



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays-de-la-Loire**

**Avis délibéré  
sur la modification n°1  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la communauté de communes  
de l'Huisne Sarthoise (72)**

n° : PDL-2024-7875



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

Avis délibéré n° 2024APDL34 /2024-7875 du 14 août 2024  
Modification n°1 PLUi de l'Huisne Sarthoise (72)

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

*La MRAe des Pays de la Loire a délibéré en réunion collégiale du 14 août 2024 pour l'avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Huisne Sarthoise (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 : Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Audrey Joly.*

*Était absent : Olivier Robinet.*

*Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.*

*La MRAe Pays de la-Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 13 mai 2024 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 16 mai 2024 l'agence régionale de santé en Sarthe.*

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

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

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

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

## Avis

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 ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. La modification n°1 du PLUi de la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise a été soumise à évaluation environnementale suite à la décision de la MRAe du 28 octobre 2022<sup>1</sup>.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version datée de mai 2024.

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise et de ses principaux enjeux environnementaux**

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

La communauté de communes de l'Huisne Sarthoise se compose de 33 communes situées à l'est du département de la Sarthe.

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

L'intercommunalité comporte un réseau hydrographique dense et est en particulier traversée par la vallée de l'Huisne, important corridor et réservoir de biodiversité du territoire qui assure la connexion avec d'autres réservoirs de biodiversité. Globalement, le territoire se caractérise par des paysages agricoles (essentiellement des prairies de fauche et de pâturage) ayant gardé un maillage bocager dense mais en régression, ainsi que des boisements épars connectés par le réseau de haies.

Le territoire est par ailleurs traversé d'est en ouest par l'autoroute A11. Le territoire est également desservi par la départementale 323, axe structurant le reliant directement au Mans et emprunté par un important trafic de poids lourds.

La communauté de communes dispose d'un plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 novembre 2020 et exécutoire depuis le 8 février 2021. La MRAe s'était exprimée sur le projet de PLUi à l'occasion de son avis délibéré n°2020APDL1 / PDL-2019-4338 du 16 janvier 2020<sup>2</sup>.

1 [Décision PDL 2022-6461 du 28 octobre 2022](#)

2 [Avis délibéré n°2020APDL1 / PDL-2019-4338 du 16 janvier 2020](#)

## 1.2 Présentation du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise

La modification n°1 du PLUi comporte plusieurs objets :

- conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP à la réalisation d'études, voire de travaux, relatifs aux capacités nominales des systèmes d'assainissement sur douze communes ;
- la création d'une OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique ;
- la création d'une OAP thématique trame verte et bleue ;
- la mise à jour des échéanciers prévisionnels d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser dédiées à l'habitat ;
- la suppression de l'OAP du Cimetière à Grézy-sur-Roc, avec pour conséquence une partie de la zone UB passant en zone N sur 4 700m<sup>2</sup>, induisant une diminution du nombre de logements réalisables (7 logements) ;
- la modification de l'OAP de la Billardière à La Ferté-Bernard, supprimant les dispositions relatives au phasage d'ouverture à l'urbanisation ;
- la modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation sur les secteurs La Fabrice et Charmilles concernés par des OAP sur la commune de Duneau ; un nouveau principe d'accès au secteur La Fabrice est par ailleurs ajouté ;
- la suppression de deux OAP sur Saint-Maixent (secteur aménagé) et Montmirail (le secteur d'habitat est transformé en secteur d'équipements de loisirs réduisant de 6 le nombre de logements réalisables) ;
- l'évolution de l'OAP du secteur d'habitat des Pelleteries à Lamnay pour tenir compte de la présence d'une ancienne décharge, réduisant le nombre de logements réalisables de 14 à 5) ;
- la création de l'OAP « secteur du Bourg » à Dehaut (pour 4 logements) et de l'OAP « secteur du Bourg » à la Chapelle-Saint-Rémy (pour 16 logements) en compensation des OAP supprimées ou réduites décrites ci-dessus ;
- de nombreuses évolutions du règlement graphique du PLUi et notamment :
  - l'ajout de deux secteurs de carrières à Vouvray-sur-Huisne et Bouër oubliés entre l'arrêt du projet de PLUi et son approbation ;
  - la création d'emplacements réservés à Duneau en prévision de la création d'une voirie nouvelle en secteur Ap (secteur agricole inconstructible) au bénéfice du conseil départemental ;
  - l'identification sous forme de trame de plusieurs zones humides ;
  - la création d'emplacements réservés pour la création de bassins de rétention liés à la gestion du risque inondation sur Saint-Aubin-des-Coudrais ;
- la création de 12 secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL) pour une surface totale d'environ 10 hectares et comportant notamment :
  - l'extension du STECAL Ae à Saint-Ulphace sur l'intégralité de la zone humide identifiée préalablement en vue de l'extension d'une entreprise ;
  - la création d'un STECAL de 1,8 ha Ne dédié à une activité agro-alimentaire ;
  - la création de plusieurs STECAL à vocation de développement touristique ;
- l'identification de 16 nouveaux changements de destinations (correspondant cependant à 28 bâtiments) et la suppression de 28 changements de destinations ;

- des évolutions du règlement écrit portant sur le stationnement ;
- une dérogation aux règles d’implantation fixées par l’article L.111-6 du code de l’urbanisme, dite dérogation à « la loi Barnier ».

### **1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes de l’Huisne Sarthoise identifiés par la MRAe**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d’une part, et des sensibilités environnementales du secteur d’implantation, d’autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la consommation d’espaces naturels et agricoles et l’altération durable de la fonctionnalité des sols ;
- les milieux naturels, les zones humides et la biodiversité ;
- les risques et nuisances
- le paysage.

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

### **2.1 Articulation du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes de l’Huisne Sarthoise avec les autres plans et programmes**

Le dossier se limite à analyser de façon formelle la compatibilité de la présente modification avec les orientations du projet d’aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi.

Pour le reste, le dossier propose de façon éparse des références au SDAGE Loire Bretagne, au SAGE de l’Huisne et au SAGE du Loir. Il reprend *in extenso* les dispositions de l’orientation fondamentale 8B1 du SDAGE Loire Bretagne dans son règlement écrit, tout en l’abordant de manière confuse (cf paragraphe 3.2 ci-après).

Il n’est cependant pas suffisamment explicite sur la démonstration effective de la comptabilité des évolutions du document d’urbanisme avec ladite orientation fondamentale, ainsi qu’avec les dispositions du SAGE du Loir, notamment la disposition n°ZH4 répondant à l’objectif de protéger, préserver et gérer les zones humides qui prévoit de « *prendre les mesures spécifiques de préservation et de protection dans le cadre du règlement du document d’urbanisme* », mais également l’article 2 du règlement du SAGE de l’Huisne qui interdit la destruction des zones humides. À ce titre la MRAe remarque que le PLUi en vigueur, en permettant la destruction de zones humides, ne s’inscrit pas dans les objectifs du SDAGE et du SAGE.

***La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse de la compatibilité des présentes évolutions du document d’urbanisme avec les différents plans et programmes en vigueur.***

### **2.2 État initial de l’environnement, perspectives d’évolution en l’absence de modification du PLUi, caractéristiques des zones susceptibles d’être touchées**

L’évaluation environnementale ne fournit pas, d’une façon générale, d’analyse fiabilisée de l’état

initial, basée sur des relevés de terrain des secteurs faisant l'objet d'évolutions dans le cadre de la présente modification n°1 du PLUi.

La MRAe observe notamment qu'une évolution concerne directement le site Natura 2000<sup>3</sup> « carrière souterraine de Vouvray-sur-Huisne », la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1<sup>4</sup> « carrières souterraines et coteaux de roche », l'aire de protection de biotope « carrières souterraines des Roches à Vouvray-sur-Huisne et Sceaux-sur-Huisne », zonages témoignant de l'intérêt exceptionnel du site pour les chiroptères.

Il sera également relevé au fil du dossier la présence de nombreuses zones humides sur les secteurs destinés à des aménagements.

## **2.3 Incidences notables probables du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences**

L'analyse de la qualité de l'évaluation environnementale est traitée concomitamment à l'analyse de fond sur la prise en compte de l'environnement en partie 3.

## **2.4 Dispositif de suivi**

Le suivi proposé porte sur cinq thématiques (assainissement, site Natura 2000, zones humides, massifs boisés, artificialisation des sols) ventilés en 9 indicateurs ne disposant ni d'état initial dit « état 0 », ni d'objectifs.

La MRAe remarque que la collectivité prévoit un indicateur dédié aux zones humides créées dans le cadre de compensations. Ce faisant, et comme il le sera évoqué plus bas, la collectivité ignore totalement les principes d'évitement et de réduction au profit de la seule compensation des zones humides dont la destruction est permise par le PLUi en vigueur et alors même que la décision de la MRAe du 28 octobre 2022 soulignait le caractère central de ces principes pour cette évaluation environnementale.

## **2.5 Résumé non technique**

le dossier ne propose aucun résumé non technique de l'évaluation environnementale.

La MRAe rappelle l'obligation définie par l'article R151-3 du code de l'urbanisme de présenter, au sein du rapport de présentation un résumé non technique de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

---

3 Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

4 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes de l'Huisne sarthoise

De manière générale, la MRAe constate que l'évaluation environnementale produite à l'appui du projet d'évolution du document d'urbanisme ne s'appuie sur aucun inventaire ou études de terrain permettant d'apprécier les enjeux et d'analyser les incidences des évolutions envisagées. Le dossier est affirmatif sans être démonstratif, et utilise des formulations comme « *il n'est pas connu sur le secteur d'enjeux écologiques* » dénuées de toute approche de terrain. Il reporte également la responsabilité desdites analyses sur les porteurs de projets. De ce fait, le document d'urbanisme méconnaît son rôle d'organisation de la planification basée sur une prise en compte adaptée des enjeux environnementaux et la mise en œuvre de la démarche Eviter Réduire Compenser (ERC).

Les seules analyses reproduites concernent des projets pour lesquels une étude d'impact a été fournie à l'appui d'un dossier d'autorisation conduit par ailleurs (comme pour la carrière de Bouër par exemple). Ces analyses sont d'ailleurs fournies en annexes et font l'objet d'une reprise trop sommaire dans l'évaluation environnementale.

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

Sur la commune de Bouër, le dossier prévoit l'identification de la carrière de la Butte de Bouër au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme permettant les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles au sein de secteurs protégés. Le périmètre retenu est l'ensemble du périmètre autorisé de la carrière. Cependant, selon la carte fournie au dossier, le périmètre d'extraction s'avère nettement plus restreint dans la mesure où une partie des remises en état semblent déjà avoir été conduites. De la même manière, le périmètre retenu inclut un secteur au sud de la carrière pourtant préservé dans le cadre de son exploitation puisque présentant un intérêt ornithologique.

Il est ainsi attendu une justification étayée du choix du périmètre identifié au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme et le cas échéant un détournement au plus proche des besoins identifiés.

***La MRAe recommande de reconsidérer le périmètre identifié au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme sur la commune de Bouër, correspondant au périmètre de la carrière en exploitation.***

Sur la commune de Vouvray-sur-Huisne, au lieu-dit la Tuilerie, le dossier prévoit également d'identifier une carrière au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme sur environ 13 hectares. Cependant, compte tenu des enjeux naturalistes très forts du secteur reconnus par une inscription en site Natura 2000 et par un arrêté de protection de biotope en raison de la présence de cavités à fort intérêt pour les chauves-souris (responsabilité départementale voire régionale pour l'hibernation de plusieurs espèces), la collectivité doit apporter la justification de l'absence d'incidence de cette identification au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme et la garantie de la préservation à long terme des caractéristiques du site ayant contribué à son attractivité pour les chiroptères.

***La MRAe recommande de justifier la compatibilité de l'usage de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme avec l'objectif de garantir la pérennité des caractéristiques du site de Vouvray-sur-Huisne ayant contribué à son attractivité pour les chiroptères.***

La MRAe relève que ces deux carrières étaient en fonctionnement lors de l'élaboration du PLUi et que leur zonage a très nettement évolué entre la date d'arrêt du projet de PLUi et son

approbation<sup>5</sup>. La MRAe avait alors été saisie d'un dossier dans lequel ces secteurs étaient identifiés en STECAL Ac pour lesquels la justification des périmètres était déjà recommandée.

En outre, la MRAe rappelle son avis [2024APDL23/PDL-2024-7800 du 19 juin 2024](#) dans lequel elle constatait déjà les incohérences substantielles entre le document d'urbanisme tel qu'arrêté et dont elle avait été saisie, et celui *in fine* approuvé qui avait omis l'identification d'un zonage permettant l'activité de la société PAPREC CRV à Montmirail sur près de 50 hectares.

Enfin, le dossier prévoit la création d'un emplacement réservé de 3 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Duneau, au bénéfice du conseil départemental, dans l'objectif de réaliser l'aménagement d'une voirie de désenclavement d'un lotissement.

Le dossier ne fournit aucune analyse de l'état initial du secteur concerné, ni aucune analyse des incidences d'un tel aménagement sur l'environnement ou les conséquences attendues sur le secteur Ap (secteur agricole inconstructible) ainsi enclavé. Au demeurant, il ne traduit la recherche d'aucune variante d'aménagement susceptible de présenter un moindre impact.

***La MRAe recommande de conduire une analyse de l'état initial du secteur pré-identifié pour l'aménagement d'une voirie et de justifier sur la base des enjeux ainsi identifiés la définition d'un emplacement réservé de moindre impact environnemental.***

Aucun des STECAL créés à vocation touristique n'encadre le nombre d'habitations légères de loisirs (HLL) qu'il est possible d'y planter.

De manière globale le dossier peine à apporter la justification des périmètres des STECAL retenus au regard des besoins exprimés et de leurs usages. En outre, le projet de modification du PLU ne propose aucun encadrement en matière d'insertion paysagère ou de limitation des nuisances.

***La MRAe recommande :***

- ***d'encadrer le nombre d'habitations légères de loisirs réalisables pour chaque STECAL ayant cette vocation ;***
- ***de compléter les dispositions de chaque STECAL créé par un encadrement adapté et justifié notamment en matière d'insertion paysagère et de limitation des nuisances.***

### 3.2 Préservation des patrimoines naturels et bâtis

La MRAe relève d'importantes lacunes voire contradictions dans la prise en compte des enjeux environnementaux des secteurs concernés par l'évolution du document d'urbanisme, en particulier les zones humides.

- Sur la commune de la Ferté-Bernard, la collectivité propose l'identification d'une zone humide à protéger par une trame adaptée, sur le secteur d'habitat en zone 1AU de la rue Robert-Surmont, sans toutefois mener la démarche à son terme en préservant également la zone humide, pourtant identifiée par des sondages pédologiques sur une mare à sec lors des seules prospections réalisées, située sur la partie nord du secteur en pied de haie.
- S'agissant de la création de l'OAP « secteur du bourg » à la Chapelle Saint-Rémy, l'évaluation environnementale relève la « présomption de zones humides de moyenne à forte ». Le dossier ne traduit cependant pas de recherches affinées des zones humides sur le secteur. Ainsi, les principes d'aménagement retenus dans l'OAP ne tiennent pas compte de leur

---

5 Pour la carrière de Vouvray-sur-Huisne, la MRAe a été saisie d'un dossier dont le zonage proposé comportait une zone Ac – secteur agricole permettant l'exploitation de carrières – et N pour la partie intégrée au site Natura 2000, la version approuvée du PLUi présente quant à lui un secteur A et un secteur Np (secteur naturel inconstructible).

Pour la carrière de Bouër, à l'époque de la saisine de la MRAe le secteur était identifié en zone Nc mais c'est un zonage N qui a finalement été retenu.



éventuelle présence et le PLUi reporte la responsabilité de leur identification sur les futurs aménageurs. Sur ce même secteur, le dossier relève un enjeu paysager fort compte tenu de sa localisation dans le bourg, très visible depuis les espaces publics. Les attentes en matière d'insertion paysagère se traduisent dans l'OAP par la plantation de haies périphériques et la limitation de la hauteur des constructions.

- Sur la commune de Saint-Ulphace, la collectivité identifie à la fois la zone humide définie dans le cadre des études préalables à l'extension de la société SOCCEM, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme<sup>6</sup> sur 2,5 hectares environ, tout en intégrant ce secteur au STECAL Ae permettant donc cette extension et ainsi la destruction intégrale de ladite zone humide.
- La création du STECAL Ai (secteur à vocation agricole à vocation de tourisme et loisirs) à Beillé se fait sur un secteur sur lequel il y a une « présomption forte de présence de zone humide » selon le dossier.
- Il en est de même pour la création du STECAL Ne à Saint-Aubin-des-Coudrais dédié au développement d'un projet agroalimentaire, dont le périmètre retenu n'est d'ailleurs pas justifié faute d'identification précise des besoins.
- Sur les communes de Gréez-sur-Roc et Montmirail, la création d'un STECAL Nlc (secteur naturel à vocation de loisirs, tourisme et commerce) sur 1,4 hectare, destiné à l'accueil de cabanes notamment sur pilotis, se fait également sur des milieux identifiés comme probablement humides au bord du ruisseau de Vaufargis. Par ailleurs, le dossier qualifie le secteur de « site particulièrement remarquable sur le plan environnemental et paysager ».

**La MRAe rappelle qu'il revient au document d'urbanisme d'encadrer les possibilités d'aménagement de son territoire en tenant compte des enjeux des secteurs concernés et dans le respect de la démarche éviter-réduire-compenser.** En l'occurrence, le document d'urbanisme ne démontre aucun effort d'identification et de préservation des zones humides pressenties et n'encadre pas les possibilités d'atteinte aux zones humides, tant avérées que présumées, en privilégiant, à son niveau, leur évitement. Ce faisant, il reporte intégralement la responsabilité de l'identification et de la compensation – sans appliquer au préalable la démarche d'évitement et de réduction – sur le porteur de projet.

**La MRAE rappelle également, à ce titre, les dispositions du code de l'environnement (article L110-1) qui visent à éviter en priorité les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit, à défaut de les réduire et seulement en dernier lieu de compenser les atteintes qui n'auraient pas pu être évitées ou réduites.**

De plus, le dossier ne démontre en rien la compatibilité des évolutions du document d'urbanisme avec les dispositions des SAGE du Loir et de l'Huisne ainsi qu'avec celles du SDAGE Loire-Bretagne.

Le règlement écrit est modifié de manière très confuse et incomplète en précisant en premier lieu que « les opérations ayant des impacts sur les zones humides devront faire l'objet de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne » tout en intégrant ladite « disposition », qui est en fait une orientation fondamentale selon la terminologie du SDAGE, explicitant clairement les principes préalables d'évitement et de réduction.

---

6 L'article L.151-23 du code de l'urbanisme dispose « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) ».

**La MRAe recommande :**

- **de conduire dès ce stade d'évolution du document d'urbanisme, les études nécessaires à l'identification des enjeux, et en particulier des zones humides, de leurs fonctionnalités et de leurs espaces périphériques, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation / à aménagements (y compris légers) de manière à en tenir compte dans la définition des dispositions des règlements écrit et graphique ;**
- **de mobiliser à bon escient les outils du code de l'urbanisme pour garantir la pérennité des zones humides identifiées sur le territoire de la collectivité, dans le respect des dispositions des SAGE en vigueur et du SDAGE Loire-Bretagne, par l'application de la démarche éviter-réduire-compenser ;**
- **de compléter le projet de modification n°1 du PLUi afin de permettre un encadrement clair des modalités d'aménagement des secteurs concernés, sur la base d'une identification affinée de leurs enjeux sans reporter intégralement leur prise en compte sur les porteurs de projet intervenants ultérieurement.**

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

S'agissant de la modification du périmètre de l'OAP des Pelleteries à Lamnay, l'évaluation environnementale conclut à l'absence de risque de pollution chimique du secteur ainsi qu'à l'absence de risque de pollution des eaux faute de réseau hydrographique à proximité. Cependant, au regard des déchets supposés enterrés (déchets inertes d'entreprises du bâtiment, végétaux et électroménagers), écarter a priori tout risque de pollution des eaux souterraines ou des sols des parcelles ouvertes à l'urbanisation par ruissellement sans s'appuyer sur une étude de pollution des sols apparaît prématuré. Le dossier reporte la responsabilité de produire cette étude sur l'aménageur.

Sur le secteur de Saint-Aubin-des-Coudrais, secteur Ne sur le site du Moulin-Blot, le dossier élude les thématiques du risque inondation, du risque de pollution au regard de l'activité qui y sera conduite, ou celle des nuisances au regard d'une éventuelle augmentation du trafic induit.

**La MRAe recommande de conduire l'évaluation environnementale à son terme en apportant la démonstration étayée de la prise en compte des enjeux liés aux risques et aux nuisances.**

### **3.4 Étude dite « loi Barnier »**

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme impose l'interdiction de construire dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Les articles L.111-8 et L.111-9 du même code permettent de déroger à ces règles d'implantation lorsque le document d'urbanisme comporte une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La MRAe n'a pu rendre un avis en mai 2022 sur un dossier d'autorisation environnementale pour un complexe logistique sur la ZA du Coutier, dont le projet tenait effectivement compte de la règle d'implantation inférieure à celle réglementairement imposée, anticipant ainsi la dérogation à la loi Barnier sollicitée.

Cependant, la MRAe a été de nouveau saisie en juin 2023 et a rendu un avis le 21 août 2023<sup>7</sup> concernant ce même secteur de 33 hectares de la zone d'activités du Coutier. Cet avis porte sur le

---

<sup>7</sup> [Avis PDL-2023-7124/ 2023APPDL70 du 21 août 2023](#)

dossier d'autorisation environnementale de la même entreprise logistique modifiant la demande d'autorisation initiale en vue de finalement tenir compte d'une bande de 75 m par rapport à la route départementale n°1. Le porteur de projet a ainsi fait évoluer l'implantation de ses bâtiments de manière à tenir compte de cette règle d'implantation en l'absence de dérogation.

Ainsi, la collectivité ne justifie pas à ce stade le besoin actuel de solliciter une telle dérogation sur ce même secteur.

## 4. Conclusion

Le dossier dont a été saisi la MRAe porte sur la modification n°1 du PLUi de la communauté de l'Huisne Sarthoise. A nouveau la MRAe constate que la collectivité méconnaît le rôle du PLUi en termes de protection des milieux naturels. Le PLUi a en effet pour rôle la planification et l'organisation de l'urbanisation et de l'aménagement d'un territoire par l'énoncé de règles encadrant l'occupation des sols.

L'évaluation environnementale, sous couvert de proportionnalité rappelée à de nombreuses reprises au sein dossier, fait l'impasse sur nombre de champs relevant pourtant de sa vocation : l'établissement d'un état initial des secteurs ayant vocation à être urbanisés ou aménagés, l'identification des incidences potentielles et sur cette base fiabilisée, la justification des choix d'aménagement retenus et leur traduction dans les règlements écrit et graphique dans l'entier respect de la démarche éviter-réduire-compenser.

Or le dossier, tel que présenté, ne traduit précisément pas l'encadrement attendu d'un tel document en renvoyant l'intégrale responsabilité de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux – nombreux et avérés (zones humides, biodiversité, paysages, risques pour la santé, trafic, nuisances notamment) – aux porteurs de projet susceptibles d'intervenir ultérieurement ou ayant déjà une activité sur les secteurs en question (pour les carrières de Bouër et de Vouvray-sur-Huisne en particulier).

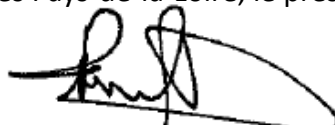
Consécutivement, la compatibilité du projet de modification n°1 du PLUi avec le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE du Loir et de l'Huisne n'est nullement démontrée.

Les évolutions proposées du document d'urbanisme et les besoins identifiés souffrent par ailleurs d'un manque de justification, notamment pour plusieurs STECAL ou encore pour la dérogation à la loi Barnier.

La mobilisation des outils offerts par le code de l'urbanisme s'avère en outre parfois confuse et contradictoire comme à Saint-Ulphace où la collectivité étend les contours d'un STECAL sur une vaste zone humide qu'elle présente comme protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme tout en permettant de fait sa destruction.

Nantes, le 14 août 2024

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire, le président



Daniel FAUVRE