



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 de plan local d'urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'habitat  
(PLUiH)  
de la communauté de communes  
du Gesnois-Bilurien (72)**

n° : PDL-2019-4493

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

La MRAe<sup>1</sup> des Pays de la Loire a donné délégation à son président en application de sa décision du 7 octobre 2019 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis sur le projet de PLUiH du Gesnois-Bilurien, les membres ayant été consultés le 18 avril 2020.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité 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.

\* \*

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 communes du Gesnois-Bilurien pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 13 janvier 2020.

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 20/01/2020 l'agence régionale de santé, qui a renvoyé à sa contribution à l'avis de l'État sur le PLUiH arrêté en date du 16 septembre 2019.

Le présent avis s'inscrit en outre dans le cadre de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

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 des Pays de la Loire (MRAe).

## Synthèse de l'Avis

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, valant plan local de l'habitat (PLUiH), de la communauté de communes du Gesnois Bilurien entend permettre le développement équilibré d'un territoire aux dynamiques hétérogènes. En effet, la partie nord est de la communauté s'avère influencée par l'aire urbaine du Mans, quand le sud-ouest se révèle plus rural.

Le projet de PLUiH se montre d'approche inégale. Sa présentation est relativement claire et il contient les attendus d'un tel plan. La MRAe relève que le projet de PLUiH démontre à travers ses orientations d'aménagement et de programmation (OAP) une recherche de préservation de la qualité du cadre de vie de la collectivité en prescrivant systématiquement des principes paysagers et environnementaux adaptés au contexte de chaque secteur. Il démontre également une volonté de s'inscrire dans une démarche de modération des consommations énergétiques à travers la place donnée aux cheminements doux et aux principes de constructions bioclimatiques.

Toutefois, ses prescriptions nécessitent d'être davantage abouties sur certaines thématiques, comme sur l'assainissement ou la protection des secteurs présentant des enjeux environnementaux notamment, et davantage justifiées au regard des besoins et des alternatives envisagées. Les résultats de la méthode itérative citée dans la justification des choix doivent être rendus de manière plus claire.

Les méthodologies employées appellent également des remarques. La période sur laquelle est basée le diagnostic est ancienne et peu représentative des dynamiques récentes. Ensuite, la période sur laquelle sont basées les projections varie d'un thème à l'autre et s'étale sur 10 ou 17 ans. Enfin, la méthodologie d'identification des zones humides nécessite également d'être revue.

Le projet de PLUiH affiche clairement l'objectif d'une recherche de modération de la consommation d'espace pour l'habitat, et se fixe des objectifs raisonnables de croissance démographique en ce sens. Cependant, la traduction effective de cet objectif manque de volontarisme dans le règlement qui fixe des densités moyennes peu ambitieuses et une recherche des potentiels de densification et de résorption de la vacance qui nécessite d'être plus aboutie.

Par ailleurs, l'objectif de modération de la consommation d'espace ne trouve pas à s'appliquer aux activités économiques. En effet, les projets d'ouvertures à l'urbanisation portent sur près de 68 hectares de foncier nouveau, quand le diagnostic faisait état d'une consommation de 30 à 59 hectares sur la période passée (2000-2013), en fonction des données fournies dont la cohérence doit être affinée.

La MRAE recommande notamment :

- d'argumenter le besoin de surfaces à vocation économique compte tenu du rythme passé et des perspectives de développement ;
- de procéder à un inventaire systématique des zones humides sur les secteurs d'urbanisation future en tenant compte de la méthodologie d'inventaire en vigueur ;
- de rendre compte de la démarche itérative menée en vue d'identifier les secteurs les plus propices à une ouverture à l'urbanisation, démontrant l'application de la démarche éviter-réduire-compenser ;
- de justifier de l'adéquation entre l'urbanisation nouvelle projetée, et plus largement l'accueil de nouveaux habitants, et la capacité des infrastructures de gestion des eaux usées sur le territoire communautaire.

# 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 de la communauté de communes du Gesnois Bilurien en tant que plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (article R. 104-9 du code de l'urbanisme).

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

### 1.1 Contexte et présentation du territoire

La Communauté de communes du Gesnois Bilurien regroupe 22 communes sur un territoire de 402 km<sup>2</sup> et accueille une population de plus de 30 000 habitants. Elle est constituée, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la fusion des communautés de communes du Pays Bilurien et du Pays des Brières et du Gesnois.

Localisé immédiatement à l'est de l'aire urbaine du Mans, le territoire bénéficie de manière hétérogène de l'attractivité de cette dernière. Ainsi, le nord périurbain du territoire s'avère plus dynamique que le sud rural.

Le territoire de la communauté de communes n'est actuellement couvert par aucun schéma de cohérence territoriale (SCoT). Toutefois, elle a intégré le syndicat mixte du Pays du Mans en avril 2018, impliquant la révision du SCoT existant pour en élargir le périmètre. Cette révision est en cours.

Le territoire s'organise autour de (*cf carte organisation multipolaire ci-après*) :

- cinq pôles urbains structurants, à savoir, Connerré comme pôle d'équilibre, Savigné-l'Évêque, Saint-Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois comme pôles péri-urbains et Bouloire<sup>2</sup> comme pôle de bassin de vie rural ;
- et trois pôles intermédiaires que sont Lombron, Thorigné-sur-Dué et le Breil-sur-Mérize<sup>3</sup>.

2 pôles de vie, dont les dynamiques ont vocations à être complémentaires ;

3 relais du développement entre pôles urbains et bourgs ruraux

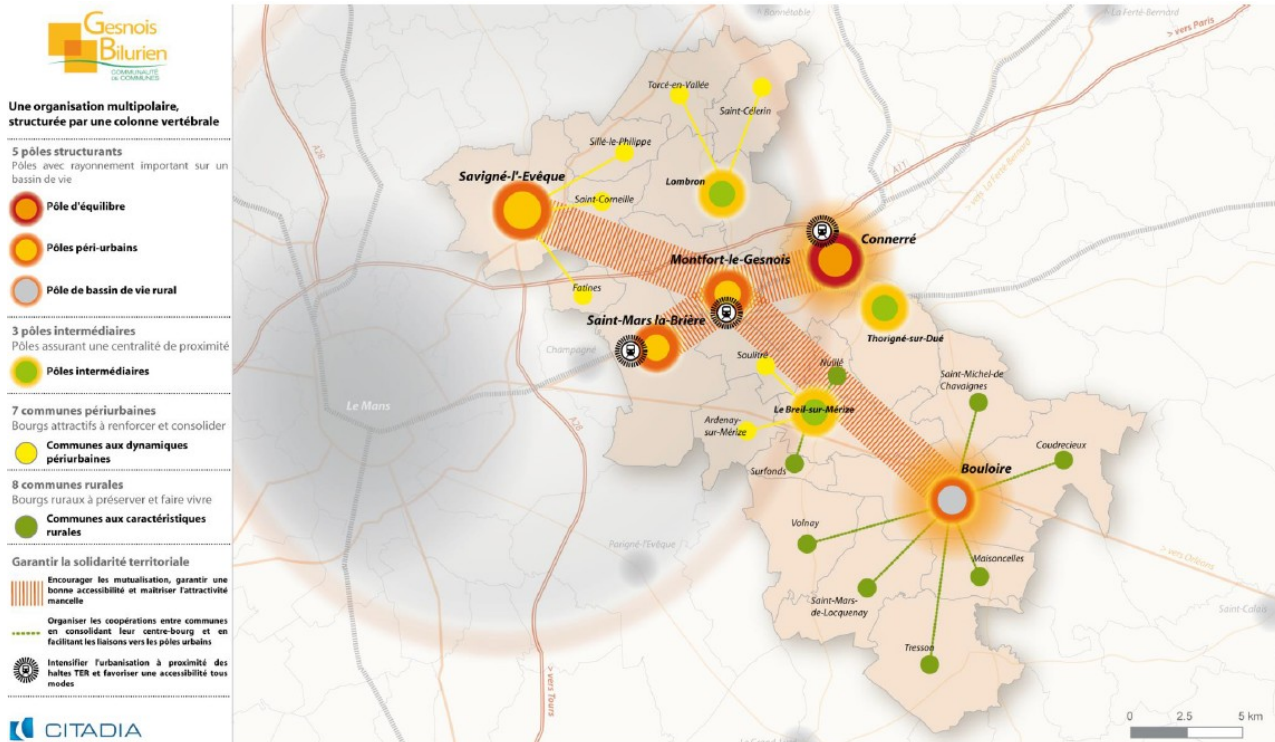


Figure 1: Carte issue du PADD, page 12

Le territoire est traversé par plusieurs axes structurants (autoroute A11, routes départementales, axe TGV). Ses paysages bocagers, traversés par un réseau hydrographique important, lui confèrent un caractère plutôt rural à préserver.

## 1.2 Présentation du projet de PLUiH

Le présent projet de PLUi tient lieu de plan local de l'habitat.

Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, 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 préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)<sup>4</sup>.

En l'occurrence, la CDPENAF a émis le 17 septembre 2019 un avis défavorable à la majorité sur projet de PLUiH ainsi qu'au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, à la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée au regard notamment de la consommation excessive de l'espace, de la préservation des continuités écologiques et de l'impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se décline en trois axes : le premier porte sur l'organisation équilibrée du développement (approche plutôt macroscopique du territoire) ; le second annonce une approche partagée et durable de l'aménagement (plus précis

<sup>4</sup> « si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestier 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 déplacement et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services ».

sur les thématiques de l'habitat, des équipements, des commerces, ou de la prise en compte des risques) ; le troisième axe s'avère essentiellement dédié à l'attractivité économique du territoire.

Le scénario démographique retenu prévoit une croissance de l'ordre de +0,6% par an, soit environ 3500 nouveaux habitants à l'horizon 2030 selon le dossier. Il anticipe ainsi un maintien du niveau de croissance constaté les années passées.

L'accueil de nouveaux habitants couplé au phénomène de desserrement des ménages<sup>5</sup> conduit le plan à fixer un objectif de création de 155 logements par an à l'horizon 2030, dont 50% (80 logements par an) dans les 5 pôles urbains.

Du point de vue des activités économiques, le PADD se montre ambitieux, en particulier sur la commune de Connerré avec la création de nouvelles zones d'activités.

Ainsi, au sein du projet de PLUiH, les zones agricoles (A) représentent 23 456 hectares, les zones urbaines (U) 1 552 hectares, les zones naturelles (N) 15 256 hectares, les zones à urbaniser (1AU et 2AU confondues) 151 hectares.

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

Compte tenu des effets attendus de la mise en œuvre du PLUiH d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux principaux identifiés par la MRAE sont :

- la modération de la consommation d'espace naturel agricole et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation du patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- la maîtrise des pollutions et nuisances, au travers notamment de l'assainissement des eaux usées urbaines ;
- la maîtrise du risque inondation.

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

Le dossier se compose de plusieurs tomes et sous-tomes identifiables, lisibles et clairement présentés. On relèvera cependant que le diagnostic fait référence dans sa charte graphique au seul PLUiH des Brières et du Gesnois. Ceci porte à confusion sur le périmètre étudié.

### **2.1 Diagnostic socio-économique du territoire**

Le diagnostic aborde les thématiques de consommation d'espace, les caractéristiques socio-démographiques du territoire, l'habitat et le logement, le développement économique.

Il fournit, de manière relativement illustrée, les tendances constatées sur la période antérieure à 2013. Les dynamiques plus récentes sont éludées.

Globalement, le diagnostic montre une hétérogénéité du territoire, divisé selon la proximité avec la métropole du Mans. Ainsi, les données relatives à la croissance démographique notamment

---

5 Baisse de la taille des ménages, liée au vieillissement de la population ou à l'évolution des comportements de cohabitation.

démontrent ces dynamiques hétérogènes, car les communes en périphérie du Mans connaissent une croissance démographique supérieure aux communes plus éloignées (sud-est de la collectivité essentiellement). Leur attractivité résidentielle est également plus importante.

Le territoire présente une forte dépendance à la voiture, puisque son usage représente 85% des déplacements domicile-travail.

La surface agricole utile du territoire s'élève à 19 400 hectares (soit environ 48% du territoire), le caractère agricole des communes du sud de la communauté est plus marqué. La culture du maïs représente 25%, le blé 22 % et les prairies 32% de la surface agricole (pâturages des élevages de bovins, volailles et chevaux).

Les données fournies relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'avèrent manquer de cohérence interne puisque sont annoncés successivement des valeurs de 297 hectares puis de 269,4 hectares (entre 2000 et 2013). Cette différence inexplicite d'environ 28 hectares se reporte sur la répartition de la vocation de ces espaces consommés puisque selon les données avancées, ce sont 230 hectares qui ont été dédiés à l'habitat et 59 hectares ou 30,9 hectares dédiés aux activités économiques.

***La MRAe recommande de mettre en cohérence et d'actualiser les données relatives à la consommation d'espace pour les activités économiques.***

Du point de vue de la consommation de l'espace concernant l'habitat, sur les 230 hectares consommés, 187 hectares l'ont été hors enveloppe urbaine. Le rythme de construction s'est infléchi entre la période 2005-2010 et la période 2010-2015 passant de 184 logements nouveaux construits à 126 logements par an en moyenne. La densité moyenne sur la période 2002-2012 est de 10 logts/ha essentiellement en extension urbaine, ce qui est très faible.

De son côté, le taux de vacance dans le parc de logements existants apparaît important. Cependant certaines données fournies nécessitent d'être doublement clarifiées, dans la mesure où les pourcentages de vacance cités à l'appui de la comparaison entre la communauté de communes (9,8 % de vacance) et le département de la Sarthe (5,1%), sont présentés comme des données liées aux résidences secondaires dans le graphique d'illustration d'une part, et qu'elles ne semblent concerner que la communauté de communes du Pays Bilurien d'autre part. Les données relatives à la communauté de communes du Gesnois Bilurien ne sont pas consolidées.

Le diagnostic propose par ailleurs une recherche du potentiel de densification des enveloppes urbaines du territoire ainsi que le bilan des surfaces restant à urbaniser au titre des documents d'urbanisme en vigueur.

Le territoire de la communauté de communes compte 6 zones d'activités<sup>6</sup>. Toutefois le dossier ne fournit pas de données claires quant aux surfaces consommées et celles encore disponibles, de manière à déterminer les dynamiques de commercialisation connues par la communauté de communes.

***La MRAe recommande de fournir un bilan actualisé et clarifié de la consommation d'espace pour l'habitat et des surfaces encore disponibles sur les zones d'activités existantes.***

---

6 ZAC de l'épine et zone les pièces des Murs à Savigné-l'Évêque, zone de la Volerie à Bouloire, Zone de la Pécardière à Saint-Mars-la-brière Soultré et Montfort-le-Gesnois, zone de la Chéquinière à Thorigné-sur-Dué, terrasses du Challans à Connerré

## 2.2 Articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes

La communauté de communes du Gesnois Bilurien a adhéré au syndicat mixte du Pays du Mans en avril 2018, emportant une nécessaire révision du SCoT du Pays du Mans suite à l'extension de son périmètre.

En l'absence de SCoT en vigueur, le PLUiH doit être compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne<sup>7</sup> 2016-2021, les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Huisne<sup>8</sup>, du Loir<sup>9</sup> et Sarthe amont<sup>10</sup>, le Plan de gestion du risque inondation (PGRI) Loire Bretagne 2016-2021<sup>11</sup>. Ce dernier comprend huit dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme, indépendamment de l'existence d'un plan de prévention des risques.

Le PLUiH doit par ailleurs prendre en compte le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)<sup>12</sup>.

A l'exception du PGRI précité, l'évaluation environnementale récapitule de manière claire les orientations et objectifs des documents évoqués ci-avant et leur traduction dans le projet de PLUiH.

La MRAe relève que s'agissant de la description de la compatibilité du projet de PLUiH avec le SAGE Huisne, le dossier ne rappelle pas que ce dernier interdit (sauf exceptions) la destruction de zones humides (article 3 du règlement du SAGE).

***La MRAe recommande de rappeler les dispositions du PGRI qui concernent directement le PLUiH et de démontrer la traduction effective de ces dispositions dans le projet arrêté.***

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

L'état initial de l'environnement se situe à la suite du document dédié au diagnostic : à la différence des autres composantes du dossier il n'est pas identifiable immédiatement. Les perspectives d'évolution en l'absence de plan se retrouvent dans le document dédié à l'évaluation environnementale.

### Patrimoine naturel et paysager

Le territoire est caractérisé par un environnement rural et bocager, marqué par un réseau hydrographique assez dense, en particulier les vallées de l'Huisne, la Vive-Parente, le Dué, la Mérisse et l'Hune. Les éléments du réseau hydrographique constituent des corridors écologiques au titre du SRCE. Le territoire se trouve sur trois bassins versants, celui de l'Huisne, du Loir et de la Sarthe amont. La grande majorité du territoire se localise dans le bassin versant de l'Huisne.

Le patrimoine naturel du territoire compte un site Natura 2000<sup>13</sup> « Vallée du Narais, forêt de Bercé,

7 approuvé le 18 novembre 2015

8 approuvé le 12 janvier 2018

9 Approuvé le 25 septembre 2015

10 Approuvé le 16 décembre 2011

11 approuvé le 23 novembre 2015

12 adopté le 30 octobre 2015

13 Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de protection spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne « Oiseaux sauvages » (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones spéciales de conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et



ruisseau du Dinan », localisé au centre-ouest du territoire et qui concerne 3 communes (Saint-Mars-La-Brière, Ardenay-sur-Mérize, Surfonds). Il est également riche de 16 ZNIEFF de type 1 et 2<sup>14</sup>, de 9600 hectares de boisements localisés en grande partie au centre du territoire et se superposant notamment au site Natura 2000 et à plusieurs ZNIEFF. Ces boisements représentent par ailleurs des réservoirs de biodiversité au titre du SRCE. Le bocage s'avère dense en particulier sur le nord du territoire, mais en déclin compte tenu des nouvelles pratiques agricoles et du remembrement des parcelles.

L'état initial se limite à reprendre les potentielles zones humides issues des prélocalisations DREAL basées sur de la photo interprétation, ce qui ne constitue pas un inventaire de ces milieux à enjeux. La MRAe relève que la plupart des secteurs concernés par une OAP (secteurs 1AU) a toutefois fait l'objet par la suite d'une identification des zones humides, dont la méthodologie présente des limites. Ce point sera détaillé en partie 3 du présent avis.

Le patrimoine bâti remarquable compte 22 monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Le patrimoine vernaculaire constitutif de l'identité du territoire est également important.

Le territoire comporte plusieurs infrastructures de transports majeures telles que l'autoroute A11, la route départementale 323 et la route départementale 357. Il est également traversé par la liaison ferroviaire à grande vitesse (LGV) Paris-Rennes.

### **Risques et nuisances**

Les risques naturels sont concentrés sur quelques communes du territoire. On relèvera d'abord le risque inondation avec plusieurs communes concernées par le Plan de prévention du risque naturel inondation (PPRni) de la vallée de l'Huisne. Le risque feu de forêt, compte tenu de la présence de grands massifs boisés, est présent sur plusieurs communes. Plusieurs communes sont également concernées par des risques liés aux mouvements de terrain, ou à la présence de cavités souterraines.

Les infrastructures de transports induisent une certaine sensibilité au risque lié au transport de matières dangereuses, par ailleurs un gazoduc et un oléoduc traversent le territoire.

Les nuisances sonores sont essentiellement liées à la LGV, l'A11, la RD301, la RD323 et la RD357, impliquant des zones affectées par le bruit allant de 30 m à 300 m.

### **Assainissement**

L'état initial est muet sur les capacités d'assainissement du territoire. Il renvoie aux annexes sanitaires pour cette thématique.

Les données issues de ces annexes démontrent que plusieurs stations d'épuration présentent des non-conformités ou des surcharges (hydrauliques ou organiques).

La MRAe relève, à titre d'exemple, que la STEP de Bouloire est en surcharge hydraulique mais qu'il est considéré que 300 équivalents-habitants (EH) peuvent encore être raccordés, ce qui génère un risque de dégradation de la qualité des rejets à l'exutoire. La même remarque peut être faite pour

---

Il de la Directive européenne « Habitats naturels-faune-flore » (92/43 CEE) du 21/05/1992.

14 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional.  
Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Tresson. La station de Connerré connaît des pointes de charge organique et hydraulique significatives qu'il conviendrait d'expliciter au regard des capacités importantes qui lui sont encore prêtées. La station de Fatines est en surcharge organique impliquant à nouveau des risques de dégradation de la qualité du milieu récepteur. La station de Montfort-le-Gesnois est en surcharge organique. La station d'Ardenay-sur-Mérize est, quant à elle, en limite de ses capacités.

Par ailleurs, il est également à relever que les données fournies manquent de rigueur et de cohérence interne. À titre d'exemple, pour la station de Coudrecieux, sa capacité nominale est affichée comme saturée, mais le dossier estime néanmoins par la suite une marge de 50 EH raccordables. Les méthodologies de calculs nécessitent d'être davantage explicitées.

L'assainissement non-collectif n'est abordé que sous un angle réglementaire. L'état des systèmes existants n'est pas connu.

***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 inhérents à cette thématique compte tenu des dysfonctionnements et surcharges constatés pour plusieurs stations d'épuration.***

### **Ressources**

L'état initial renvoie aux annexes sanitaires pour l'état des lieux relatif à l'eau potable. Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la compétence de production, traitement et distribution en eau potable est assurée par différents syndicats d'alimentation (SIAEP de Savigné-l'Évêque, Vive Parence, Montfort-le-Gesnois, Jalais, Bouloire et syndicat de Dollon). La majorité des prélèvements se fait en eau souterraine (nombreux forages pour 55 % de l'alimentation), le reste des prélèvements se fait en eau de surface (4 prises d'eau en rivières).

Plusieurs tableaux permettent de récapituler les consommations en eau des différents syndicats.

### **Perspectives en l'absence de PLUiH**

Le dossier propose un chapitre dédié à l'évolution du territoire « au fil de l'eau » et apporte un éclairage sur les apports attendus du projet de PLUiH en particulier en matière de gestion de l'eau, des déchets, de maîtrise de la consommation d'espace, de prise en compte des éléments constitutifs du paysage et du patrimoine, notamment.

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

En matière d'habitat, la démonstration se base sur le pas de temps 2013-2030 pour déterminer le besoin en logements nouveaux sur le territoire. Ainsi, il est indiqué que le seul maintien de la population nécessiterait sur cette période de 17 années la construction de 1 088 logements, compte tenu d'un desserrement des ménages non quantifié au dossier et en perpétuant la vacance constatée. Par ailleurs, le scénario démographique retenu prévoit une croissance globale de +0,6 % par an (soit un maintien de la dynamique connue entre 2009 et 2015) soit environ 3 500 habitants supplémentaires, traduit dans un besoin identifié supplémentaire de 1 550 logements. La collectivité estime ainsi à 2 638 nouveaux logements le besoin à prévoir sur ce pas de temps (17 ans), soit 155 logements neufs par an pour la durée du PLUiH, chiffre supérieur aux tendances constatées sur la période 2010-2015 (126 logements/an).

La MRAe relève que le bilan de la construction de logements entre 2013 et 2019 n'est pas fourni

dans le dossier. Dès lors, les besoins réels en production de logements pour la période 2020-2030 ne sont pas explicités. Cette information s'avère pourtant nécessaire au regard de l'infléchissement constaté au début des années 2010.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse du besoin en logements neufs par un bilan des constructions réalisées entre 2013 et 2019 de manière à traduire explicitement les tendances et le besoin réel/relictuel en logements pour la période 2020-2030.***

Par ailleurs, la question de la mobilisation de la vacance, estimée à 1 055 logements vacants en 2013, pour participer à atteindre les objectifs des besoins en logements, n'est pas abordée. Celle-ci est pourtant susceptible de contribuer de manière non négligeable aux objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en limitant le recours aux extensions urbaines pour répondre aux besoins.

***La MRAe recommande d'analyser le potentiel en logements vacants mobilisables et de fixer des objectifs quantitatifs de mobilisation de ceux-ci, en déduction des besoins en logements neufs consommateurs de foncier.***

Se basant sur des densités allant de 12 à 18 logements par hectare compte tenu de l'armature de territoire retenue, le dossier traduit le besoin en logements par un besoin de consommation de 70 hectares en extension urbaine répartis à 50 % sur les 5 pôles et 50 % sur les autres communes du territoire. Pour rappel, le diagnostic évaluait à 187 hectares les surfaces consommées hors enveloppe urbaine entre 2000 et 2013, or la MRAe relève que dans la partie relative à la justification du projet de PLUiH, le chiffre affiché et retenu n'est plus que de 132ha d'espaces naturels consommés entre 2000 et 2013. Ces chiffres sont à mettre en cohérence.

La MRAe relève également que pour la détermination de ce besoin de 70 hectares, le pas de temps retenu est de 10 ans (cf. p21 du document « choix retenus pour l'élaboration du PADD").

***La MRAe recommande de rendre intelligible la démonstration conduisant à l'affirmation d'un besoin de 70 hectares en extension urbaine pour l'habitat dans la mesure où le pas de temps retenu diffère de celui utilisé pour la détermination du besoin en logements.***

Du point de vue des activités économiques, le PADD se montre ambitieux puisqu'il prévoit une consommation d'espace dédiée de 6,8 hectares par an, supérieure aux tendances constatées sur la période 2000-2013 qui se montaient à environ 5,3 hectares par an, voire 3,1 hectares par an si l'on revient aux données initiales du diagnostic qui n'étaient pas concordantes avec le bilan des données relatives aux activités économiques. La MRAe relève en particulier que cette ambition se porte sur la commune de Connerré, sans toutefois que le dossier n'en explique les motivations.

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

L'évaluation environnementale du projet de PLUiH identifie d'abord les incidences négatives de ce dernier, déclinées par thématique (habitats naturels et biodiversité, paysage et cadre de vie, climat énergie). Elle les présente sous forme de tableau, assorties des mesures destinées à éviter et réduire ces incidences, et comment ces mesures se traduisent dans le PADD, dans le règlement, voire au travers des OAP. Il est à relever qu'à ce stade, l'évaluation environnementale identifie des besoins de compensation pour certains sujets comme l'intégration écologique de la ZAC de

Conneré (sans toutefois apporter de démonstration du besoin ainsi que l'absence de site alternatif), ou la protection des zones humides au sein de secteurs de projet, sans démonstration de la mise en œuvre préalable de la démarche d'évitement au sein des secteurs concernés.

L'évaluation environnementale met par ailleurs en lumière les limites de certaines mesures d'évitement ou de réduction, en particulier sur les thématiques de l'identification des zones humides (faite de manière très partielle, ce point sera détaillé en partie 3), du patrimoine vernaculaire (partielle également), ou du raccordement des secteurs à urbaniser à des systèmes de traitement des eaux usées connaissant déjà des surcharges.

Ces limites, de nature à réinterroger la pertinence du projet de PLUiH, ne trouvent pas de correction dans ledit projet.

La MRAe relève qu'une mesure destinée à éviter l'augmentation de la consommation d'eau potable consiste à développer les bassines à destination agricole. Cette mesure doit être analysée au regard des dispositions des SAGE en vigueur et des impacts potentiels de ces équipements sur l'environnement.

L'évaluation environnementale se focalise ensuite sur les incidences des évolutions d'usage des sols permises par le projet de PLUiH sur les sites de projets et des projets d'importance notable (emplacements réservés, OAP, STECAL...).

Toutefois cette partie apparaît inaboutie dans sa démarche démonstrative. Le dossier cite d'abord 12 secteurs de projets, sur les 56 secteurs prévus, susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement. Or, le tableau suivant récapitulant les secteurs à enjeux en présente 73. La différence est à expliquer.

Ensuite, la démarche itérative évoquée dans la méthodologie, supposée permettre d'effectuer un tri au sein des secteurs pressentis pour des projets, n'est pas rapportée. Le lecteur n'est ainsi pas en mesure de comprendre la réflexion ayant effectivement conduit à retenir certains secteurs et à en écarter d'autres compte tenu des différents enjeux en présence et de leur hiérarchisation.

L'analyse par secteur se résume à un tableau ne permettant pas de porter une appréciation concrète des enjeux environnementaux sur ceux-ci et de leur bonne prise en compte dans la mise en œuvre de la démarche éviter, réduire, compenser.

***La MRAe recommande d'approfondir le rendu de la démarche itérative annoncée afin de montrer en quoi elle a influé sur les choix opérés et de démontrer sa pleine mise en œuvre sur les secteurs retenus pour l'accueil potentiel des futurs projets, voire le cas échéant, de ré-interroger les choix effectués.***

## 2.6 Évaluation des incidences Natura 2000

Le site Natura 2000 Vallée du Narais, forêt de Bercé, ruisseau du Dinan, compte près de 1 150 hectares sur le territoire de la communauté de communes du Gesnois Bilurien. Le projet de PLUiH prévoit d'y appliquer différents types de zonages (N, Nf, NI, Nmi, Nz, Uz) sans expliciter ici ce que le règlement écrit du PLUiH y permet et sans démontrer que le niveau de protection de chaque sous trame est en adéquation avec les enjeux du site Natura 2000. En l'occurrence, le règlement écrit s'avère relativement permissif dans les sous-trames NI (zones naturelles de loisirs dans lesquelles sont permises les extensions de bâtiments, et des constructions nouvelles notamment), mais également Nz (zones naturelles liées à la présence d'activités économiques admettant les constructions d'entrepôts, les extensions aux activités existantes, les activités de restauration etc). Il était attendu une démonstration de la compatibilité des sous-trames avec les

principes de préservation du site Natura 2000.

La MRAe relève que la thématique de l'assainissement sur les communes comprises dans l'emprise du site Natura 2000 est traitée de manière succincte. En effet, si le dossier précise que les stations d'épuration de Saint-Mars-la-Brière et Ardenay-Sur-Mérize présentent des enjeux (surcharge hydraulique ou capacités maximales atteintes), des ouvertures à l'urbanisation (plusieurs zones 1AU) y sont toutefois prévues. Il est attendu de l'évaluation des incidences qu'elle apporte la démonstration de l'absence d'impacts indirects sur l'intégrité du site à travers le réseau hydrographique.

***La MRAe recommande de revoir l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 à la lumière des impacts potentiels générés par une urbanisation décorrélée des capacités des systèmes d'assainissement, notamment.***

## 2.7 Dispositif de suivi

Le projet de PLUiH propose un dispositif de suivi composé de 22 indicateurs relatifs aux thématiques de la consommation d'espaces, des milieux naturels, du paysage/patrimoine, de la ressource en eau, des déchets, de l'air/déplacements, des risques et de l'énergie/climat. Chaque thématique est déclinée par indicateur de suivi et par objectif poursuivi. Cependant, les indicateurs sélectionnés ne comprennent ni état zéro, ni objectif chiffré à échéance du PLUiH, ou à une échéance intermédiaire.

***La MRAe recommande de préciser, pour chaque indicateur, l'état zéro, les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUiH et éventuellement les objectifs intermédiaires quand ceux-ci se justifient.***

## 2.8 Méthode

La méthode d'évaluation environnementale est présentée en introduction dudit document. S'il est affirmé que l'analyse critique des documents et les propositions formulées ont aidé à parfaire l'intégration de l'environnement dans le projet de PLUiH, la MRAe relève que cette démarche n'est pas retranscrite de manière aboutie. En effet, l'évaluation environnementale comporte un récapitulatif des limites identifiées du projet de PLUiH, lesquelles appellent des réponses parfois de nature à remettre en cause les choix opérés (voir pour cela la partie 3).

La MRAe observe par ailleurs que la méthodologie d'identification des zones humides utilisée ne permet pas de garantir que ces dernières ont été exhaustivement recensées sur les secteurs dédiés aux projets. Il convient dès lors, dès le stade du PLUiH et sans attendre la phase de réalisation des projets, de procéder à un inventaire fiable des zones humides<sup>15</sup> de manière à s'assurer de leur préservation (évitement, maintien des fonctions écologiques et hydrologiques etc).

## 2.9 Résumé non technique

Le résumé non-technique se trouve en introduction du tome dédié à l'évaluation environnementale. Il reprend de manière condensée les éléments pertinents du projet de PLUiH et

---

<sup>15</sup> La loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité a précisé la définition des zones humides (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) sont de nouveau pris en compte de manière alternative et non plus cumulative.

n'appelle pas de remarque particulière.

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

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

##### Habitat :

La collectivité affiche un objectif de modération de consommation d'espace, le pourcentage minimal de logements bâtis au sein des enveloppes urbaines existantes devant être de 30 % (contre 12 % sur la période passée). Un bilan des disponibilités foncières fait état de 16 hectares de foncier dit « stratégique » sur lequel des OAP seront mises en place (représentant un potentiel de 250 logements) et des dents creuses potentiellement mobilisables représentant 150 logements.

Les densités prévues varient en fonction de la commune concernée, ainsi, un objectif de 18 logements/ha est affiché pour Conneré et Savigné-l'Évêque, 17 logements/ha pour Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars-la-Brière, 16 logements/ha pour Bouloire, Thorigné-sur-Dué, le Breil-sur-mérize et Lombron, 15 logements/ha pour les communes périurbaines et 12 à 15 logements/ha pour les communes au sud du territoire. Ces objectifs de densités n'apparaissent pas à la hauteur de l'ambition marquée de réduction de la consommation d'espaces.

Le règlement du projet de PLUiH traduit les objectifs du PADD en destinant 79 hectares à l'urbanisation à usage d'habitat, répartis en 53,47 hectares en zone 1AU d'ouverture immédiate à l'urbanisation et 25,88 hectares en zone 2AU, à urbanisation différée. Ce supplément de 9 hectares par rapport aux 70 hectares annoncés par le PADD est à expliciter.

Le choix du classement des secteurs d'urbanisation future en 1AU (donc ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLUiH) ou 2 AU (urbanisation à long terme, qui nécessiteront une évolution du PLUiH pour être ouverts à l'urbanisation) mériterait d'être justifié et explicité notamment en ce qui concerne les éventuelles conditions d'ouverture. En effet, on citera à titre d'exemples, sur la commune de Soullitré, la préférence donnée à une urbanisation immédiate (1AU) en excroissance forte du bourg au dépens d'un secteur d'extension plus cohérente du bourg classé en 2AU, et des cas où la capacité d'épuration des nouveaux effluents générés n'est pas garantie, ce qui milite pour un éventuel reclassement en 2AU (cf partie 3-2 « eaux usées » ci-après).

Par ailleurs, la MRAe relève au sein du document relatif à l'évaluation environnementale, qu'« *il est recommandé sur la durée de vie du PLUiH de ne pas ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des zones 2AU identifiées* » (page 31) sans que ne soit explicitée la manière dont cette remarque a été prise en compte dans la détermination des secteurs 2AU, d'une part, et précisées les conditions de cette ouverture d'autre part. Dès lors, il peut être envisagé que les besoins fonciers ont été surestimés pour la durée de vie du PLUiH.

***La MRAe recommande d'encourager la recherche de formes urbaines plus denses conciliant moindre consommation d'espaces et qualité d'usages et d'intégration paysagère.***

## **Activités économiques :**

Du point de vue des activités économiques, 59 hectares ont été consommés entre 2000 et 2013, soit environ 4 hectares par an. Avec un objectif de 6,8 ha par an pour les dix années à venir, aucune modération de la consommation d'espace n'est assignée aux activités économiques. Les 3 zones économiques d'intérêt majeur (situées sur les communes de Connerré et Bouloire) représentent à elles seules des extensions de 57 hectares (dont 35 hectares pour la seule zone de l'échangeur à Connerré). Concrètement, le PLUiH prévoit 18,07 hectares de zones 1AUz et 48,9 hectares de zones 2AUz, soit 66,97 hectares dédiés aux activités.

La MRAe relève qu'il n'est pas apporté de démonstration factuelle du besoin en tenant compte des surfaces encore disponibles dans les zones existantes.

***La MRAe recommande de reconsidérer le besoin de nouvelles surfaces à vocation économique en tenant compte du rythme passé, des perspectives de développement, des disponibilités mobilisables et des superficies de STECAL qui sont également prévues pour ces activités.***

## **Consommation foncière et habitat diffus (mitage) :**

Le projet de PLUiH prévoit des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL), sur lesquels s'appliquent différentes déclinaisons du zonage N.

Le zonage Nd (zone naturelle liée à la présence de déchetteries) représente 18,14 hectares. Le zonage Neq (liée à la présence de stations d'épuration d'après l'annexe dédiée aux STECAL mais qui semble également comprendre les cimetières au vu des photos aériennes d'illustration, voire d'autres types d'équipements indéterminés comme à Bouloire par exemple) représente 32,79 hectares. Le zonage Ner, ciblant deux sites pour l'accueil d'énergies renouvelables, représente 10,82 hectares. Le secteur Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage représente 2,1 hectares. Le secteur Nz (activités économiques), 24,36 hectares, le secteur Nmi (zone naturelle liée à des infrastructures militaires) représente 551,7 hectares et le secteur NI (nature de loisirs) représente 251 hectares.

A titre d'exemples, on relèvera d'abord que le secteur Ner prévoit l'implantation d'un parc photovoltaïque sans justification du choix du secteur d'implantation de ce parc compte tenu des potentiels enjeux en présence et sans première évaluation des impacts d'un tel projet au stade de l'élaboration du PLUiH. Ensuite, la sous-trame Nz, zone naturelle liée à la présence d'activités économiques, permet les extensions des entreprises d'artisanat et de commerces de détail, les activités de restauration, les constructions nouvelles industrielles, les constructions nouvelles d'entrepôts, les bureaux. Les secteurs sélectionnés au titre de ce sous zonage ne font pas l'objet d'une justification des besoins ni d'une justification de leur localisation ni de leur ampleur.

Compte tenu des potentialités de construction et de développement ouvertes par le règlement et des surfaces importantes qu'ils sont susceptibles de représenter, le zonage en STECAL de ces secteurs ne peut exonérer le projet de PLUi de justifier les consommations d'espace que ces choix peuvent induire au regard des besoins des activités de tourisme, loisirs et d'équipements du territoire et d'en apprécier pleinement les incidences environnementales. Le projet de PLUiH doit par ailleurs en tenir compte dans l'évaluation de la consommation d'espace potentiellement générée.

## 3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

### Sols et zones humides

La prise en compte des zones humides s'avère insuffisante dans le projet de PLUiH.

L'évaluation environnementale précise qu'il n'existe aucun inventaire communal des zones humides sur les communes du territoire et que la démarche initiée dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, consistant à rechercher les zones humides sur les secteurs pressentis pour une ouverture à l'urbanisation, n'a pas été menée à son terme.

En effet, plusieurs secteurs n'ont fait l'objet d'aucun inventaire. La démarche itérative consistant à identifier les secteurs à enjeux, les écarter et en rechercher de nouveaux n'est pas détaillée au dossier ce qui ne permet donc pas de rendre compte de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser.

Par ailleurs, compte tenu des évolutions législatives intervenues en matière de définition des zones humides, il conviendra de conforter les résultats produits pour les zones inventoriées.

Les inventaires partiels font état de 9,20 hectares de zones humides sur les secteurs à vocation d'urbanisation future investigués.

Il est à relever que les OAP ne présentent pas toutes le même niveau de détails dans le traitement des zones humides. Si les OAP dédiées à l'habitat démontrent une bonne prise en compte des zones humides identifiées (en faisant abstraction des secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'inventaire), les OAP dédiées aux activités économiques sont très lacunaires à l'exemple de celle de la route de la Butte à Bouloire, où une très vaste zone humide est identifiée sur le secteur, sans que le projet de PLUiH n'apporte de garantie quant à sa préservation effective au stade projet.

Si le règlement écrit du PLUiH interdit toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide, ce principe est toutefois contrebalancé par des exceptions. Le règlement prévoit ainsi la possibilité de recourir à des mesures compensatoires en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée.

***La MRAe recommande de procéder à un inventaire systématique des zones humides sur les secteurs d'urbanisation future susceptibles d'être concernés par la présence de tels milieux, ou sur lesquels un usage des sols susceptible de porter atteinte à une zone humide est permis, en tenant compte de la méthodologie d'inventaire en vigueur.***

***La MRAe recommande également de rendre compte de la démarche itérative menée en vue d'identifier les secteurs les plus propices à une ouverture à l'urbanisation, démontrant l'application de la démarche éviter-réduire-compenser.***

### Biodiversité

Seules les zones 1AU font l'objet d'OAP, or plusieurs secteurs 2AU présentent d'importants enjeux environnementaux qui nécessitent d'être pris en compte dès le stade de l'élaboration du PLUiH. C'est notamment le cas pour la commune du Breil-sur-Mérize<sup>16</sup> où l'OAP dédiée au secteur 1AU

16 [La MRAe a rendu un avis le 26 janvier 2019 relatif à la ZAC du Breil-sur-Mérize, qui relevait notamment l'enjeu fort de préservation des intérêts écologiques du site, en particulier, le boisement identifié comme corridor écologique au sein du Schéma Régio](#)



n'est pas élargie au vaste secteur 2AU adjacent pourtant reconnu au SRCE corridor écologique. C'est également le cas de la ZAC des Hauts-champs à Saint-Mars-la-Brière. Le secteur 1AU et le secteur 2AU adjacent sont en extension urbaine au sein d'un vaste secteur boisé, bordé d'un espace boisé classé. Il conviendrait dès lors d'explicitier, compte tenu d'éléments qualitatifs, les raisons du choix opéré et notamment du classement en EBC de seulement une partie du boisement. Enfin, on citera l'exemple de la zone 2AUz dédiée à la zone d'activité de l'échangeur à Connerré, localisée au sein d'un corridor écologique constitué d'un dense réseau de haies. L'analyse ayant aboutie au choix de sa localisation (en lien avec le choix d'implantation de l'échangeur) et au besoin de mobiliser une telle surface doit être retranscrite. L'affirmation selon laquelle une bonne insertion paysagère (préservation de quelques haies et bosquets) permettait de réduire les risques de dégradation des continuités écologiques déjà existantes n'est pas suffisante pour démontrer une bonne prise en compte des incidences de la zone d'activité sur l'environnement. Par ailleurs, le stade d'avancement du projet d'échangeur n'est pas indiqué au dossier. Il est attendu un premier niveau d'évaluation des impacts de ce projet au sein de l'évaluation environnementale du projet de PLUiH, le cas échéant en mobilisant les données produites dans le cadre de l'étude de cet échangeur.

De la même manière, la MRAe a connaissance d'un projet de réalisation d'aménagements de sécurité sur la RD357 à Ardenay-sur-Mérize. Une première approche de l'évaluation des impacts de ce projet sur les enjeux environnementaux en présence est attendue.

Plus globalement, le règlement prévoit la préservation de haies et boisements au travers de deux dispositifs. En application de la loi paysages, les travaux d'arrachage de plus de 5 mètres nécessite une déclaration préalable et des mesures compensatoires peuvent être demandées. Toutefois, la localisation des éventuelles mesures compensatoires est laissée libre, ce qui est susceptible de remettre en cause leur efficacité.

Ensuite, le règlement prévoit le classement de boisements en espaces boisés classés (EBC). Le dossier recense 3940 hectares d'EBC sur le territoire et le document consacré à la justification des choix explique que l'ensemble des EBC des précédents documents d'urbanisme a été examiné pour aboutir à une définition des boisements retenus dans le cadre du présent projet de PLUiH, sur la base de motifs paysagers et écologiques, notamment à partir de la trame verte et bleue. Les critères de définition retenus pour une protection de type EBC sont les suivants : exclure ce classement lorsqu'un document de gestion durable est en place sur un boisement, et ensuite classer en EBC lorsque le boisement est au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor lié aux boisements ou le long des cours d'eau en réservoir majeur.

La MRAe rappelle que l'instauration d'un EBC n'entre pas en contradiction avec les dispositions d'un plan simple de gestion forestier. Le classement en EBC ne constitue pas un frein à la gestion et à l'exploitation des bois des espaces concernés. Les coupes et abattages d'arbres dans les EBC sont soumis à déclaration préalable à la mairie. Cependant l'article L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme précise des exceptions qui dispensent de cette déclaration parmi lesquelles les espaces forestiers concernés par l'application d'un plan simple de gestion agréé.

### **Sites, paysages et patrimoine**

Les orientations d'aménagement et de programmation tendent à démontrer une recherche de prise en compte de la préservation de la qualité paysagère des secteurs dans lesquels elles s'inscrivent. Ainsi, chaque OAP identifie des principes paysagers et environnementaux qui peuvent

se traduire par les cônes de vue à préserver (Ardenay-sur-Mérize, par exemple), notamment sur la vallée de l'Huisne, les haies et espaces naturels à préserver dans le cadre des futurs aménagements, le renforcement de la trame végétale existante. Pour les zones d'activités, il faut également relever les efforts de recherche d'intégration paysagère (selon la topographie existante, les éléments paysagers, le réseau hydrologique ou encore la végétation en place).

Il est également à noter l'importance accordée aux coutures avec les tissus urbains, la préservation de l'ambiance architecturale dans laquelle le projet s'intègre pour les projets en densification ou en dent creuse.

Une OAP est par ailleurs dédiée au patrimoine représenté par le Manoir du Doublet à Saint-Célerin.

## **Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs**

### Gestion des eaux pluviales

Le PLUiH impose une gestion des eaux en réseau séparatif, c'est-à-dire l'interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées. Par ailleurs, le traitement qualitatif du paysage dans les OAP retient le principe de limitation de l'imperméabilisation des sols via notamment des systèmes de gestion des eaux pluviales de type bassins tampons, espaces de pleine terre ou noues végétales. Le système de rétention des eaux pluviales à la parcelle est privilégié.

### Eaux usées

Le PADD affiche le principe du conditionnement des ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées, prévoyant notamment l'engagement de travaux nécessaires à la mise en adéquation des capacités de gestion des eaux usées au développement actuel et à venir de la population et des activités économiques.

Or, le règlement ne reprend pas cette orientation du PADD. Ainsi, plusieurs secteurs 1AU sont ouverts à l'urbanisation quand bien même les capacités des stations d'épuration ne sont pas en mesure d'accueillir les effluents nouvellement générés.

Il a été vu précédemment que l'annexe sanitaire fait état de plusieurs stations d'épuration en surcharge hydraulique et/ou organique. La potentielle aggravation des surcharges fait peser un risque non négligeable sur la qualité des eaux en aval des exutoires. C'est le cas par exemple de Bouloire, dont la STEP est en surcharge hydraulique et qui prévoit pourtant 4 nouvelles opérations d'aménagement (habitat et zone d'activités) ; de Fatines, en surcharge organique, qui prévoit une OAP pour 12 logements ; d'Ardenay-sur-Mérize, dont la station est à la limite de ses capacités et qui prévoit pourtant une opération d'aménagement de 13 lots ; ou encore de Coudrecieux, dont la STEP est, en théorie selon les annexes sanitaires, dimensionnée pour 70EH, et accueille déjà les effluents de 70EH or 16 nouveaux logements sont prévus.

***La MRAe recommande de mettre en cohérence l'urbanisation nouvelle projetée, et plus largement l'accueil de nouveaux habitants, et la capacité des infrastructures de gestion des eaux usées sur le territoire communautaire.***

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

#### Risques naturels et technologiques

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques aux PLUi, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition des zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de vulnérabilité.

Concernant le risque d'inondation, les deux principes directeurs à l'échelle du bassin Loire-Bretagne sont :

- d'une part, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en préservant de toute urbanisation nouvelle les zones soumises aux aléas les plus forts de même que toutes les zones inondables non urbanisées, et en préservant les capacités d'expansion des crues ;
- d'autre part, de prévenir les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

Le règlement graphique reprend les différents zonages du PPRI de l'Huisne (zones réglementaires faibles ou moyennes, en zones urbaines et naturelles) ; hormis les zones déjà urbanisées, tous les secteurs concernés par le PPRI sont en zone N. Le PLUiH, dans son règlement, se limite à affirmer que les dispositions du PPRI s'appliquent directement.

Les zones d'expansions des crues sont intégrées en zonage N pour la plupart, sauf celles déjà en U.

Il est attendu du projet de PLUiH qu'il justifie de la prise en compte des principes de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées.

#### Bruit

Le règlement graphique matérialise les zones affectées par le bruit des infrastructures routières et ferroviaires.

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

Le territoire de la communauté de communes est couvert par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays du Mans 2019-2025.

Le potentiel du territoire en énergies renouvelables est abordé de manière très succincte dans l'état initial. Un zoom sur le territoire de la collectivité est fait, mais se limite à recenser deux unités de méthanisation. Il élude de fait le potentiel éolien dont les données<sup>17</sup> issues du schéma régional éolien auraient pu être rappelées (le SRE a été annulé par le tribunal administratif de Nantes le 31 mars 2016 mais le travail d'analyse territoriale demeure pertinent). De la même manière, le potentiel photovoltaïque du territoire n'est pas abordé.

Pourtant, le PADD souhaite que l'élaboration du PLUiH soit l'occasion d'encourager le mix énergétique sur le territoire via un développement raisonné de la filière bois-énergie (un zonage Nf dédié à l'activité sylvicole), la méthanisation, le développement des réseaux de chaleur urbain,

---

17 Le SRE identifie, sur le territoire régional, les zones favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel du vent, des contraintes techniques et des sensibilités environnementales (paysages, patrimoine, biodiversité).

le développement de l'éolien de grande capacité, la valorisation du potentiel solaire notamment.

Le règlement associé aux zones A et N permet l'implantation de projets éoliens - sans discriminer ou encadrer les secteurs qui pourraient présenter des enjeux de préservation non compatibles avec l'accueil de tels équipements -. Par ailleurs, 2 zones Ner sont identifiées au PLUiH pour un projet de centrale photovoltaïque et un projet de turbine hydraulique.

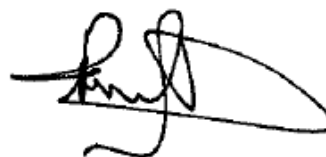
Le PADD affiche également une volonté de mettre en place les conditions de l'intermodalité en vue d'améliorer les conditions de déplacements et en mettant en avant des solutions alternatives à l'automobile (représentant la majorité des déplacements sur ce territoire rural). La traduction effective de cet objectif nécessite d'être développée.

Enfin, le PADD vise la réduction des gaz à effet de serre via notamment une armature urbaine plus compacte. Au sein des OAP, le principe de construction bioclimatique est développé, visant à optimiser l'implantation du bâti compte tenu de l'ensoleillement ou de l'utilisation du végétal implanté de manière stratégique par rapport aux constructions. Les cheminements doux sont systématiquement intégrés aux OAP de manière à assurer la liaison des nouveaux secteurs urbanisés avec les centre-bourgs.

***La MRAe recommande de renforcer l'engagement opérationnel du PLUiH dans l'optimisation des formes urbaines en regard du changement climatique et dans l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments .***

Nantes, le 28 avril 2020

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation,  
le président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniel Fauvre', written in a cursive style.

Daniel Fauvre