



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire

Avis délibéré
sur le projet de révision allégée n°1 du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes
Loir-Lucé-Bercé (72)

N°MRAe PDL 2022-6633

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe¹ des Pays-de-la-Loire a délibéré en séance collégiale du 13 mars 2023 pour l'avis sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé (72).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Mireille Amat, Paul Fattal, Vincent Degrotte, Bernard Abrial, Olivier Robinet, Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 12 décembre 2022 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

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 14 décembre 2022 l'agence régionale de santé des Pays-de-la-Loire.

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](#). 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 présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé.

Ce projet de révision allégée vise à réduire les marges d'inconstructibilité sur le secteur à urbaniser à vocation économique de Montabon, à Montval-sur-Loir, aux abords de la route départementale (RD) 305 et de l'autoroute A28 (après la réalisation d'une étude au titre de la loi Barnier).

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles et celle de l'artificialisation des sols, la préservation du patrimoine naturel, la maîtrise des risques naturels et technologiques, et la gestion des nuisances.

La MRAe recommande d'optimiser la traduction dans le PLUi des propositions de l'étude loi Barnier visant notamment la prise en compte des questions de nuisances, de qualité d'aménagement et d'intégration paysagère.

L'augmentation des surfaces constructibles à vocation économique induite par le projet de révision allégée à l'échelle du PLUi doit être justifiée au regard des besoins identifiés sur le territoire intercommunal.

Il est attendu une analyse des enjeux, des incidences potentielles, et une justification aboutie de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter – réduire – compenser (ERC), en particulier au regard des continuités écologiques et des zones humides, ainsi que des nuisances potentielles sur les habitations proches.

A l'échelle du projet de révision allégée, mais également dans le contexte plus large du secteur concerné de Montabon et de l'ensemble du PLUi, la MRAe s'interroge sur les choix retenus de zones à urbaniser sur des secteurs concernés par des risques de mouvement de terrain, au regard de la prise en compte des principes de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes par les documents d'urbanisme.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'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 de la procédure d'évaluation environnementale, obligatoirement ou après examen au cas par cas. La MRAe a été saisie pour avis sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé suite à sa décision du 20 septembre 2022 de soumettre cette procédure à évaluation environnementale.

Le présent avis est produit sur la base de l'unique document dont la MRAe a été saisie dans sa version transmise par la collectivité (« Notice de présentation et étude loi Barnier sur le secteur AUZ de Montabon à Montval-sur-Loir » – vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 17 novembre 2022).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision allégée n°1 du PLUi et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Située en frange sud-est du département de la Sarthe, sur l'axe entre Le Mans et Tours, la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé regroupe vingt-quatre communes et compte 23 861 habitants en janvier 2018 (en baisse constante depuis 2008) vivant sur un territoire à dominante rurale d'une superficie totale de 537 km².

La commune nouvelle de Montval-sur-Loir² en constitue le pôle principal, son rayonnement diffusant essentiellement sur la partie ouest du territoire communautaire.

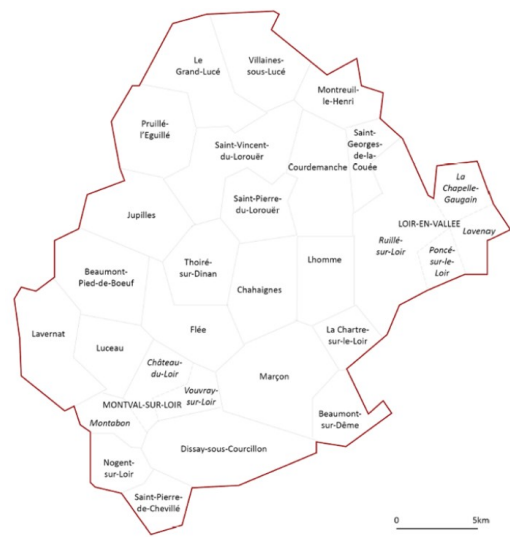
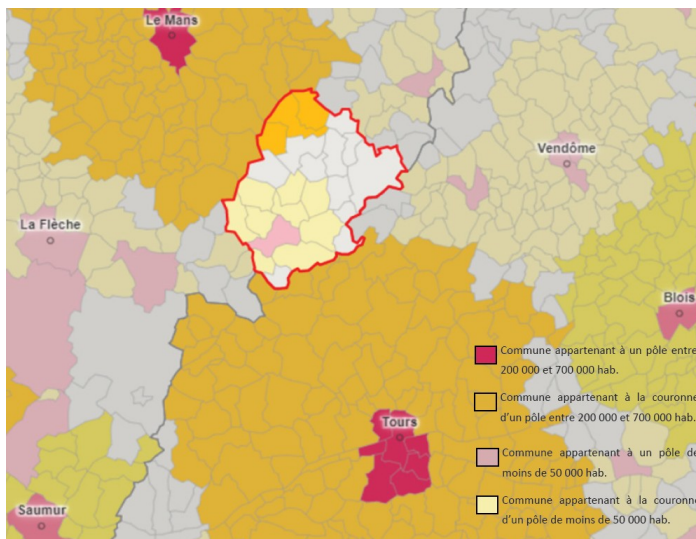
Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé a été approuvé le 15 avril 2021. Son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur trois axes :

- Renforcer le maillage du territoire et assurer une mobilité sereine pour tous ;
- Mettre en œuvre les conditions d'un développement équilibré et durable du territoire ;
- Valoriser la qualité environnementale et agricole du territoire, support d'attractivité et de développement économique.

Le territoire de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé est aussi couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée du Loir³, qui s'étend également sur la communauté de communes du Pays Fléchois et sur celle du Sud Sarthe.

2 Regroupant Château-du-Loir, Montabon et Vouvray-sur-Loir.

3 Approuvé le 9 mai 2019.



Situation et périmètre (contours en rouge sur plan de gauche) du territoire de la CC Loir-Lucé-Bercé
(source : dossier pages 4 et 5)

1.2 Présentation du projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé concerne le secteur à urbaniser à vocation économique de Montabon⁴, à Montval-sur-Loir.

Pour l'essentiel, il vise à réduire les marges d'inconstructibilité en vigueur⁵ sur ce secteur aux abords de la route départementale (RD) 305 et de l'autoroute A28, après la réalisation d'une étude dérogoire⁶ prévue par les dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Il complète également les dispositions générales des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des risques de mouvement de terrain.

Le projet de révision allégée n°1 comprend :

- Le versement, au rapport de présentation du PLUi, de l'étude loi Barnier conditionnant la mise en œuvre de marges d'inconstructibilité différentes de celles fixées par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sur le secteur de Montabon à Montval-sur-Loir ;
- Au titre des dispositions générales du règlement écrit du PLUi, l'ajout de marges d'inconstructibilité spécifiques au secteur Auz de Montabon, de 30 m de part et d'autre de l'axe de la bretelle de l'A28 et de la RD 305 (en rappelant l'application de la dérogation loi Barnier) ;
- Dans les orientations écrites et dans le schéma de principe d'aménagement de l'OAP sectorielle MSL1-Eco relative à la zone à urbaniser Auz de Montabon, l'ajout d'orientations⁷ relatives à la création d'une bande végétalisée (haie bocagère et bande herbacée) en frange sud (bordée par la RD 305), à la création d'une lisière arborée et arbustive en frange ouest (longée par la bretelle d'accès à l'autoroute A28), et au maintien des boisements situés à l'angle nord-ouest ;
- Au titre des OAP « cadre » du PLUi, l'ajout de l'OAP sectorielle MSL-1Eco de Montabon à la liste des OAP sectorielles concernées par un risque de mouvement de terrain identifié sur le règlement graphique⁸.

4 Secteur de 8,7 ha classé en zone Auz au règlement du PLUi.

5 Fixées par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme : 100 m pour l'autoroute et 75 m pour la route départementale 305 classée route à grande circulation.

6 Communément dénommée « étude loi Barnier ».

7 Issues des propositions de l'étude loi Barnier.

8 Cette liste comprenant 4 OAP sectorielles avant le projet de révision allégée n°1 du PLUi.



**Situation et périmètre (contours en pointillés orange sur photo) du secteur à urbaniser AUz de Montabon
(source : dossier pages 14 et 84)**

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision allégée n°1 du PLUi identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la modération de la consommation d'espace naturel et agricole et celle de l'artificialisation des sols ;
- la préservation du patrimoine naturel ;
- la maîtrise des risques naturels et technologiques ;
- la gestion des nuisances.

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

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

Le dossier indique que l'étude loi Barnier a été complétée⁹, notamment pour permettre de prendre en compte les questions des nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et de qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cependant, outre le recul des marges d'inconstructibilité, la révision allégée n°1 ne traduit les résultats de cette étude sur le secteur de Montabon qu'en y prescrivant¹⁰ le principe de végétalisation de ses franges sud et ouest et le maintien de boisements existants.

Elle ne retient pas de disposition de nature à traduire les propositions de l'étude loi Barnier, notamment relatives à la gestion de la co-visibilité avec les habitations proches du Vau Blanchard (à l'est), à la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération, à la recherche de perméabilité des voiries secondaires, à la gestion des stationnements (stationnement interdit sur l'espace public, recherche de mutualisation des stationnements à l'échelle du secteur et limitation des espaces de stationnement par lots), aux aménagements paysagers (plantation des abords des voies

⁹ Après la décision de soumission à évaluation environnementale prise au terme de l'examen du projet au cas par cas.

¹⁰ A travers l'OAP correspondante.

de desserte et des espaces libres de toute construction, végétalisation des espaces de stationnement, traitement des lisières autres que celles liées à l'autoroute ou la route départementale).

La MRAe recommande de rechercher à optimiser au PLUi (à travers les dispositions réglementaires et l'OAP du secteur de Montabon) les analyses et propositions de l'étude loi Barnier visant notamment la prise en compte des questions de nuisances, de qualité d'aménagement et d'intégration paysagère, au-delà de la seule libération des surfaces initialement inconstructibles et de végétalisation aux abords des voies routières ayant justifié ces limites.

2.2 Résumé non technique

Le résumé non technique ne porte que sur des considérations génériques présentées succinctement, sans élément territorialisé à l'échelle du secteur concerné par la révision allégée.

Il ne traite pas de l'analyse de l'état initial de l'environnement, ni des incidences et mesures ERC sur le site de Montabon, et ne justifie pas des choix retenus ni de l'articulation avec les documents cadres.

La MRAe rappelle qu'il convient que le résumé non technique traite de chacun des chapitres du rapport de présentation, et recommande de le compléter afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé

3.1 Organisation spatiale, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et artificialisation des sols

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets¹¹ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

La réduction des marges d'inconstructibilité du secteur de Montabon est justifiée dans le dossier comme une recherche d'optimisation du foncier au sein d'une zone identifiée à urbaniser dans le PLUi en vigueur. Ces marges d'inconstructibilité initiales sont estimés à environ 2,7 ha et réduites par le présent projet de révision allégée à environ 2 200 m² sur une superficie totale de la zone à urbaniser de 8,7 ha.

Toutefois cette optimisation opérée à l'échelle du secteur de Montabon se traduit à l'échelle communautaire par une augmentation des surfaces constructibles à vocation économique du PLUi, ainsi que des surfaces susceptibles d'être imperméabilisées, sans proposer de réduction de surface sur une autre zone économique du territoire, et sans que les besoins ayant justifié les équilibres retenus au PLUi en vigueur n'aient connu de changement explicite.

Il est attendu de la révision allégée n°1 qu'elle justifie mieux de l'adéquation des surfaces constructibles supplémentaires destinées aux activités économiques au regard des besoins identifiés dans le PLUi en vigueur et de leurs éventuelles évolutions.

La MRAe recommande de justifier l'augmentation des surfaces constructibles à vocation économique induite par le projet de révision allégée à l'échelle du PLUi au regard des besoins identi-

11 Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

fiés sur le territoire intercommunal et le cas échéant de proposer une réduction équivalente par ailleurs.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Sols et zones humides

Le dossier relève la présence d'une zone humide en limite nord-est du secteur de Montabon, dont l'enjeu est jugé fort par une étude réalisée en 2019 au titre de la loi sur l'eau. Il précise que cette zone humide n'est pas comprise dans les espaces concernés par la réduction des marges de recul portée par le projet de révision allégée.

Pour autant, il est attendu du PLUi qu'il justifie des dispositions de nature à prendre en compte les enjeux et fonctionnalités liés à cette zone humide et ses espaces périphériques, après les avoir caractérisés. Les gains de surfaces apportés par la dérogation loi Barnier auraient pu être mis à profit en partie pour préserver cette zone humide.

La MRAe recommande de justifier d'une analyse des caractéristiques et enjeux de la zone humide identifiée sur le secteur de Montabon, et le cas échéant de la mise en œuvre d'une démarche d'évitement, de réduction et à défaut de compensation (ERC) adaptée.

Biodiversité

Le secteur de Montabon est situé, sur sa frange nord, à proximité de la zone Natura 2000 des « Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans » et de la ZNIEFF de type 2 « Châtaigneraies et bocage à vieux arbres entre le Bélois et la Vallée du Loir à hauteur de Vaas ».

L'étude précise que le site de Montabon n'abrite aucun réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du PLUi, ni aucun espace naturel identifié au titre des sites Natura 2000 ou des ZNIEFF, et que les marges de recul le long de l'A28 et de la RD 305 sont constituées de prairies mésophiles, cultures et vergers ne présentant pas d'habitat remarquable ni d'espèces floristiques ou faunistiques à enjeu particulier.

Elle gagnerait toutefois à compléter son propos en présentant une analyse des continuités écologiques en place et une meilleure justification de la manière dont les mesures retenues (végétalisation des franges sud et ouest et maintien du boisement nord-ouest) contribuent à les préserver ou les améliorer.

La MRAe recommande d'analyser et de caractériser les continuités écologiques liées au secteur de Montabon et de mieux justifier de la manière dont le projet de révision allégée du PLUi les prend en compte à hauteur de leurs enjeux.

Le dossier argumente de l'absence d'habitat et d'espèce protégée au titre de la zone Natura 2000 proche (*Lucanus cervus*, *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo*) et des trois autres zones Natura 2000 recensées¹² dans les marges rendues constructibles par le projet de révision allégée, et conclut à l'absence d'incidences de ce projet sur les sites Natura 2000. La MRAe n'a pas d'observation sur ce point.

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

¹² Sites Natura 2000 « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges » (à 3 km), « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » (à 7 km), et « Lac de Rillé et forêts avoisinantes » (à 25 km).

prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques aux PLU, qui a un rôle important à jouer à travers la définition des zones de développement de l'urbanisation et l'édition de mesures de réduction de vulnérabilité.

A ce titre, il appartient au PLUi de caractériser et localiser l'ensemble des risques de mouvement de terrain connus sur le territoire intercommunal, et de justifier de leur prise en compte, en particulier à travers les dispositions retenues du règlement de zonage et du règlement écrit.

Le projet de révision allégée complète les OAP « cadre » du PLUi en ajoutant l'OAP sectorielle MSL-1Eco de Montabon à la liste des OAP sectorielles concernées par un risque mouvement de terrain.

Dans le PLUi en vigueur, ce risque est déjà repéré sur le règlement graphique. Sur les secteurs ainsi identifiés, l'OAP « cadre » et le règlement écrit renvoient aux porteurs de projets la responsabilité « de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol » et le règlement écrit prévoit également que « les constructions et installations peuvent être interdites si par leur nature et leurs caractéristiques, elles augmentent le risque et la vulnérabilité des biens et des personnes ».

Le dossier de révision allégée précise que les espaces rendus constructibles par la réduction des marges de recul ne sont concernés par le risque mouvement de terrain que pour une surface mineure au regard de la superficie totale de l'ensemble de la zone Auz de Montabon.

Ce projet de révision allégée constitue néanmoins une augmentation potentielle du risque connu. A l'échelle de la procédure concernée par le présent avis, mais également au-delà, même si le périmètre de la zone Auz de Montabon a été retenu en amont du projet de révision allégée n°1, la MRAe s'interroge sur le choix d'une zone à urbaniser dont plus de la moitié de la surface est concernée par un risque mouvement de terrain, sans garantir que ce choix n'augmente pas le risque et la vulnérabilité des biens et des personnes, et notamment au regard de la recherche de sites de substitution de moindre impact.

La MRAe observe que quatre autres sites d'OAP sont également identifiés comme concernés par ce même risque mouvement de terrain.

Par ailleurs, le dossier de révision allégée n°1 du PLUi ne présente pas d'analyse des incidences potentielles ni d'éventuelles mesures ERC de nature à prendre en compte la situation d'une partie des surfaces rendues constructibles aux abords de l'A28 et de la RD 305 les exposant au risque de transport de matières dangereuses.

La MRAe s'interroge sur les choix retenus, en amont du présent projet de révision allégée n°1, de zones à urbaniser sur des secteurs concernés par des risques de mouvement de terrain, et sur celui, porté par le présent projet, d'accroître encore les surfaces constructibles exposées à ces risques.

La MRAe recommande de justifier de la prise en compte des principes de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes sur les secteurs concernés par des risques naturels et technologiques.

Nuisances

Au-delà de l'absence de traduction des propositions de l'étude loi Barnier sur la gestion de la co-visibilité avec les habitations proches (lieu-dit Vau Blanchard, à l'est), le projet de révision allégée ne présente pas d'analyse des nuisances sonores potentielles sur ces habitations ni de mise en œuvre de mesures ERC adaptées.

La MRAe recommande de justifier de la prise en compte des potentielles nuisances sonores et visuelles du projet d'aménagement du secteur de Montabon sur les habitations proches au lieu-dit Vau Blanchard.

Nantes, le 13 mars 2023
Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire, le président



Daniel FAUVRE