



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré

**sur le projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
de Loué-Brûlon-Noyen (72)**

N°MRAe PDL-2025-3410/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 22 août 2025 pour l'avis sur plan local d'urbanisme intercommunal de Loué-Brûlon-Noyen (LBN) Communauté (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 Paul Fattal, Daniel Fauvre et Olivier Robinet.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par LBN Communauté, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 27 mai 2025 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. 122-17 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-7 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-21 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 3 juin 2025 l'agence régionale de santé de [département].

En outre, la DREAL a consulté par mail du 3 juin 2025 le directeur départemental des territoires de la Sarthe, qui a transmis une contribution en date du 2 juillet 2025.

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.

Avis

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document 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.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité, pour les plus récents, datés de mai 2025.

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

1.1 - Contexte et présentation du territoire

Loué-Brûlon-Noyen Communauté est un territoire à dominante rurale situé à l'ouest du département de la Sarthe. L'intercommunalité se compose de 29 communes qui comptent environ 18 095 habitants en 2020 selon l'INSEE et s'étend sur 464km².

Elle fait partie du Pays Vallée de la Sarthe, avec les communautés de communes du pays Sabolien et du Val de Sarthe, doté d'un schéma de cohérence territoriale (Scot), approuvé le 5 mai 2017 ainsi que d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) approuvé en décembre 2020.

Le Mans, à environ 25 km à l'est du centre de l'intercommunalité, et Sablé-sur-Sarthe au sud-ouest constituent toutes deux les aires d'influence d'une partie du territoire. Plusieurs communes¹ composant l'EPCI sont cependant en dehors de ces aires d'influence.

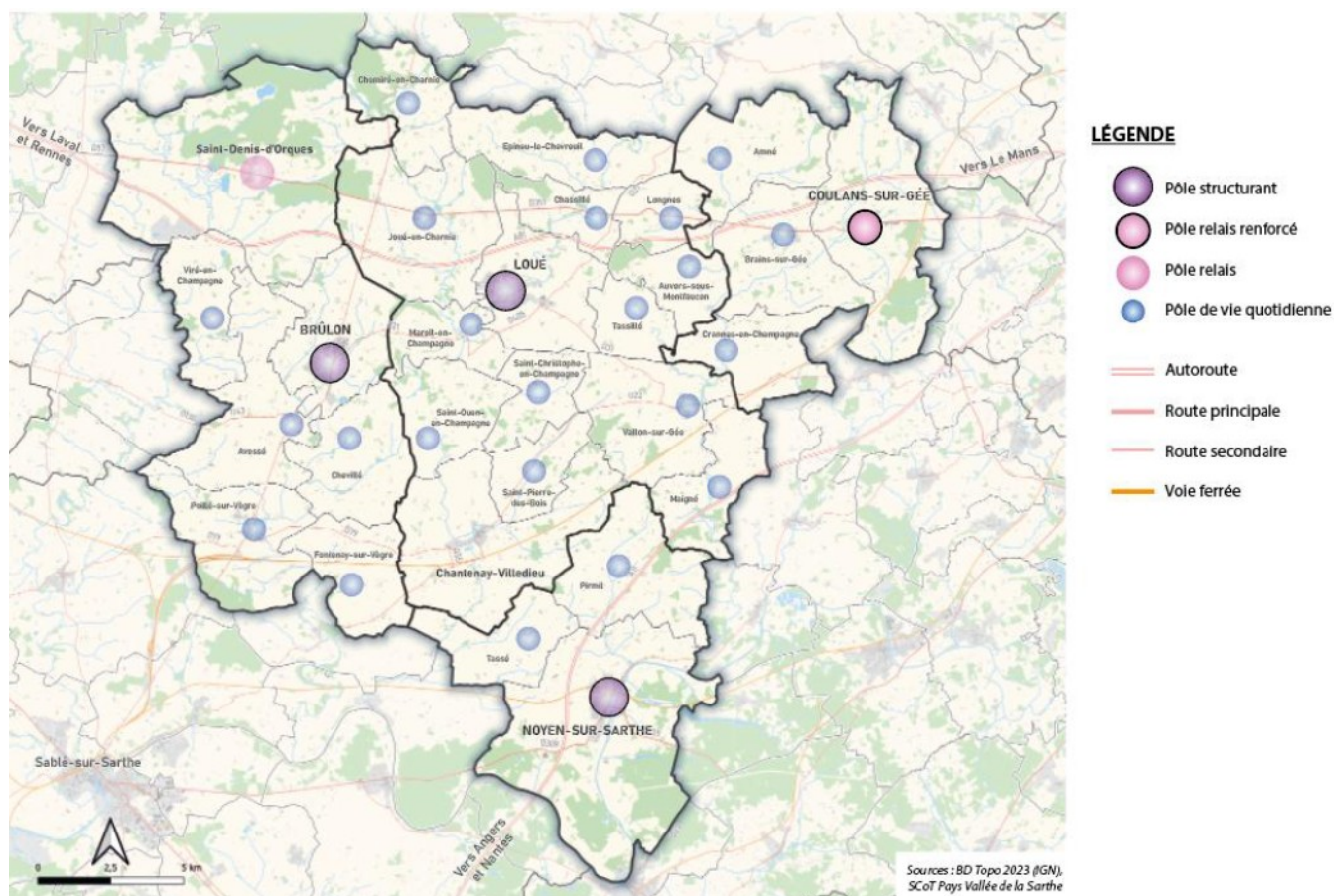
Selon le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), l'intercommunalité se structure en quatre territoires de vie autour de trois pôles structurants que sont les communes de Loué au centre, Brûlon à l'ouest, Noyen-sur-Sarthe au sud et le pôle relais renforcé de Coulans-sur-Gée à l'est.

Le territoire est traversé par l'autoroute A81 qui relie Le Mans à Rennes et l'A11 qui relie Le Mans à Nantes, ainsi que par la LGV Bretagne Pays de la Loire mais aucune gare ne le dessert.

La Sarthe est le cours d'eau principal traversant le territoire.

Les secteurs industriel et agricole constituent les principaux moteurs de l'activité du territoire.

1 Saint-Denis d'Orques, Viré-en-Champagne, Joué-en-Charnie, Brûlon, Mareil-en-Champagne, Saint-Christophe-en-Champagne, Saint-Pierre-des-bois et Loué



Armature territoriale – PADD page 6

1.2 - Présentation du projet de PLUI

Le projet d'aménagement et de développement durables dont se dote l'intercommunalité se structure autour de 3 axes pour : « structurer l'offre d'habitat et le développement économique du territoire », « organiser l'offre en équipements et services au plus près des habitants et de leurs lieux de vie » et « accompagner les transitions écologiques et énergétiques », chacun déclinés en 4 orientations.

La stratégie de développement économique est affichée comme prioritaire sur le territoire, par la création et l'extension de zones d'activités sur 35,8 hectares.

Le dossier affiche clairement se détacher de certains objectifs du Scot compte tenu des écarts de trajectoire identifiés à l'occasion de son bilan intermédiaire². Le PADD fixe un scénario de croissance démographique de +0,3 % par an, avec un objectif d'accueil de +672 habitants sur le territoire entre 2025 et 2037. Cependant, les données récentes de l'INSEE tendent au contraire à démontrer une baisse continue de la population. Ainsi, si le dossier retient une population de 18 095 habitants en 2020, l'INSEE précise cependant qu'elle était de 18 565 en 2016 puis 17 824 en 2022.

Compte tenu des projections retenues au dossier et des évolutions démographiques en cours (dessalement des ménages notamment), le dossier estime le besoin en logements nouveaux à 720-735 sur la période 2025-2037, soit une soixantaine par an. Cette projection s'avère très

2 Bilan à 6 ans réalisé en 2023, l'objectif démographique fixé au SCOT est de +1,3 % de croissance par an, alors que le territoire a finalement perdu 1 000 habitants sur la période 2017-2023, 36 % de la programmation de logements prévus au Scot ont été réalisés.

nettement au-dessus des tendances constatées entre 2012 et 2022, où le nombre de logements nouveaux se situait entre 14 et 40 par an, sauf en 2022 avec environ 50 logements créés.

Le dossier donne à divers endroits, une répartition des constructions nouvelles à raison d'une vingtaine de logements en comblement de dents creuses, une vingtaine en extension urbaine et un objectif de 50 % de constructions neuves à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La mobilisation envisagée de la vacance n'intervient qu'à raison de 5 à 6 logements par an alors que celle-ci représente 10,6 % des logements du territoire (968 logements) et que le dossier affiche une volonté de réduire ce taux à 7 % d'ici 2037 (soit une réduction d'environ 330 logements). Le dossier identifie 102 bâtiments comme pouvant changer de destination, sans toutefois qu'ils ne soient pris en compte dans les calculs conduisant à la définition des besoins en logements nouveaux.

De plus, au regard des enjeux relatifs au vieillissement de la population et au desserrement des ménages, le PADD affiche le besoin de produire une offre de logements adaptée aux parcours résidentiels, en proposant des modes d'hébergement diversifiés tels que des petits collectifs, des logements groupés, des résidences « autonomie », des logements intermédiaires, etc. en affichant explicitement une volonté de densification de l'espace urbain. Cependant, le PADD maintient en parallèle des objectifs de densités peu ambitieux, avec, pour les pôles structurants, une densité envisagée à 17 logements par hectare.

S'agissant du volet économique, le PADD affiche donner la priorité au renforcement des zones d'activités existantes, à la limitation de leur extension par la programmation de la reconquête de friches ou d'opérations de renouvellement urbain. Cependant, plusieurs incohérences apparaissent dans les ambitions de la collectivité : le PADD affiche que 55 % à 60 % des 98 hectares susceptibles d'être urbanisés d'ici 2037 (73 ha de potentiel de consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 + 25 ha supplémentaires pour couvrir les 12 ans du PLUI) concerneront l'activité économique, soit environ 60 hectares, tandis que les autres documents constituant le dossier affichent un objectif de 35,8 hectares dédiés au secteur économique.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de réinterroger :

- ***la perspective de croissance démographique ainsi que les projections en besoin de logements qui en découlent ;***
- ***la mobilisation de la vacance dans l'atteinte des objectifs de production de logements ;***
- ***la cohérence entre le PADD et la prévision des besoins de surfaces à vocation économique ;***
- ***en conséquence, à la lumière de ce qui précède, les besoins en consommation d'ENAF.***

1.3 - Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUI identifiés par la MRAe

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

- la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation des éléments des patrimoines naturel et paysager.

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

2.1 - Diagnostic socio-économique du territoire

Les différentes thématiques attendues du diagnostic sont abordées au dossier.

Celui-ci présente les enjeux démographiques du territoire, lequel est soumis à une décroissance démographique depuis 2014, pour atteindre 17 824 habitants recensés en 2022, ainsi qu'à un vieillissement de sa population ce que le dossier illustre par l'immobilité résidentielle des retraités.

Des disparités géographiques se dessinent avec un dynamisme plus marqué au nord-est du territoire, en corrélation avec l'influence exercée par Le Mans.

S'agissant de l'habitat, les résidences principales sont majoritaires, constituées essentiellement de grands logements (T5). La vacance concerne 968 logements en 2020, soit 10,6 % du parc résidentiel. Cette vacance se concentre sur les communes considérées comme « isolées » hors des aires d'influence de Sablé ou du Mans.

La production de logements (majoritairement des maisons individuelles) est décroissante depuis 2010.

La dynamique économique du territoire est exposée et tend à retenir que les activités industrielles composent la majorité des emplois sur le territoire et se concentrent sur deux communes principalement : Loué et Brûlon.

En 2023, la surface totale de l'ensemble des zones d'activité représente 276 hectares, 23,5 hectares sont encore disponibles, avec un taux de vacance³ de 12,5 % observé à Coulans-sur-Gée et de 6,7 % à Noyen-sur-Sarthe (les Brimaudières).

En ce qui concerne l'agriculture, le dossier rappelle que les surfaces agricoles exploitées représentent 73,5 % du territoire, et que les exploitations agricoles sont spécialisées dans l'élevage, notamment de volailles.

Les équipements et services se concentrent sur les communes considérées comme centres structurants⁴ et comme centres locaux⁵.

2.2 - Articulation du PLUi de Loué-Brûlon-Noyen avec les autres plans et programmes

L'analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec les documents de portée supérieure est globalement conduite.

La MRAe tient toutefois à souligner que si le dossier apporte des éléments d'appréciation de la compatibilité du PLUi avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Sarthe Amont adopté le 11 octobre 2011 et en cours de révision, et Sarthe Aval approuvé le 10 juillet 2020, il se limite cependant à procéder à une analyse des objectifs généraux de ces documents, sans s'attarder sur leurs leviers d'action, ni sur leur règlement.

Ainsi, il s'avère que le Sage Sarthe aval interdit la destruction de zones humides dans l'article 2 de son règlement.

3 Selon l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, « le taux de vacance d'une zone d'activité est calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans... »

4 Loué, Brûlon, Noyen

5 Saint-Denis d'Orques, Coulans sur Gée, Vallon sur Gée, Chantenay, Villedieu

Ce même Sage dispose d'une annexe intitulée « guide méthodologique inventaire des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme », qui rappelle d'une part que la CLE incite à la réalisation d'inventaires à une échelle intercommunale et d'autre part que ces inventaires doivent cependant être réalisés de manière poussée sur les secteurs à urbaniser et que « *les communes ou les groupements de communes compétents vérifient préalablement l'absence de zones humides répondant aux critères du code de l'environnement, dans les zones potentielles d'urbanisation et, le cas échéant, les excluent des zones à urbaniser (AU) des plans locaux d'urbanisme (PLU)* ».

En l'absence d'inventaires et d'encadrement de la prise en compte des zones humides au stade du document d'urbanisme, le projet de PLUI n'apparaît pas compatible avec le SageSarthe Aval.

2.3 - État initial de l'environnement, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

La présentation de l'état initial de l'environnement est illustrée et aborde les thématiques attendues. La MRAe observe cependant que pour certaines d'entre elles, elle se limite à une analyse relevant de la description générique manquant de contextualisation ou de définition des méthodes.

Globalement cette présentation permet une lecture représentative du territoire intercommunal pour ce qui concerne la description des grands ensembles paysagers, du patrimoine naturel, le réseau hydrographique, du patrimoine bâti etc. En revanche, les secteurs ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation ou à accueillir des activités ne font pas l'objet d'inventaires (faunistique, floristique, zones humides etc) affinés à leur échelle, ne permettant pas au PLUi de procéder à des choix éclairés des secteurs à urbaniser et d'encadrer de façon adaptée les aménagements destinés à y être réalisés.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial des secteurs envisagés pour une ouverture à l'urbanisation ou à accueillir une activité. Cet état initial doit ensuite permettre dans un premier temps d'écarter certains secteurs au regard des enjeux en présence et dans un second temps de proposer les orientations d'aménagement et de programmation adaptées à la prise en compte desdits enjeux pour les secteurs retenus.

Le territoire présente une richesse écologique caractérisée par vingt-quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et trois ZNIEFF de type 2 se concentrant notamment sur le nord du territoire et couvrant tant la présence d'espèces floristiques rares et/ou protégées, que celle d'espèces faunistiques inféodées à certains milieux (insectes, avifaune et chiroptères inféodés aux prairies humides, étangs, anciennes gravières, boisements de feuillus, etc). Le site Natura 2000 du Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande Charnie couvre une partie du territoire au nord.

Le territoire intercommunal compte 5 200 hectares de boisements, représentant 11 % de celui-ci. Ils se concentrent au nord et au sud du territoire et correspondent dans les grandes lignes, aux zonages d'inventaire précités. La moitié nord du territoire présente une densité importante de haies notamment aux abords de la Vègre, cependant la densité à l'échelle du territoire est inférieure à la moyenne départementale (62 ml de haies par hectare de surface agricole utile à l'échelle de LBN, contre 70 à l'échelle du département ou 46 ml/hectares sur la base de l'ensemble du territoire communal).

Le réseau hydrographique intercommunal se compose de douze cours d'eau dont la Vègre, la Gée, le Treulon et la Sarthe, qui s'accompagnent de milieux humides et de leur ripisylve.

Ces éléments naturels constituent la trame verte et bleue du territoire, avec plusieurs réservoirs de biodiversités majeurs situés au nord et au sud, des réservoirs bocagers, ainsi que des corridors structurants les reliant.

Du point de vue du patrimoine, selon le dossier, le territoire compte entre une vingtaine et une cinquantaine de monuments historiques (données divergentes dans le dossier entre les parties relatives à l'état initial et à l'évaluation environnementale) dont huit classés, les autres étant inscrits ou partiellement inscrits. Il compte également deux sites classés (manoir du Petit Berru à Vallon-sur-Gée et Cimetière avec ses plantations à Mareil-en-Champagne) et un site inscrit (les restes du manoir de l'Isle et leurs abords à Mareil-en-Champagne et Saint-Ouen-en-Champagne). Les entités archéologiques et les zones de présomption de prescriptions archéologique se concentrent majoritairement à l'ouest et au sud-ouest du territoire. En outre, le territoire est ponctué de patrimoine vernaculaire constitutif de son identité locale.

En ce qui concerne les consommations énergétiques, le dossier dresse un bilan dont les méthodologies de calculs appellent à être explicitées.

Ainsi, il est estimé que les consommations énergétiques du territoire, en 2021, sont de 770 GWh, soit 43MWh par habitant, donnée deux fois supérieure à la moyenne régionale que le dossier impute à la dépendance à l'usage de la voiture (pour environ 63 %). Du point de vue des émissions de gaz à effet de serre, l'agriculture et les transports routiers sont les principaux secteurs émetteurs. Il est estimé que les émissions représentent 15teqCO₂/hab sur le territoire.

La production d'énergie renouvelable du territoire s'élève à 43,4 GWh dont un tiers issu de la filière éolienne.

Le territoire intercommunal compte 7 captages d'alimentation en eau potable selon l'état initial – ou 4 selon l'évaluation environnementale⁶ – y compris leurs périmètres de protection, représentant 30 % de l'usage des eaux prélevées sur le territoire, 67,5 % étant utilisés pour l'irrigation. Trois des six masses d'eaux souterraines présentent un mauvais état chimique, l'une présente un déficit quantitatif. Les eaux superficielles sont également concernées par des concentrations en pesticides significatives.

S'agissant de l'assainissement collectif, le territoire compte 28 stations d'épuration dont au moins 5 d'entre elles présentent des dépassements permanents ou ponctuels de leurs capacités nominales, à Loué, Viré-en-Champagne, Cevillé, Coulans-sur-Gée et Saint-Pierre-des-Bois. Trois d'entre elles atteignent la limite de leurs capacités à Saint-Ouen-en-Champagne, Longnes et Vallon-sur-Gée, et les données capacitaires de huit autres sont des estimations, car les données les concernant sont incomplètes selon le dossier. Au surplus, plusieurs stations sont jugées non conformes (notamment Fontenay-sur-Vègre, Joué-en-Charnie et Loué), charge au lecteur d'en déduire qu'il s'agit de non-conformités du point de vue des performances épuratoires.

Le dossier estime que les dysfonctionnements constatés sur les dispositifs de traitement ont pour conséquence le rejet d'eaux usées mal traitées dans plusieurs milieux récepteurs : la Vègre, l'Erve et le Treulon. Les données fournies ne sont pas harmonisées, exprimées soit en pourcentage des eaux traitées, soit en équivalent-habitants et sur des temporalités non déterminées (au moins 4 000 eq-hab d'eaux usées mal traitées ont été rejetées directement dans la Vègre en 2020 ; 73 % des eaux rejetées dans les milieux récepteurs de l'Erve et du Treulon sont de mauvaise qualité).

S'agissant de l'assainissement non-collectif, le dossier traduit une situation préoccupante au sein de laquelle 84 % des installations existantes sont non-conformes voire inexistantes.

6 La Touche/Le Theil, Pré des Buttes, Le Grand Chenon, Les Marais/Le Meruau

La MRAe recommande d'affiner l'analyse de l'état initial des dispositifs d'assainissement collectif en mettant en exergue les stations d'épuration en situation de dysfonctionnement, l'origine de ces défauts et les incidences qu'ils ont sur les milieux récepteurs.

Le territoire s'avère par ailleurs concerné par le risque inondation, qui se traduit par l'existence de deux plans de prévention des risques inondation (PPRi) pour la Vègre (qui concerne Epineu-le-Chevreuil, Chassillé, Loué, Mareil-en-Champagne, Saint-Ouen-en-Champagne, Brûlon, Chevillé, Avesse, poillé-sur-Vègre et Fontenay-sur-Vègre) et la Sarthe (qui concerne Noyen-sur-Sarthe). Un atlas des zones inondables (AZI), à vocation informative et portant notamment sur la Vègre, couvre des communes non-concernées par les PPRi (notamment Chemiré-en-Charnie, Joué-en-Charnie, Saint-Denis-d'Orques et Saint-Christophe-en-Champagne).

Le risque lié aux mouvements de terrain ou aux cavités est également présent sur le territoire et concerne au moins une dizaine de communes.

Le risque relatif aux feux de forêts concerne également une dizaine de communes et la MRAe constate qu'au moins Chemiré-en-Charnie n'est pas identifiée comme présentant ce risque, qui y est pourtant bien présent.

Un site Seveso seuil bas se trouve à Brûlon. De nombreux sites et sols pollués sont recensés.

Les infrastructures de transports existantes sont susceptibles de générer des nuisances sonores, notamment les autoroutes A81 et A11, la RD 357 et la RD4.

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

Le dossier transmis identifie 27 enjeux environnementaux, puis les hiérarchise selon trois niveaux : fort, moyen ou faible. Le dossier précise que cette hiérarchisation a été conduite selon trois critères (transversalité, santé publique, biodiversité) attribuant une note de 1 à 3 pour chacun. Si la méthode de hiérarchisation est ainsi expliquée, les notes effectivement attribuées ne sont pas détaillées. Ainsi, la justification apparaît peu transparente.

Il convient cependant de relever que cette démarche se positionne à une échelle macroscopique et que la justification du choix des secteurs ouverts à l'urbanisation n'est apportée au dossier qu'à travers le résultat d'un état des lieux commune par commune (document référentiel foncier). Les secteurs de substitution envisagés puis écartés, et en conséquence la démarche d'évitement préalable, ne fait pas l'objet d'explications méthodologiques objectivées.

La démarche éviter-réduire-compenser (ERC), quand elle est conduite, est éventuellement faite à l'échelle infra-sectorielle et sur des secteurs pouvant présenter des enjeux forts. Le dossier dresse à ce titre, au sein de la liste des secteurs faisant l'objet d'une OAP, ceux pour lesquels « une analyse fine est à mener ». Les critères pour discriminer les secteurs devant faire l'objet de cette analyse fine ne sont pas précisés. Le même exercice, conduisant à la même remarque, est produit pour les STECAL et les emplacements réservés. Sur les 230 « sites de projet », 21 sont identifiés comme devant conduire à une analyse plus fine de leurs incidences. De plus, l'analyse en question ne constitue pas un état initial permettant d'identifier les enjeux en présence, mais est constituée d'affirmations manquant de démonstration sur la base de méthodologies éprouvées.

La MRAe recommande que le dossier soit complété de manière à traduire la démarche itérative ayant conduit au choix des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ou à accueillir des activités en explicitant notamment la démarche préalable d'évitement qui doit constituer le premier levier d'intervention du PLUi et non pas renvoyer à des études ultérieures la prise en compte des enjeux sur les secteurs retenus.

La MRAe relève par ailleurs qu'un projet de contournement routier de Noyen-sur-Sarthe n'est évoqué qu'à travers les emplacements réservés matérialisés au règlement graphique. Aucune autre mention n'est faite de cet aménagement pourtant conséquent et le choix de ces emplacements réservés ne fait l'objet d'aucun développement ou justification.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet d'élaboration du PLUi

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

Le projet de PLUi porte une politique volontariste de développement économique en considérant que 55 à 60 % de l'enveloppe foncière ouverte à l'urbanisation sera consacrée à l'extension et la création de zones d'activités, représentant 35,8 hectares soit l'équivalent de la consommation d'ENAF pour les activités économiques sur la décennie 2011-2021, faisant porter l'effort de réduction desdites consommations sur le résidentiel.

La MRAe rappelle que la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, fixe un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 avec, pour la décennie 2021-2030, l'ambition claire de réduire de moitié la consommation d'espace au niveau national par rapport à la décennie précédente⁷.

Le conseil régional Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les Scot doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le SRADDET sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des Scot n'ayant pas conduit cet exercice. A ce jour, le Scot de 2017 n'a pas redéfini ses objectifs de limitation de la consommation d'espace pour se mettre en cohérence avec la loi. Il est donc de la responsabilité et de l'intérêt du PLUi de s'inscrire à son échelle dans l'objectif de réduction fixé par la loi pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030.

À l'échelle du PLUi, le dossier retient une consommation de 167 hectares d'ENAF sur la décennie 2011-2021, ainsi que la consommation de 23,97 hectares sur la période 2021-2024 (cette dernière étant basée uniquement sur les autorisations d'urbanisme déposées et acceptées). La méthodologie présentée se base sur les données du portail de l'artificialisation des sols. Cependant, ce dernier affiche une consommation de 155,7 hectares sur la décennie 2011-2021 et de 57,6 hectares sur la période 2021-2024 dont au moins 13 hectares correspondant à des infrastructures. Il apparaît nécessaire d'expliquer ces importantes différences, susceptibles de modifier de manière substantielle l'analyse ultérieure des possibilités de consommation d'ENAF.

La collectivité fixe l'objectif de réduction de 54,5 % du rythme de consommation d'espace par rapport à la période 2011-2020, soit 7,6 hectares/an pour la période 2021-2030 que le dossier traduit par une enveloppe de 68,4 hectares (soit un pas de temps de 9 ans).

Ainsi, le document relatif à la justification des choix estime que l'enveloppe foncière « consommable » du PLUi, sur une temporalité plus longue que la seule décennie 2021-2030, s'établit à 74 hectares d'ici 2037 (calcul tenant compte d'une nouvelle division par deux des

7 Selon l'article 192 de la loi Climat et résilience, « l'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation et son usage ».

consommations d'ENAF pour 2031-2037 et de la consommation déjà effectuée entre 2021-2024). Cependant, compte tenu des incertitudes qui précèdent, les méthodologies et les calculs appellent à être explicités.

De plus, la MRAe relève que le PADD ne reprend pas ces données de justification des choix, et prévoit explicitement la consommation de 73 hectares d'ENAF entre 2021 et 2031, puis 25 hectares entre 2031 et 2037, conduisant à une absence de cohérence préjudiciable à la compréhension des choix opérés.

De plus, le potentiel relatif aux dents creuses ainsi qu'aux parcelles densifiables est tantôt estimé à 53,2 ha ou 69 ha, selon les parties du dossier, présentant de nombreuses incohérences. Pour les secteurs économiques, une partie du dossier évoque 12 ha mobilisables, quand d'autres annoncent 7,6 ha.

Au regard des données factuelles du diagnostic, la justification des besoins fonciers, autre que purement calculatoire, doit être apportée.

La MRAe recommande :

- ***d'apporter des explications sur les méthodologies appliquées, les données retenues sur les périodes 2011-2021 et 2021-2024 et les temporalités servant de base aux calculs pour comptabiliser les consommations d'espaces sur les différentes périodes prises en compte ;***
- ***le cas échéant, de réinterroger l'enveloppe foncière retenue, y compris à la lumière des besoins réels compte tenu des dynamiques observées sur le territoire ;***
- ***de traduire de manière transparente les objectifs retenus au sein du PADD ;***
- ***de produire des documents cohérents, traduisant une démarche dépourvue d'ambiguïtés afin de ne pas nuire à la compréhension des choix retenus.***

Le règlement graphique du PLUi traduit ce qui précède par la création de 30,7 ha de zones 1AU, correspondant à des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à destination de l'habitat, 35,8 ha de zones 1AUx destinées aux activités économiques, mais également d'importantes réserves foncières en zones 2AU de respectivement 19,8 hectares et 10,8 ha pour lesquelles aucune justification particulière du besoin n'est apportée.

Les secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) représentent quant à eux une surface de 68,41 ha (en zones NL, NLn, Ngv et Nt) d'après le dossier, mais se portant à 233 ha en incluant le Stecal Nc (carrière).

Le détail du caractère nouveau des Stecal, par rapport aux précédents documents d'urbanisme, n'est pas apporté. Le cas échéant, ceux-ci doivent être considérés au titre de la consommation d'espaces (hors cas particulier de la carrière réglementairement exclut de la consommation d'espaces).

3.2 - Évaluation des incidences Natura 2000

Selon le Scot, les documents d'urbanisme locaux doivent protéger les conditions d'accès et d'intégrité des milieux pour les trois espèces de coléoptères (le *Lucanus cervus*, l'*Osmoderma eremita* et le *Cerambyx cerdo*) dans la zone NATURA 2000 « Bocage à *Osmoderma eremita* entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie » qui s'étend sur 13,445 ha. Le site est constitué d'un réseau bocager d'une qualité et d'une densité remarquables. Le Scot précise par ailleurs que les documents d'urbanisme peuvent permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole, ou à leur fréquentation maîtrisée par le public. Les aménagements induits doivent alors être adaptés à la sensibilité des milieux et ne

pas générer d'altération significative des sites. Ils ne doivent également être autorisés qu'en l'absence d'alternative d'implantation dans un autre espace.

Le dossier propose une analyse des incidences sur le site Natura 2000 très succincte qui nécessite d'être complétée de manière démonstrative.

La MRAe recommande de produire une analyse contextualisée des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000.

3.3 - Préservation des patrimoines naturel et bâti

Compte tenu des remarques faites dans les précédentes parties de cet avis, relatives à l'absence d'analyse de l'état initial affiné sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, la MRAe rappelle que la prise en compte des éléments du patrimoine naturel appelle à être réinterrogée à deux échelles successivement : celle de la justification des choix des secteurs ouverts à l'urbanisation d'abord, puis celle de la prise en compte des enjeux propres aux secteurs faisant l'objet d'une OAP. En l'occurrence, le renvoi quasi-systématique à des études ultérieures, en particulier pour les zones humides, n'est pas satisfaisant.

3.3.1 Sols et Zones humides

Le règlement rappelle la nécessité de vérifier la présence de zones humides au moment de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de construction. Il revient cependant au PLUi en premier lieu de déterminer la présence de zones humides sur les secteurs dont l'urbanisation va être permise afin de privilégier leur évitement soit en excluant les secteurs concernés de toute forme d'urbanisation, soit en élaborant des OAP tenant compte de leur présence par un encadrement adapté des aménagements. Le PLUi méconnaît ainsi son rôle en la matière et au surplus, démontre une méconnaissance des dispositions du Sage Sarthe Aval interdisant la destruction de zones humides.

Le document d'urbanisme reprend de manière brute les données de « prélocalisations DREAL » relatives aux zones humides, lesquelles reposent sur une méthodologie par photo-interprétation qui nécessite des investigations de terrain devant permettre de confirmer ou infirmer le caractère humide des secteurs en question. La trame relative aux zones humides du règlement graphique est donc peu fiable.

3.3.2 Ressource en eau

Le projet de PLUi envisage la mise en place d'un emplacement réservé pour une liaison douce au sein d'un périmètre de captage. Les éventuelles incidences de cet aménagement sur le captage ne sont pas analysées. Le dossier s'en tient à rappeler les dispositifs réglementaires s'appliquant sur les périmètres de protection de captage et l'obligation du respect de ces derniers par les éventuels projets.

La démonstration de la compatibilité des projets envisagés avec les enjeux relatifs aux capacités des stations d'épuration, notamment sur les communes préalablement citées, dont les installations présentent des dysfonctionnements, n'est pas apportée. Il appartient au PLUi de définir une planification des projets d'urbanisation en cohérente avec les capacités d'assainissement. La seule reprise dans le règlement écrit du PLUi de l'article R111-2 du code de l'urbanisme rappelant qu'un projet peut être refusé ou accepté sous réserve qu'il ne soit pas de nature à porter atteinte à la salubrité publique, n'apparaît pas suffisant.

La préservation de la ressource en eau sur le territoire communal n'apparaît ainsi pas garantie à ce stade.

La MRAe recommande de conditionner la création de constructions nouvelles aux capacités des stations d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés.

3.3.3 Milieux naturels et biodiversité

Le PLUi propose une OAP thématique relative à la trame verte et bleue.

Le règlement graphique identifie par ailleurs :

- 1 884 hectares d'espaces boisés classés,
- 1 412 hectares de boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- 1 032 km de haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sans toutefois que le dossier ne précise ce que ce linéaire représente au regard du linéaire total comptabilisé sur le territoire. De plus, il convient de constater que cette identification ne constitue pas un statut protecteur compte tenu des conditions très souples permettant la destruction de haies et les conditions de leur compensation (la haie à laquelle il est porté atteinte doit avoir une certaine « importance » ou en fonction de sa localisation, si l'atteinte est « irrémédiable »). La souplesse s'accroît encore quand il s'agit de détruire une haie pour des raisons relatives à l'exploitation de parcelles agricoles, y compris en site Natura 2000 précisément identifié pour son bocage. En zone A, les « haies et ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives ». Ce caractère qualitatif, qui n'est par ailleurs pas défini, ne garantit aucunement une équivalence fonctionnelle.

Le dossier considère que l'ensemble des corridors identifiés au titre de la trame verte et bleue sont protégés par des zonages A et N. Cependant le dossier n'apporte pas d'argumentation relative au caractère protecteur de tels zonages, lesquels apparaissent au contraire relativement permissifs au vu des règlements littéraux applicables. L'analyse de l'absence de perte de niveaux de protection par rapport aux documents d'urbanisme précédemment en vigueur n'est pas apportée.

Par ailleurs, la MRAe s'est prononcée à plusieurs reprises et en dernier lieu le 2 avril 2024⁸ concernant l'évolution du document d'urbanisme de Chemiré-en-Charnie en vue de permettre l'implantation d'installations touristiques sur le site du Moulin de l'Abbaye d'Etival, conduisant la MRAe à suggérer un encadrement strict du projet par le document d'urbanisme compte tenu des très nombreux et très forts enjeux environnementaux révélés, et de l'exposition des milieux naturels et des populations au risque feu de forêt.

force est de constater que cette recommandation n'a pas été suivie et que pour certains secteurs, les zonages retenus sont au contraire moins stricts qu'initialement retenus dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie et le périmètre du STECAL plus large que ce qui semble nécessaire à l'activité envisagée. En effet, le STECAL retient l'intégralité de l'étang, pourtant en ZNIEFF de type 1, en zone NIn. La démonstration de la compatibilité de ce zonage avec le maintien des fonctionnalités de cette zone sensible (enjeux floristiques notamment, dont la fréquentation et le piétinement constituent les principaux risques de dégradation) n'est pas apportée. En outre, l'inscription initiale d'une partie du secteur en zone Npn (naturelle protégée pour les sites et paysages dans le site Natura 2000) se traduit dans le nouveau PLUi en zone N générale.

D'autres secteurs dédiés à l'accueil d'activités touristiques de type cabanes et maisons flottantes sont matérialisés sur les communes de Fontenay-sur-Vègre et Noyen-sur-Sarthe, sur des STECAL NI dont le dimensionnement (et donc le besoin associé) ne fait l'objet d'aucune justification

8 Avis n°PDL-2024-7564 / 2024APPDL38 du 2 avril 2024 concernant le permis d'aménager, permis de construire et mise en compatibilité du PLU de Chemiré-en-Charnie.

objectivée. De plus, le règlement écrit de la zone NI est peu contraignant, notamment sur le nombre d'habitations légères de loisirs pouvant être installées.

La MRAe recommande de reconsidérer de façon approfondie les différents zonages et l'encadrement des projets via le règlement écrit en cohérence avec les enjeux des différents secteurs.

3.3.4 Sites paysages et patrimoine

Le PLUi identifie au titre de l'article L.151-19, 224 éléments de patrimoine bâti et 200 éléments de petit patrimoine. La MRAe n'a pas de remarques à formuler à ce sujet.

3.3.5 Risques et nuisances

Les projets situés en zones inondables selon l'AZI devront démontrer l'absence d'aggravation de l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation. Le dossier n'analyse pas concrètement au regard des zonages qu'il a retenus sur ces secteurs, les typologies d'aménagements susceptibles de se trouver en zones inondables.

S'agissant du risque relatif aux feux de forêt, la MRAe relève que cet enjeu ne fait l'objet d'aucune prise en compte et que le dossier renvoie à « des études complémentaires sur la vulnérabilité des forêts » pour caractériser les risques notamment sur les secteurs proches de la forêt de la grande Charnie. La MRAe constate que la seule précision relative à ce massif forestier fait en réalité référence à son avis du 2 avril 2024 spécifique aux installations touristiques sur le site du Moulin de l'Abbaye d'Etival, avis qui relevait que le projet était susceptible d'aggraver l'exposition des biens, des personnes et des milieux naturels à ce risque à la fois en cause et conséquence d'une hausse significative de la fréquentation.

3.3.6 Contribution au changement climatique, énergie et mobilités

Le PADD définit une stratégie de mobilité durable et de lutte contre la précarité énergétique liée à la mobilité passant par le soutien à la desserte des transports en commun et la création potentielle d'un arrêt ferroviaire. Cependant, ces ambitions relèvent de la compétence d'autres organismes ou institutions et ne dépendent pas de la seule volonté de l'intercommunalité.

Le règlement graphique identifie des cheminements doux à conserver, ainsi que des emplacements réservés en vue de la création de voies cyclables. Les principes d'accès et de desserte des OAP sectorielles prévoient l'aménagement de liaisons douces.

Le PLUi renvoie l'identification des secteurs favorables à l'accueil de projets photovoltaïques au sol à la réalisation d'un document cadre par la chambre d'agriculture. Ce faisant, aucun secteur dédié au développement des ENR n'est explicitement identifié au PLUi dont le PADD indique toutefois que ces derniers devront être « installés de manière privilégiée sur des secteurs déjà artificialisés, dénués de tout intérêt agricole, naturel ou paysager, sur des sites anciennement pollués ».

L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2025⁹ traduit sous format cartographique les parcelles ouvertes à un projet d'installation photovoltaïque au sol, sur lesquelles l'absence d'impact sur les enjeux agricoles semble garantie. En revanche, d'autres thématiques doivent être étudiées préalablement à l'autorisation de telles installations (paysage, biodiversité, etc.). De plus, ce document cadre comporte des zones non-cartographiées où les projets seront possibles sur justification. Dès lors, il convient de considérer que le document cadre et le PLUi doivent être complémentaires dans

9 [Arrêté établissant pour le département de la Sarthe le document cadre identifiant les surfaces agricoles, naturelles ou forestières ouvertes aux projets d'installation de production d'énergie photovoltaïque au sol ainsi que les conditions de leur implantation.](#)

l'encadrement de la localisation des sites propices à l'implantation de parcs photovoltaïques au sol. La compatibilité d'un projet avec le document cadre n'emporte pas nécessairement sa compatibilité avec les dispositions du PLUi qui peuvent compléter l'encadrement selon les caractéristiques du territoire et les enjeux de protection liés à d'autres thématiques.

3.4 - Mesures de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

Le dispositif de suivi repose sur 78 indicateurs dont la définition n'est pas expliquée. La valeur initiale est précisée pour les indicateurs qui s'y prêtent. Cependant aucune valeur cible chiffrée n'est établie.

4. Conclusion

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal élaboré par LBN Communauté souffre de nombreuses incohérences des données retenues au fil des documents composant le dossier. La justification des choix retenus en matière de consommation d'espaces apparaît alors inopérante puisque basée sur des données qui ne correspondent pas à celles retenues *in fine* par le PADD, constituant le cœur du projet de l'intercommunalité. Ce faisant les objectifs de consommation d'espaces appellent à être réinterrogés à la lumière des dynamiques du territoire et de mobilisation du potentiel existant (démographie, logements vacants, densification, etc.), ainsi que sur une base fiabilisée de données de consommations tant antérieures que projetées à l'horizon 2037.

Enfin, la MRAe relève que la prise en compte des enjeux environnementaux est insuffisante sur les secteurs de projet (zones 1AU, Stecal et emplacements réservés). D'une part la justification des choix de ces secteurs n'est pas apportée, et d'autre part le dossier tend à renvoyer cette prise en compte aux étapes ultérieures de réalisation des projets.

Nantes, le 27 août 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE