des substances en cause seront immédiatement mises en œuvre pour limiter leur éventuelle infiltration et des opérations de dépollution seront réalisées si nécessaire ».

La MRAe constate qu'aucune mesure n'intègre les risques d'impact sur la nappe affleurante liés au dessouchage.

Le projet entraînera également l'interception des zones d'alimentation des mares (la mare existante semble toutefois, d'après le dossier, alimentée par la nappe souterraine) : pour compenser cette perte, « les eaux de pluviées des surfaces imperméabilisées environnantes (parcelles riveraines, préférentiellement les toitures) seront collectées et infiltrées sur les espaces paysagers intégrant les mares ». Le dossier précise que les eaux de voirie seront évacuées vers des secteurs moins sensibles, sans évoquer l'installation de séparateurs à hydrocarbures.

L'analyse des risques hydrogéologiques sur la nappe, et notamment concernant son alimentation, est renvoyée à des études géotechniques complémentaires.

Le dossier précise qu'actuellement « les eaux pluviales du secteur sont collectées par des fossés, localisés en limites de

² Un suivi de la nappe par 2 piézomètres a été mis en place fin 2024 pour un an et a identifié le toit de la nappe au plus haut à 0,33 m de profondeur.

parcelles ou le long de la voirie ». Les modalités de collecte et de gestion des eaux pluviales seront l'infiltration à la parcelle et la mise en place d'ouvrages de rétention/infiltration/régulation, a priori situés en frange nord du site. Ces modalités seront fonction des caractéristiques physiques du site (topographie : point le plus bas au nord-ouest du site, perméabilité des terrains, hydrogéologie...) et leur définition précise est renvoyée à des études techniques ultérieures. Elles relèvent d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0), à même de les prendre en compte. Toutefois, en cas de modification substantielle du présent projet ou de ses incidences suite à la définition de ces modalités, une mise à jour de l'étude d'impact pourra alors être nécessaire notamment dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Les eaux usées seront évacuées gravitairement au point bas de l'opération (vers le chemin de la Licoiserie, à l'ouest du site) où un poste de refoulement, à créer, renverra ces effluents vers le réseau communal existant et la station d'épuration actuelle de Beaufort-en-Vallée. Datant de 1987, elle ne respecte plus les objectifs de traitement fixés : son projet de remplacement est en cours d'étude avec, d'après le dossier, une mise en service prévue en 2028-2029. Le dossier ne précise pas clairement si le raccordement de la future ZAC est conditionné à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Milieux naturels	Existence	Impacts
Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope	Oui	Non
Un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) concernant « L'école du Tertre et l'église Saint-Gervais et Saint-Protas » est présent à 2 km environ du site (Brion) : il vise une colonie de Grands murins (environ 400 individus) et d'autres chiroptères. Il est situé de l'autre côté de l'autoroute A 85, infrastructure fragmentant fortement le territoire.		
Parc naturel régional (PNR)	Oui	À compléter
Le projet est situé dans le périmètre du PNR Loire Anjou Touraine. La charte 2023-2038 du PNR comprend un diagnostic paysager sur les zones d'activités de son périmètre : « <i>Souvent situés en entrées de ville, les espaces d'activités et de commerces offrent une perception peu qualitative. La demande d'enseigne prévaut sur la qualité de la composition du quartier et le critère d'accessibilité prévaut sur une implantation en cohérence avec le site. En outre, le déplacement de certaines activités dans les zones économiques d'entrée de ville développe le nombre de friches commerciales et industrielles dans les tissus bâtis</i> ». Le dossier ne propose pas d'analyse et de justification par rapport à ce constat effectué par le PNR dans le cadre du projet.		
Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ³	Oui	Non
Les 5 km autour du site comptent 5 Znieff de type I, dont 4 concernent des chiroptères (« Caves et bâtiments de la Butte de Brion », « Cave des Mandottières », « Église de Brion », « Combles d'une maison particulière, rue Guérin des Fontaines à Fontaine-Guérin ») et 2 Znieff de type II (« Prairies des Montils » et « Bois des Brûlis et abords »). Toutes sont situées de l'autre côté de l'A 85.		
Occupation des sols, Sols et sous-sols	Oui	Oui
Le secteur visé par le projet fait actuellement l'objet d'une activité agricole, avec : sur la parcelle ouest (6,3 ha), une plantation de Pins laricio, rachetée par Alter public dans le cadre du projet Actival 3, et sur la parcelle est (3,5 ha), une monoculture (céréales, oléagineux).		

³ 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.

Des mesures d'indemnisation sont prévues en compensation de la suppression de la sapinière et de l'arrêt de l'exploitation agricole, dans le cadre des mesures de compensation collectives (étude d'impact agricole).

Les terrains de la sapinière seront fortement remaniés après dessouchage : des mesures constructives telles que la réalisation des travaux hors période pluvieuse sont prévues. Toutefois, les impacts potentiels sur la nappe souterraine affleurante ne sont pas évoqués (voir § Cours d'eau et Eau superficielles et souterraines ci-dessus).

Le dossier indique de manière générique que le chantier recherchera un équilibre déblais/remblais et privilégiera la réutilisation des déblais sur le site, sans estimation du volume des terrassements ni des évacuations ou des apports de matériaux nécessaires.

Habitats – faune – flore

Oui

Oui, à compléter

Le périmètre des inventaires réalisés recouvre celui de la ZAC. Il ne paraît pas élargi notamment aux secteurs concernés par les futures obligations légales de débroussaillage (OLD) (voir § Risques naturels).

Quinze passages ont été réalisés entre décembre 2021 et février 2023 intégrant 4 prospections acoustiques dédiés aux chiroptères (en 4 points d'écoute), les autres passages, en journée, concernant tout ou partie des autres taxons (avifaune, reptiles, insectes, amphibiens, mammifères terrestres, flore/habitat). Pour l'avifaune, les inventaires sont conduits à partir de 2 points d'Indice Ponctuel d'Abondance (deux passages retenus pour le décompte, 20 minutes, espace de 300 à 400 m maximum entre points) situés au centre de la pinède et au nord-ouest de la culture.

Aucune espèce floristique protégée n'a été recensée au sein de l'aire d'étude. Plusieurs espèces invasives ont en revanche été identifiées telles que le Raisin d'Amérique, très présent dans la sapinière et la Stramoine (*Datura*). Une mesure d'accompagnement spécifique est proposée.

Les enjeux concernant les amphibiens se limitent aux abords de la mare située au nord-est de la sapinière, où 3 espèces ont été inventoriées : la Grenouille agile, le Triton palmé et la Salamandre tachetée, toutes protégées. Les enjeux sont qualifiés de faibles à modérés.

Concernant les reptiles, 4 plaques installées sur la lisière est de la sapinière ont permis de définir que les enjeux sont modérés en lien avec la présence avérée du Lézard des murailles et du Lézard vert, espèces protégées communes et d'habitats favorables au niveau des lisières sud et ouest de la sapinière utilisée comme corridor de déplacement et pour la reproduction.

Les enjeux relatifs aux mammifères terrestres sont considérés comme faibles à modérés notamment pour le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux, deux espèces protégées, qui utilisent la sapinière comme refuge.

Quarante-et-une espèces d'oiseaux, presque toutes protégées, ont été recensées au sein de l'aire d'étude et en particulier au niveau de la lisière du boisement, utilisée pour l'alimentation et le refuge. Neuf de ces espèces sont présentes en période d'hivernage ou de migration (Bruant zizi, Chardonneret élégant, Hirondelle de fenêtre, Hirondelle rustique, Linotte mélodieuse, Pinson des arbres, Pipit farlouse, Tarier pâle et Tarin des aulnes) et neuf sont considérées nicheuses (dont 7 de façon certaine : Accenteur mouchet, Chardonneret élégant, Fauvette à tête noire, Roitelet à triple bandeau, Troglodyte mignon, Étourneau sansonnet et Merle noir). Le Chardonneret élégant, en particulier, est protégé et considéré comme « quasi menacé » en Pays de la Loire et vulnérable à l'échelle nationale.

Le dossier juge pourtant les enjeux de nidification « limités », alors que ceux liés aux périodes d'hivernage et de migration sont « significatifs » au niveau de la haie centrale et de la lisière de feuillus au nord de la sapinière, combinées à la parcelle agricole, puisque le secteur « est placé sous un axe de migration buissonnante ».

Il précise que l'Œdicnème criard et l'Alouette des champs utilisent les espaces ouverts/cultivés situés à proximité du site.

Concernant les chiroptères, onze espèces certaines, dont la Noctule commune, pour laquelle la région Pays de la Loire a une responsabilité biologique très élevée, le Grand murin, le Grand rhinolophe, la Sérotine commune..., et trois probables, dont la Pipistrelle de Nathusius, ont été identifiées au sein de l'aire d'étude, essentiellement aux abords du boisement, utilisés pour l'alimentation et le transit. Un gîte secondaire a été identifié à proximité immédiate, dans une

dépendance d'habitation du lieu-dit la « Licoiserie ».

L'analyse des effets sur la faune est évoquée :

- En phase travaux, le dossier évoque des risques d'atteintes directes (écrasements d'individus...) et indirectes (destruction d'habitat, dérangement, éclairage, pollution...). Une adaptation des emprises du projet (préservation d'une lisière centrale⁴ assortie d'une bande végétalisée de 20 m à l'ouest et de 30 m à l'est, une partie de la frange nord et périphérie de la parcelle est) et des travaux (mise en défens des zones à enjeux que sont les mares, la frange nord du site et les abords de certains fossés, permettant le maintien de certains habitats) ainsi que du calendrier de la phase chantier (déboisement et terrassement seront programmés en automne ou en hiver, et hors périodes pluvieuses – voir § Cours d'eau, eaux superficielles et souterraines ci-dessus) est prévue. Une clarification est attendue concernant la période de réalisation des terrassements, les périodes automnales ou hivernales étant de fait des périodes pluvieuses.

- En phase d'exploitation, le dossier mentionne une adaptation de l'éclairage et des clôtures (perméables à la petite faune) ainsi que la fauche tardive des abords des haies.

En matière d'accompagnement, mille mètres linéaires de haie bocagère seront plantés, intégrant le renforcement d'une partie de la haie centrale par une plantation arbustive et arborée sur une largeur de 10 m. De part et d'autre de cette haie, sur une largeur variable de 15 à 60 m une bande tampon sera maintenue, la mare existante sera conservée, une nouvelle mare sera créée et un engazonnement prairial (pour zone de reproduction pour les oiseaux et confortement de l'habitat) sera réalisé. Autour des mares et dans la frange boisée au nord du projet, un îlot de sénescence est prévu : *« les arbres vieillissants seront préservés pour favoriser l'apparition de cavités et comme support de reproduction et d'hivernage »*.

Le dossier suggère également la restauration (adoucissement de la pente des berges) et un léger reméandrage du fossé existant au nord du site ainsi que la mise en place d'abris ou de gîtes artificiels (quatre gîtes à chiroptères et quatre hibernaculums).

Un suivi écologique étalé sur 20 ans sera mis en place et *« permettra d'appréhender l'efficacité des dispositions proposées, avec d'éventuels ajustements à la marge sur les espaces publics ou les parcelles cessibles »*.

Le dossier conclut à une absence d'atteintes notables du projet sur les espèces protégées et leurs habitats et donc à l'absence de nécessité de mettre en œuvre une dérogation.

La MRAe considère que cette conclusion n'est pertinente que si l'ensemble des mesures évoquées est effectivement mis en place et efficace et sous réserve de l'absence d'impacts sur la biodiversité liés à la mise en œuvre des OLD.

Trame verte et bleue/corridors écologiques	Oui	Non
Le Sradet Pays de la Loire, qui a intégré le schéma régional de cohérence écologique, identifie le secteur de projet comme faisant partie d'un « <i>corridor-territoire assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité</i> » avec, à proximité (moins de 250 m), deux cours d'eau assurant également des connexions entre ces réservoirs, mais longé par des éléments de fragmentation linéaires (RD 7 et zone Actival existante) et proche (moins d'1 km à l'est) de l'A 85. La conservation de la lisière de feuillus et les nouvelles plantations devraient permettre de maintenir une trame verte.		
Sites Natura 2000 ⁵	Oui	Non
Les sites Natura 2000 les plus proches correspondent à la vallée de la Loire « Vallée de la Loire des Ponts de Cé à Montsoreau », à environ 8 km au sud-ouest du site, et aux « Cavités souterraines de l'hôtel Hervé à Cuon », à environ		

⁴ La lisière de feuillus existante sera conservée. Elle sera toutefois traversée par la voirie, dont les stationnements ont été supprimés sur ce secteur, pour réduire l'impact sur la haie.

⁵ 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.

8 km au nord-est (donc situées de l'autre côté de l'A 85).

Le dossier identifie les émissions lumineuses liées au fonctionnement du site comme pouvant potentiellement avoir des incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 les plus proches, et notamment sur les chauves-souris de la cavité de Cuon (le Grand rhinolophe, la Barbastelle d'Europe et le Grand murin). Il précise que les mesures prévues (la reconstitution d'une trame écologique et la limitation des éclairages) permettront d'éviter tout impact sur les espèces d'intérêt communautaire.

La MRAe observe qu'il s'agit seulement de mesures de réduction appelant un dispositif de suivi pour en apprécier la réelle efficacité.

Consommation d'espaces

Oui

Oui

Au regard de son positionnement en extension de secteurs urbanisés, le projet génère une consommation d'espace. Il contribue également à l'imperméabilisation du secteur.

Deux scénarios d'aménagement sur le même périmètre ont été étudiés. Celui présentant la plus faible consommation d'espace a été retenu.

Le dossier présente également une étude qualifiée « d'optimisation de la densité » qui se limite à rappeler les éléments de conception s'inscrivant dans cette optique, tels que : l'accès unique, le stationnement en partie mutualisé, une réflexion sur l'implantation des bâtiments anticipant leur évolutivité.

Impacts cumulés

Oui

Oui

Le dossier prend en compte :

- les zones Actival I et II : peuvent se cumuler les impacts paysagers (les zones existantes connaîtront une requalification en cohérence avec les aménagements de la future ZA), les nuisances (toutefois, le lieu-dit de la « Licoiserie » est éloigné des ZA existantes), la gestion des eaux pluviales (les exutoires sont différents entre les ZA) et usées ainsi que les impacts sur la biodiversité et la consommation d'espace (même si une réflexion de densification a également été menée sur les ZA I et II).

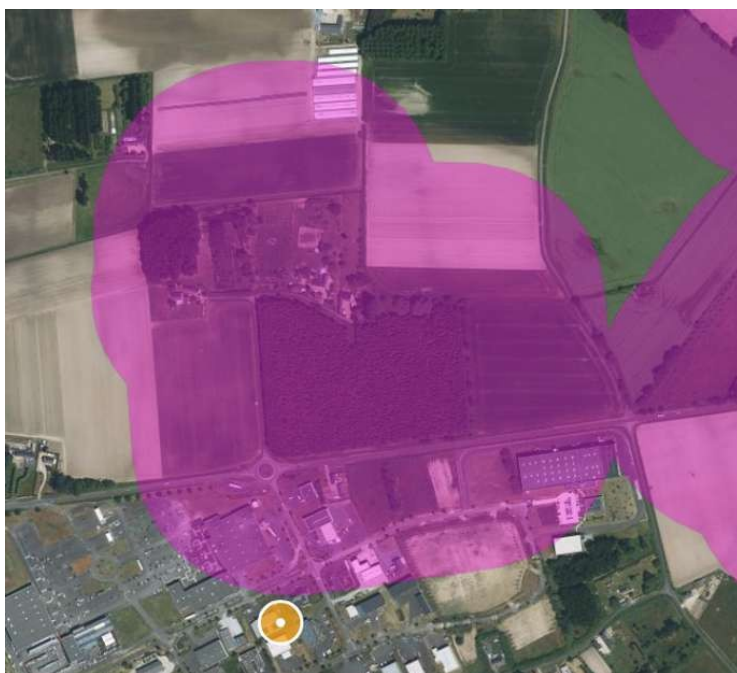
- une unité de traitement de semences (jugée trop éloignée -2 km- pour un cumul des rejets atmosphériques et des nuisances sonores).

L'étude d'impact conclut que, compte-tenu des mesures environnementales intégrées au projet, l'aménagement de la ZA « n'aura pas d'impacts négatifs susceptibles de se cumuler de façon significative avec ceux des autres projets répertoriés », ce qui est discutable au moins au niveau de la gestion des eaux usées, de la nappe affleurante et de son exploitation pour la production d'eau potable, de la biodiversité et de la consommation d'espace.

Sites et paysages	Existence	Impacts
Sites classés ou inscrits Monuments historiques	Non	Non
Un bâtiment non classé, le château de la Blinière, est localisé à environ 450 m au nord-est du secteur d'étude.		
Paysages	Oui	Limités
Le site appartient aux plateaux du Baugeois, composés d'un plateau agricole, de boisements, de vallées fermées et d'une architecture rurale et patrimoniale de qualité. La suppression de la sapinière et l'implantation des entreprises auront un impact fort sur le paysage, relativement ouvert sur ce secteur. Des mesures sont toutefois prévues : - la plantation d'un boisement de 5 à 15 m de large au nord (associé à des bassins de régulation) et de haies arbustives et arborées de 3 m de largeur sur le reste de la périphérie de la ZAC,		

- le renforcement sur une largeur de 10 m avec des essences locales de la haie nord-sud existante au centre du projet, - la création d'un merlon végétalisé de 2 m de hauteur au droit de la Licoiserie. De plus, des aménagements paysagers de la frange sud, en bordure de la RD 7, seront mis en place et permettront également de renforcer la qualité de l'entrée de ville : - le recul harmonisé des implantations par rapport à la RD, - la maîtrise des gabarits/matériaux/teintes des bâtiments, - la création d'une lisière limitant les dépôts et stockages et d'une haie bocagère. Une requalification des zones Actival I et II est également en cours, intégrant notamment une végétalisation de la zone, en complément des aménagements de la future ZA.		
Habitat	Oui	Non
Le hameau de la « Licoiserie » est situé à proximité immédiate (70 m) du projet, au nord. Le dossier évoque des effets sur le voisinage en phases travaux (en termes de nuisances sonores, de poussières, de trafic routier, de gestion des déplacements) puis d'exploitation (paysage, impacts sonores, émissions de gaz à effet de serre et de polluants des futures entreprises du site). Pour limiter les impacts visuels et de qualité de l'air liés aux travaux puis à l'exploitation du site, le projet prévoit notamment de réaliser le plus tôt possible les plantations périphériques, en partie sur merlon, notamment à l'interface avec la « Licoiserie ». Cet aménagement permettra de créer une zone de transition avec les habitations. Des impacts sur les habitants les plus proches restent toutefois probables concernant les nuisances sonores, les odeurs, la qualité de l'air (voir § Bruit – nuisances – trafic – accès).		
Archéologie	Oui	Possible
Le projet est situé en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Ce dernier étant susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il donnera lieu à une prescription de diagnostic archéologique (décision de la direction régionale des affaires culturelles du 21/03/2022 jointe au dossier).		

Activités humaines	Existence	Impacts
Santé publique	Oui	Oui
Le projet entraînera notamment une évolution des nuisances sonores, de la qualité de l'air (Voir § Bruit – nuisances – trafic – accès) et un risque de détérioration de la qualité de la ressource en eau (Voir § Captage d'alimentation en eau potable).		
Risques naturels	Oui	À compléter
Le risque d'inondations (PPRI sur la commune) ne concerne pas le secteur du projet et le potentiel d'exposition au radon y est faible. Le secteur présente par contre un aléa fort pour le risque de retrait-gonflement des argiles : des dispositions constructives adaptées sont prévues, avec notamment des fondations profondes (a minima 1,2 m). Concernant le risque d'incendie, la sapinière est classée en massif à risque, de même que le petit boisement situé à sa pointe nord-ouest. Après défrichement de la sapinière, les obligations légales de débroussaillage (OLD) s'appliqueront probablement a minima au petit boisement et sa « zone tampon » de 200 m, interférant avec le périmètre de la future ZAC. Ces obligations, emportant un défrichement sur un périmètre de 50 m autour des activités assujetties, impacteraient possiblement les mesures de boisement prévues sur le secteur nord de la ZA (et pourraient alors modifier les impacts résiduels à la biodiversité du projet), sans que ce point ne soit évoqué dans l'étude d'impact.		



Zonage potentiellement concerné par des OLD (incluant à ce stade la sapière encore présente)
Source : geoportail.gouv.fr/carte

Risques technologiques	Oui	Non
Une canalisation de transport de gaz naturel (Mazé – Longué-Jumelles) passe à proximité du périmètre d'étude, côté nord-est.		
Servitudes	Oui	Possibles
Une servitude liée au PPE des captages d'eau potable de la station des Seillandières est présente au nord-ouest (Voir § Ressource en eau).		
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	Oui
Des habitations étant présentes à proximité immédiate du site, au nord, l'évaluation et la prise en compte de ces nuisances est essentielle.		
Trafic : Aucun comptage routier n'est disponible, d'après le dossier, au niveau de la RD 7. L'évolution du trafic dépendra des futures entreprises accueillies. Le dossier précise que « si un trafic important était constaté à terme, générant des nuisances sonores notables, cette voie devrait être mise en conformité avec le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ». La collectivité aurait pu s'appuyer sur le trafic généré par les tranches I et II comme hypothèse et procéder à une première estimation d'une part des incidences en termes de trafic et de nuisances notamment au niveau du lieu-dit du « Boulerot » (passage pour rejoindre l'A 85, via RD 59...). Bruit : La RD 7 est classée en catégorie 3 au classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre. Une bande de 100 m de large est donc considérée affectée par le bruit de part et d'autre de cette voie : la bande nord impacte la future ZAC. Le dossier évoque, sans précision, que la localisation hors de cette bande sera privilégiée pour les		

activités sensibles aux nuisances sonores (bureaux, établissement de soin...).

Une étude sur l'état acoustique initial du site a été menée en février 2023 sur un point de mesure situé au niveau de la Licoiserie : il montre des ambiances sonores calmes. Aucune mesure ne concerne le hameau du Boulerot qui sera pourtant impacté par l'augmentation du trafic routier générée par la ZAC. Les travaux puis l'installation d'activités potentiellement bruyantes vont potentiellement impacter le site. Le dossier indique que les activités les plus bruyantes seront positionnées « *dans la mesure du possible* » à l'opposé du secteur habité et prévoit la mise en place d'un merlon en terre de 2 m de hauteur. Aucune simulation de l'efficacité du merlon en phase travaux ou après installation d'entreprises ne semble avoir été réalisée. Toutefois, une nouvelle « *campagne de mesurage du niveau sonore sera réalisée au terme de l'aménagement de la zone ou de façon anticipée en cas de nuisances constatées* ». La MRAe constate qu'à ce stade une évolution du merlon sera plus difficilement envisageable.

Qualité de l'air :

Le porteur de projet prévoit, en phase travaux, un arrosage des pistes et des stockages en période sèche pour limiter les envols de poussières. La présence du merlon et la végétalisation du site permettront également de limiter les nuisances pour les habitations les plus proches.

Énergie – Climat	Existence	Impacts
Sobriété énergétique Développement des énergies renouvelables Adaptation au changement climatique	Oui	Oui
Les émissions de gaz à effet de serre induites par le projet (travaux, exploitation) sont évoquées de façon générique sans qu'aucune quantification n'ait été produite. Le dossier indique que deux lignes de transports collectifs empruntent la RD 7, mais sans desservir le secteur d'Actival. Des mesures pour limiter les émissions de gaz à effet de serre sont toutefois proposées pour les travaux : limitation des terrassements et éventuelle réutilisation de déchets inertes sur site ou au plus près. De plus, le dossier présente les résultats de l'étude réglementaire sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R), datée de novembre 2024 : outre la prise en compte du bioclimatisme, qui doit être optimisée dès la conception des bâtiments, et des préconisations de performance énergétique des bâtiments, l'étude insiste sur le recours au solaire photovoltaïque avec mutualisation des installations et propose un raccordement des 3 sites Actival à un réseau de chaleur hypothétique. Le dossier indique que les préconisations issues de cette étude seront reprises dans la conception du projet et seront prescrites ou recommandées aux futurs acquéreurs, sans toutefois aucun engagement du maître d'ouvrage concernant une réflexion concrète liée à un réseau de chaleur.		

Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espace ;
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation face à ces effets ;
- la préservation de la biodiversité notamment l'avifaune et les chiroptères ;
- la préservation des paysages ;
- la prise en compte des risques (incendie, retrait-gonflement des argiles) et de la santé publique ;
- la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et usées et la préservation des eaux souterraines.

Appréciation de l'évaluation environnementale

– Points positifs

Documents d'urbanisme

Situé en zonage 1AUy (zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, à vocation d'activités industrielles, commerciales, technologiques et de services) du PLU de Beaufort-en-Vallée, approuvé le 19 décembre 2011, et prévoyant des aménagements verts favorisant l'insertion paysagère du futur parc et la préservation de l'intimité des habitations de « la Licoiserie », le projet apparaît compatible avec le PLU en vigueur.

De plus, les haies et boisement à l'est du secteur, reconnus au PLU comme éléments remarquables du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, ne seront pas impactés par le projet.

Le projet s'inscrit également dans le schéma stratégique des zones d'activités (2021) de la communauté de communes.

De même, le Scot⁶ de Bugeois Vallée, approuvé le 19 janvier 2023, vise à « maintenir le rythme d'accueil des entreprises observé les dix dernières années en recentrant leur implantation au plus proche de l'habitat, des services et équipements » et à « éviter le saupoudrage des zones d'activités sur l'ensemble du territoire, souvent au détriment de l'attractivité communale ». Il reconnaît la commune nouvelle de Beaufort-en-Anjou comme « pôle d'équilibre » et la ZAC Actival comme « zone d'activité stratégique ». Plus précisément, il prévoit une consommation d'espaces limitée à 10 ha pour le secteur économique communal sur la période 2023-2033, notamment dédiée à la ZAC Actival. Ainsi, le projet de création de ZAC Actival III est compatible avec le Scot.

Évolution du projet

La MRAe note une certaine amélioration du projet proposé, au regard du dossier de 2022 présenté à l'examen au cas par cas, en particulier, au niveau de l'impact paysager de la frange sud et de la prise en compte de la biodiversité.

– Points perfectibles

Justification du projet

D'après le dossier, la communauté de communes de Bugeois Vallée compte une quinzaine de zones d'activités, dont seulement trois présentent des surfaces disponibles à ce jour : la ZAC Sainte-Catherine à Baugé-en-Anjou (6,7 ha, avec un projet d'extension en cours d'étude d'environ 20 ha), la ZAC La Salamandre à Noyant-Villages (5,1 ha) et la ZA Actival à Beaufort-en-Anjou (4,4 ha, avec le présent projet d'extension d'environ 10 ha).

Plus précisément, la commune de Beaufort-en-Anjou recense cinq « pôles d'activités » dont la ZA Actival, labellisée « Actiparc » et à vocation industrielle, commerciale, artisanale et de services.

Sur cette ZA, le rythme moyen de consommation des terrains depuis 2017 est d'environ 1 ha par an, rythme fortement réduit depuis 2020 avec environ 2 à 3 000 m² par an⁷. Une justification plus pointue de l'ampleur du site à viabiliser, sans séquençage des îlots, est attendue.

⁶ Schéma de cohérence territoriale

⁷ À ce rythme, la MRAe calcule que les 14,4 ha qui seront disponibles sur les 3 ZA Actival seront consommés en 48 ans et le besoin des espaces de la troisième tranche ne serait nécessaire que dans plus de 14 ans.

Le dossier évoque un effort de densification du projet pour optimiser le foncier disponible, avec notamment une réduction des surfaces aménagées permettant le maintien de la mare, la création d'une nouvelle mare et d'une bande tampon de chaque côté de la haie conservée ainsi que des stationnements mutualisés le long de l'axe central. Le dossier se limite toutefois à rappeler ces éléments de conception, mais ne comprend pas de réelle étude qualifiée d'optimisation de la densité, seules les conclusions étant présentées. Il ne permet donc pas de répondre aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement en la matière.

La MRAe note que le Scot demande également une optimisation de la consommation d'espaces via une densification et que la démarche de densification aurait utilement pu être plus aboutie avec, par exemple, une mise en commun plus ambitieuse des parkings, des lieux de stockage, des systèmes d'épuration (si nécessaire)

À échéance plus lointaine, le dossier évoque la possibilité d'une extension à l'ouest du site d'Actival 3 (actuellement en secteur agricole protégé Ap). Le dossier pourrait anticiper dès ce stade la prise en compte de cette possibilité en particulier au niveau de la future plantation de la haie périphérique ouest, voire éviter, au moins en partie, le défrichement de la sapinière.

Impacts cumulés

Concernant l'analyse des impacts cumulés, si le dossier pointe bien les ZA I et II existantes, il conclut à l'absence d'impacts cumulés alors que la consommation d'espace, même optimisée, se cumule, de même que les impacts sur les habitats d'espèces, même réduits grâce à la mise en place de mesures adaptées, sur leurs espaces d'alimentation, la gestion des eaux usées, en particulier vu la vétusté de la station d'épuration communale, le niveau de trafic sur la RD 7 et les nuisances sonores associées.

Charte du Parc naturel régional

La charte du PNR Loire Anjou Touraine aborde les impacts paysagers des ZA sur le territoire, notamment sur les entrées de ville et « l'enfrichement » des villes suite aux transferts des entreprises existantes vers ces ZA. Le projet prévoit des mesures concernant ses impacts en frange sud, sur la RD 7. Toutefois, il serait intéressant de mener une analyse directe du respect de cette charte.

– Insuffisances

Niveau de définition

Le dossier reste insuffisamment abouti, même pour un stade de création de ZAC, sur plusieurs thématiques telles que :

- la gestion des eaux pluviales du site, dont la définition est renvoyée à des études ultérieures ;
- les impacts hydrogéologiques sur la nappe phréatique affleurante (liés notamment à l'imperméabilisation de certains secteurs, aux terrassements, au dessouchage) qui seront définis via une étude ultérieure ;
- la prise en compte des nuisances sonores pour lesquelles aucune simulation de l'efficacité du merlon visant à protéger la Licoiserie ne semble avoir été réalisée, l'absence d'évaluation des nuisances au niveau du hameau du Boulerot et la réalisation de mesures envisagées uniquement au terme de l'aménagement de la zone ou en cas de nuisances constatées ;
- la prise en compte des conclusions de l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables, en particulier concernant le réseau de chaleur : en effet, il convient que la collectivité qui porte le projet explicite les perspectives réalistes ou non de création de ce réseau de chaleur ;
- les volumes de terrassement et les mouvements de terre nécessaires à la réalisation des travaux ainsi que les évacuations correspondantes ou les apports nécessaires de matériaux.

Or, une prise en compte de ces sujets en amont, lors de la conception du projet, permettrait la définition d'une réponse plus simple et plus intégrative à ces problématiques.

Nappe phréatique du Cénomanien

Plusieurs aspects du projet, tant en phase travaux (dessouchage, constructions profondes : fondations et mur anti-racines...) qu'en phase d'exploitation (poste de refoulement des eaux usées, absence de séparateurs à hydrocarbures pour les eaux de voirie...) présentent un risque d'impact sur la nappe affleurante du site et donc, en cas de connexion avec la nappe utilisée pour la production d'eau potable, également sur les captages d'eau destinée à l'alimentation humaine, sans que ces éléments ne soient intégrés à l'analyse.

Des justifications complémentaires de l'absence d'impact sont nécessaires pour chacun d'eux et, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) doivent être définies. En particulier, au vu de la proximité de la nappe souterraine, de la présence du périmètre de protection des captages d'eau potable et des mares, l'affirmation d'un abattement suffisant de la pollution issue des eaux de voiries demande à faire l'objet d'une démonstration plus aboutie.

Une détermination des éventuelles connexions de la nappe affleurante du site avec celle liée aux captages d'eau potable devrait utilement être réalisée afin d'affiner l'analyse.

Conditionnement au raccordement des eaux usées

Le raccordement de la future ZA au réseau des eaux usées et à la station d'épuration communale, vétuste, doit être conditionné à la mise en service de la nouvelle station d'épuration, d'autant plus que la gestion des eaux usées est particulièrement sensible sur le secteur en raison de la présence de la nappe affleurante du Cénomanien et du PPE des captages d'eau potable des Seillandières à l'extrémité nord-ouest.

Biodiversité

Le dossier prévoit une prise en compte intéressante de la biodiversité et des trames écologiques. Toutefois, l'analyse menée n'intègre pas le risque d'incendie lié au classement en massif à risque du petit boisement situé au nord-ouest du site. Ainsi, des obligations légales de débroussaillage (OLD) s'appliqueront probablement sur une partie de la future ZAC et ses alentours. Le périmètre impacté par ces OLD doit être précisément défini. Il peut intégrer les mesures de boisement prévues sur le secteur nord du site. Une nouvelle démarche ERC doit donc être menée sur la base du périmètre concerné par les OLD, ce qui pourrait modifier les impacts résiduels sur la biodiversité du projet et rendre nécessaire le dépôt d'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impérieuses d'intérêt public majeur, préserver l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

Changement climatique

Concernant la contribution du projet au changement climatique, le dossier se limite à des affirmations générales sur le caractère émissif du projet. Il est attendu une première évaluation des émissions de gaz à effet de serre du projet prenant en compte l'ensemble de son cycle de vie (phases construction et exploitation).

Recommandations de la MRAe

Au regard des éléments d'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de :

- *mieux justifier le besoin de cette troisième tranche de ZA d'Actival et d'analyser le phasage de création en préservant la sapinière, compte-tenu notamment de l'extension envisagée à l'ouest ;*
- *préciser dès le stade de l'étude d'impact :*
 - *les dispositions envisagées pour la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, en s'assurant de la faisabilité de leur mise en œuvre dans le cadre de l'opération ;*
 - *les impacts hydrogéologiques sur la nappe phréatique affleurante ;*
 - *la prise en compte des nuisances sonores ;*
 - *la prise en compte des conclusions de l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables, en particulier concernant le réseau de chaleur ;*
 - *les volumes de terrassement ;*
 - *compléter la démarche « éviter-réduire-compenser » en intégrant les impacts des OLD sur les trames écologiques existantes et prévues au projet ;*
- *compléter la démarche « éviter-réduire-compenser » avec l'ensemble des aspects du projet pouvant impacter, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, la nappe affleurante et donc les captages d'eau potable ;*
- *conditionner le raccordement de la future ZA au réseau des eaux usées communal à la mise en service de la future station d'épuration ;*
- *établir un bilan des gaz à effets de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie comprenant à minima les phases travaux et exploitation et de préciser le scénario sur lequel s'engage le maître d'ouvrage concernant l'usage et le développement des énergies renouvelables.*

La MRAe recommande ainsi une actualisation conséquente de l'étude d'impact au plus tard pour le dossier de réalisation de la ZAC.

Nantes, le 17 février 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE