



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays-de-la-Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale des Pays-de-la-Loire  
sur le projet d'élaboration  
du plan local d'urbanisme intercommunal  
(PLUi)  
de la communauté de communes  
de l'Huisne Sarthoise (72)**

n° : PDL-2019-4338

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 16 janvier 2019, à Nantes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLUi de la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise (72).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial, et en qualité de membres associés Vincent Degrotte et Mireille Amat.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus 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.

Étaient présents sans voix délibérative : Paul Fattal, Thérèse Perrin et Audrey Joly, chargée de mission

\* \* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la communauté de commune de l'Huisne Sarthoise pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 15 octobre 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 22 octobre 2019 l'agence régionale de santé de la Sarthe.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

---

1 Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

## Synthèse de l'Avis

La communauté de commune de l'Huisne Sarthoise a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 septembre 2015. La collectivité comptait alors 25 communes, mais ce périmètre a été élargi de 9 communes intégrées à la communauté de communes au 1er janvier 2017. La communauté de communes se situe au nord-est du département de la Sarthe, en limite de la région des Pays de la Loire. La polarité constituée des communes de la Ferté-Bernard et Cherré-Au (commune nouvelle) est le moteur du territoire.

Les documents constitutifs du projet de PLUi, dont la qualité du contenu est très inégale, nécessitent une meilleure cohérence interne et d'être davantage démonstratifs dans le rendu de la démarche mise en œuvre pour évaluer les besoins (habitat, activités, équipements ...) et identifier les espaces répondant à ce besoin.

La description de l'état initial de l'environnement est d'abord marquée par un manque de pertinence de l'approfondissement des thématiques qu'elle aborde. Certaines telles que le patrimoine bâti, font l'objet de recensements aboutis, quand d'autres telles l'assainissement, se limitent à des généralités non-territorialisées. Le diagnostic territorial nécessite d'être approfondi sur les thématiques des bilans de consommations foncières dont les données sont soit confuses (pour l'habitat notamment), soit lacunaires (données relatives aux disponibilités foncières), alors même que ces bilans ont vocation à servir de référence pour les évolutions envisagées par le projet de développement territorial. Les secteurs voués à l'urbanisation en particulier, sur lesquels il est attendu une analyse affinée, ont fait l'objet de descriptions très succinctes. La MRAe recommande de reprendre les méthodologies appliquées et de compléter l'état des lieux pour une mise en œuvre proportionnée et pertinente de la séquence éviter, réduire, compenser.

Sur le fond, les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne sont pas toujours traduits dans les règlements écrit et graphique. On relèvera en particulier que le caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) défini dans le code de l'urbanisme, est à réinterroger compte tenu de leur nombre, de leurs périmètres et de leur perméabilité en zones A et N du projet de PLUi.

Au regard de la dynamique envisagée par le projet de PLUi et des enjeux environnementaux du territoire, la MRAe recommande principalement :

- de rechercher un effort plus soutenu de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier pour l'habitat, en optimisant la mobilisation de logements vacants sur le territoire communautaire, et en limitant les extensions aux besoins identifiés qui ne peuvent être contenus dans les enveloppes urbaines existantes ;
- de reconsidérer les choix retenus et de réduire les surfaces prévues pour le développement des activités économiques, et de mieux justifier cette consommation d'espaces au regard des disponibilités foncières existantes et des dynamiques de consommation d'espace observées sur la période antérieure ;
- de présenter un séquençage précis de l'ensemble des ouvertures à l'urbanisation, en adéquation avec la capacité opérationnelle des infrastructures d'assainissement existantes.

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

## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire de la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise dont le territoire comprend en partie un site Natura 2000 (article R.104-9 du code de l'urbanisme).

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi et de ses principaux enjeux environnementaux**

#### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

La communauté de communes de l'Huisne Sarthoise est localisée à l'est du département de la Sarthe et se situe le long de deux axes de communication importants que sont l'autoroute A11 et la voie ferrée reliant Paris au Mans. Elle compte près de 29 000 habitants au recensement de 2014.

L'élaboration du PLUi a été prescrite le 24 septembre 2015 sur la totalité du territoire de la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise, soit 25 communes à l'époque. 9 communes ont rejoint la communauté de communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ces dernières ont été intégrées au PLUi, portant alors son périmètre à 34 communes.

12 communes ne disposent pas de document d'urbanisme, 8 disposent d'une carte communale, 2 d'un plan d'occupation des sols et 12 sont dotées d'un plan local d'urbanisme.

Trois communes concentrent 42 % de la population intercommunale : La Ferté-Bernard, pôle central de l'intercommunalité avec le plus de services de commerces et d'équipements, la commune déléguée de Cherré, pôle de service intermédiaire et économique, et Tuffé-Val-de-Chéronne.

L'intercommunalité comporte un réseau hydrographique dense et est en particulier traversée par la vallée de l'Huisne, important corridor et réservoir de biodiversité du territoire qui assure la connexion avec d'autres réservoirs de biodiversité<sup>2</sup>. Globalement, le territoire se caractérise par

---

2 Un réservoir de biodiversité est un espace où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction). La biodiversité y est riche et représentative. Un corridor écologique correspond à un ensemble plus ou moins

des paysages agricoles (essentiellement des prairies de fauche et de pâturage) ayant gardé un maillage bocager dense mais en régression, ainsi que des boisements épars connectés par le réseau de haies.

Le territoire est par ailleurs traversé d'est en ouest par l'autoroute A11 ; un échangeur se situe à Cherré et un second est en projet au niveau de Beillé/Connerré. Le territoire est également desservi par la départementale 323, axe structurant le reliant directement au Mans et emprunté par un important trafic de poids lourds.



carte issue du rapport de présentation, tome I, page 6.

## 1.2 Présentation du projet de PLUi

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT. De ce fait, l'urbanisation y est limitée, selon les termes de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, impliquant qu'aucune nouvelle zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation au travers d'un document d'urbanisme s'il n'existe pas de SCoT opposable, sauf dérogation octroyée par le préfet, après avis de la Commission Départementale de

continu, de milieux favorables à la vie et au déplacement des espèces végétales et animales. Un corridor fait lien entre des réservoirs de biodiversité.

Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) "*si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services*".

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche une volonté de relance démographique de +0,7 % par an d'ici 2030, soit +11,8 % de population à cette échéance depuis 2014, ce qui nécessiterait la construction de 1733 logements d'ici 2030.

Le projet de PLUi différencie quatre catégories de communes :

Pôle majeur	Pôles structurants	Communes résidentielles	Communes rurales
la Ferté-Bernard, Cherré et Cherreau	Tuffé-Val-de-Chéronne, Sceaux-sur-Huisne et Lamnay	Avezé, Boëssé-le-Sec, Cormes, Courgenard, Duneau, la Chapelle-du-Bois, la Chapelle-Saint-Rémy, le Luart, Montmirail, Préval, Saint-Aubin-des-Coudrais, Saint-Maixent et Villaines-la-Gonais	Beillé, Bouër, Champrond, Dehault, Gréez-sur-Roc, La Bosse, Melleray, Prévelles, Saint-Jean-des-Echelles, Saint-Ulphace, Souvigné-sur-Même, Saint-Denis-des-Coudrais, Saint-Martin-des-Monts, Théligny et Vouvray-sur-Huisne

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche la volonté de la collectivité de renforcer en priorité le centre-ville de la Ferté-Bernard et les pôles, tout en prônant une consommation foncière respectueuse des milieux agricoles, naturels et forestiers.

### 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux du PLUi identifiés par la MRAe sont :

- la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- la maîtrise des pollutions et nuisances au travers notamment de l'assainissement des eaux usées urbaines ;
- la préservation des milieux d'intérêts environnementaux et patrimoniaux ;
- et la maîtrise du risque inondation.

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

### 2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Le dossier dresse le portrait du territoire à travers un diagnostic socio-économique illustré qui contextualise les données du territoire par rapport aux collectivités voisines. La MRAe relève

cependant que les données sont le plus souvent arrêtées en 2014. Les dynamiques les plus récentes sont donc absentes du dossier.

Globalement, la dynamique des communes composant la communauté de communes n'est pas uniforme. La Ferté-Bernard constitue un pôle supérieur disposant de nombreux équipements, Cherré, la Chapelle-du-Bois, la Chapelle-Saint-Rémy, le Luart, Montmirail, et Tuffé-Val-de-la-Chéronne constituent des pôles de proximité parmi lesquels Cherré et Tuffé-Val-de-Chéronne sont considérés comme pôles ressources.

Le territoire de la communauté de communes connaît une croissance démographique positive depuis 1968 avec une quasi stagnation entre 2008 et 2014. Cette croissance est inégalement répartie sur le territoire, les communes de l'extrême sud-est ont en effet perdu de leur population. Constat est également fait que le territoire connaît un desserrement des ménages, une augmentation des logements vacants à long terme et une tendance au ralentissement de la construction neuve sur la période récente.

Du point de vue économique, les communes de la Ferté-Bernard et Cherré (commune désormais comprise dans la commune nouvelle de Cherré-Au) concentrent les emplois du territoire. Le secteur industriel constitue un point fort de l'économie locale. Celle-ci connaît une dynamique plus favorable que la moyenne départementale (+18,9 % d'emplois entre 1999 et 2014). L'agriculture sur le territoire n'est abordée que sous l'angle du constat d'une baisse du nombre d'emplois qui y sont liés (-22 % entre 1999 et 2014).

Le bilan de la consommation d'espace pour l'habitat sur la dernière décennie mérite que soit levée une possible confusion entre estimation des évolutions du bâti (dans et hors des enveloppes urbaines initiales), estimation des nouvelles surfaces artificialisées, et estimation des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, le projet de PLUi affiche une consommation de 119 ha pour l'habitat sur « *les dix dernières années* », mais à titre indicatif une consommation de 26,5 ha sur les 184,6 ha de zones à urbaniser pour l'habitat des 14 PLU ou POS (plan d'occupation des sols) existants sur le territoire communautaire (période prise en compte inconnue). Même si cette dernière estimation n'est peut-être pas établie dans un pas de temps comparable, l'écart important entre les deux valeurs nécessite que le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit mieux explicité, voire revu, car c'est bien sur ces communes dotées de POS ou de PLU que la part de consommation a logiquement été la plus importante. Ce bilan est d'autant plus important qu'il sert de référence pour justifier la consommation retenue à l'horizon 2030.

Par ailleurs, le diagnostic socio-économique n'établit pas de manière suffisamment explicite le bilan des consommations d'espace à vocation d'activités et celui des disponibilités foncières restantes dans les zones existantes, ne livrant que les valeurs globales à l'échelle communautaire, sans autre précision.

Au sein des documents d'urbanisme actuellement en vigueur, 44 secteurs (à vocation mixte, d'habitat, d'activité ou d'équipements publics) ont été identifiés en zones ouvertes à l'urbanisation immédiate (AU ou NA) ayant déjà été, ou non, urbanisées. Cependant le dossier en décrit par la suite 61. Ainsi, le bilan des zones ouvertes à l'urbanisation révèle de nombreuses incohérences internes. Par ailleurs, les descriptions sont statiques et manquent d'une vision dynamique et problématisée des constats en vue, par la suite, de contribuer à justifier le projet de PLUi.

***La MRAe recommande de reprendre les données chiffrées relatives aux bilans de consommations d'espaces de manière à les rendre lisibles et cohérentes et de nature à justifier***

**la consommation retenue à l'horizon 2030.**

**La MRAe recommande également de revoir la partie dédiée à l'analyse des disponibilités foncières :**

- **en rendant intelligibles et cohérentes les données retenues pour l'analyse (justification de la différence entre l'identification de 6 typologies de terrains disponibles et l'utilisation de seulement 2 de ces typologies dans les rendus qui suivent, justifications sur le potentiel retenu pour chaque terrain identifié...);**
- **en justifiant l'absence de données relatives aux disponibilités foncières autres que pour l'habitat ;**
- **en comblant le déséquilibre manifeste entre la partie dédiée au bilan de la consommation foncière qui détaille chaque secteur, cartographie à l'appui, tandis que la partie dédiée à l'analyse des disponibilités ne localise pas les secteurs densifiables.**

## **2.2 Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes**

Les informations nécessaires à la compréhension de la compatibilité du projet de PLUi avec les documents cadres sont disséminées dans les différents tomes du rapport de présentation ce qui n'en facilite pas la lecture. Le tome dédié à l'évaluation environnementale récapitule, sous forme de tableau, les objectifs et enjeux de certains documents concernés et les mesures du PLUi démontrant la compatibilité ou la prise en compte. Ce n'est cependant pas le cas pour tous les documents.

Le territoire de la collectivité est concerné par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (2016-2021). Il est concerné par les périmètres de deux Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), celui de l'Huisne<sup>3</sup>, et pour partie celui du Loir<sup>4</sup>, à l'est du territoire. La MRAe relève que s'agissant de la description de la compatibilité du projet de PLUi avec le SAGE de l'Huisne, le dossier ne rappelle pas que ce dernier interdit (sauf exceptions) , la destruction de zones humides (article 3 du règlement du SAGE).

Le Plan de gestion des risques inondation (PGRI)<sup>5</sup> Loire-Bretagne 2016-2021, adopté le 23 novembre 2015 est cité. Il comprend huit dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme, indépendamment de l'existence d'un plan de prévention des risques. Le dossier fait état des objectifs du PGRI et de ses dispositions qui concernent le projet de PLUi. Cependant, la démonstration effective de la traduction de ces dispositions dans le projet de PLUi doit être clarifiée.

Le Schéma régional de cohérence écologique<sup>6</sup>, le Schéma régional climat, air énergie<sup>7</sup>, le schéma départemental des carrières, le schéma directeur d'aménagement numérique de la Sarthe, et le plan départemental de l'habitat 2017-2022, sont par ailleurs cités.

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

Tant sur la forme que le fond, l'état initial est très inégal. Il se trouve réparti entre les tomes I et II

3 Approuvé le 12 janvier 2018

4 Approuvé le 25 septembre 2015

5 Approuvé le 23 novembre 2015, document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021

6 SRCE adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015

7 SRCAE adopté par arrêté du préfet de région le 18 avril 2014



du rapport de présentation ce qui ne facilite pas sa lecture. La partie de l'état initial situé dans le tome I fait suite au diagnostic territorial. Le tome II est quant à lui introduit par un sommaire incitant le lecteur à le considérer indépendant du 1<sup>er</sup>.

Pour les thématiques des volets physique, biologique, énergie, risques et nuisances, le 1<sup>er</sup> tome renvoie explicitement au second. De la même manière, le 1<sup>er</sup> tome aborde la question du patrimoine naturel de manière trop macroscopique et partielle, il est sur ce point complété par le tome II. Par ailleurs, l'état initial est inabouti pour les secteurs identifiés pour l'ouverture à l'urbanisation : il se limite aux secteurs concernés par une OAP (certains n'ont toutefois pas fait l'objet de prospections) et les méthodologies employées ne sont pas satisfaisantes (cette problématique sera détaillée en partie 2.8 notamment).

Globalement l'état initial manque de pertinence sur le niveau d'approfondissement des thématiques qu'il aborde. Par ailleurs il dresse un panorama général des enjeux du territoire, mais ne permet pas de dégager plus spécifiquement les enjeux inhérents au projet de plan local d'urbanisme intercommunal.

***La MRAe recommande de reprendre la description de l'état initial en apportant un niveau d'information adapté à la compréhension des enjeux en présence, permettant d'identifier spécifiquement les enjeux environnementaux du projet de PLUi.***

## **Paysage et patrimoine**

L'état initial situé dans le tome I s'avère particulièrement détaillé s'agissant de la description des paysages urbains et des unités paysagères qui caractérisent la communauté de communes.

Le territoire est notamment caractérisé par les vallées structurantes de l'Huisne et de la Braye, et plus de la moitié des villages et villes sont implantés dans les vallées humides.

La richesse patrimoniale de la collectivité repose sur de nombreux sites archéologiques pressentis, un patrimoine bâti important, qu'il soit protégé au titre des monuments historiques (nombreux monuments inscrits et classés) ou non (châteaux et bâti rural).

La MRAe relève que les sites classés et inscrits apparaissent seulement dans la partie de l'état initial dédiée au « patrimoine bâti non protégé » qui récapitule le patrimoine commune par commune.

***La MRAe recommande d'apporter des clarifications sur les typologies de classement du patrimoine de manière à éclairer le lecteur sur les exigences associées à chaque protection.***

## Milieux naturels

L'état initial du patrimoine naturel du tome I est peu disert. Le dossier cite "de nombreux boisements" apparaissant sur une carte à une échelle inappropriée, repère quatre arbres d'intérêt et quelques autres sujets marquants et, enfin, cite l'existence de "nombreuses haies d'intérêt remarquable".

Le tome II apporte des informations complémentaires et souligne l'importance de la préservation du maillage bocager dense, du réseau hydrographique et des milieux humides associés, ainsi que des boisements bien connectés entre eux notamment par le réseau de haies. Au titre du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)<sup>8</sup>, le territoire est concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques en particulier dans sa moitié ouest.

La communauté de communes est par ailleurs concernée par une zone Natura 2000 (zone spéciale de conservation<sup>9</sup> "carrières souterraines de Vouvray-sur-Huisne") dont l'intérêt repose sur la présence de 11 espèces de chiroptères en hiver. Ce secteur fait aussi l'objet d'un arrêté de protection de biotope<sup>10</sup>. Elle compte également 13 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et 2 ZNIEFF de type II<sup>11</sup>.

Le réseau hydrographique comprend deux cours d'eau principaux : l'Huisne et la Braye, et leurs nombreux affluents. Ces deux rivières sont sujettes à des crues.

Les zones humides n'ont pas fait l'objet de prospections, l'état initial se limite à fournir les prélocalisations disponibles en DREAL, réalisées par photo-interprétation. Le dossier rappelle à juste titre que ces prélocalisations ne constituent pas un inventaire des zones humides, mais il n'apporte aucune précision sur l'éventuelle réalisation d'inventaires communaux ou sur des inventaires ciblés sur les secteurs envisagés pour l'urbanisation future<sup>12</sup>. Il ne permet en conséquence pas de mettre en œuvre la démarche « éviter – réduire - compenser » ni plus spécifiquement de démontrer le respect des dispositions réglementaires du SAGE de l'Huisne.

***La MRAe recommande de compléter l'état initial dans sa partie dédiée aux zones humides, de vérifier que les évolutions permises par le projet de PLUi ne sont pas susceptibles de porter atteinte à des zones humides et, le cas échéant, de reconsidérer le projet en application de la législation en vigueur et de la démarche éviter-réduire-compenser.***

Il existe 6 captages d'alimentation en eau potable sur le territoire de la communauté de

- 8 adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, il présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.
- 9 Le réseau Natura 2000 comprend 2 types de zones réglementaires : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats" du 21/05/1992.
- 10 Pour prévenir la disparition d'espèces animales ou végétales protégées par la loi, le Préfet de département peut prendre par arrêté les mesures visant à conserver des biotopes tels que mares, marais, marécages, landes, dunes, bosquets, haies, pelouses et toute formation naturelle peu exploitée par l'homme dans la mesure où ces biotopes sont nécessaires à la reproduction, l'alimentation, le repos, la survie des espèces protégées.
- 11 On distingue deux types de ZNIEFF :
  - les ZNIEFF de type I : 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 : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.
- 12 La MRAe rappelle qu'en application de l'article L. 211-1-I-1° du code de l'environnement), les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) doivent être pris en compte de manière alternative.

communes. L'état initial annonce page 311 la production d'une carte permettant de les localiser ainsi que le périmètre de protection associé, cependant cette carte est absente.

## Risques et nuisances

Plusieurs types de risques naturels sont à souligner sur le territoire de la communauté de communes. Ainsi, 22 communes sont soumises au risque inondation par débordement de cours d'eau et 13 sont couvertes par un plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI des communes de la Vallée de l'Huisne approuvé par arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 1995 et PPRI de la Ferté-Bernard approuvé par arrêté du 23 novembre 1999).

Les secteurs de la vallée de l'Huisne et ses affluents ainsi que le secteur de la vallée de la Braye présentent en outre un risque élevé d'inondation par remontée de nappe (nappe sub-affleurante).

Plusieurs communes connaissent par ailleurs une vulnérabilité faible à moyenne face au risque de mouvement de terrain et une vulnérabilité forte au risque de retrait/gonflement des argiles.

Les risques industriels concernent potentiellement les abords des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le dossier se limite à recenser ces ICPE sur le territoire de la collectivité sans appréciation des dangers, voire nuisances, induites par chaque typologie d'établissement. Le risque lié au transport de matières dangereuses, consécutif à un accident se produisant lors du transport, concerne les communes traversées par l'A11, et les RD323 et 1, la ligne ferroviaire Paris-Rennes, le gazoduc reliant Montoire-de-Bretagne à l'Île-de-France via Cherré et plusieurs conduites de gaz.

Enfin, 146 sites BASIAS (anciens sites industriels et activités de service pouvant être à l'origine de pollutions) sont recensés, en particulier à La Ferté-Bernard.

S'agissant des nuisances sonores, les infrastructures de transports (ferroviaire, routier) peuvent impliquer l'application de marges de retrait, c'est le cas des grands axes précités (de 30 à 300m de bande affectée par le bruit).

## Ressources

La vallée de l'Huisne comporte plusieurs carrières en exploitation. Les données fournies par l'état initial manquent de cohérence : une première carte page 16 du tome II montre 12 "carrières actives", la carte page 19 en localise 8 et le tableau page 18 en cite 7.

D'après le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, l'Huisne présente un bon état écologique en amont de la Ferté-Bernard et un état médiocre en aval (jusqu'à sa confluence avec la Sarthe) . La Braye présente quant à elle un bon état écologique. L'ensemble du territoire est classé en zone sensible à l'eutrophisation, en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole et en zone de répartition des eaux (ZRE) pour la nappe du Cénomaniens.

Il existe six captages d'eau potable sur la CCHS, certains secteurs de l'intercommunalité sont approvisionnés en eau potable depuis des captages localisés en dehors du périmètre du PLUi et la Ferté-Bernard possède sa propre production à partir d'une unité de traitement d'eau provenant de l'Huisne. La qualité de l'eau est qualifiée de très bonne dans le rapport de présentation, la conformité microbiologique de l'eau du robinet étant à 100 % pour l'ensemble du territoire et la conformité physico-chimique variant entre 87,2 et 100 %. Un tableau permet de connaître la consommation, la qualité et les quantités d'eau des différents SIAEP et pour les communes de La Ferté-Bernard et de Cherré en 2016 (pages 314 et 315 du rapport de présentation tome 1).

L'objectif affiché de croissance démographique est compatible avec la capacité d'adduction en eau potable.

### **Assainissement des eaux usées et pluviales**

Ni le diagnostic ni l'évaluation environnementale n'évoque le sujet de la gestion des eaux pluviales.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, l'état initial propose un tableau brut recensant les stations d'épuration du territoire sans apporter de commentaire explicatif des informations qu'il contient. Il n'en tire pas non plus de conclusions en termes d'enjeux pour le PLUi à venir. La MRAe relève qu'au moins 4 des 26 stations d'épuration présentent des dysfonctionnements (équipements ou performances) susceptibles de générer des incidences – dont il était attendu une définition au sein du dossier – sur l'environnement.

En matière d'assainissement non collectif, le dossier se limite à en rappeler la définition et à citer le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent. Aucun état des lieux n'est fourni. En conséquence, aucun enjeu lié à la gestion de l'assainissement non-collectif n'est identifié.

***La MRAe recommande de compléter la partie dédiée à l'état des lieux de l'assainissement collectif et non-collectif sur le territoire de la communauté de communes de manière à identifier les enjeux et exigences inhérentes à cette thématique, ainsi que sur la question de la gestion des eaux pluviales.***

### **Zones susceptibles d'être touchées**

L'évaluation environnementale propose une caractérisation plus précise des seuls secteurs faisant l'objet d'une OAP, ce qui ne couvre pas l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées par le projet de PLUi.

Sur la forme, le dossier pose des problèmes de lisibilité. Les secteurs décrits dans l'évaluation environnementale et ceux couverts par les OAP présentent à plusieurs reprises des périmètres légèrement différents. Si le dossier explique ces différences par des ajustements pour tenir compte de certaines caractéristiques des secteurs, ces différences sont source de confusion pour le lecteur. Il est attendu du dossier qu'il présente de manière homogène d'un document à l'autre les périmètres d'OAP retenus, et, en parallèle, une explication claire de ces périmètres sur la base des enjeux identifiés et pris en compte, dans le respect de la démarche éviter-réduire-compenser.

L'état initial de ces secteurs apparaît insuffisant au regard des méthodologies d'inventaires appliquées voire de l'absence d'inventaire. Ceci sera davantage détaillé dans les parties à suivre.

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

La justification des consommations d'espace pour l'habitat en adéquation avec les objectifs démographiques, leur traduction en besoins en logements et les capacités d'accueil de ces logements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, n'apparaissent pas suffisamment lisibles pour le lecteur, car les informations la constituant sont disséminées dans des chapitres différents du rapport de présentation.

La justification des choix en matière de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers apparaît inaboutie et mérite d'être réinterrogée notamment :

- parce qu'elle n'indique pas le potentiel mobilisable au travers des nombreux STECAL;
- parce que la mobilisation des logements vacants ou le potentiel de logements par densification est insuffisamment exploité. Ce sujet est par ailleurs développé en partie 3.1.

En l'état de ses constats et des objectifs, le dossier estime que 846 logements doivent être prévus en extension urbaine pour permettre d'atteindre l'augmentation prévue de +0,7 % de population par an à l'horizon 2030. Cela se traduit en besoins "surfaciens" comme suit : 24,4 hectares pour le pôle majeur, 11hectares pour les pôles structurants, 8,1 hectares pour les communes résidentielles et 4 hectares pour les communes rurales, soit un total de 47,5 ha en extension urbaine. Ces ordres de grandeurs correspondent aux ambitions du PADD. Les densités retenues sont de 20 logements/ha dans le pôle majeur, 17 log/ha dans les pôles structurants, 15 log/ha dans les communes résidentielles et 13 log/ha dans les communes rurales.

Ensuite, comme évoqué en partie 2.3, les périmètres des OAP ont été ajustés pour tenir compte d'enjeux identifiés. Cependant, la modification de certains périmètres d'OAP ne saurait suffire à considérer que la démarche éviter, réduire, compenser a été appliquée de manière satisfaisante. En effet le dossier ne démontre pas qu'il n'y pas de secteurs sur lesquels des enjeux environnementaux seraient moindres.

La MRAe relève que les inventaires sont insuffisants voire inexistant. Leur méthodologie de réalisation ne permet pas de considérer que l'intégralité des enjeux potentiellement en présence ont été appréhendés (voir à ce titre la partie 2,8 dédiée à l'analyse des méthodologies). Pour certains secteurs, aucun inventaire n'a été réalisé comme pour celui des Fourneaux, ou le secteur de l'hypermarché à Cherré. À Beillé, l'évaluation environnementale indique que des secteurs compris dans l'OAP n'ont pas fait l'objet de prospections pour vérifier la présence de zones humides mais affirme cependant une forte présomption de la présence d'une telle zone.

La création de nombreux STECAL ne fait pas non plus l'objet d'une véritable justification. Certains secteurs s'apparentent davantage à des zones d'activité qu'à des STECAL dont le périmètre et l'usage devraient être limités (c'est le cas par exemple de plusieurs secteurs Ae, en zone agricole, ou Ne, en zone naturelle permettant l'extension d'entreprises en zones économiques : Préval, Montmirail, Saint-Aubin-des-Coudrais, La Ferté-Bernard, ou Duneau).

La MRAe relève enfin que les objectifs de créations de logements ne sont pas corrélés avec les capacités d'assainissement du territoire. Le cas échéant le PLUi doit phaser l'ouverture à l'urbanisation à la mise à niveau des systèmes d'assainissement.

**La MRAe recommande de mieux justifier des choix opérés en matière :**

- **de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers au regard des ambitions de développement et de recherche d'optimisation du potentiel mobilisable en renouvellement urbain, en mobilisation de logements vacants ou en densification ;**
- **d'accueil de population au regard des capacités d'assainissement du territoire ;**
- **de localisation des espaces appelés à évoluer (zones d'urbanisation futures, STECAL par exemple) en s'appuyant sur une identification des enjeux environnementaux renforcée.**

## 2.5 Incidences notables probables du PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables

Le tableau relatif à l'évaluation des incidences de chacune des OAP est très peu lisible et se résume à des "+ ; - ; =" qui ne permettent ni de quantifier, ni de qualifier les impacts.

L'exercice attendu est de confronter les enjeux relevés dans l'état initial sur chacun des secteurs permettant des évolutions susceptibles d'impacts sur l'environnement (OAP et nombreux STECAL permissifs notamment), aux mesures proposées en vue d'apprécier l'impact qui en résulte.

C'est le cas, par exemple, des STECAL en zones agricole ou naturelle permettant l'extension de zones d'activités (cf point précédent), les 5,8 hectares (Nd) d'extension des locaux de la déchetterie de Montmirail en zone boisée, les 4,5 hectares d'industries et d'entrepôts (zonés Ng) liés à la gestion du gaz à Cherré, etc.

La MRAe relève toutefois que le projet de PLUi affiche le principe de l'évitement des zones humides et des zones de sensibilité environnementale, dont la mise en œuvre concrète reste à expliciter.

***La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences du PLUi sur l'intégralité des secteurs pour lesquels il permet des évolutions susceptibles d'impacts sur l'environnement et d'apporter une analyse détaillée et démonstrative de la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser.***

## 2.6 Évaluation des incidences Natura 2000

Le territoire de la communauté de communes comporte un seul site Natura 2000, la zone spéciale de conservation des "carrières souterraines de Vouvray-sur-Huisne" dont les enjeux de protection reposent sur la présence d'au moins 11 espèces de chiroptères en hiver. L'évaluation des incidences se limite à une page du rapport qui conclut que l'échelle du PLUi ne permet pas de prévoir les impacts de l'ensemble des projets sur le site. Le dossier renvoie alors à l'élaboration ultérieure d'évaluations des incidences pour chaque projet susceptible de porter atteinte au site Natura 2000, en particulier les STECAL Ae et Ac, secteur agricole à vocation principale d'activité économique et secteur permettant l'exploitation de carrières.

Ce faisant, la collectivité ne mène pas l'exercice attendu, l'échelle de la planification urbaine étant justement celle qui permet notamment de mettre en œuvre une démarche d'évitement et de réduction adaptée à la sensibilité de ces zones, et de gérer le cumul d'impacts des futurs projets au regard des enjeux de protection du site.

***La MRAe recommande :***

***- de mener l'analyse des impacts du projet de PLUi sur le site Natura 2000 sans renvoyer l'exercice aux projets ultérieurs;***

***- de réinterroger la localisation des zones de développement localisées à proximité du site Natura 2000 et susceptibles d'atteinte à ce dernier ;***

***- de réinterroger la permissivité du zonage N du site Natura 2000 dans lequel sont admises entre autres les extensions ayant la destination d'habitation des bâtiments d'habitation existants, les annexes des constructions, les changements de destination, les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières.***

## 2.7 Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi (près d'une centaine d'indicateurs) est décliné par axe, puis par orientations et enfin par objectifs. Le tableau des indicateurs ne comprend ni état initial de l'indicateur (sa valeur connue à l'arrêt du projet de PLUi ou état zéro), ni l'objectif fixé par le PLUi (sous forme d'une valeur à atteindre ou d'une limite à ne pas dépasser). Les indicateurs sont libellés de manière très générique, par exemple "développement des équipements existants", "qualité des milieux d'intérêt pour la biodiversité" et inopérants quant au suivi des objectifs fixés par le PLUi.

**La MRAe recommande :**

- de rendre le dispositif de suivi opérationnel en le resserrant autour d'un nombre circonscrit d'indicateurs pertinents et représentatifs des principaux enjeux à l'échelle du PLUi ;**
- de préciser pour chaque indicateur de nature quantitative sa valeur initiale connue ainsi que l'objectif fixé, à l'échéance du PLUi et à une échéance intermédiaire.**

## 2.8 Méthodes

La description des méthodes pour réaliser l'évaluation est très succincte et se limite à lister les organismes et documents consultés ainsi que quelques sites internet et cartographies. Les visites de terrain se sont déroulées les 19, 20 et 21 juin 2018 par un chef de projet et un chargé d'études en vue de caractériser les secteurs de développement urbain. Ces trois journées ne peuvent pas être considérées comme suffisantes et représentatives pour caractériser les enjeux en présence sur un territoire de 34 communes.

La MRAe constate que la méthodologie relative à l'identification et au recensement des zones humides n'est pas retranscrite ne permettant pas en l'état de garantir la fiabilité de l'état initial .

De la même manière, il est clairement explicité dans l'évaluation environnementale que les secteurs concernés par plusieurs OAP n'ont pas du tout fait l'objet d'inventaires faune-flore.

Ainsi, l'application de ces méthodologies d'inventaire ou leur absence ne permet pas à la MRAe de considérer que la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser a été mise en œuvre de manière satisfaisante sur la base d'un état initial pertinent, d'une évaluation environnementale exhaustive et de la mise en œuvre de mesures adaptées et proportionnées aux enjeux.

## 2.9 Résumé non technique

Le résumé non-technique se trouve en deux endroits distincts : en chapitre 7 du tome 4 du rapport de présentation, et dans le tome 5, introduit alors par une table des matières.

**La MRAe recommande de reprendre le résumé non technique de manière à le rendre identifiable et lisible par le grand public qui doit y retrouver les principaux enjeux et leur prise en compte par le projet de PLUi.**

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

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

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone (2015 et son projet actualisé de décembre 2018) vise un arrêt à terme de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, avec une forte réduction à l'horizon 2035. Le plan national biodiversité, publié en juillet 2018, vient conforter et renforcer cette ambition.

##### Habitat :

Le projet de PLUi vise un objectif démographique de 32 340 habitants à l'horizon 2030.

Le PADD indique que cet objectif correspond à un rythme de croissance moyenne de 0,7 % par an. Il convient de préciser que ce rythme de croissance est calculé sur 16 années (2014-2030), par rapport à la population recensée en 2014 (28 925 habitants).

Il constitue donc une accélération par rapport au rythme de croissance observé entre 2008 et 2014, cependant en-deçà de celui observé sur la période 1999-2008 (de l'ordre de 1 % par an).

Pour accueillir cette population nouvelle, le PADD fixe l'objectif de réaliser 1 733 logements.

Cet objectif correspond à un rythme de production moyenne de 108 logements par an entre 2014 et 2030, alors qu'il a été de 100 logements par an entre 2008 et 2014 et de 190 logements par an entre 1999 et 2008.

Des 1 733 logements projetés, le projet de PLUi décompte 331 logements réalisés ou faisant partie d'opérations d'aménagement lancées entre 2014 et avril 2018 (date de débat sur le PADD), ainsi que la mobilisation de 75 logements vacants (en simulant l'effort nécessaire pour réduire le taux de vacance de 8,28 % en 2014 à 7 % en 2030).

Cet objectif de résorption de la vacance apparaît cependant peu ambitieux, en particulier dans un contexte de forte progression des logements vacants, qui ont presque doublé entre 1999 et 2014 (passant de 645 à 1 236 logements) et ont atteint un taux de 9,45 % en 2016 (1 429 logements).

L'analyse des autres disponibilités à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes (densification à la parcelle, dents creuses, renouvellement urbain) permet de retenir, après intégration des phénomènes de rétention foncière, une capacité d'accueil supplémentaire de 482 logements, dont 376 en dehors des OAP (ce qui supposerait une capacité de 106 logements au sein des OAP).

Parallèlement, l'analyse des 44 OAP à destination d'habitat retenues au projet de PLUi permet de caractériser la répartition des logements projetés, en distinguant les OAP dans les enveloppes urbaines existantes et celles en extension de ces mêmes enveloppes :

	OAP dans les enveloppes urbaines existantes		OAP en extension des enveloppes urbaines existantes	
	surface totale (en ha)	nombre total de logements	surface totale (en ha)	nombre total de logements
Pôle majeur	4,5	86	25	500



Pôles structurants	1	15	10,3	175
Communes résidentielles	2,6	32	8,3	122
Communes rurales	3,9	41	4,85	55
<b>Totaux</b>	<b>12</b>	<b>174</b>	<b>48,45</b>	<b>852</b>

Les OAP dans les enveloppes urbaines existantes réalisent finalement un potentiel total de 174 logements, plus important que les 106 logements estimés à l'analyse des disponibilités foncières évoquée ci-avant.

La capacité d'accueil dans les OAP en extension des enveloppes urbaines atteint 852 logements, pour une surface totale de 48,45 ha.

Au total, les capacités retenues au projet de PLUi pour l'accueil de nouveaux logements dépassent l'objectif affiché par le PADD (1733) d'environ 75 logements en plus (cf tableau suivant : 1808).

Capacités retenues au projet de PLUi pour l'accueil de 1733 logements nouveaux	Nombre de logements
Logements réalisés ou opérations lancées entre 2014 et 2018	331
Logements vacants à mobiliser	75
Disponibilités foncières dans les enveloppes urbaines existantes hors OAP	376
Logements prévus en OAP dans les enveloppes urbaines existantes	174
Logements prévus en OAP en extension des enveloppes urbaines existantes	852
<b>Totaux</b>	<b>1808</b>

Par rapport à l'objectif de 1 733 logements du PADD, le projet de PLUi autorise donc une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers excessive, de l'ordre de 3,75 à 5,75 ha, selon les densités appliquées aux différents niveaux de polarité du territoire communautaire (de 13 à 20 logements à l'hectare).

Cette valeur correspond à un rythme de consommation moyen de 3 ha par an sur 16 ans depuis 2014, ou de 4,8 ha par an sur 10 ans à partir de 2020.

Il est attendu du projet de PLUi qu'il justifie clairement des évolutions par rapport aux consommations d'espace réalisées au cours de la décennie précédente, compte tenu des observations portées sur le bilan qui en est proposé (chapitre 2.1 du présent avis).

La MRAe relève par ailleurs l'absence de séquençage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation. En effet, aucun plan de zonage ne comprend de zone dont l'urbanisation est différée (2AU). L'ébauche de séquençage dans certaines OAP (ex secteur Robert Surmont à La Ferté-Bernard), conditionnent l'ouverture à l'urbanisation de certaines parties des secteurs à la réalisation de 75% de la phase précédente. Ce processus se révèle utile en interne à l'OAP pour rationaliser son urbanisation mais ne limite pas l'urbanisation de l'intégralité des secteurs 1AU

identifiés. Le séquençage sous forme de secteurs 2AU apparaît pourtant d'autant plus utile que les capacités d'assainissement sur le territoire nécessitent d'être davantage expertisées.

**La MRAe recommande :**

- **de rechercher un effort plus soutenu de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier pour l'habitat, en optimisant la mobilisation de logements vacants sur le territoire communautaire, et en limitant les extensions aux besoins identifiés qui ne peuvent être contenus dans les enveloppes urbaines existantes,**
- **de justifier clairement les consommations d'espaces au regard de celles réalisées sur la décennie précédente,**
- **de présenter un séquençage précis de l'ensemble des ouvertures à l'urbanisation.**

**Activités**

Au titre des activités économiques, le PADD affiche privilégier essentiellement « l'implantation de nouvelles entreprises dans les zones artisanales existantes (sans extension) et dans les zones d'activités communautaires » ; il n'identifie de « nouvelle emprise » que pour « une zone commerciale au nord de La Ferté-Bernard ».

Toutefois, outre la densification de la zone d'activités des Muriers à La Ferté-Bernard, les OAP à destination d'activités économiques, artisanales et commerciales retenues au projet de PLUi prévoient :

- l'extension sur 33,3 ha de la zone d'activités du Coutier à Cherré,
- l'extension sur 4,8 ha de la zone commerciale du secteur de l'hypermarché à Cherré,
- l'extension sur 18,2 ha de la zone d'activités Eguillon à La Ferté-Bernard (secteur des Bruyères/Eguillon),
- l'extension sur 3,3 ha de la zone d'activités route de Mamers à La Ferté-Bernard.

Ces OAP représentent une surface totale de 59,6 ha en extension des enveloppes urbaines existantes.

Cela représente un rythme de consommation d'espaces de l'ordre de 5,9 ha par an sur la période 2020-2030, ou de l'ordre de 3,7 ha par an sur 16 ans ramenés à la période 2014-2030, constituant une accélération significative par-rapport au rythme de 2,3 ha par an établi par le bilan des consommations pour les activités sur la décennie précédente.

De plus, le diagnostic socio-économique et le document de justification des choix font état d'un gisement foncier disponible de 35 à 37 ha au sein des 20 zones d'activités économiques intercommunales de l'Huisne Sarthoise.

Il est en conséquence attendu du projet de PLUi qu'il explicite les besoins de développement des zones d'activités en particulier au regard des dynamiques observées et des disponibilités foncières identifiées sur le territoire communautaire.

Enfin, le projet de PLUi prévoit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ae et Ne pour permettre le développement d'activités existantes implantées en zones agricole ou naturelle. Le périmètre de ces STECAL demande toutefois à être justifié et limité au plus près des besoins de chaque activité considérée.

**La MRAe recommande :**

- *de reconsidérer les choix retenus et de réduire les surfaces prévues pour le développement des activités économiques, en application d'une démarche plus respectueuse de l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,*
- *de mieux justifier cette consommation d'espaces prévue pour les activités économiques au regard des disponibilités foncières existantes et des dynamiques de consommation d'espace observées sur la période antérieure,*
- *de reconsidérer le périmètre des STECAL Ae et Ne en justifiant de leur proportionnalité aux extensions autorisées par rapport à l'existant.*

## Équipements

S'agissant des équipements, le PADD prévoit en particulier le développement d'activités existantes de tourisme et de loisirs, ainsi que la création d'une offre touristique nouvelle dans la zone du Haut Buisson. De manière plus générale, il affiche le principe de développement de nouveaux équipements, sans autre précision.

Les OAP à vocation d'équipements du projet de PLUi se limitent à :

- l'extension du secteur des Fourneaux à Cherré (pour équipements communautaires) sur 3 ha,
- l'extension de l'hôpital à Cherreau sur 1,3 ha,
- l'extension de l'école à Boëssé-le-Sec sur 0,7 ha.

Ces 3 OAP totalisent une surface d'extensions des enveloppes urbaines existantes pour les équipements de 5 ha, identique à la consommation réalisée sur la décennie précédente pour la même destination.

Cependant, le projet de PLUi prévoit également de nombreux périmètres de STECAL dédiés aux équipements. Outre la justification du choix d'un classement en STECAL, les surfaces qu'ils représentent et les équipements que le règlement y autorise justifient qu'ils soient pris en compte au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est le cas en particulier :

- des STECAL à vocation de loisirs, tourisme et équipements AI (notamment sur les communes de Préval, Saint-Maixent, Théligny, Villaines-la-Gonais), et NI (notamment sur les communes de La Ferté-Bernard et Saint-Aubin-des-Coudrais),
- des STECAL destinés à permettre l'exploitation de carrières Ac (notamment sur les communes de Beillé, Vouvray-sur-Huisne) et Nc (notamment sur les communes de Bouer, Lamnay),
- des STECAL Nac permettant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol (notamment sur les communes de Beillé, Courgenard, Lamnay, Saint-Jean-des-Echelles).

***La MRAe recommande de mieux justifier des périmètres des STECAL AI, NI, Ac, Nc et Nac et des consommations d'espace liées au développement des équipements autorisés dans ces STECAL.***

## Intégration, forme urbaine

En ce qui concerne l'utilisation des OAP pour cadrer des projets de développement recherchant à la fois une optimisation de l'espace tout en veillant à l'intégration paysagère des futurs projets, on relève qu'elles restent très schématiques sans réelle mise en évidence de la qualité de chaque site, hormis son emprise et sa bordure.

Il serait pertinent par exemple :

- d'indiquer la pente principale des parcelles ;

- de préserver les haies bocagères sur les lignes structurantes du parcellaire ou à minima de les remplacer à l'identique ;
- de préciser quand cela est opportun les sens d'implantation du bâti.

Le renforcement de la ville centre affiché dans l'axe 1 du PADD est intéressant à condition que le centre ville et par extension la ville forte ne soient pas affaiblis par leur propre planification. Or le cas de figure de La Ferté-Bernard est caractéristique d'un éclatement centrifuge reportant largement les activités et les habitants sur la périphérie nord-ouest. C'est par conséquent un risque de déprise de la centralité urbaine que le confortement communal pourrait en l'état provoquer du fait de la disproportion entre extension et densification incitative sur les quartiers existants et la réhabilitation en agglomération.

### **3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti**

#### **Patrimoine naturel**

La préservation de la trame verte et bleue apparaît clairement dans les objectifs du PADD (axe 3, orientation 1, objectif 3 notamment).

Cependant, les règlements écrits et graphiques déclinent le secteur N (zone naturelle) en nombreux types de STECAL dont la destination et la perméabilité sont à réinterroger. En effet, en secteur N peuvent être permis : l'habitat, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire (entrepôts, industrie, bureaux ...). Seul le secteur Np s'avère réellement inconstructible.

Comme évoqué précédemment, le site Natura 2000 bénéficie d'un zonage N dans lequel sont admises entre autres les extensions ayant la destination d'habitation des bâtiments d'habitation existants, les annexes des constructions, les changements de destination, les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières.

Le règlement graphique propose également une trame liée aux espaces boisés classés (EBC). Cependant, le rapport de présentation ne précise pas la surface des EBC identifiés dans les documents graphiques.

Des haies, dont le linéaire n'est pas précisé, font l'objet d'un classement au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Concernant ces dernières, l'arrachage et la destruction restent possibles, dans certains cas encadrés (et notamment dans le cas de la réorganisation du parcellaire), sur simple déclaration en mairie. En définitive, les cas permettant la possibilité de détruire les haies interrogent quant à la protection effectivement appliquée et ce, quand bien même le PADD, à la suite de l'état initial, fait mention de l'importance de préserver la densité du maillage bocager du territoire.

Le dossier ne propose pas de récapitulatif des surfaces couvertes par les différentes typologies de zonages et trames à l'échelle du territoire. Il n'est dès lors pas possible d'appréhender correctement l'ampleur des surfaces réellement protégées.

Par ailleurs, outre les justifications nécessaires de consommation d'emprises agricoles conséquentes évoquées plus tôt, le règlement du PLUi décline le secteur agricole (A) en nombreux types de STECAL également perméables voire éloignés de la destination agricole initiale : secteur agricole à vocation principale d'activités économiques, permettant l'exploitation de carrières,

habitation, etc.

### **La MRAe recommande**

- **de réinterroger le nombre de STECAL, leur ampleur et leur destination de manière à rendre compte clairement des surfaces faisant l'objet d'une réelle protection.**
- **de fournir un récapitulatif lisible des surfaces concernées par chaque type de zonage de manière à rapporter leur ampleur à l'échelle du territoire.**

### **Patrimoine bâti**

Seul le périmètre d'un site inscrit est inclus dans les servitudes d'utilité publique alors que 3 autres sites sont présents :

- deux sites classés : "Le château de Chéronne et ses abords" à Tuffé-Val-de-Chéronne et "le château et le parc du Luart" au Luart ;
- un autre site inscrit : "l'ensemble urbain formé par le centre ville" à La Ferté-Bernard.

Par ailleurs, la seule servitude reportée semble comporter des erreurs de périmètre. Au-delà du report des servitudes, il est attendu que pour ces 4 sites, que leurs sensibilités et les enjeux qui en découlent se traduisent par un règlement adapté et explicite. Le dossier n'en fait pas la démonstration.

Au Luart par exemple, le site classé « le Château et le Parc du Luart » se situe en zone N (dont la perméabilité a déjà été évoquée) et fait également l'objet d'une trame au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme protégeant le boisement. La protection du boisement est toutefois amoindrie par plusieurs dérogations possibles.

D'autres éléments du patrimoine bâti font l'objet d'une identification, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et le périmètre de protection autour des monuments historiques est reporté sur le règlement graphique.

**La MRAe recommande de préciser la stratégie développée par le PLUi pour protéger le paysage dans ses différentes composantes.**

### **Assainissement**

Des lacunes identifiées dans la partie consacrée à l'état initial du présent avis, il résulte une difficulté à évaluer la manière dont le projet de PLUi est à même de garantir la bonne gestion de l'assainissement – eaux usées et pluviales .

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, les dispositions du règlement reportent sur les futurs aménageurs ou constructeur le soin de mettre en œuvre des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et certaines OAP prévoient la création de bassin de gestion des eaux pluviales « adapté à l'urbanisation projetée », sans plus de précision.

Par ailleurs, à partir d'un état initial qui, comme indiqué en partie 2.1, mérite d'être complété, il est attendu du projet de PLUi qu'il mette en adéquation les capacités de traitement existantes ou à venir des outils épuratoires et les potentiels d'accueil de nouveaux habitants constitués par l'ensemble des nouvelles zones à urbaniser et par les zones de densification ou de renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

**La MRAe recommande :**

- **de mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle, et plus largement d'accueil de nouveaux habitants, avec les dispositifs de gestion des eaux usées sur le territoire communautaire et de conditionner explicitement toute nouvelle extension urbaine à la capacité opérationnelle des infrastructures existantes ;**
- **d'encadrer la gestion des eaux pluviales de manière à garantir la préservation des milieux récepteurs.**

### **3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances**

Le risque inondation est présent sur le territoire de la communauté de communes. Le règlement graphique reporte sous forme de trame les secteurs concernés par les PPRI. 13 communes sont concernées par un PPRI et toutefois ce sont 22 communes qui sont soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Plusieurs zonages, Ni (secteur naturel sensible aux inondations, inconstructible), Nji (secteur naturel accueillant des jardins partagés sensible aux inondations), UBi (secteur pavillonnaire urbain sensible aux inondations), ULi (secteur urbain à vocation de loisirs, tourisme et équipements sensible aux inondations), sont à relever. Certains de ces zonages permettent par exemple les changements de destination, les nouveaux bâtiments, ou les extensions. Le dossier gagnerait à détailler les mesures prises spécifiquement pour les communes soumises au risque inondation mais non couvertes par un PPRI.

Les secteurs soumis à des nuisances sonores sont reportés sous forme de trame dans le règlement graphique.

### **3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité**

Le règlement graphique prévoit plusieurs STECAL dédiés aux énergies renouvelables : les secteurs Nac à vocation d'accueil de parcs photovoltaïques et Nel permettant l'installation d'éoliennes.

Le dossier n'aborde pas la démarche ayant conduit à délimiter ces secteurs notamment au regard de la doctrine régionale<sup>13</sup> d'implantation de parcs photovoltaïques qui vise à concilier leur développement avec la préservation des terres agricoles ou naturelles.

***La MRAe recommande de démontrer le respect de la doctrine régionale pour les secteurs permettant l'accueil de parcs photovoltaïques et une première évaluation des impacts potentiellement générés.***

La MRAe relève qu'en matière de modes actifs le PADD n'ambitionne que de projeter des "*liaisons douces connectant les zones d'activités et/ou les gares avec les centre-bourgs de proximité*". Dès lors, les OAP à vocation d'habitat abordent rarement cette question. À Beillé, par exemple, le carnet des OAP ne reprend pas la liaison douce qui existe et permet de relier le lotissement

---

13 Extrait du schéma régional climat air énergie (SRCAE) des Pays de la Loire adopté le 18 avril 2014 : "*Pour les centrales solaires au sol, le nécessaire déploiement de cette filière ne peut s'envisager sans une prise en compte des impératifs de protection environnementale et de prévention des risques de conflits d'usage des sols. Un cadrage régional établi en juin 2010 confirme les orientations nationales devant guider les choix d'implantation des centrales photovoltaïques au sol. Ces dernières n'ont pas vocation à être installées dans les espaces agricoles, qu'ils soient exploités ou non, ni dans les espaces naturels protégés ou non. La priorité doit être accordée aux projets implantés sur des sites artificialisés, correspondant pour l'essentiel aux emplacements sur lesquels ont été exercées, sans possibilité facile ou rapide de réaffectation à un usage économique*".

existant à l'école. Au contraire, celle-ci semble disparaître au profit de l'aménagement du nouveau lotissement en continuité du premier.

Par ailleurs, la collectivité ne s'est pas pleinement saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles, pour les projets de réhabilitation ou d'extension, par exemple le label bâtiment basse consommation (BBC), le label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en introduisant des exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP sectorielles.

***La MRAe recommande à la collectivité de mieux se saisir de l'enjeu énergétique et climatique en introduisant des exigences en termes d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable et aussi en matière de déplacements doux à traduire concrètement, notamment dans le cadre de la programmation des OAP.***

Nantes, le 16 janvier 2020  
Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire,  
son président



Daniel FAUVRE