



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur les projets de modification n°2 et 3
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes des Coëvrons (53)

N° PDL 015277 / APP et 015281 / APP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 15 juin 2026 sur l'avis relatif aux modifications n°2 et 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Coëvrons (53).

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 en séance collégiale du 15 juin 2026 : Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre, Audrey Joly, Boris Leclerc et Olivier Robinet.

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

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par le président de la communauté de communes des Coëvrons, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 16 mars 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Ces saisines étant conformes 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 l'agence régionale de santé de la Mayenne par courriel du 18 mars 2026.

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.

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale des projets de modifications n°2 et 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Coëvrons (53).

Cette communauté de communes compte environ 26 750 habitants, sur un territoire d'une superficie totale de 785 km². Elle est aussi couverte par un Scot.

Les projets de modification du PLUi visent notamment :

- l'autorisation au règlement écrit d'hébergement touristique en diversification de l'activité agricole, d'extension des annexes de bâtiments d'habitation, de piscines, de serres agricoles, de panneaux solaires et de trackers au sol à usage domestique ;
- l'autorisation sous certaines conditions d'extension des constructions existantes au sein de secteurs de zones inondables répertoriées dans des atlas des zones inondables (AZI) ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Bocage » en lien avec l'évolution du règlement écrit et graphique sur les haies et alignements d'arbres à protéger ;
- l'évolution de zonage de deux secteurs pour permettre l'extension d'une carrière et une meilleure prise en compte des enjeux de préservation d'un site patrimonial remarquable ;
- la création ou l'extension de six emplacements réservés ;
- l'ajout de 540 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- l'ajout d'éléments naturels, de patrimoine et de cheminements doux à protéger.

L'évaluation environnementale de ces modifications demande à être sérieusement approfondie pour démontrer la suffisante prise en compte des principaux enjeux environnementaux et d'un bon encadrement des projets qu'elles rendent possibles, notamment en ce qui concerne :

- la description des caractéristiques des sites, l'analyse de l'état initial de l'environnement et celle des incidences potentielles de la mise en œuvre des modifications ;
- l'analyse de l'artificialisation des sols induite par les créations et extensions d'emplacements réservés et les nouvelles autorisations intégrées au règlement écrit d'une part et l'inscription du territoire dans la trajectoire de sobriété foncière d'autre part ;
- dans l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, et sans le remettre au stade de la réalisation des projets, l'approfondissement de l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité, et le développement d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC) conduisant à des mesures adaptées aux enjeux, notamment à ceux relatifs aux zones humides, aux sites Natura 2000 et aux espèces protégées ;
- l'analyse et la prise en compte des enjeux du patrimoine et du paysage, notamment les sites classés et inscrits ;
- l'analyse et la prise en compte des incidences au regard des risques d'inondation et de mouvement de terrain, de la ressource en eau, et des enjeux du changement climatique.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

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 ou après examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale. Les procédures de modification n°2 et 3 du PLUi de la communauté de communes des Coëvrons sont soumises à évaluation environnementale après examens au cas par cas¹ (article R.104-12 du code de l'urbanisme).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par la collectivité en mars 2026 et transmise par la collectivité le 16 mars 2026.

1. Contexte, présentation du territoire, des projets de modification n°2 et 3 du PLUi des Coëvrons et de leurs principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Située en partie est du département de la Mayenne et aux confins de celui de la Sarthe, la communauté de communes des Coëvrons regroupe vingt-neuf communes et compte environ 26 750 habitants (Insee 2022) vivant sur un territoire à dominante rurale d'une superficie totale de 785 km².

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Coëvrons² a été approuvé le 12 mars 2020. Son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur deux axes :

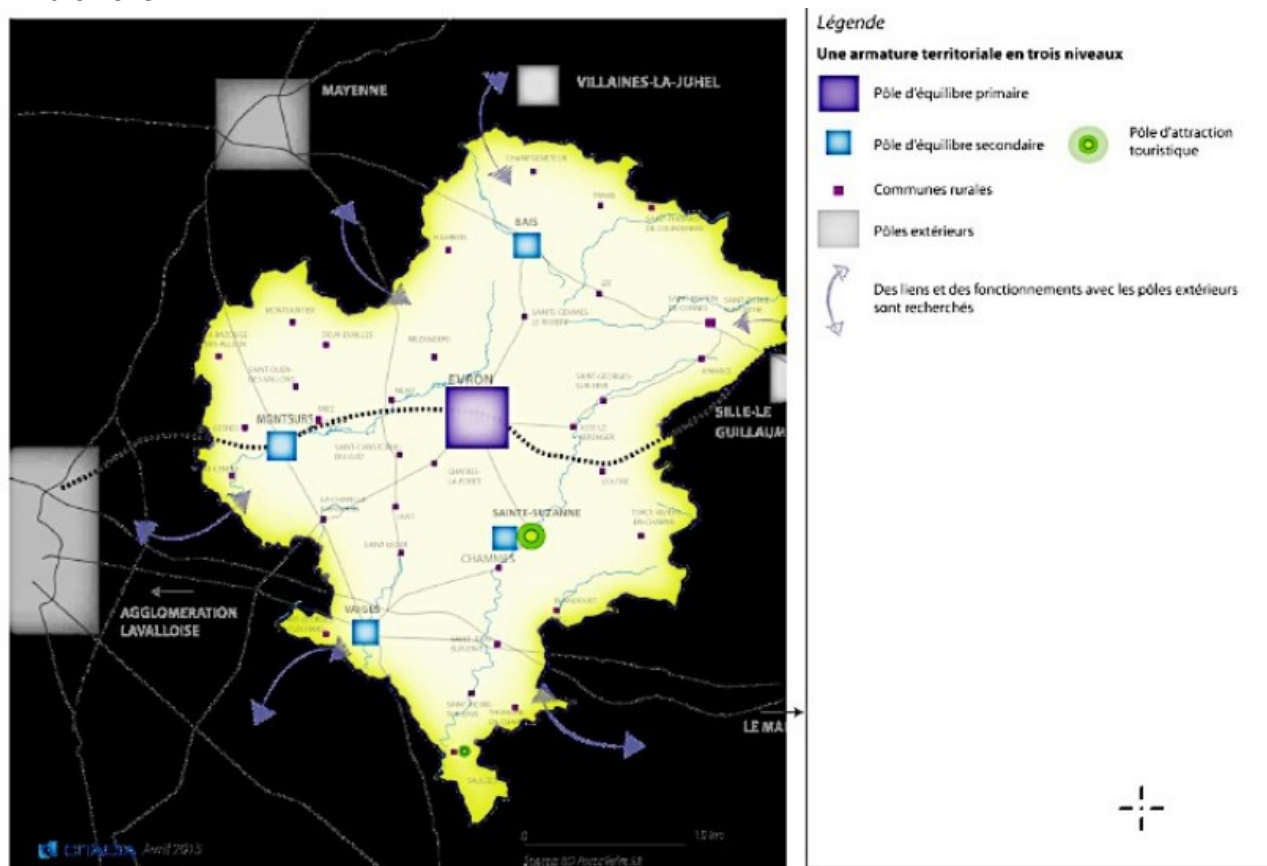
- « *Équilibre et rayonnement, maîtres-mots du développement des Coëvrons* », notamment articulé autour d'une organisation multipolaire du territoire, structurée par le pôle principal d'Evron, les trois pôles secondaires de Vaiges, Bais et Montsûrs, et le pôle secondaire et touristique de Sainte-Suzanne-et-Chammes ;
- « *La qualité du cadre de vie rurale : les centres-bourgs au cœur des enjeux territoriaux, sociaux et économiques* ».

Le territoire intercommunal des Coëvrons, à dominante rurale, comporte un nombre important de milieux naturels remarquables ou protégés (27 Znieff de type I, 14 Znieff de type II, deux sites Natura 2000, cinq espaces naturels sensibles, cinq sites naturels classés et six sites inscrits, deux sites patrimoniaux remarquables, une partie du parc naturel régional Normandie-Maine, ...), associés à des enjeux particuliers de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

¹ Les projets de modifications n°2 et 3 du PLUi de la communauté de communes des Coëvrons ont été soumis à évaluation environnementale à la suite des avis conformes respectifs KK AC PLU n°007955 et KK AC PLU n°007996 rendus en date du 24 décembre 2025 par la MRAe des Pays de la Loire.

² Le projet d'élaboration du PLUi de la CC des Coëvrons a fait l'objet d'un avis délibéré de la MRAe en date du 9 juillet 2019 (n°2019APDL25/2019-3942).

Il est aussi couvert par le schéma de cohérence territoriale (Scot) des Coëvrons, approuvé le 7 mars 2019.



Carte de l'organisation multipolaire du territoire des Coëvrons (extraite du PADD du PLUi)

Saisie des deux procédures et de leurs évaluations environnementales respectives, la MRAe a décidé de produire un avis commun, considérant le besoin de disposer d'une vision d'ensemble des conséquences de ces évolutions concomitantes sur l'environnement, y compris en matière d'impacts cumulés.

1.2 Présentation des projets de modification du PLUi des Coëvrons

Le projet de modification n°2 prévoit :

- diverses évolutions du règlement écrit, notamment :
 - l'autorisation d'extension des annexes de bâtiments d'habitation existants et de logements de fonction (jusqu'à une emprise au sol totale maximale des annexes de 80 m²) en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ;
 - l'autorisation de piscines et leurs abris (jusqu'à une emprise au sol totale maximale de 80 m²) en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ;
 - l'autorisation de serres (ou tunnels) à usage non professionnel en zones agricoles (jusqu'à une emprise au sol totale maximale de 120 m²) et en zones naturelles et forestières (jusqu'à une emprise au sol totale maximale de 80 m²) ;
 - l'autorisation d'hébergement touristique (camping à la ferme, aires naturelles de camping) en diversification de l'activité agricole en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ;

- l'assouplissement des règles en vigueur sur la préservation des zones inondables répertoriées au sein des atlas des zones inondables (AZI), en autorisant sur ces secteurs l'extension des constructions existantes (sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 cm au-dessus des cotes de référence), ainsi que les abris de jardin (dans la limite de 10 m² d'emprise au sol) ;
- l'autorisation, sous certaines conditions, de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et de trackers au sol à usage domestique en zones agricoles, en zones urbaines et en zones à urbaniser ;
- la modification des dispositions relatives aux haies et alignements d'arbres protégés, en particulier renvoyant à celles de l'OAP thématique « Bocage » créée au titre des compensations ;
- diverses évolutions du règlement graphique, notamment :
 - le reclassement de zones agricoles (AA) en zone naturelle NC pour permettre l'extension de la carrière de la Gare sur les communes de Brée et Neau ;
 - le reclassement d'une zone agricole (AA) en zone agricole à protéger (AP) pour intégrer les mesures de protection adaptée du site patrimonial remarquable (SPR) de Sainte-Suzanne ;
 - la création de quatre emplacements réservés n°84 (pour un espace public de surface non précisée à Montsûrs), n°85 (pour un projet d'intérêt général d'une surface de 404 m² à Evron), n°157 et n°158 (pour deux liaisons douces respectivement de 2 200 m² et 1 687 m² à Bais) ;
 - l'augmentation de périmètre de deux emplacements réservés n°7 (passage de 3 800 à 19 650 m² de surface pour une voie de cheminement à Bais) et n°87 (passage de 1 685 m² à 2 439 m² pour un équipement de santé à Neau) ;
 - la réduction du périmètre d'un emplacement réservé (n°13) et la suppression de trois emplacements réservés (n°80, 84 et 85) à Neau ;
 - l'ajout de haies³, de 98 arbres remarquables, et de 33 cônes de vue à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
 - l'ajout d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (15 km de linéaire patrimonial, 78 bâtiments, 183 éléments ponctuels) ;
 - l'ajout de 25 cheminements doux à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Bocage »⁴.

Toutefois, cette OAP thématique n'est pas versée au dossier et sa présentation dans la notice de la modification n°2 paraît incomplète. En particulier aucun volet relatif aux conditions de compensations n'est présenté dans les documents fournis, ce qui ne permet pas d'appréhender la complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement y faisant référence à ce titre.

Le projet de modification n°3 prévoit :

³ Le dossier est cependant imprécis sur le linéaire de haies à protéger ajouté, indiquant selon les pages de la notice qu'il est de 6 587 km ou qu'il fait passer le linéaire total de 3 702 à 6 587 km.

⁴ Couvrant, selon la notice de la modification n°2 : 6 568 km de haies, 301 km d'alignements d'arbres, 224 ha de bosquets, 237 ha de vergers et 5 811 arbres isolés.

- l'ajout, au règlement graphique, de 540 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles, naturelles ou forestières⁵ ;
- la création d'un « atlas des changements de destination », qui sera versé en annexe du PLUi.

Toutefois, cet atlas n'est pas fourni dans le dossier de modification n°3.

1.3 Principaux enjeux environnementaux des projets de modification 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 des projets de modification n°2 et 3 du PLUi des Coëvrons identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- la préservation des sites et du patrimoine ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques naturels.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans les rapports de présentation

En conclusion des avis conformes qu'elle a rendus, la MRAe a recommandé à la collectivité d'adopter une démarche globale d'évaluation environnementale pour les deux procédures de modifications n°2 et 3 de son PLUi menées en parallèle. La MRAe observe que la collectivité n'a pas suivi cette recommandation, en présentant deux dossiers distincts d'évaluation environnementale des objets portant d'une part sur la modification n°2 et d'autre part sur la modification n°3.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement relative aux modifications n°2 et 3 propose :

- par thématique⁶, un inventaire synthétique des atouts-faiblesses-enjeux-chiffres clés à l'échelle du territoire communautaire, toutefois sans présenter de cartes de croisement des enjeux identifiés et des secteurs que les deux modifications conduisent à faire évoluer ;
- par site d'évolution des seuls emplacements réservés concernés par la modification n°2, une fiche reprenant les caractéristiques relevées de l'état initial et des enjeux des sites.

Parallèlement, le dossier de modification n°3 indique que le croisement des bâtiments susceptibles de changer de destination avec les enjeux environnementaux est présenté dans un document annexe qui n'est cependant pas versé au dossier.

Sont ainsi exclus de toute analyse de l'état initial de l'environnement les évolutions de zonage portées par la modification n°2 et les changements de destination portés par la modification n°3.

⁵ La MRAe observe que dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, il était précisé que ces changements ne pouvaient être réalisés qu'à destination d'habitat, et que cette limitation n'apparaît plus dans le dossier d'évaluation environnementale de la modification n°2.

⁶ Thématiques « paysage et patrimoine bâti » / « gestion des ressources en eau et matériaux, déchets » / « biodiversité et espaces naturels » / « hygiène, santé, sécurité » / « risques naturels et technologiques ».

Ainsi, à l'exception des emplacements réservés, les dossiers ne procèdent pas à une analyse de l'état initial de l'environnement et des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées suffisamment aboutie pour permettre de justifier par la suite, des choix retenus, d'une évaluation des incidences possibles des projets de modifications au regard des sensibilités du territoire, des éventuelles mesures issues de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) et des mesures de suivi.

En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter la description des caractéristiques de l'ensemble des sites concernés par les modifications et décrire l'ensemble des enjeux susceptibles d'être affectés par les évolutions portées au PLUi, de manière à mieux justifier des choix retenus au regard de leurs incidences possibles.

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

Les études ne permettent pas de justifier comment les choix retenus d'évolutions de dispositions réglementaires, de zonages, d'emplacements réservés, ou de création d'une OAP (bocage) en complément du règlement écrit, répondent à la recherche de moindre impact à travers l'examen de sites de substitution sur le territoire communautaire ou de variantes à l'échelle des sites concernés, au regard des enjeux environnementaux identifiés.

En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de mieux justifier de la recherche de solutions de substitution raisonnables ou de variantes sur site, au regard d'évolutions du PLUi susceptibles d'avoir des impacts sur les enjeux environnementaux du territoire.

2.3 Incidences notables probables et mesures pour éviter, réduire et compenser (ERC) les conséquences dommageables des modifications du PLUi des Coëvrans

L'analyse des incidences de la modification n°2 porte sur un nombre limité de ses objets, le dossier affirmant pour les autres l'absence d'incidences potentielles, sur le fondement d'une pré-analyse dont il ne présente que de manière succincte et générique les justifications, et pour lesquels l'analyse de l'état initial de l'environnement n'a pas permis de démontrer l'absence d'enjeux environnementaux.

En particulier, l'analyse des incidences n'est pas produite pour les évolutions conduisant à :

- reclasser une zone agricole (AA) en zone agricole à protéger (AP) pour intégrer les mesures de protection du site patrimonial remarquable (SPR) de Sainte-Suzanne, en considérant que le règlement du PLUi est plus restrictif en zone AP qu'en zone AA, toutefois sans fournir les pièces correspondantes du futur règlement ;
- autoriser l'hébergement touristique (camping à la ferme, aires naturelles de camping) en diversification de l'activité agricole en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, au seul argument que l'autorisation ne porte que sur l'installation d'habitats légers et démontables ;
- créer l'OAP Bocage et l'articulation de ses dispositions avec celles du règlement écrit concernant les haies et alignements d'arbres protégés, en argumentant notamment que l'OAP Bocage intègre une fiche technique spécifiant les modalités de compensation des haies. L'absence de l'OAP versée au dossier ne permet pas d'en mesurer l'efficacité.

De plus, l'analyse des incidences potentielles du reclassement de zones agricoles (AA) en zone naturelle NC pour permettre l'extension de la carrière de la Gare sur les communes de Brée et Neau n'est pas du tout abordée.

L'analyse des incidences potentielles de la modification n°3 se limite à une lecture générique par type d'enjeux⁷, sans approche différenciée d'un site à l'autre en fonction de ses propres caractéristiques et sensibilités. En l'absence d'analyse de l'état initial de l'environnement et de la description de chaque site (l'atlas n'étant pas fourni au dossier), le lecteur ne peut pas appréhender précisément les liens entre un site, ses enjeux, et les incidences potentielles d'un changement de destination.

De manière générale, quand elle dépasse le constat de la présence d'enjeux, l'analyse proposée relève souvent de l'affirmation d'impacts faibles, sans toujours l'étayer d'arguments clairement démontrés au regard des enjeux identifiés, ou renvoie au stade opérationnel d'aménagement des sites concernés la mise en œuvre de solutions sans même les encadrer.

Ces différents points sont détaillés en partie 3 du présent avis.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale n'aborde pas l'analyse de potentielles incidences cumulées des projets de modification n°2 et 3.

2.4 Dispositif de suivi des effets des modifications du PLUi sur l'environnement

Les dossiers proposent un tableau de l'ensemble des indicateurs du PLUi en vigueur, répartis par thématiques, en précisant ceux susceptibles d'être concernés par les modifications n°2 et 3.

La MRAe s'interroge sur l'absence de prise en considération d'autres indicateurs pertinents comme le nombre de logements et leur densité au regard des nombreux changements de destination supplémentaires, le nombre d'équipements dans les polarités au regard d'emplacements réservés créés, les indicateurs de consommation d'espace, ainsi que d'exposition d'habitants au risque inondation.

S'agissant des indicateurs retenus, il conviendrait que les dossiers affichent les valeurs d'état zéro, les valeurs d'avancement au stade des présentes procédures de modifications, et les valeurs d'objectifs fixées par le PLUi.

La MRAe recommande de présenter avec plus de précision et en les complétant, les indicateurs pertinents qui permettront de suivre les incidences environnementales des modifications du PLUi des Coëvrons.

2.5 Résumés non techniques

Pour chaque modification, le résumé non technique est particulièrement succinct. Notamment, les résumés ne proposent pas de présentation des objets des procédures, l'analyse de l'état initial de l'environnement se limite à une liste des thématiques à enjeux, aucun document cartographique ne permet de localiser ni les objets, ni les enjeux croisés sur le territoire.

Pour les informations correspondant au reste des dossiers, le résumé présente les mêmes lacunes, et nécessitera d'être complété en fonction des réponses apportées aux recommandations formulées dans le présent avis.

La MRAe recommande de produire un résumé non technique complet et explicite des modifications n°2 et 3, afin d'assurer une compréhension rapide et facile d'accès des deux projets de modifications et de leurs enjeux.

⁷ Sites Natura 2000, espaces naturels sensibles, parcs naturels régionaux, Znieff de types I et II, atlas des zones inondables, plans de prévention du risque inondation, plans de prévention du risque mouvement de terrain, périmètres de protection de captages d'eau.

3. Prise en compte de l'environnement par les projets de modification du PLUi des Coëvrons

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

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets⁸ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols (Zan) en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

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 aurait permis 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 Sradet 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. À ce jour, le Scot en vigueur 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 de la collectivité et de son intérêt de s'inscrire, au travers de son PLUi, dans l'objectif de réduction fixé par la loi pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030.

Modification n°2

L'autorisation, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, de création de piscines et leurs abris, de création de serres ou de tunnels à usage non professionnel, d'extension des annexes de bâtiments d'habitation, conduit à étendre les possibilités de constructions ou d'aménagements pouvant générer une consommation d'espaces agricoles et naturels et une artificialisation des sols supplémentaires.

Le dossier de modification n°2 argumente que le futur règlement de PLUi prévoit des surfaces maximales d'emprise au sol encadrant les constructions au sein des différents zonages concernés. Toutefois, dans la mesure où il ne propose aucune analyse de ces paramètres au regard des zonages susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et des occupations du sol déjà existantes, il n'évalue pas la part d'artificialisation des sols ainsi permise par la modification au sein d'environ 59 850 ha de zones agricoles et 17 600 ha de zones naturelles et forestières sur l'ensemble du territoire communautaire.

La création de quatre emplacements réservés et l'augmentation de périmètre de deux emplacements réservés sont également de nature à générer une artificialisation des sols supplémentaires. Le projet de modification n°2 du PLUi n'évalue pas ces incidences potentielles, en particulier sur l'artificialisation des sols.

Il est aussi attendu une mise en perspective de l'ensemble de ces évolutions avec la trajectoire nationale et régionale fixée concernant l'absence d'artificialisation nette (ZAN).

Modification n°3

⁸ Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

S'agissant de la modification n°3, elle conduit à porter à 1 015 le nombre total de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ce qui représente un potentiel équivalent à 70 % de l'objectif de 1 450 logements construits ou remis sur le marché entre 2020 et 2030, à l'échelle de l'ensemble du territoire, porté par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Dans ce contexte, la MRAe s'interroge sur l'équilibre de ce choix avec les orientations du PADD de « mettre les centres bourgs au cœur des enjeux territoriaux », et de « favoriser le renouvellement urbain ».

La MRAe recommande de justifier :

- ***l'analyse de l'artificialisation des sols induite par le projet de modification n°2 au regard des périmètres créés ou augmentés d'emplacements réservés et des nouvelles autorisations qu'introduit le futur règlement de PLUi ;***
- ***la cohérence entre l'inscription de 540 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination et l'objectif de développement de nouveaux logements prioritairement en renouvellement urbain et dans les centres-bourgs ;***
- ***de quelle manière les deux modifications proposées inscrivent le territoire dans la trajectoire de sobriété foncière.***

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Zones humides

Le dossier de modification n°2 relève la présence possible de zones humides au droit du périmètre augmenté⁹ de l'emplacement réservé n°7 à Bais. Toutefois il ne décrit pas les caractéristiques de ces zones humides, ne justifie pas d'une démarche visant à les éviter et il n'analyse pas les incidences potentielles sur elles de la réalisation d'une voie de cheminement à laquelle l'emplacement réservé est destiné.

Il justifie de l'absence de zones humides aux abords des autres emplacements réservés créés ou étendus.

Pour le reste :

- les dossiers ne présentent pas d'analyse de la situation des 2 secteurs reclassés de zone agricole (AA) en zone naturelle (NC)¹⁰ et en zone agricole à protéger (AP)¹¹, ainsi que des 540 bâtiments susceptibles de changements de destination, au regard des zones humides inventoriées sur le territoire communautaire ;
- ils ne justifient pas de l'analyse d'incidences possibles sur d'éventuelles zones humides des évolutions portées au règlement écrit, notamment susceptibles de générer une artificialisation supplémentaire des sols, conduisant notamment à autoriser les serres ou tunnels, l'hébergement touristique, les extensions d'annexes d'habitations, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, ainsi que les panneaux solaires et les trackers au sol à usage domestique en zones agricoles, en zones urbaines et en zones à urbaniser.

Ainsi, les dossiers de modification renvoient au stade d'élaboration des projets l'application de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) pour les enjeux qui peuvent être associés à la présence de zones humides, cette présence n'étant par ailleurs pas systématiquement vérifiée au regard des éléments identifiés à l'état initial de l'environnement.

⁹ Passage de 3 800 à 19 650 m² de surface pour la réalisation d'une voie de cheminement.

¹⁰ Pour permettre l'extension d'une carrière sur les communes de Brée et Neau.

¹¹ Pour intégrer les mesures de protection du site patrimonial remarquable (SPR) de Sainte-Suzanne.

Il est attendu des dossiers qu'ils analysent les incidences potentielles des évolutions apportées par les modifications concernant les enjeux liés à la préservation des zones humides, sur l'ensemble des sites concernés et à l'échelle de ce que le futur règlement de PLUi y autorise.

La MRAe recommande de produire une analyse de l'état initial de l'environnement et une analyse des incidences potentielles des modifications n°2 et 3 du PLUi à hauteur des enjeux de préservation des zones humides et de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée.

3.2.2 Biodiversité

La MRAe rappelle que l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence ERC pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est inscrit dans la législation française¹². En outre, la stratégie nationale biodiversité présentée le 27 novembre 2023 a pour objectif de stopper puis d'inverser l'effondrement de la biodiversité, notamment en réduisant les pressions qui s'exercent sur elle.

Modification n°2

Le simple argument de sa destination limitée à l'aménagement d'une liaison douce n'apparaît pas de nature à garantir une prise en compte adaptée des incidences potentielles du périmètre augmenté de l'emplacement réservé n°7 à Bais sur les enjeux de protection de la Znieff de type II « Vallée de l'Aron et étangs associés », d'un boisement et d'une haie protégés au titre du code de l'urbanisme, ainsi que d'un franchissement de cours d'eau.

De même, la préconisation de maintenir l'ensemble des végétaux présents « dans la mesure du possible » ne constitue pas une mesure adaptée à l'incidence potentielle du périmètre créé¹³ de l'ER n°157 à Bais sur une haie protégée au titre du code de l'urbanisme.

Le dossier ne propose pas d'analyse de la présence potentielle d'enjeux de biodiversité ni d'incidences possibles concernant :

- les emplacements réservés n°84 à Montsûrs¹⁴ et n°85 à Evron¹⁵, alors qu'ils sont susceptibles de générer la destruction de bâtiments de logements insalubres potentiellement supports d'habitats d'espèces protégées (chiroptères, avifaune, ...), et que l'emplacement réservé n°84 comprend le franchissement d'un cours d'eau ;
- le secteur de reclassement d'une zone agricole (AA) en zone naturelle (NC) pour permettre l'extension d'une carrière sur les communes de Brée et Neau, alors que cette évolution est susceptible de supprimer des haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le secteur étendu de zone NC.

Il ne justifie pas d'une analyse des évolutions portées au règlement écrit, notamment susceptibles de générer une artificialisation supplémentaire des sols, au regard des périmètres d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ou de secteurs d'enjeux à préserver pour la biodiversité (haies, alignements d'arbres...).

L'enrichissement au règlement graphique de l'inventaire des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est de nature à réaliser une évolution favorable à la préservation d'une plus grande quantité de haies sur le territoire.

Toutefois, s'agissant d'introduire une OAP thématique « Bocage » et de modifier les dispositions du règlement écrit relatives à la protection des haies et alignements d'arbres, il est attendu que le

¹² Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

¹³ Pour la réalisation d'une liaison douce.

¹⁴ Pour l'aménagement d'un espace public de 600 m².

¹⁵ Pour l'aménagement d'un projet d'intérêt général de 404 m².

dossier justifie d'une progression qualitative de la protection ainsi portée, et de la cohérence du nouveau règlement et de l'OAP :

- avec le principe d'équivalence écologique visant une absence de perte nette voire un gain en biodiversité, et le principe de mesures effectives pendant toute la durée des atteintes, portés par l'article L.163.1 du code de l'environnement ;
- avec une meilleure prise en compte :
 - de la situation des haies concernées au sein d'un espace de biodiversité remarquable et/ou lié à la présence d'espèces à enjeu de conservation ;
 - de la situation des haies concernées au sein d'une continuité écologique (notamment au regard de la recommandation n°8 du DOO du Scot des Coëvrons qui vise à préserver la densité des haies dans les secteurs à forte fonctionnalité du bocage) ;
 - des enjeux de préservation de la ressource en eau (périmètre de protection d'un captage d'eau, ...).

Modification n°3

Le dossier signale que 137 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination croisent une Znieff de type II, 9 croisent une Znieff de type I, et 124 croisent le périmètre du Parc naturel régional (PNR) Normandie-Maine, toutefois sans identifier les bâtiments ainsi dénombrés ni les Znieff concernées.

Il argumente d'une recommandation qui se limite à reporter sur les porteurs de projets d'aménagement ou de rénovation de ces bâtiments la responsabilité d'identifier les enjeux, d'éviter les actions de rénovation au cours des périodes de nichage/reproduction d'espèces avérées, et de préserver les anfractuosités des bâtiments favorables au nichage des espèces.

De plus, il ne traduit pas cette recommandation dans les dispositions réglementaires du PLUi relatives aux changements de destination.

Par ailleurs, le dossier ne propose aucune analyse de la présence potentielle d'autres enjeux de biodiversité ni d'incidences possibles, notamment au regard de certains bâtiments susceptibles d'être inscrits au sein de réservoirs de biodiversité (milieux ouverts et boisés)¹⁶.

Plus largement, la MRAe rappelle que tous les anciens bâtiments pouvant changer de destination sur le territoire des Coëvrons sont susceptibles de servir d'habitat à des espèces à enjeux de préservation et de conservation (oiseaux, chauves-souris...), dont certaines sont protégées.

Elle souligne aussi que tous les éléments de patrimoine naturel revêtent un intérêt du point de vue de la préservation de la biodiversité.

Ainsi, en l'état, l'évaluation environnementale des modifications n°2 et 3 du PLUi ne fait pas la démonstration que les choix et les dispositions retenus garantissent le bon niveau de protection des enjeux de biodiversité, dont le champ et la définition restent à approfondir.

De plus, les dossiers semblent renvoyer au stade de réalisation des projets de constructions ou d'aménagements sur sites l'analyse approfondie des incidences potentielles sur des espèces protégées, sur des Znieff, sur le PNR Normandie-Maine, sur des secteurs à enjeux de la trame verte et bleue, ou sur des cours d'eau.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit

¹⁶ Le dossier de demande d'avis conforme signalait, sans les décompter ni les identifier, que certains bâtiments étaient inscrits dans des périmètres de réservoirs de biodiversité.

donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

La MRAe constate qu'à ce stade, les dossiers ne justifient pas de la recherche de solution de substitution ou de variante de moindre impact, ni d'un encadrement suffisant des projets dont il entend permettre la réalisation pour conclure à la maîtrise des impacts des deux projets de modifications au regard des enjeux environnementaux restant à mieux identifier sur les sites concernés et leurs abords, notamment pour les espèces protégées et leurs habitats.

Évaluation des incidences Natura 2000

Deux sites Natura 2000 sont inventoriés sur le territoire communautaire :

- la ZSC «Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume» ;
- la ZSC «Vallée de l'Erve en aval de Saint Pierre-sur-Erve».

Le dossier de modification n°2 justifie de l'absence de croisement des périmètres créés ou étendus d'emplacements réservés (ER) avec un site Natura 2000.

Il relève cependant de possibles impacts indirects des emplacements réservés créés n°84 à Montsûrs, 85 à Evron et étendu n°87 à Neu¹⁷, au regard de leur distance au périmètre de la zone Natura 2000 « Vallée de l'Erve en Aval de Saint-Pierre-sur-Erve » inférieure à la distance de dispersement des chiroptères, espèces ayant notamment justifié la désignation du site Natura 2000.

Pour l'ER n°87, le dossier qualifie les enjeux de moyens et argumente d'une recommandation qui se limite à reporter sur le porteur de projet la responsabilité de maintenir le plus possible les éléments végétaux se trouvant sur le site et, en cas de travaux sur le bâti existant, d'identifier les enjeux, d'éviter les actions de rénovation au cours des périodes de nichage/reproduction d'espèces avérées, et de préserver les anfractuosités des bâtiments favorables au nichage des espèces.

Pour les ER n°84 et 85, le dossier qualifie les enjeux de faibles en s'appuyant sur leur situation en centres-bourgs et sur l'état d'artificialisation des parcelles concernées, ce qui appelle à de plus amples analyses au regard des perspectives de destruction de bâtiments de logements insalubres susceptibles de constituer des habitats pour des espèces protégées (chiroptères, avifaune notamment Chouette chevêche...).

Le dossier de modification n°2 ne justifie d'aucune analyse de la présence potentielle d'enjeux Natura 2000 ni d'incidences possibles concernant le secteur de reclassement d'une zone agricole (AA) en zone naturelle (NC) pour permettre l'extension d'une carrière sur les communes de Brée et Neu.

S'agissant des évolutions portées au règlement écrit, notamment susceptibles de générer une artificialisation supplémentaire des sols :

- le dossier argumente des limites imposées par le règlement¹⁸ pour encadrer les incidences potentielles sur les enjeux Natura 2000 de l'autorisation de la création de piscine, et de serre,

¹⁷ Pour l'aménagement d'un équipement de santé.

¹⁸ Emprise au sol maximale des piscines, serres ou tunnels, et extensions d'annexes autorisées, distance maximale entre les annexes et la construction principale, distance de 30 m maximum entre les trackers et les constructions.

d'extension d'annexes en zones agricoles ou naturelles, ainsi que d'installation de panneaux solaires et de trackers ;

- il n'analyse pas les incidences potentielles de l'autorisation de créer des hébergements touristiques en zones agricoles ou naturelles.

S'agissant de la création d'une OAP thématique « Bocage » et de la modification des dispositions du règlement écrit relatives à la protection des haies et alignements d'arbres, le dossier ne justifie pas de la cohérence du nouveau règlement et de l'OAP avec une meilleure prise en compte de la situation des haies concernées au sein d'un site Natura 2000 ou de continuités avec l'un des deux sites inventoriés sur le territoire communautaire.

Le dossier de modification n°3 signale la situation de 100 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination croisant une zone Natura 2000, toutefois sans identifier aucun des bâtiments ainsi dénombrés ni préciser quelle zone Natura 2000 ils croisent.

Pour les bâtiments qui se trouveraient au sein de la zone Natura 2000 « Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve » ou à moins de 20 km de son périmètre, le dossier présente la même recommandation vers les porteurs de projet que celle évoquée pour l'ensemble des bâtiments concernés par une Znieff ou par le PNR Normandie-Maine, sans davantage préciser comment elle se traduit dans les dispositions réglementaires du PLUi relatives aux changements de destination.

Par ailleurs, le dossier ne présente aucun élément de prise en considération en cas de bâtiment situé dans le périmètre du site Natura 2000 « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume », dont les espèces déterminantes sont des coléoptères saproxylophages¹⁹ pour l'essentiel.

Formellement, les dossiers ne sont pas conclusifs au regard de leurs incidences possibles sur les sites Natura 2000.

Au regard des observations portées au titre de la biodiversité du présent avis, la MRAe observe que l'absence d'atteinte aux sites Natura 2000 n'est pas démontrée de manière aboutie.

La MRAe recommande, sur la base d'une analyse de l'état initial de l'environnement complétée et aboutie, de justifier :

- **d'une analyse approfondie des incidences potentielles des modifications, à l'échelle des sites concernés et de leurs abords, et à hauteur des enjeux de préservation des milieux naturels identifiés et d'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ;**
- **de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée, dans une optique cohérente avec l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité ;**
- **des mesures retenues par le futur PLUi et de la manière dont les procédures de modifications organisent la prévention de ces incidences à hauteur de leurs enjeux ;**
- **de la manière dont les procédures de modifications n°2 et 3 prennent en compte la réglementation relative à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats dans les possibilités d'aménagement qu'elles entendent permettre et la mise en œuvre de la démarche ERC.**

3.2.3 Sites, paysages et patrimoine

Sites classés ou inscrits

¹⁹ Les coléoptères saproxylophages sont des insectes qui consomment le bois mort, et sont indispensables en ce sens au recyclage de la matière végétale en décomposition.

Les dossiers n'identifient aucun des sites classés ou inscrits sur le territoire du PLUi²⁰. Ils ne recherchent le croisement des périmètres de ces sites qu'avec ceux des emplacements réservés créés ou étendus, sans prise en considération des secteurs amenés à changer de zonage ni des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

La MRAe observe pourtant que le dossier d'examen au cas par cas de la modification n°3 décomptait sans les identifier 27 bâtiments susceptibles de changer de destination compris dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement.

S'agissant des emplacements réservés, l'évaluation environnementale signale le croisement de l'ER n°157 à Bais²¹ avec le périmètre du site inscrit du Montaigu. Il est attendu qu'elle justifie de la prise en compte des enjeux de protection du site inscrit au-delà de l'identification d'une incidence potentielle sur les haies encadrant le site et d'une recommandation visant à « dans la mesure du possible maintenir l'ensemble des éléments végétaux présents ».

Ainsi, les dossiers ne permettent pas d'assurer que certaines évolutions envisagées ne pourraient pas aller à l'encontre des objectifs de protection des sites classés ou inscrits concernés.

Ils ne présentent aucune définition d'enjeux par rapport aux objectifs de protection de ces sites classés ou inscrits, ni aucune analyse des impacts sur ces enjeux de protection du patrimoine et des paysages remarquables, au regard de ce que les évolutions portées par le futur PLUi autorise, à l'exception des emplacements réservés créés ou étendus.

Ce faisant, ils ne justifient d'aucune prise en compte ni de mesures ERC adaptées aux enjeux de préservation des sites classés ou inscrits et des paysages remarquables, dont la protection revêt un intérêt général.

Sites patrimoniaux remarquables

L'étude gagnerait à expliciter la manière dont le reclassement d'une zone agricole (AA) en agricole protégée (AP) contribue à une meilleure intégration des mesures de protection du site patrimonial remarquable de Sainte-Suzanne, au regard des enjeux de protection du site et de ce que le futur PLUi autorise dans les zonages AA et AP.

Monuments historiques

Le dossier de modification n°2 doit justifier de la manière dont s'inscrivent les emplacements réservés créés n°84 à Montsûrs et 85 à Evron, et étendus n°7 à Bais et 87 à Neau, par rapport aux dispositions de protection de monuments historiques dans le périmètre desquels ils sont signalés (sans même identifier les monuments historiques concernés).

La MRAe observe que le dossier d'examen au cas par cas de la modification n°3 décomptait sans les identifier 28 bâtiments susceptibles de changer de destination, concernés par un périmètre de protection de monument historique, ainsi que 3 bâtiments compris dans un secteur de patrimoine architectural protégé par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et que l'évaluation environnementale n'aborde pas ces points.

²⁰ En application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, sites classés « les abords du château du Rocher » et « l'étang du Gué de Selles » sur la commune de Mézangers, « les rochers de Barikot compris dans la propriété de la Ducherie » sur la commune de Montsûrs, « la vallée de l'Erve » sur les communes de Saulges et Thorigné-en-Charnie, « du Montaigu » sur la commune d'Hambers, et sites inscrits « les abords du château de Fouilletorte » sur la commune de Saint-Georges-sur-Erve, « les vestiges du château de Thorigné et ses abords » sur la commune de Thorigné-en-Charnie, « les rochers de la vallée de la Jouanne » sur la commune de Montsûrs, « la vallée de l'Erve » sur les communes de Saulges et Thorigné-en-Charnie, « du Montaigu » sur les communes d'Hambers, Saint-Gemmes-le-Robert et Bais.

²¹ Pour l'aménagement d'une liaison douce.

Ainsi, les dossiers ne justifient pas d'une analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre des projets de modifications au regard des enjeux identifiés de protection du patrimoine historique et architectural.

Paysage

S'agissant plus largement des incidences sur le paysage, les modifications n°2 et 3 du PLUi visent l'autorisation de constructions, y compris annexes, d'aménagements et de changements de destination, qui sont susceptibles d'impacts potentiels sur le paysage et le cadre de vie.

Les dossiers n'abordent pas la thématique d'intégration paysagère des futures constructions et aménagements autorisés par les évolutions du PLUi. Cette approche apparaît insuffisante au regard des enjeux d'un territoire dont le PADD du PLUi affiche un objectif de valorisation de son cadre de vie rural basé sur une armature naturelle et paysagère de qualité.

La MRAe recommande de justifier d'une analyse des incidences et des mesures relatives aux enjeux d'intégration paysagère et patrimoniale du futur PLUi en prenant en compte l'ensemble des enjeux de protection du paysage et du patrimoine présents sur le territoire communautaire, l'ensemble des sites faisant l'objet d'évolutions et l'ensemble des constructions et aménagements que le nouveau règlement du PLUi vise à permettre.

3.2.4 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Outre les emplacements réservés créés ou étendus, le dossier de modification n°2 ne croise pas la situation des autres évolutions portées au règlement graphique avec la présence possible d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

Le dossier de modification n°3 affirme sans le démontrer qu'aucun site de changement de destination n'est concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable, alors que le dossier de demande d'examen cas par cas affirmait le contraire, sans toutefois ni dénombrer précisément ni identifier les bâtiments concernés.

Ainsi, les dossiers ne justifient pas d'une analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre des projets de modifications au regard des enjeux de protection de la ressource en eau (captage d'eau potable).

Par ailleurs, l'extension des possibilités de constructions ou d'aménagements (notamment bâtiments, piscines...) permise par la modification n°2 est susceptible d'avoir des incidences sur les écoulements de surface et de générer des prélèvements sur la ressource en eau.

Le dossier ne justifie pas de l'adéquation du projet de modification, notamment l'autorisation de construction de piscines, avec l'état de la ressource disponible en eau, en particulier dans un contexte où les travaux et réflexions sur la gestion quantitative actuellement menés dans le cadre des Sage Sarthe amont et Sarthe aval font état de l'absence de ressource disponible en période d'étiage pour ce type d'usage, et où les périodes de sécheresse nécessitent des restrictions d'usages de plus en plus longues et sévères.

La MRAe recommande de mieux justifier d'une analyse des incidences des projets de modifications sur la ressource en eau, notamment au titre de sa gestion en périodes de sécheresse et des enjeux de protection des captages d'eau potable.

3.3 Prise en compte des risques naturels

Risque inondation

La notice de présentation de la modification n°2 du PLUi propose d'assouplir le règlement écrit concernant les secteurs soumis à un atlas des zones inondables (AZI), en y autorisant :

- l'extension des constructions existantes sous réserve que le plancher se situe à au moins 50 centimètres au-dessus des cotes de référence ;
- les abris de jardins dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

Le dossier d'évaluation environnementale propose de mettre à jour cette disposition :

- en limitant l'extension possible à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- en ajoutant qu'à défaut de cote de référence connue, la hauteur de plancher de l'extension doit être au minimum à 50 cm au-dessus du plancher existant ou du terrain naturel.

Toutefois, au plan formel, le dossier n'est pas clair sur l'intégration de ces nouvelles dispositions dans le futur règlement du PLUi.

Au-delà, il apparaît que la règle relative au niveau du plancher d'extension par rapport aux cotes de référence ou à défaut au plancher existant ou au terrain naturel s'avère d'application difficile et aléatoire, pour les porteurs de projet et pour les autorités décisionnaires, notamment en l'absence de cotes de référence sur une grande partie du territoire concerné.

Dans ce contexte, le dossier de modification n°2 ne permet pas de justifier de l'absence d'incidences potentielles des nouvelles dispositions retenues sur la sécurité des personnes et des biens au regard des constructions existantes et du risque d'inondation identifié en AZI.

Le dossier de modification n°2 relève que les emplacements réservés n°84 à Montsûrs²² et n°7 à Bais²³ sont concernés par la présence de zones identifiées à risque d'inondation, respectivement par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) et par un AZI. Le renvoi au respect du règlement de PPRI par le porteur de projet pour le premier, et l'argument d'une destination de l'emplacement réservé limitée à une liaison douce pour le deuxième, ne constituent pas une raison suffisante pour s'affranchir d'une analyse des incidences et par la suite de la définition des mesures ERC adaptée au regard du risque identifié, ni ne permettent de justifier de l'absence de recherche de solution alternative de moindre impact.

Le dossier de modification n°3 signale la présence au sein de zones inondables de 21 bâtiments susceptibles de changer de destination, toutefois sans les identifier. Il ne présente aucune analyse des incidences potentielles des choix retenus sur la sécurité des personnes et des biens.

Risque mouvement de terrain

Le dossier de modification n°2 ne présente pas d'analyse d'état initial ni d'incidences possibles des changements de zonage retenus, alors que le reclassement d'un secteur agricole AA en NC pour l'extension d'une carrière est concernée par un risque de mouvement de terrain selon le plan de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT) de Sainte-Suzanne-et-Chammes.

Le dossier de modification n°3 affirme sans le démontrer qu'aucun des 540 nouveaux bâtiments susceptibles de changement de destination n'est concerné par un PPRMT.

Ainsi, les dossiers ne justifient pas d'une analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre des projets de modifications sur la sécurité des personnes et des biens au regard des risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain connus.

La MRAe recommande de mieux justifier l'analyse des incidences des deux projets de modifications au regard des risques identifiés d'inondation et de mouvement de terrain.

²² Pour un espace public de 600 m².

²³ Pour l'aménagement d'une liaison douce de 19 650 m².

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

La MRAe s'interroge sur les effets induits de déplacements liés à la possibilité ouverte par le futur PLUi d'opérer les changements de destination de 540 bâtiments supplémentaires situés en zone naturelle ou agricole du PLUi, et leur cohérence en matière de mobilité avec l'orientation affichée au PADD de « mettre les centres-bourgs au cœur des enjeux territoriaux ».

La collectivité ne s'est pas pleinement saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (articles L.151-21 et R.151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles, mais aussi pour les projets de réhabilitation, par exemple le label bâtiment basse consommation (BBC), le label bâtiment à énergie positive (BEPOS).

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des possibilités de contribution des projets de modification de PLUi à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique, et de mieux justifier des dispositions retenues au regard des enjeux identifiés et des conditions de leur mise en œuvre sur le territoire communautaire.

Nantes, le 15 juin 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE