



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré de la  
mission régionale d'autorité environnementale  
sur le plan local d'urbanisme  
de la commune de Lonlay-l'Abbaye (Orne)**

**N° : 2017-2173**

**Accusé réception de l'autorité environnementale : 29 mai 2017**

## **PRÉAMBULE**

Par courrier reçu le 29 mai 2017 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie a été saisie pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lonlay-l'Abbaye.

Conformément aux articles R. 104-23 à R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'avis est préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. En outre, conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé (ARS) de Normandie a été consultée le 8 juin 2017.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale, réunie le 10 août 2017 par téléconférence formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Marie-Anne BELIN, Sophie CHAUSSI, Olivier MAQUAIRE, Michel VUILLOT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)<sup>1</sup>, chacun des membres 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 l'avis à donner sur le document d'urbanisme qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

**Il est rappelé que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et sa compréhension par le public.**

**Cet avis est un avis simple qui doit être joint au dossier d'enquête publique.**

---

1. Arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

## RÉSUMÉ DE L'AVIS

La commune de Lonlay-l'Abbaye (1171 habitants) a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) le 22 mai 2017 et l'a transmis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 29 mai 2017.

Sur la forme et la complétude, le document contient les éléments attendus dans le cadre d'une évaluation environnementale et il est de bonne qualité rédactionnelle, bien organisé et synthétique. L'identification des enjeux vis-à-vis des secteurs de projets faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et l'évaluation sectorielle des incidences du PLU sont pertinents. Toutefois, le résumé non technique mériterait d'être complété et illustré.

Sur le fond, le projet de PLU prévoit :

- la création de 45 logements en résidences principales dont 24 en constructions neuves en extension de la zone urbaine (zone 1AU et 2AU) afin d'accueillir 50 habitants supplémentaires à l'horizon 2026 ;
- la création de nouvelles zones d'activité (zones 1AUz et 2AUz) notamment pour permettre la construction d'un bâtiment de stockage pour la biscuiterie.

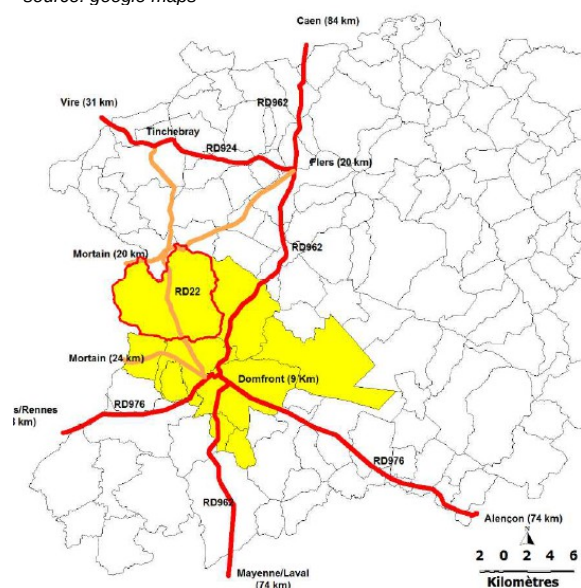
Avec à la fois une densification du tissu urbain existant et une extension de la zone urbaine et des zones d'activités, le projet prévoit donc une consommation foncière totale de 13,95 hectares sur des espaces naturels et agricoles.

L'évaluation environnementale apparaît proportionnée aux enjeux et elle comporte les éléments nécessaires à la compréhension et à la justification du projet de PLU. Toutefois, la démarche itérative ne semble pas avoir été toujours effective et certaines dispositions du PLU pourraient être plus étayées voire améliorées afin de mieux prendre en compte les impacts sur l'environnement (notamment en ce qui concerne les zones humides, les mesures prévues pour les haies ou la ressource en eau potable).

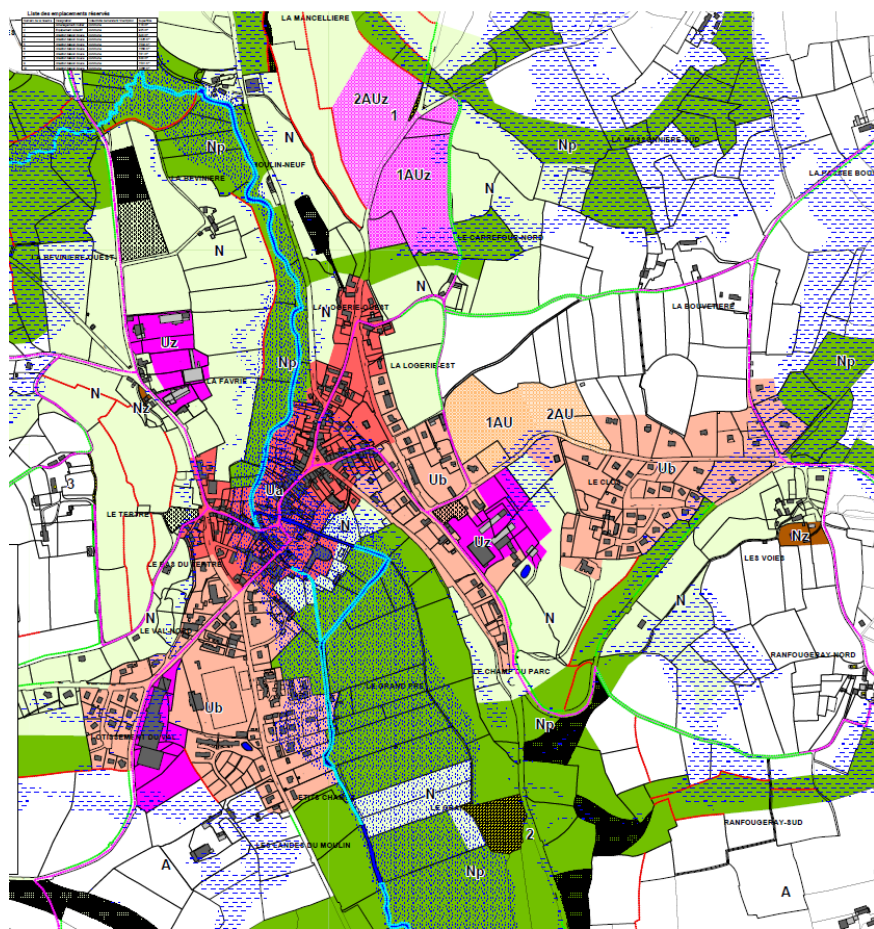
Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent la biodiversité à travers la présence d'un site Natura 2000, de huit ZNIEFF et de nombreuses zones humides ainsi que la gestion de la ressource en eau.



source: google maps



source: rapport présentation du projet, p.20.



extrait du règlement graphique du PLU

## **AVIS DÉTAILLÉ**

### **1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS**

Le 8 octobre 2013, le conseil municipal de Lonlay-l'Abbaye a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) pour remplacer le plan d'occupation des sols (POS) en vigueur et approuvé le 13 mars 2002. Le projet de PLU a été arrêté le 22 mai 2017, puis transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 29 mars 2017.

La commune de Lonlay-l'Abbaye est directement concernée par un site Natura 2000<sup>2</sup>, à savoir la zone spéciale de conservation (ZSC) « *Landes du Tertre Bizet et Fosse Arthur* » (FR2500076) désignée au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ». En application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme (CU), le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale constitue une démarche itérative visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans le rapport de présentation (RP) du document. En application de l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale (EE) décrite dans le RP ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme. Son avis a également pour objet d'aider à son amélioration et à sa compréhension par le public.

### **2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le dossier de PLU remis à l'Autorité environnementale comprend les pièces suivantes :

- le *rapport de présentation* – (RP – 286 pages) ;
- le *résumé non technique* (RNT – 9 pages) ;
- le *projet d'aménagement et de développement durables* (PADD – 7 pages) ;
- les *orientations d'aménagement et de programmation* (OAP – 20 pages) ;
- l'*évaluation environnementale* (EE – 261 pages) ;
- le *règlement écrit* (98 pages) ;
- le *règlement graphique* : deux plans de zonage (au 1/1000<sup>e</sup> et au 1/2000<sup>e</sup>) ;
- les *annexes* (servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux d'eau et assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, arrêté préfectoral portant définition des zones à risques d'exposition au plomb dans le département de l'Orne).

#### **2.1. COMPLÉTUDE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Pour ce qui concerne les évolutions apportées au code de l'urbanisme au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la délibération du conseil municipal en date du 2 décembre 2016 indique qu'il a été fait le choix de finaliser le projet de PLU selon les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016<sup>3</sup>.

Il comprend notamment un diagnostic, une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi qu'une analyse de l'état initial de l'environnement. Il comporte également les justifications sur la cohérence interne du PLU et sur les dispositions réglementaires retenues.

---

2. Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

3. L'élaboration du PLU ayant été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, il pouvait bénéficier des mesures transitoires prévues par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, dans lequel est prévu à l'article 12, paragraphe VI, que « *les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.* ».

Enfin, au titre de l'évaluation environnementale et de l'article R. 151-3 du CU, « tout en étant proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée », le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Globalement, tous les éléments attendus sont présents.

## **2.2. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

D'une manière globale, les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et sont agrémentés par des illustrations. Néanmoins, certaines cartes peu lisibles permettent difficilement d'appréhender les enjeux sur le territoire communal et de les resituer à l'échelle du PLU (par exemple les zones humides p. 7 ou encore la trame verte et bleue p. 95 du RP).

- **Le diagnostic** (p.25 à 57 du RP) permet au lecteur de connaître la situation géographique, démographique, le contexte réglementaire et le positionnement stratégique de la commune dans son environnement. Les éléments du diagnostic socio-économique exposent la tendance démographique qui se traduit globalement par une stagnation. Depuis 1968, la commune a connu une évolution constamment négative, suivi d'une stagnation depuis 1999 puis d'une légère reprise démographique en 2007. Entre 2005 et 2015, 67 constructions neuves de logements ont été réalisées, mais il est indiqué que ce rythme « soutenu » de construction n'a pas permis de freiner la perte démographique sur la dernière décennie. Le rapport projette un accroissement démographique de 50 habitants supplémentaires d'ici 2026 avec un besoin évalué à 45 résidences principales dont 24 en constructions neuves. Ce scénario correspond au « scénario 3 : rythme fort ». Il aurait été utile de préciser quels étaient les autres scénarios démographiques envisagés et pourquoi ce dernier a été retenu. Le diagnostic procède également à l'analyse de la situation spatiale de la commune, de son attractivité, de ses activités et à une analyse de l'économie, notamment de ses potentialités sur le plan de l'activité agricole, du commerce, des équipements, du tourisme et de la mobilité.
- **L'état initial de l'environnement** est clair et synthétique et aborde les thèmes attendus : les milieux physiques (eaux, milieux aquatiques, air...), les espaces naturels (parc naturel régional, sites inscrits et classés, paysages, accès à la nature, continuités écologiques...), le patrimoine naturel (sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales ou végétales et de leurs habitats...), les pollutions, les risques naturels et technologiques et les nuisances. La synthèse globale de l'état initial (p. 169 à 179 du RP) permet au lecteur d'apprécier rapidement l'ensemble des richesses et des enjeux du territoire, et leur hiérarchisation selon trois critères (transversalité, sensibilité du territoire et marge de manœuvre du PLU). L'étude plus exhaustive des caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, à savoir les sites pouvant être retenus pour l'urbanisation future, est claire et bien illustrée. Toutefois, l'état initial

de ces dernières apparaît insuffisant (cf. partie 3.2 sur la prise en compte de la biodiversité).

- **L'analyse des incidences sur l'environnement** examine de façon globale les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement pour chaque enjeu identifié (consommation des espaces naturels et agricoles, ressource en eau, milieux naturels et biodiversité, etc.) puis se focalise plus particulièrement sur les zones d'urbanisation future<sup>4</sup> à vocation d'habitats et d'activités économiques.
- L'évaluation des **incidences Natura 2000**, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du CE pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est clairement identifiable dans le rapport de présentation et les cartographies font apparaître distinctement la présence du site Natura 2000, situé à l'ouest du territoire communal, les « *Landes du Tertre Bizet et Fosse-Arthur* » (ZSC n° FR2500076). L'analyse des incidences apparaît complète.
- Les **mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures ERC)** des incidences négatives du PLU sur l'environnement sont présentées de manière explicite et clairement identifiables. Néanmoins, certaines mesures mériteraient d'être approfondies ou précisées (cf. partie 3. analyse du projet du PLU).
- **Les choix** opérés pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règles applicables sont bien expliqués<sup>5</sup>. Conformément à la démarche d'évaluation environnementale, les scénarios envisagés en termes de secteurs à urbaniser sont présentés. Plus particulièrement, le choix du secteur de « *Saint Nicolas* » (en légère discontinuité des parties actuellement urbanisées) est justifié en raison de contraintes techniques (pentes et gestion des eaux pluviales) et environnementales (impact paysager fort et covisibilité forte avec l'abbatiale) des deux autres scénarios étudiés. Ces explications n'apparaissent pas suffisamment convaincantes (cf. partie sur la démarche itérative).
- Comme prévu au 6° de l'article R. 151-3 et à l'article R. 151-4 du CU, doivent être présentés les **indicateurs mais aussi les modalités de suivi** retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. En l'espèce, le PLU (p. 229 et 289 du RP) prévoit des indicateurs de suivi dont la majorité ont été retenus pour permettre une analyse simple sans avoir recours à un bureau d'étude spécialisé. Toutefois, il faudrait que le RP précise certains objectifs et les moyens mis à disposition pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs (personnel, comité de pilotage, éventuels organismes associés...) afin de lui donner une réelle dimension opérationnelle. Il faudrait également préciser les modalités de mise en œuvre des mesures de correction (quelle procédure ? quelle temporalité ?) pour rectifier les écarts éventuels entre les objectifs et les résultats du suivi.

**Concernant les indicateurs relatifs à l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement, l'autorité environnementale rappelle qu'il convient de préciser certains objectifs et les moyens mis à disposition pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs ainsi que les éventuelles mesures de corrections envisagées en cas d'écarts éventuels entre objectifs et résultats.**

- **Le résumé non technique (RNT)** est intégré au rapport de présentation conformément à l'article R. 151-3 du CU. C'est une pièce importante qui doit participer à la transparence et doit permettre de faciliter l'appropriation du document par le public. Il doit être autonome et porter sur les éléments relatifs à l'évaluation environnementale du rapport de présentation (article R. 151-3 7°). En l'espèce, il reprend les points essentiels des différentes parties du RP qui ont trait à l'évaluation environnementale.

Dans un souci de meilleure lisibilité et compréhension pour le lecteur il aurait été utile que ce résumé soit distinct formellement du rapport de présentation et qu'il soit accompagné d'illustrations. Par ailleurs, certains éléments mériteraient d'être clarifiés ou précisés :

– l'état initial de l'environnement aurait mérité d'être plus précis sur les enjeux, en ne faisant pas simplement état de leur hiérarchisation mais en rappelant aussi leur contenu (nombreux espaces naturels remarquables, niveaux de rejets des eaux usées non satisfaisants, risques naturels, etc.) ;

---

4. Il s'agit des zones 1AU/ « zone d'urbanisation future à court terme » pour l'habitat, 2AU/ « zone d'urbanisation future à long terme » pour l'habitat, Uz/ « zone d'activité », 1AUz/ « zone d'urbanisation future à court terme » pour les activités économiques et 2AUz/« zone d'urbanisation future à long terme » pour les activités économiques.

5. Explications pour le PADD p. 181 à 197 ; pour les OAP p.198 à 201 et pour les choix liés aux prescriptions réglementaires et aux zonages p.202 à 242.

- la partie sur les incidences des projets d'urbanisation pourrait être accompagnée d'une carte de localisation et mériterait d'être complétée en ce qui concerne les incidences sur les paysages et la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la partie sur l'évaluation des incidences Natura 2000 pourrait être plus étayée concernant les incidences indirectes ainsi que sur les mesures et orientations qui ont été prises ;
- les indicateurs et les modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement devraient être présentés et explicités.

### **2.3. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

Conformément à l'article R. 151-3-1° du CU, l'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans programmes qui concernent le territoire (p. 236 à 241 du RP) fait l'objet d'une analyse satisfaisante et synthétique. Elle conclut à un rapport de compatibilité et de prise en compte suffisant du PLU avec ces derniers.

### **2.4. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE**

L'évaluation environnementale vise à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme et à intégrer à la démarche itérative d'élaboration du PLU l'étude des différents scénarios de moindre impact. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public.

La description de la méthodologie de l'évaluation environnementale est réalisée dans le RNT (p.11 et 12 du RP). Il est donné une explication très synthétique de l'analyse des incidences ainsi que la méthode d'élaboration du plan et la démarche suivie par les élus. Cependant, au-delà des principes de l'évaluation environnementale, il est intéressant d'avoir connaissance au travers du « *Bilan de la concertation* », des diverses demandes d'habitants, avis, considérations, débats, oppositions, qui ont ou auraient pu avoir pour effet de faire évoluer le projet dans tel ou tel sens, de privilégier tel scénario plutôt qu'un autre. Il pourrait donc être précisé les périodes et les durées de consultation du public et la nature des observations reçues.

Par ailleurs, l'explication donnée quant aux choix opérés pour définir les futures zones à urbaniser apparaît peu convaincante et semble signifier l'absence de la mise en place d'une réelle démarche itérative. En effet, les raisons données pour écarter la zone initiale à vocation résidentielle envisagée (secteur de « *la Logerie Est* ») pour le secteur 1AU mériteraient d'être plus étayées car le scénario final retenu (secteur « *Saint Nicolas* ») présente lui aussi des difficultés. Plus précisément, la nouvelle jonction d'urbanisation créée par ce scénario entre le centre bourg et le lotissement « *le Clos* » paraît présenter une insertion moins intéressante dans le tissu urbain existant en tant qu'elle crée un « effet barrière » vis-à-vis du corridor écologique existant sur cette zone. Par ailleurs, l'importance de la pente et les risques de ruissellement ont justifié en partie l'abandon du secteur initial envisagé. Pour autant, ces difficultés restent valables pour le secteur retenu, et la pente peut aussi présenter un intérêt en termes d'ensoleillement et d'insertion réussie des constructions dans le paysage. De même, les explications concernant le choix retenu pour la zone du secteur d'activité 1AUz (« *la Logerie ouest* ») mériteraient d'être plus étayées notamment sur la réduction des nuisances liées au trafic des poids lourds (cf partie 3.6 sur les risques et les nuisances).

Enfin, l'objectif I-b fixé par le PADD de « *mobiliser le potentiel foncier diffus et groupé sur la zone agglomérée* » semble insuffisamment traduit dans les choix opérés au PLU. En effet, il apparaît que six parcelles au sein du lotissement du Val sont vacantes et qu'elles ne semblent pas avoir été retenues dans les zones potentielles du diagnostic démographique ou du moins qu'il n'y ait pas de justification à leur non prise en compte. L'ouverture à effet immédiat d'une zone 1AU à vocation d'habitats sans privilégier les potentialités existantes questionne aussi sur la dimension opérationnelle de cet objectif et au-delà sur les contradictions que cela pose avec plusieurs autres orientations du PADD notamment en termes de consommation d'espaces et de préservation des milieux naturels.

***L'autorité environnementale recommande de mieux argumenter la justification du scénario retenu, afin de garantir la meilleure information possible des citoyens.***



### 3. ANALYSE DU PROJET DE PLU ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité, mais portent sur les thématiques identifiées « à fort enjeu » par l'autorité environnementale.

#### 3.1. SUR LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET L'AGRICULTURE

La commune souhaite accueillir 50 habitants supplémentaires d'ici 2026, soit 45 résidences supplémentaires par rapport à 2015 dont 24 en constructions neuves pour des besoins estimés dans le PADD à 2,88 hectares en extension de l'enveloppe urbaine. Ce scénario semble s'appuyer sur le rythme de développement que la commune a connu entre 1999 et 2006, période au cours de laquelle la commune avait connu un accroissement de population de 49 personnes. Entre 2007 et 2012, la population a diminué de 30 habitants. Aucuns chiffres ne sont présentés sur la réalisation de constructions durant cette même période (données fournies pour la période 2005-2015, qui font état d'un rythme moyen de 5 à 6 constructions par an). Ces données mériteraient d'être complétées pour connaître les autres scénarios et davantage explicitées pour apprécier les éléments qui ont conduit la commune à retenir le scénario dit de « *rythme fort* ».—De plus, l'objectif affiché dans le PADD (2,88 hectares) et les surfaces qui seront effectivement consommées en extension d'urbanisation dédiées à l'habitat semblent incohérentes puisqu'en intégrant la zone 2AU (1,46 hectares) en sus de la zone 1AU (2,46 hectares), ce ne sont pas 2,88 hectares qui seront au total consommés mais 3,92 hectares.

Par ailleurs, le constat de la diminution de la consommation d'espaces par rapport au plan d'occupation des sols (POS) doit être nuancé. Si la diminution des surfaces réservées à l'urbanisation pour des habitats par rapport au POS (59,75 hectares dans le PLU contre 65,31 hectares dans le POS) est indéniable, celle-ci ne doit pas occulter le fait qu'à l'inverse, les espaces consommés pour le développement économique augmentent (13,55 hectares dans le PLU contre 8,93 dans le POS). Il aurait été intéressant de disposer des éléments d'explications sur cette augmentation.

A contrario, la volonté de la commune de phaser l'urbanisation en l'encadrant de conditions (en prévoyant des espaces classés en zone 2AU et 2AUz dont l'ouverture est conditionnée par l'urbanisation de la zone 1AU et 1AUz et la capacité suffisante des voies et réseaux pour la desservir) paraît positive en tant qu'elle devrait permettre de l'adapter aux besoins réels identifiés.

#### 3.2. SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ

Les enjeux de biodiversité sont synthétisés par deux cartes p.98 et p.99 avec une identification intéressante des corridors les plus sensibles aux modifications de l'environnement ainsi que des zones humides. Le PADD, dans son axe III-c prévoit de « *préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel* », notamment par la « *préservation des corridors écologiques et réservoir de biodiversité* ». La plupart de ces orientations liées à la préservation du patrimoine naturel se retrouvent dans la traduction réglementaire du PLU. Les espaces naturels remarquables, notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique<sup>6</sup> (ZNIEFF) et le site Natura 2000<sup>7</sup>, sont classés majoritairement en zones Np (« *naturel protégé* ») et pour une partie en zone N (« *naturelle et forestière* »). À l'exception de secteurs urbains existants et futurs, les éléments favorables à la trame verte et bleue (cf. carte p.95) sont situés en secteur N, Ap ou A. Les haies et les boisements, qui ont un rôle essentiel dans la fonctionnalité des corridors écologiques, sont reportés sur le plan de zonage et certains bénéficient d'une protection au titre des espaces boisés classés (article L. 113-1 CU) ou sont identifiés au titre des éléments du paysage (L. 151-23 CU).

Certains articles du règlement écrit permettent une protection pertinente de la biodiversité notamment en zone A et N, en donnant la possibilité de ne pas poser de clôtures et, lorsqu'elles sont prévues, en rendant obligatoire leur caractère végétal et le recours à des essences locales.

---

6. Les ZNIEFF sont des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. La commune est concernée par huit ZNIEFF. Trois ZNIEFF de type II : « Bassin de l'Egrenne » pour une superficie de 1335,20 ha ; « Le Haut Bassin de la Varenne » de 176,90 ha ; les « Forêts de La Lande Pourrie et de Mortain » de 360,60 ha. Cinq ZNIEFF de type I : « *Lande et tourbière du Tertre Bizet* » sur une superficie de 135,24 hectares ; « *la Prairie tourbeuse de Ranfougeray* » de 1,11 ha ; « *la Haute-vallée de l'Egrenne* » de 53 ha ; « *la Varenne et ses affluents* » de 9 hectares et « *la Tourbière de la tablère* » de 13,99 ha.

7. Il s'agit du site Natura 2000 « *Landes du Tertre Bizet et Fosse Arthour* », zone spéciale de conservation n°FR2500076.



L'évaluation environnementale est toutefois incomplète en ce qui concerne l'état initial des zones ouvertes à l'urbanisation car seul un inventaire de la flore pour l'identification des zones humides en secteur ouvert à l'urbanisation a été réalisé. L'inventaire de la faune porte sur l'ensemble de la commune et s'appuie simplement sur des bases de données naturalistes dont certaines commencent à dater.

***L'autorité environnementale considère qu'il aurait été indispensable que soit réalisé a minima un inventaire de terrain de la faune des zones AU et AUz, compte tenu de la grande sensibilité environnementale de ces secteurs, afin de notamment vérifier l'absence d'espèces protégées mais aussi plus largement pour fournir des éléments d'appui concret aux choix opérés par la commune. Pour les futures zones ouvertes à l'urbanisation (2AU et 2AUz), il serait aussi souhaitable de prévoir la réalisation préalable d'un inventaire faune-flore lors de la modification du PLU permettant leur ouverture.***

Il a été fait le choix de ne pas identifier de zones humides dans le règlement graphique au vu de la difficulté d'être exhaustif dans leur recensement en raison du très grand nombre de prélèvements qu'ils seraient nécessaires de réaliser. A minima, il apparaît indispensable d'identifier les zones humides avérées afin de pouvoir en assurer la protection. L'étude de la flore sur les secteurs 1AU, 2AU et Uz n'est pas clairement conclusive alors même que les données de cartographie de la DREAL identifient bien des zones humides avérées dans ces secteurs et que quelques espèces caractéristiques des zones humides ont été identifiées par l'inventaire réalisé par le bureau d'étude en mars 2017. D'autre part, les zones humides ne sont pas toutes classées en secteur Np (qui permet d'assurer une protection en posant le principe de secteur vierge de toute construction avec quelques exceptions limitées), notamment celles présentes en bordure de secteurs 1AU et 1AUz. Il est donc en réalité difficile de comprendre et d'apprécier les délimitations choisies pour les secteurs en NP en l'absence de positionnement des zones humides avérées dans le règlement graphique.

Concernant plus particulièrement les zones humides en bordure du secteur 1AUz, le choix de l'OAP de prévoir une bande de zone inconstructible pose question : pourquoi ne pas avoir décidé de classer cette zone directement en secteur Np ou N ? Il aurait fallu argumenter ce choix.

***L'autorité environnementale recommande d'identifier a minima les zones humides avérées dans le règlement graphique et de prévoir les dispositions permettant leur préservation effective. Quant aux zones humides prédisposées situées dans les zones ouvertes à l'urbanisation, il serait aussi souhaitable de les faire apparaître graphiquement.***

Il existe plusieurs incohérences entre l'état initial, les OAP et la traduction dans le règlement graphique concernant des zones humides et/ou des haies. En effet, sur le secteur de la Favrie, l'étude de la flore a relevé la présence de haies bocagères (carte p. 168) qui n'ont pas été reprises dans le règlement graphique. Il en est de même, en secteur 1AU et 2AU (carte p. 164) ainsi que dans le secteur des Landes du Moulin (carte p. 165) pour plusieurs haies multi stratifiées et des zones humides. Concernant plus particulièrement le secteur 1AU de la Logerie Est, les haies sont en partie identifiées dans l'OAP mais ne le sont pas dans le règlement graphique.

De plus, le règlement écrit prévoit des mesures pour les haies identifiées qui restent insuffisantes pour assurer leur protection. Il semble en effet peu justifié que la coupe à blanc ne fasse pas l'objet, comme l'arrachage, d'une déclaration préalable. D'autre part, le principe de compensation à fonctionnalité égale suite à une suppression de haie est seulement posé pour les haies anti-érosives alors qu'il serait souhaitable qu'il soit étendu à l'ensemble des haies identifiées au règlement graphique.

### **3.3. SUR NATURA 2000**

Le territoire communal est concerné par un site d'intérêt communautaire, zone Natura 2000, intitulé « *Landes du tertre Bizet et Fosse Arthour* ». Ce site, en deux parties, s'étend sur les communes de Lonlay-l'Abbaye et de Saint-Georges-de-Rouellé. Seul le site des Landes du tertre Bizet se situe sur Lonlay-l'Abbaye mais en raison de la proximité géographique du deuxième site, l'étude prend bien en compte ces deux sites et leurs caractéristiques, ce qui permet d'assurer la complétude de l'analyse des incidences.

Les projets d'urbanisation ne sont pas situés sur le site Natura 2000 et l'analyse des incidences prend bien en compte les risques éventuels indirects pour les fonctionnalités écologiques de l'écosystème du

site (espèces d'intérêt communautaire pouvant être identifiées au-delà du périmètre de protection du site au sein de corridors de migration, de site d'alimentation et/ou de reproduction) notamment en termes de dégradation des habitats naturels, de la qualité des cours d'eaux et de corridors écologiques aquatiques. Les parcelles situées sur ce site ainsi que les parcelles adjacentes et la grande majorité des cours d'eaux sont classées en « *naturel protégé* » et en partie en zone « *naturelle et forestière* ». Même si le classement en secteur N reste protecteur (seulement quelques exceptions supplémentaires et limitées de constructions par rapport au secteur Np) il aurait été utile de préciser pourquoi la totalité du site Natura 2000 n'a pas été classé en secteur Np. Les mesures et les orientations prises permettent au maître d'ouvrage de conclure que la mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences directes et que les incidences indirectes ont été prises en compte notamment en vérifiant les connexions hydrauliques et le sens d'écoulement entre les principales zones urbaines du PLU et le site Natura 2000.

### **3.4. SUR LES PAYSAGES**

Le bourg de Lonlay-l'Abbaye s'est implanté de part et d'autre de la vallée de l'Egrenne à partir du noyau central constitué par l'ancienne abbaye. Cette situation géographique en fond de vallée offre des vues plongeantes sur l'abbatiale et le centre ancien. Les opérations de lotissement des dernières années apparaissent déconnectées du bourg et les lisières ne sont pas toujours maîtrisées entre le secteur bâti et les champs de culture ou d'herbage.

Le PADD prévoit dans son axe 3-b° « *de préserver et mettre en valeur les paysages* » notamment en identifiant des longues vues et des cônes de vue paysagers, à maintenir ou créer et en protégeant des haies fonctionnelles. Ces orientations sont en partie traduites sur le plan de zonage à travers la préservation des boisements au titre des espaces boisés classés (art. L. 113-1 du CU), de haies et de chemins de randonnées au titre des éléments du paysage (art. L. 151-23), et d'éléments du patrimoine à protéger tels que des bâtis, sites ou secteurs (art. L. 151-19 CU). Le règlement écrit du PLU prévoit aussi des dispositions favorables à l'intégration paysagère et prévoit notamment qu'en toute zone, les éléments végétaux identifiés doivent être préservés et que tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée identifié sur le règlement graphique doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les zones d'urbanisation futures auront un fort impact visuel, notamment la zone 1AUZ de la « *Logerie Ouest* ». L'OAP du secteur 1AUZ prévoit néanmoins plusieurs mesures d'intégration paysagère spécifiques pour intégrer au mieux les constructions par rapport à la topographie, tels que le traitement des franges en initiant une haie bocagère sur les limites nord et sud et la création d'une zone tampon inconstructible et paysagère.

Malgré les dispositions prévues au PLU, il conviendra néanmoins de rester vigilant lors de la délivrance des permis de construire dans les secteurs ouverts à l'urbanisation compte tenu de la sensibilité du secteur.

### **3.5. SUR L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT**

Le territoire communal présente des sensibilités environnementales fortes notamment compte tenu de la présence de cours d'eaux en tête de bassin versant de l'Egrenne et Varenne, d'un réseau bocager très dense et de nombreuses zones humides (plus de 75 % des zones humides potentielles sont situées dans une zone tampon de 2050 m de part et d'autre du cours d'eau principal de « l'Egrenne »).

#### Eau potable

La commune se situe en amont de plusieurs captages et la ressource à l'échelle du bassin versant de la Mayenne est considérée comme vulnérable. L'alimentation en eau potable provient du captage de la Mangeantière, qui est couvert par un périmètre de protection au sud de la commune. Il est prévu un classement en secteur Np pour les espaces situés dans le lit majeur de l'Egrenne dans le périmètre de protection de ce captage déjà préservé par une déclaration d'utilité publique ainsi que l'identification de haies bocagères le long des cours d'eau (rôle d'épuration) et le long des pentes (limitation du lessivage et rôle anti-érosif). Toutefois, une partie du périmètre de protection rapprochée de la Méangeantière est classée en zone A.

Quant aux capacités de la ressource en eau potable, elles sont présentées comme suffisantes pour répondre au projet de développement urbain de la commune à l'échelle de la prochaine décennie.

***L'autorité environnementale souligne qu'il aurait été souhaitable que l'intégralité des parcelles situées sur le périmètre de protection rapprochée soient classées en N ou en Np afin d'assurer un degré de protection plus important.***

#### Eaux usées

La station de traitement des eaux usées est obsolète et reçoit des eaux pluviales parasites. Il est indiqué qu'une étude de faisabilité a été réalisée par la collectivité pour déterminer un emplacement pour permettre son extension ou pour la création d'une nouvelle station, sachant que l'emprise actuelle est contrainte. L'absence d'éléments plus précis sur cette étude ne permet pas d'évaluer réellement l'impact potentiel des futures zones urbaines sur la station, et plus globalement, sur la qualité du milieu récepteur.

Il est prévu le raccordement obligatoire des futures zones d'urbanisation aux réseaux collectif des eaux usées. Pour l'ensemble des zones, à défaut de réseau public, un assainissement individuel peut être admis à condition qu'il soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'assainissement individuel est autorisé en zone Uz pour le site de la Favrie au motif de l'absence de réseaux au nord du site et du coût de raccordement trop important pour la collectivité. A minima, il serait souhaitable de faire état de la qualité de l'existant en assainissement individuel.

Au vu des éléments qui figurent dans le dossier, l'assainissement reste un problème qui demeure non réglé (étude de filière en cours). Il conviendra donc d'être particulièrement attentif à sa résolution.

***L'autorité environnementale considère que la problématique des eaux usées ne peut pas être réellement évaluée en l'absence d'éléments plus précis. Par conséquent, en l'état actuel de l'étude, l'assainissement reste un problème non réglé, pour lequel il conviendra d'être particulièrement attentif.***

#### Eaux pluviales

La situation est très sensible compte tenu de la position du bourg en fond de vallée et des problèmes de ruissellement et d'inondations constatés. Le réseau d'eaux pluviales est peu développé et ne concerne qu'une partie du bourg.

Les projets d'urbanisation vont conduire à une extension des surfaces imperméabilisées engendrant une augmentation des écoulements superficiels (augmentation des volumes et des débits). Les eaux pluviales doivent donc être gérées de manière à limiter les ruissellements à l'aval de façon à préserver les zones déjà urbanisées d'éventuels débordements. À cet effet, le règlement écrit prévoit que pour tous les secteurs, hors zone 2AU (p.229), les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement dans le réseau pluvial s'il existe, et en son absence ou insuffisance, doivent intégrer les aménagements nécessaires au libre écoulement et à une infiltration à la parcelle. Les deux OAP des secteurs 1AU et 1AUz prévoient une compensation de l'imperméabilisation avec une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers ou de puits d'infiltration et par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation d'enrobés dans les espaces privés. Toutefois, cette volonté de préserver du risque inondation ne doit pas se faire au détriment de la fonctionnalité des zones humides dont l'alimentation pourrait se voir perturber.

***L'autorité environnementale recommande d'examiner, par exemple dans le cadre d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales, la problématique d'alimentation naturelle des zones humides qui en l'état actuel n'est pas suffisamment pris en compte pour assurer une réelle préservation de leurs habitats et de leurs fonctionnalités. Il faudrait en effet prévoir des dispositions réglementaires permettant, pour les dispositifs de gestion des eaux pluviales, le maintien d'un débit naturel d'alimentation des zones humides.***

### **3.6. SUR LES RISQUES ET NUISANCES**

Le risque principal sur le territoire communal est celui de l'inondation par débordement des cours d'eaux et par remontée de nappes phréatiques. En effet, les zones le long du cours d'eaux de l'Egrenne présente de forts risques inondation par débordement et de nombreuses parcelles sont concernées par les zones à fort risque de remontées (affleurement) des nappes phréatiques (de 0 à 1 m pour les réseaux et sous sols). Ces deux risques ont bien été identifiés dans le règlement graphique.

Les futurs secteurs urbanisés ne sont pas localisés directement dans les zones à risques d'inondation par débordement des cours d'eaux mais un risque de remontées de nappes phréatiques est bien identifié en bordure sud des zones 1AU, 2AU et 1AUZ. Les mesures du règlement écrit semblent néanmoins suffisantes pour prendre en compte ce risque puisque, dans l'ensemble des zones, les autorisations de construire en zone inondable ne sont accordées que si les projets de construction n'augmentent pas la vulnérabilité des biens ou des personnes ou les risques inondations. Quant aux parcelles situées en zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2,5 mètres), les sous-sols et toute construction qui aurait reçu un avis défavorable sur le dispositif assainissement autonome sont interdits.

Le projet de PLU rend possible la création de deux zones d'activités pour lesquelles des informations supplémentaires apparaissent nécessaires. En effet, il a été choisi une implantation sur le secteur de la « *Logerie Ouest* » et non pas en continuité de la biscuiterie (secteur UZ « *lotissement du Val* ») ou du site de « *la Favrie* » (scieries) au motif notamment que ces deux sites ne répondaient pas « *aux besoins d'implantation d'un bâtiment de stockage pour la Favrie, que la desserte viaire n'apparaissait pas suffisante (...) et qu'ils ne réduisent pas les nuisances liées au trafic des poids lourds dans la traverse du coeur du bourg* » (p.188). Si le scénario retenu, avec le déplacement des zones d'activité le long de la RD 22, semble effectivement permettre une réduction des nuisances liées au trafic de poids lourds dans le centre bourg, l'impact résiduel est insuffisamment évalué. Par conséquent, il serait utile de quantifier le trafic généré par les nouvelles zones d'activités économiques afin d'appuyer le choix des secteurs retenus et de mieux anticiper les éventuelles nuisances induites par ces choix. Il serait aussi intéressant de prévoir les conditions d'accès aux sites d'activités en termes de mobilité douce, la biscuiterie employant en effet 230 personnes.

L'enjeu de développement du réseau des mobilités douces dans le PLU a bien été pris en compte en ce qui concerne les déplacements d'agrément et de promenade puisque les chemins de randonnées font l'objet de dispositions écrites et graphiques assurant leur protection. Toutefois, la prise en compte des déplacements fonctionnels quotidiens « doux » aurait pu être renforcée et envisagée à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ; celle-ci semble en effet se réduire à la question des connexions pour les déplacements doux entre le centre bourg et le lotissement du Clos.