



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet de modification n°3
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH)
de la communauté de communes du Pays Fléchois (72)

N° PDL 010003 / APP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 3 mars 2026 sur l'avis relatif à la modification n°3 du PLUIH de la communauté de communes du Pays Fléchois (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, Audrey Joly, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et 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 du Pays Fléchois, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 4 décembre 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 5 décembre 2025 l'agence régionale de santé de la 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](#). 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 de décembre 2025 (évaluation environnementale) et juin 2025 (notice de présentation du projet) transmise par la collectivité en date du 4 décembre 2025.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de modification n°3 du PLUI de la communauté de communes du Pays Fléchois et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes du Pays Fléchois se compose de 14 communes totalisant 27 049 habitants en 2022. Elle s'insère au sein du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Vallée du Loir avec les communautés de communes Loir Lucé Bercé et Sud Sarthe, et sur le périmètre duquel a été élaboré le ScoT Pays Vallée du Loir. Le Pays Fléchois est un bassin important en matière d'emplois à l'échelle du département. Il est doté de voies de communication performantes avec notamment l'autoroute A11 (Paris-le-Mans-Angers-Nantes), et la route départementale 306 (Laval, Sablé-La Flèche-Tours).

Le territoire de la communauté de communes est couvert par de nombreux zonages d'inventaires et protections réglementaires au titre des patrimoines naturel et paysager¹, traduisant notamment la richesse des bords du Loir qui traverse le territoire d'est en ouest.

Le projet de modification n°3 a été soumis à évaluation environnementale après avis conforme de la MRAe en date du 29 août 2025².

1.2 Présentation du projet de modification n°3 du PLUI de la communauté de communes du Pays Fléchois

Le projet de modification n°3 prévoit diverses évolutions des règlements écrit et graphique.

S'agissant des modifications du règlement écrit :

- suppression de deux emplacements réservés ;
- modification des règles de stationnement ;
- évolution du règlement de la zone A (agricole) pour intégrer une mention autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole ;

¹ Un site Natura 2000, 16 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et une ZNIEFF de type II, une réserve naturelle régionale, deux espaces naturels sensibles du département

² [Avis conforme PDL-004135KK AC PLU du 29 août 2025](#)

- évolution du règlement de la zone N afin de pérenniser les activités agricoles en permettant les constructions et les logements de fonction ;
- la clarification des règles d'extension et de réhabilitation en zones A et N, limitant leurs emprises au sol.

S'agissant des modifications du règlement graphique :

- reclassement de deux parcelles situées en zones d'équipement (Ue) et d'activités (Ua) en zone d'habitat UHc compte tenu de leur usage effectif actuel ou de leur localisation en cœur de bourg ;
- classement d'une zone 1AUh en Uhp sur Crosnières (3500m2) en vue de la construction de 10 logements ;
- classement d'une zone 1AUh en Uhp sur La Flèche.

S'agissant des OAP :

- l'OAP rue Nationale à Crosnières voit son secteur 2 supprimé du périmètre ;
- l'OAP rue Le Royer de la Dauversière à Bousse est modifiée pour permettre un phasage de l'opération ;
- l'OAP rue du Général de Gaulle à Bazouges-Cré-sur-Loir, voit son accès sud supprimé.

S'agissant des secteurs de taille et de capacités limités (Stecal) :

- mise en cohérence de plusieurs fiches descriptives avec le règlement écrit pour quatre Stecal ;
- création d'un Stecal Aa à Oizé (Le Chataigner) sur 1,65 hectare pour la construction d'un hangar (5340m2) et de bureaux (440m2) ;
- création d'un Stecal Aa au sein du Stecal Ah existant à Oizé (Malforge) au profit d'une activité de maçonnerie ;
- ajustement du périmètre d'un Stecal à Oizé (La Pièce de l'Aire) pour permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment artisanal ;
- adaptation du périmètre d'un Stecal à la Chapelle-d'Aligné (l'Epinglerie) ;
- création d'un Stecal Nt à Crosnières (haras de la Potardière) pour une activité touristique et d'hébergement existante ;
- évolution du Stecal Le Moulin du Rouveau à Oizé pour autoriser le remplacement de cabanes par des hébergements touristiques sans augmentation de l'emprise constructible ;
- création d'un Stecal At à La Chapelle-d'Aligné (la Besnardière) pour autoriser l'installation d'un hébergement léger ;
- création d'un Stecal At à la Chapelle d'Aligné (la petite Choisière) pour encadrer l'installation de trois hébergements touristiques ;
- création d'un Stecal à vocation d'habitat à la Chapelle d'Aligné (les Pichonnières) pour permettre la densification d'un hameau ;
- réduction du Stecal les Richadières en compensation ;
- création d'un Stecal à vocation d'habitat (20 à 30 logements) à Bazouges-Cré-sur-Loir (la Masselière) pour la reconversion et la densification d'anciens bâtiments scolaires désaffectés ;

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de modification n°3 du PLUI de la communauté de communes du Pays Fléchois 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 projet de modification n°3 du PLUI du pays Fléchois identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols générant une altération durable des fonctionnalités écologiques des sols ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- la maîtrise des risques naturels ;
- la gestion des nuisances.

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

De manière générale, il convient de relever que le dossier est peu illustré et permet difficilement la localisation des secteurs concernés par des évolutions.

2.1 Etat initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de modification du PLUI, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

Le territoire de la communauté de communes est couvert à 59 % par des cultures et prairies. Il compte également d'importantes surfaces de forêts (représentant 35 % de sa superficie et composées de feuillus majoritairement), les zones artificialisées représentant quant à elles 3 % du territoire. Il est traversé d'est en ouest par le Loir, constituant le principal support de biodiversité, avec la présence du site Natura 2000³ de la Vallée du Loir de Vaas à Bazouges, ainsi que de 16 Znieff de type I et une Znieff de type II⁴.

Les risques naturels sont assez présents, avec notamment le risque inondation aux abords du Loir, un aléa remontée de nappe localement fort avec la présence de nappes sub-affleurantes, un aléa mouvements de terrain localement important, le retrait/gonflement des argiles également ponctuellement fort.

Le dossier ne relève pas les risques liés aux feux de forêt.

2.2 Articulation de la modification n°3 du PLUI de la communauté de communes du Pays Fléchois avec les autres plans et programmes,

L'analyse de la compatibilité du projet de modification n°3 est conduite avec le seul Scot. Les axes relatifs à la sobriété foncière ou au soutien économique et rural ne semblent pas poser de difficultés

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.

majeures. Les extensions d'activités économiques permises sont considérées comme non-délocalisables et associées à des activités existantes.

2.3 Dispositif de suivi des effets de la modification n°3 du PLUI de la communauté de communes du Pays Fléchois sur l'environnement

Globalement les mesures de suivi envisagées portent sur le contrôle du respect des emprises et des diverses prescriptions (notamment paysagères).

2.4 Résumé non technique

Le dossier ne comporte pas de résumé non-technique.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°3 du PLUI de la communauté de communes du Pays Fléchois

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

3.1.1 Organisation spatiale

Pour les quatre Stecal concernés par une mise en cohérence entre leurs fiches descriptives et le règlement graphique, le dossier ne précise pas les conséquences en termes de possibilités de construire que cela implique, et reste laconique sur la localisation de l'un des Stecal (« dont la localisation sera précisée » selon le dossier) pourtant en secteur Nt dans un « cadre naturel préservé » selon le dossier. Ce faisant, l'analyse des incidences n'est pas conduite.

La MRAe recommande d'apporter des clarifications quant aux secteurs concernés par des évolutions de leurs fiches descriptives ainsi qu'aux incidences attendues.

3.1.2 Consommation d'espaces

A l'échelle du territoire, les consommations d'espaces naturels, agricoles, et forestiers s'établissent, entre 2021 et 2023, à 7,85 hectares par an, ce qui correspond à un rythme inférieur à la trajectoire de réduction de 50 % basée sur la consommation 2011-2020, soit entre 10 et 11 hectares par an.

Le dossier établit le bilan de la consommation d'espace permise par les évolutions du PLUi portées par la modification n°3 à 1,8 hectare. Parmi ces évolutions, la création du Stecal Aa à Oizé (Le Chataigner) sur 1,25 hectare représente 70% de cette consommation et prévoit près de 6000 m² de constructions.

La MRAe relève par ailleurs :

- s'agissant du Haras de la Potardière, à Crosnières, les surfaces concernées par le Stecal ne sont pas cohérentes d'un document à l'autre : la notice indique une surface de 29 000m², tandis que l'évaluation environnementale retient 12 hectares (soit un facteur 4) ;
- s'agissant de l'évolution du Stecal At au lieu-dit « le Moulin du Rouveau » à Oizé, la notice précise que la surface maximale des cabanes envisagées est limitée à 35m² et dans la limite du nombre d'unités déjà existantes sur le site (à savoir 3) ; cependant, le règlement du Stecal ne reprend en rien ces éléments : il permet la construction de bâtiments dans la limite de 300m² cumulés (hors constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLUI) et sans encadrement du nombre d'hébergements touristiques ;
- s'agissant de la création du Stecal At au lieu-dit « la Petite Choisière » sur la commune de la Chapelle-d'Aligné, la notice présente également un projet de trois hébergements touristiques, de sanitaires et stationnements, sans pour autant que le règlement ne vienne encadrer précisément ce projet. Ainsi, le règlement du Stecal se limite à préciser que la surface constructible se monte à

150m², n'encadre pas la localisation du stationnement ni ne rappelle le caractère protégé de la haie située le long de la voirie.

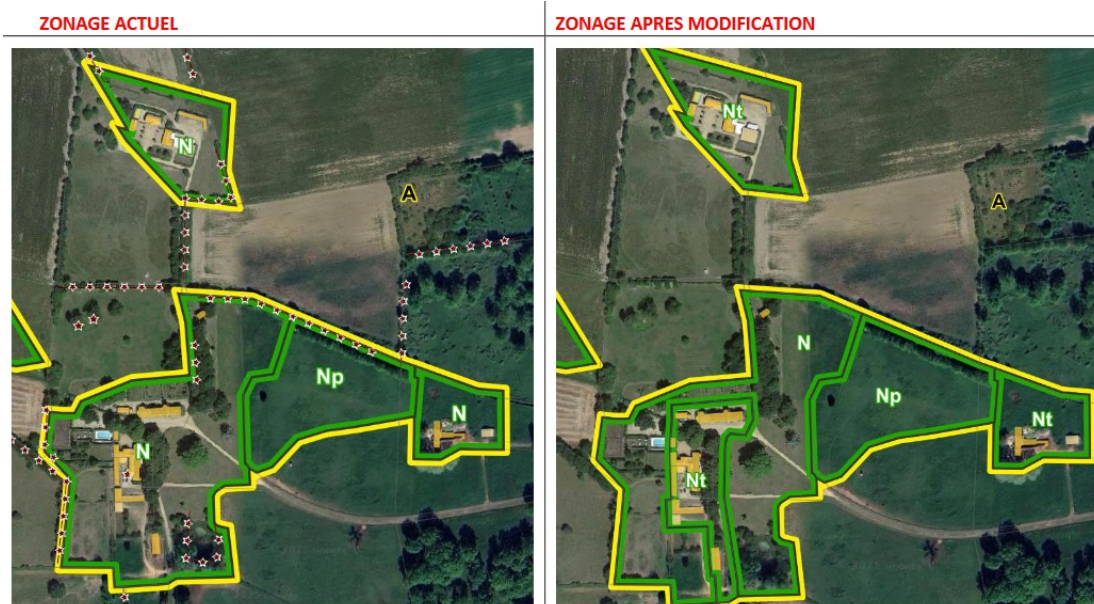
3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

La modification du règlement de la zone A ayant pour objectif de clarifier les règles applicables aux installations photovoltaïques retire la mention relative au caractère pollué ou artificialisé des sols pour l'implantation de parcs au sol. Le dossier le justifie en considérant les règles nationales existantes précisant la compatibilité entre installations photovoltaïques et maintien des fonctions agricoles ainsi que par le document-cadre élaboré par la chambre d'agriculture et validé par les services de l'État (arrêté du 7 juillet 2025).

Cependant, cette justification appelle plusieurs remarques. Ledit document-cadre présente certes des surfaces cartographiées comme ne présentant pas d'incompatibilités avec l'enjeu agricole, mais l'arrêté liste de nombreuses exceptions permettant dès lors de considérer des sites potentiellement sensibles du point de vue des enjeux autres qu'agricoles. Le document d'urbanisme peut encadrer davantage ces installations de manière à tenir compte d'enjeux locaux spécifiques, tel que le prévoit le même arrêté.

En l'occurrence, la communauté de communes s'abstient de toute analyse, sur la base de divers critères comportant notamment les enjeux environnementaux, paysagers et agricoles localement prégnants sur ce territoire sensible, des secteurs favorables au développement des installations photovoltaïques.

La MRAe recommande de conduire à l'échelle du territoire de la communauté de communes, le recensement des secteurs favorables à l'accueil de dispositifs de production d'énergies renouvelables, et notamment photovoltaïques, sur la base d'une analyse des enjeux locaux de préservation des espaces sensibles.



Evolution du règlement graphique – Stecal Nt du Haras de la Potardière – source dossier

La MRAe relève que les illustrations fournies au dossier portent à confusion quant au maintien de protections linéaires, telles que les haies (articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme). En effet, les illustrations avant/après, relatives aux zonages modifiés soit oublient lesdites trames protectrices, soit les présentent sur l'image « avant » puis elles disparaissent sur l'image « après ». L'illustration ci-dessus sur la commune de Crosnières, issue directement du dossier en page 55 de la

notice, montre ce décalage tout comme dans d'autres situations régulièrement observées tout le long du dossier.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Le secteur des Pichonnières, sur la commune de la Chapelle-d'Aligné, sur lequel une densification de l'habitat est envisagée par la création d'un Stecal dédié, est concerné par un classement sonore des infrastructures de transport terrestres compte tenu de sa proximité avec l'autoroute A11. Le dossier considère pourtant « *que l'environnement immédiat du site ne présente aucune source de nuisances significatives* ».

Le risque naturel lié aux feux de forêts n'est pas appréhendé au dossier alors que l'application des obligations légales de débroussaillage est susceptible de porter une atteinte forte aux milieux sensibles du territoire en fonction de la localisation des projets qui y sont soumis.

La MRAe recommande de compléter les analyses relatives à la prise en compte du risque feux de forêt et des obligations légales de débroussaillage associées d'une part et des nuisances d'autres part pour les secteurs concernés.

4. Conclusion

La modification n°3 du PLUiH du Pays Fléchois a été soumise à évaluation environnementale après avis conforme du 29 août 2025. Si nombre des objets la composant n'appellent pas de remarques, la MRAe constate cependant que le dossier d'évaluation environnementale présenté n'est pas suffisamment abouti pour convaincre de l'encadrement adapté des secteurs à vocation touristique ou de la prise en compte des enjeux propres aux secteurs les plus sensibles du territoire des points de vue de la biodiversité et des paysages.

Ainsi, la collectivité n'a pas assez tenu compte des considérations posées dans l'avis conforme précité et n'encadre pas suffisamment le développement des EnR dans les secteurs identifiés comme propices en se limitant à faire référence au référentiel réglementaire national.

La MRAe rappelle par ailleurs que :

- de nombreux projets envisagés sur les secteurs faisant l'objet d'évolutions dans le cadre de la présente modification n°3 du PLUiH, seront soumis à une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuellement évaluation environnementale au titre de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;
- ce faisant, en n'apportant pas au stade du document d'urbanisme les analyses relatives aux enjeux et incidences attendues, sur les secteurs en question, la collectivité reporte sur les porteurs de projet la responsabilité de conduire ce travail et de produire la démonstration de leur meilleure prise en compte.

Il est ainsi attendu du projet de modification n°3 du PLUiH du Pays Fléchois un meilleur encadrement des projets envisagés permettant une prise en compte adaptée des enjeux environnementaux.

Nantes, le 3 mars 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE