MODIFICATION N°1 DU PLUih DU GESNOIS BILURIEN

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Juillet 2026

Elaboration du PLUih : approuvée le 13 octobre 2022
Modification simplifiée n°1 : approuvée le 9 novembre 2023
Mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet : approuvée le 17 octobre 2024

SOMMAIRE

Sommaire 2

Contexte règlementaire et contenu 3

I- Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes 5

II- Etat initial de l'environnement 13

III- Perspectives d'évolution probables de l'environnement 52

IV- Analyse des solutions de substitution raisonnables 54

V- Incidences notables probables sur l'environnement 72

VI- Mesures d'évitement, de réduction, et de compensation des conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 117

VII- Définition des critères, indicateurs et modalités de suivi 121

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTENU

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.
La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.
Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une " évaluation environnementale " du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une " autorité environnementale ", d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadrage préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'application du cadre de l'évaluation environnementale aux documents d'urbanisme locaux ont été modifiées par la loi « Accélération et Simplification de l'Action Publique » (ASAP) du 7 décembre 2020.

Après avis conforme n°PDL 014854 / KK AC PLU de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 11 mai 2026, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien a acté la nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale par délibération en date du 2 juillet 2026. L'avis conforme de la MRAe et la délibération du conseil communautaire validant la réalisation d'une évaluation environnementale sont joints au présent document (cf. annexes 1 et 1bis).
Le présent document constitue l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUih. Il complète l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUih (réalisation Citadia/Even Conseil, octobre 2022) jointe en annexe 2 du présent document.
Le résumé non technique de l'évaluation environnementale fait l'objet d'un document autonome joint en annexe.

CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale impacte le contenu du Plan Local d'Urbanisme et notamment le contenu du rapport de présentation.
Ce contenu est détaillé à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.
« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :
1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les

paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.
Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

I- ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLUih du Gesnois Bilurien doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Air-Energie-Climat (AEC) du Pays du Mans approuvé le 27 janvier 2026.

La compatibilité du PLUih avec le SCOT-AEC du Pays du Mans est établie sur la base de la grille présentée ci-après.
NB : lors de l'élaboration du PLUih approuvé en octobre 2022, la Communauté de communes n'était couverte par aucun SCOT et aucune analyse de compatibilité du PLUih avec le SCOT n'avait donc été réalisée. La présente analyse de compatibilité ne porte pas sur le PLUih dans sa globalité mais uniquement sur les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°1.

Pour la colonne intitulée compatibilité, le code utilisé est le suivant :

Compatibilité	Compatibilité partielle	Incompatibilité

Il est rappelé, en préambule, que la modification ne vise pas à changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Orientations et objectifs	Compatibilité	Analyse de compatibilité
Orientation 1 : Une armature territoriale pour favoriser le bien vivre ensemble		
Affirmer l'attractivité métropolitaine du Pôle urbain de l'agglomération mancelle		Le SCoT définit une armature multipolaire claire (pôle urbain, pôles d'équilibre, pôles intermédiaires, bourgs périurbains/ruraux). Les ouvertures à l'urbanisation du PLUih ciblent précisément les communes majeures de l'armature : - **Savigné l'Évêque** (commune du pôle urbain de 2ème couronne), - **Montfort-le-Gesnois** (pôle intermédiaire périurbain) - **Saint-Corneille** (bourg périurbain dynamique). Le projet respecte ainsi la hiérarchie territoriale en maintenant le développement résidentiel et artisanal là où l'offre de services et l'accessibilité sont déjà développées. Les ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent par ailleurs en cohérence avec les besoins évalués de chaque territoire et en mettant l'accent, pour les communes de Montfort-le-Gesnois et St-Corneille, sur une temporalité dans le développement.
Renforcer le rayonnement des pôles d'équilibre sur les bassins de vie intercommunaux		
Compléter l'offre de services du pôle urbain et des pôles d'équilibre en s'appuyant sur les pôles intermédiaires		
Soutenir la vitalité des espaces ruraux et périurbains en organisant une offre minimale de services		
Organiser le maillage des équipements et services en fonction de l'armature territoriale		
Orientation 2 : Une politique d'habitat de qualité, équilibrée, diversifiée pour répondre au besoins du développement résidentiel et aux défis des transitions		
Produire environ 1300 logements par an pour atteindre 342000 habitants en 2046		**Rythme de production :** La prescription 6 du SCoT attribue au Gesnois Bilurien un objectif de production moyen de 80 logements par

Répartir la production de logements en fonction de l'armature territoriale		an. Les ouvertures de zones (Beauregard, Route de Fâtines, Les Sablons) permettent de soutenir ce rythme de développement. **Mixité sociale et loi SRU :** L'OAP de la zone de Beauregard intègre 50 % de logements sociaux, répondant directement à l'objectif 10 du SCoT (diversifier et mieux répartir l'offre aidée), d'autant que Savigné l'Évêque est soumise aux obligations de la loi SRU. La modification des OAP en cœur de bourg de Savigné l'Évêque (CUMA, l'Ardoise, Division Leclerc, Ouche) porte également le taux de logements aidés à 50 %, assurant une répartition fine et équilibrée des logements aidés sur le territoire communal. Par ailleurs, sur les communes de Montfort-le-Gesnois et St-Corneille, les OAP mises en place sur les zones ouvertes à l'urbanisation définissent des objectifs de production de logements aidés afin d'assurer une répartition équilibrée de l'offre sur le territoire communautaire.
Agir sur la vacance longue durée du parc de logements		
Réhabiliter le parc de logements dégradés en priorité dans les centralités		
Diversifier l'offre de logements pour répondre au parcours résidentiel et garantir une mixité sociale		
Adapter le parc de logements aux besoins spécifiques		
Orientations 3 : S'inscrire progressivement dans un modèle d'aménagement plus dense, en veillant à s'adapter aux différents contextes		
Fixer des conditions d'intensification du développement résidentiel		**Densités minimales :** La prescription 12A du SCoT impose des densités minimales moyennes (ex: ≥ 20 log/ha pour le pôle urbain hors Le Mans, ≥ 18 pour les pôles d'équilibre, ≥ 16 pour les bourgs périurbains). Le PLUih devance ou respecte strictement ces seuils : l'OAP Beauregard (Savigné l'Evêque) fixe 25 log/ha, l'OAP Route de Fâtines (Montfort-le-Gesnois) exige 18 log/ha, et l'OAP Les Sablons (St-Corneille) 16 log/ha. **Optimisation et transfert foncier :** À Nuillé-le-Jalais, le transfert de la zone 1AU "Les Genêts 2" (9 800 m²) vers la zone 2AU "Bel-Air" (3 600 m²) permet une économie nette de 6 200 m² de surfaces non urbanisées à court terme, s'inscrivant pleinement dans les objectifs de sobriété foncière du SCoT. **Mobilisation prioritaire des gisements en renouvellement :** l'OAP "Route de Fâtines" impose la réalisation d'au moins 30% de l'offre d'habitat sur le site du Champ de Foire en cœur de bourg, mettant en ce sens l'accent sur la densification d'un gisement foncier intra-urbain. **Mobilisation de l'existant :** Le repérage de plusieurs bâtiments agricoles ou touristiques isolés pour un changement de destination vers l'habitat (à Bouloire, Tresson, Soulitré) permet de mobiliser du bâti existant pour répondre à une partie des besoins en
Mobiliser les gisements fonciers en renouvellement urbain en priorité		
Accompagner la mise en place d'une densification acceptable et favorable à la santé		

		logements du territoire sur les communes plus rurales.
Orientation 4 : Affirmer un territoire fluide et organisé en matière de mobilité		
Poursuivre le développement d'infrastructures répondant à l'attractivité et au positionnement du territoire		Les nouvelles OAP de zones à urbaniser créées dans le PLUih intègrent l'aménagement obligatoire de liaisons et connexions douces (piétons/vélos) vers les centres-bourgs, les écoles et les arrêts de transports collectifs. De plus, la modification du règlement écrit du PLUih impose désormais la création de places dédiées au stationnement sécurisé des vélos pour les immeubles collectifs, commerces et bureaux, ce qui est en parfaite adéquation avec les objectifs 18 et 19 du SCoT.
Faciliter le parcours usagers et l'intermodalité du réseaux de transports par une gouvernance en faveur de la coordination des AOM		
Mettre en œuvre une stratégie commune de mobilité, pour tous, favorisant des déplacements décarbonés et le report modal		
Favoriser l'usage des modes actifs par l'aménagement d'un réseau sécurisé prenant en compte l'armature territoriale		
Adapter l'espace public au renforcement d'une mobilité durable		
Orientation 5 : Organiser un développement économique plus performant et équilibré		
Structurer une armature économique qui bénéficie à chaque partie du territoire dans une logique de complémentarité		**ZAC de l'Épine (Savigné l'Évêque) :** Identifiée comme un espace économique d'équilibre communautaire majeur par le SCoT, la modification de son OAP dans le PLUih vise à optimiser le foncier disponible, à encourager la compacité, à mutualiser les stationnements et à encadrer strictement la logistique et l'artisanat sans étalement. Le PLUih interdit la création de surfaces de vente au détail classiques en zone Uz et 1AUz pour préserver le foncier productif, tout en autorisant les showrooms d'entreprises, ce qui est conforme à la vision économique du SCoT. **Pôle Artisanal des Sablons (St-Corneille) :** L'OAP prévoit une zone artisanale locale de 5 000 m² maximum en bordure de RD20 pour répondre aux besoins des artisans locaux, ce qui concourt à l'objectif 20 du SCoT (armature économique d'intérêt local). **Refonte des STECAL :** La mise en conformité et la réduction globale de la surface des STECAL économiques de campagne (-9 ha par rapport au document initial) permettent d'accompagner le développement des entreprises existantes sans autoriser de mitage nouveau.
Optimiser le foncier économique		
Accompagner les acteurs économiques vers un changement modèle		
Orientation 6 : Mettre en avant une politique touristique, culturelle et de loisirs de qualité favorisant les synergies et le bien-être		
Mettre en avant un cadre de vie de qualité pour dynamiser l'activité touristique, culturelle et sportive		Le PLUih procède à l'identification réglementaire de bâtiments pouvant changer de destination pour développer des

Construire une armature touristique pour une meilleure synergie et accessibilité aux sites touristiques		projets d'hébergement touristique (gîte à Soulitré, salle de réception au Gîte Savignéen, activités de services à Ardenay-sur-Mérize). Cela respecte la prescription 23D (agrotourisme et valorisation du patrimoine dans un cadre maîtrisé). La création de nouveaux sous-secteurs naturels de loisirs (Nl) à Bouloire et Savigné l'Évêque favorise le développement d'activités de plein air intégrées à l'environnement. La modification met également en avant la création de STECAL destinés au développement de sites existants à vocation touristique en prenant en compte leur rayonnement (Nlt1 pour les sites touristiques majeurs, Nlt2 pour les autres sites touristiques).
Orientation 7 : Affirmer une stratégie commerciale renforçant les centralités		
Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l'aménagement commercial		Le SCoT et son Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) sanctuarisent les commerces dans les centralités. La modification du règlement écrit du PLUih y fait directement écho en interdisant strictement le changement de destination en habitation des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux protégés. De plus, le reclassement en zone Ub d'une parcelle à Thorigné-sur-Dué permet d'autoriser l'implantation d'un commerce de centre-bourg (bloqué auparavant par le zonage Uz), renforçant ainsi la centralité de proximité. Enfin, une modification du règlement permet d'exclure la possibilité de création de commerces de détail classiques en zone Uz et en zone 1AUz tout en préservant la possibilité de création d'espaces de présentation (showroom).
Renforcer les centralités comme localisation préférentielle du commerce		
Encadrer, conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l'armature territoriale		
Encourager les documents d'urbanisme à limiter le commerce interstitiel		
Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives		
Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)		
Orientation 8 : Préserver une agriculture de proximité		
Valoriser une agriculture durable diversifiée, de qualité et de proximité		Afin de limiter le risque de conflits de voisinage et de multiplication incontrôlée de l'habitat en zone agricole, la modification du règlement du PLUih introduit une restriction limitant à un seul logement créé par bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination. De plus, l'encadrement strict des abris pour animaux non professionnels en zone A (matériaux naturels, démontables, pas d'imperméabilisation) préserve la vocation agronomique des sols.
Préserver le foncier agricole		
Adapter l'agriculture aux changements		

Orientation 9 : Prévenir, maîtriser et réduire les nuisances en faveur d'un urbanisme favorable à la santé		
Réduire la pollution atmosphérique et prévenir les risques liés au radon Limiter les pollutions sonore, lumineuse et des sols		**Pollution atmosphérique et sonore :** Le diagnostic environnemental des nouvelles zones à urbaniser prend en compte le trafic des routes départementales limitrophes (ex: RD20 au droit des Sablons et de Beauregard). Le règlement intègre des marges de recul et impose des traitements paysagers (haies multi-spécifiques, zones tampons) pour protéger la santé des habitants, ce qui valide les objectifs 33 et 34 du SCoT.
Orientation 10 : Planifier et décliner l'ambition énergétique : sobriété, efficacité, décarbonation et énergies renouvelables		
S'inscrire dans la trajectoire de Territoire à Énergie Positive Favoriser la sobriété, l'efficacité énergétique et réduire l'empreinte carbone des activités Accélérer le développement des énergies renouvelables et de récupération Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers		La révision de l'OAP économique de l'Épine insiste fortement sur la sobriété et l'efficacité énergétique, en incitant à la conception de bâtiments bioclimatiques, à l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings mutualisés et à l'utilisation de l'éclairage public intelligent (détection de présence), répondant point par point à la recommandation 38 du SCoT (Solarisation / Sobriété).
Orientation 11 : Réduire la vulnérabilité au changement climatique, aux risques (naturels et technologiques) et s'y adapter		
Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques technologiques et industriels		**Gestion des eaux pluviales :** Conformément à la prescription 39B du SCoT (gestion intégrée des eaux pluviales/SFN), la modification réglementaire des zones urbaines et à urbaniser du PLUih réaffirme l'obligation d'aménager des revêtements perméables pour les aires de stationnement et de maintenir au moins 20 % à 30 % d'espaces libres traités sous forme d'espaces verts pour favoriser l'infiltration naturelle. **Risque feux de forêts / OLD :** Le règlement intègre les mises à jour réglementaires liées à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2025 concernant les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) applicables sur les communes boisées.
Orientation 12 : Valoriser le maillage paysager, les paysages et les lisières au sein des territoires		
Préserver et conforter les paysages du territoire		**Protection des arbres remarquables :** L'analyse environnementale sur la zone Beauregard et la zone des Sablons a permis d'identifier des arbres isolés à fort enjeu (gîtes à chiroptères, présence du Grand Capricorne). Le règlement écrit du PLUih a été modifié pour interdire leur suppression sauf motif lié à l'état sanitaire de l'arbre, ce

Prendre en compte les enjeux paysagers dans l'aménagement		qui renforce considérablement la protection paysagère exigée par le SCoT. **Secteur boisé de la zone 1AU « Route de Fâtines » de Montfort-le-Gesnois :** dans le cadre de l'ouverture de la zone "Route de Fâtines", le PLUih a exclu 4 300 m² d'espace boisé en pente pour le reclasser en zone naturelle (N) avec une protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), assurant ainsi la préservation de la lisière paysagère du coteau. **Lisières paysagères des zones 1AU** : les OAP de la zone « Beauregard » et de la zone 1AUz de l'Epine à Savigné l'Evêque ainsi que celles des zones 1AU « Les Sablons » à St-Corneille et « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais, définissent des principes de traitement paysager des lisières afin de faciliter l'insertion des futurs quartiers dans le paysage environnant.
Conserver et restaurer les lisières paysagères ou les recréer		
Orientation 13 : Consolider l'armature écologique, préserver les trames et le patrimoine naturel		
Préserver et restaurer les continuités écologiques structurantes		**Sanctuarisation de la biodiversité et évitement :** Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Route de Fâtines à Montfort-le-Gesnois, le PLUih applique strictement la séquence "Éviter, Réduire, Compenser" (ERC) exigée par le SCoT. Le secteur sud de la zone, caractérisé par un relief marqué et un fort enjeu écologique (refuge faunique, corridor écologique potentiel et arbre à enjeu fort pour le Grand Capricorne et les chiroptères), a été exclu de l'emprise constructible. Il fait l'objet d'un reclassement en zone naturelle (N) doublé d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), garantissant le maintien de la biodiversité. **Inventaires environnementaux :** Sur la zone de Beauregard à Savigné l'Évêque, l'analyse a permis d'isoler une zone humide au nord (critère pédologique). Celle-ci est exclue de la zone ouverte à l'urbanisation (1AU), maintenue en zone 2AU et protégée réglementairement graphiquement au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit du PLUih interdit toute occupation ou aménagement susceptible de compromettre son équilibre hydraulique et biologique. Sur cette zone et sur la zone des Sablons à St-Corneille, des arbres remarquables sont par ailleurs protégés. A Nuillé-le-Jalais, afin de pérenniser la nature ordinaire, la protection au titre de l'article L.151-23 est maintenue sur les linéaires d'arbres fruitiers présents en bordure et au sein de la parcelle.
Protéger les réservoirs de biodiversité		
Maintenir et renforcer le rôle des corridors écologiques		
Inscrire des ambitions fortes en faveur de la préservation des milieux aquatiques		
Pérenniser la nature ordinaire		
Renforcer la prise en compte des trames complémentaires au profit d'un maillage écologique plus fonctionnel		

		Suppression du secteur militaire Nmi : La suppression du sous-secteur militaire Nmi de 552 hectares (camp d'Auvours) au profit de zonages naturels plus protecteurs (zone forestière Nf pour la partie classée Natura 2000 "Vallée du Narais" et zone N pour le reste) consolide directement l'armature écologique globale face au risque d'artificialisation diffuse, répondant aux objectifs de protection du patrimoine naturel du SCoT.
Orientation 14 : Garantir un territoire économe en ressources		
Mettre en œuvre une stratégie cohérente autour de l'eau pour en garantir sa disponibilité Diminuer les volumes de déchets collectés et améliorer la gestion, le traitement et la valorisation S'inscrire dans une stratégie de planification écologique prenant en compte la fonctionnalité des sols		**Préservation de la ressource en eau :** La modification de l'OAP de la ZAC de l'Épine (Savigné l'Évêque) intègre désormais des prescriptions fortes pour la sobriété des ressources. Elle impose une gestion optimisée des eaux de pluie en privilégiant l'infiltration de pleine terre à la parcelle et encourage la récupération des eaux pluviales pour des usages industriels ou sanitaires non potables. **Gestion durable du sol :** Le transfert opéré à Nuillé-le-Jalais de la zone 1AU "Les Genêts 2" vers la zone 2AU "Bel-Air" évite un blocage lié à la rétention foncière tout en réduisant de 6 200 m² l'enveloppe globalement ouverte à long terme, optimisant ainsi l'usage de la ressource "sol".
Orientation 15 : Limiter l'artificialisation des sols en protégeant le foncier agricole et la biodiversité		
Des principes pour un changement de modèle Atteindre le zéro artificialisation nette à 2050 (trajectoire ZAN locale SCoT-AEC) Déclinaison territorialisée de la trajectoire ZAN locale		**Phasage et échelonnement :** Pour éviter la consommation prématurée et non maîtrisée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le PLUih introduit un échelonnement obligatoire de l'urbanisation au sein de ses nouvelles OAP. Aux Sablons (St-Corneille), l'aménagement est fractionné en 3 tranches successives d'environ 15 logements étalées tous les 2 à 3 ans. À Montfort-le-Gesnois (Route de Fâtines), l'urbanisation se fera en 2 tranches et est réglementairement conditionnée à la réalisation d'au moins 30 % de l'offre d'habitat prévue sur le secteur stratégique de renouvellement urbain du Champ de Foire. Cette disposition répond directement à la prescription 13D du SCoT qui impose de prioriser le renouvellement urbain par rapport à l'extension. **Modération de la consommation foncière :** À Savigné l'Évêque, la commune a choisi de n'ouvrir que 60 % de la zone de Beauregard (1,8 ha sur les 3,1 ha classés initialement en long terme 2AU), maintenant le reste en

		espace préservé pour modérer la consommation d'ENAF et préserver la zone humide nouvellement identifiée. **Réduction nette via les STECAL :** La refonte globale des STECAL agricoles et naturels menée dans le PLUih supprime plusieurs secteurs (comme le STECAL Nz n°36 de 0,27 ha et le n°57 de 0,23 ha). Malgré l'apparition de nouveaux STECAL, cette réorganisation permet une diminution globale de plus de 9 hectares de l'emprise des STECAL à l'échelle communautaire par rapport au document initial, remettant sous protection agricole et naturelle stricte des espaces non artificialisés. **Analyse globale du bilan de la consommation d'ENAF** : la notice de présentation établit clairement que la consommation d'ENAF nouvelle générée par la modification ne fait pas obstacle au respect de la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'ENAF par la Communauté de communes au regard des objectifs définis par le SCOT.

La modification du PLUih s'avère pleinement compatible avec les orientations du SCoT-AEC du Pays du Mans. Elle concrétise localement les grands principes de multipolarité, de mixité sociale, d'UFS (Urbanisme Favorable à la Santé) et de transition écologique dessinés à l'échelle du bassin de vie du Mans.

II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial complet de l'environnement a été présenté dans le cadre de l'élaboration du PLUih et est joint à la présente évaluation environnementale (annexe 3).
L'état initial de l'environnement présenté ci-après actualise et complète, en tant que de besoin, celui réalisé en 2022 (réalisation Citadia/Even Conseil, octobre 2022) notamment sur les secteurs spécifiquement concernés par la modification n°1 du PLUih.

1. Socle territorial

a) Géologie

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (pages 9 à 11).

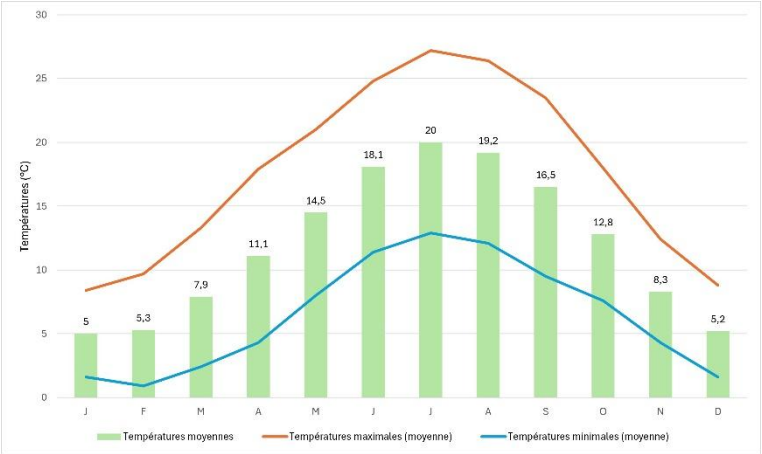
b) Relief

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (page 8).

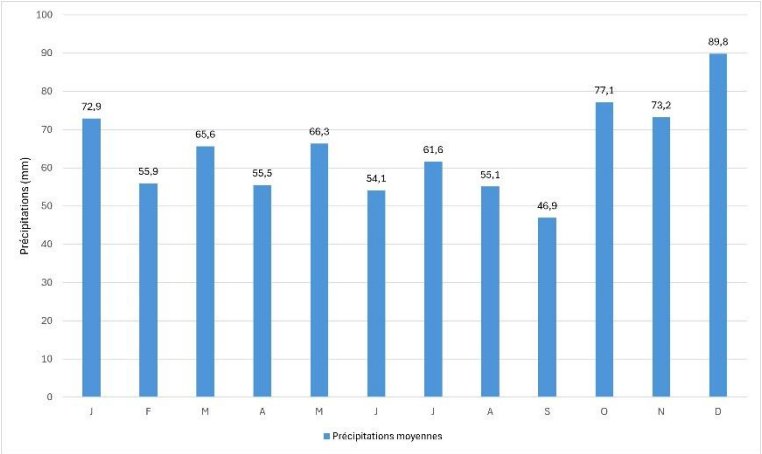
c) Climat

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (pages 66 à 68).

Le climat du département de la Sarthe est tempéré océanique légèrement dégradé du fait de l'éloignement de la côte. Il s'agit d'un climat de type tempéré atlantique mais soumis aux influences continentales, il se traduit par des pluies abondantes, des hivers relativement doux et des étés moyennement chauds.
Les données météorologiques présentées ci-après proviennent de la station Météo-France de Saint-Corneille (incluse dans la communauté de communes du Gesnois Bilurien) et portent sur une période de 30 ans (1991-2020, statistiques et records).
Le territoire est caractérisé par des températures douces avec de faibles variations. La température moyenne annuelle est de 12°C.

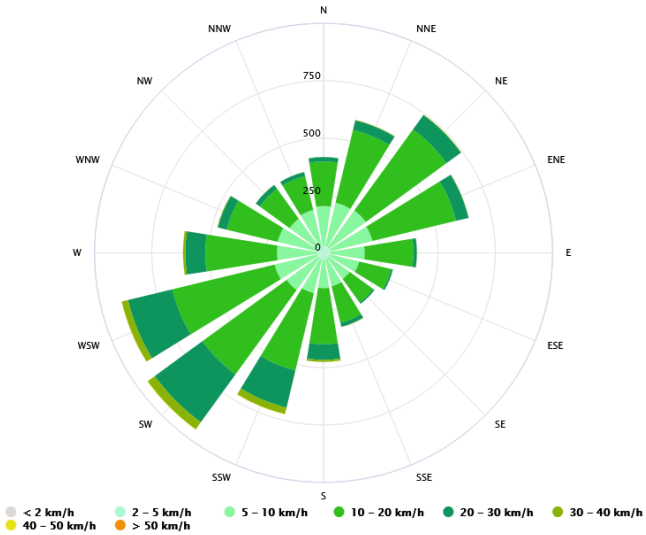


Températures moyennes 1991-2020 (Météo France)



Précipitations moyennes 1991-2020 (Météo France)

Les vents dominants sur le territoire sont majoritairement de secteurs sud-ouest / ouest-sud-ouest (en provenance de l'océan Atlantique) et nord-est. Les vents dont les rafales sont supérieures à 58 km/h sévissent en moyenne près de 22 jours par an (Météo France, station du Luart, 1991-2020).



Rose des vents associée à la commune de Montfort-le-Gesnois (meteoblue)

d) Hydrographie et hydrologie

- <u>Eaux superficielles</u>

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (pages 12 à 13).

- <u>Eaux souterraines</u>

Huit masses d'eau souterraines se trouvent au niveau du territoire de la communauté de communes :

- FRGG120 : Calcaires du Lias et Dogger mayennais et sarthois captifs (dominante sédimentaire) ;
- FRGG081 : Sables et grès du Cénomanien sarthois libres (dominante sédimentaire) ;
- FRGG142 : Sables et grès du Cénomanien captifs (dominante sédimentaire) ;
- FRGG090 : Craie du Séno-Turonien de l'unité du Loir libre (dominante sédimentaire) ;
- FRGG073 : Calcaires captifs du Jurassique supérieur sud bassin parisien (dominante sédimentaire) ;
- FRGG138 : Alluvions de l'Huisne (alluviale) ;
- FRGG124 : Calcaires de l'Oxfordien dans l'Orne et Sarthe libres (dominante sédimentaire) :

- FRGG121 : Marnes du Callovien sarthois libres (imperméable).

- <u>Qualité des eaux</u>

Cinq stations de mesures de la qualité des eaux superficielles sont présentes sur le territoire de la communauté de communes :

  - Le Narais à Parigné-L'Evêque (04117450) ;
  - La Morte Parence à Savigné-L'Evêque (04117750) ;
  - Le rau du Moulin au Moine à Torcé-en-Vallée (04604003) ;
  - Le rau Merdereau à Fâtines (04604006) ;
  - La Due à Thorigné-sur-Due (04604009).

Les données de qualité des eaux issues du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 sont les suivantes pour les 5 masses d'eau superficielle concernées.

Tableau 1 : Qualité annuelle à la station (AELB, outil Carmen)

Code	Objectifs SDAGE 2022-2027		Qualité écologique	Qualité biologique	Qualité physico-chimique
	Écologique	Chimique			Paramètre généraux
04117450	Bon (2015)	Bon (2021)	2018 : Moyenne	2018 : Bonne	2018 : Mauvaise (NO2)
04117750	Bon (2027)	Bon (2021)	2021 : Médiocre	2021 : Médiocre	2021 : Moyenne (O2)
04604003	Bon (2021)	Bon (2021)	2020 : Bonne	2020 : Bonne	2019 : Moyenne (O2)
04604006	Moins strict (2027)	Bon (2021)	2019 : Médiocre	2019 : Médiocre	2019 : Moyenne (O2, phosphore)
04604009	Bon (2021)	Bon (2021)	2018 : Bonne	2018 : Bonne	2015 : Bonne

Les objectifs fixés par le SDAGE Loire-Bretagne pour l'atteinte du bon état chimique et quantitatif des 8 masses d'eau souterraine concernées sont donnés ci-dessous.

Tableau 2 : Etat des masses d'eau souterraines (2019) et objectifs du SDAGE.

Masse d'eau	Etat chimique	Etat quantitatif	Délai d'atteinte du bon état chimique	Délai d'atteinte du bon état quantitatif	Pressions, risques
FRGG120	Médiocre	Bon	2015 (nitrates) 2027 (pesticides)	2015	Pesticides
FRGG081	Médiocre	Bon	2021 (nitrates) 2027 (pesticides)	2015	Pesticides
FRGG142	Bon	Bon	2015	2015	-
FRGG090	Médiocre	Bon	2021 (nitrates) 2027 (pesticides)	2015	Pesticides, nitrates
FRGG073	Bon	Bon	2015	2015	-
FRGG138	Médiocre	Bon	2015 (nitrates) 2027 (pesticides)	2015	Pesticides
FRGG124	Médiocre	Bon	2027	2015	Pesticides, nitrates
FRGG121	Médiocre	Bon	2015 (nitrates) 2021 (pesticides)	2015	Pesticides

e) Sols

- Nature des sols

La carte des sols suivante permet d'identifier 8 grands types de sols sur le territoire intercommunal :

- *Luvisols-rédoxisols*

Ces sols présentent à la fois les critères des luvisols, présentant un lessivage entraînement en profondeur) marqué d'argile et de fer et des rédoxisols, présentant un engorgement temporaire en eau qui se traduit par une coloration bariolée du sol.

- *Brunisols*

Ce sont des sols ayant des horizons relativement peu différenciés textures et couleurs très proches), moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur) Ces sols sont caractérisés par un horizon intermédiaire dont la structure est nette (présence d'agrégats ou mottes), marquée par une forte porosité Les brunisols sont des sols non calcaires Ils sont issus de l'altération in situ du matériau parental pouvant être de nature très diverse.

- *Calcosols*

Ce sont des sols moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur), développés à partir de matériaux calcaires Ils sont riches en carbonates de calcium sur toute leur épaisseur, leur pH est donc basique Ils sont fréquemment argileux, plus ou moins caillouteux, plus ou moins séchants souvent très perméables Ils se différencient des calcisols par leur richesse en carbonates.

- *Brunisols-rédoxisols*

Ces sols présentent à la fois les critères des brunisols, présentant un horizon structuré non calcaire sous l'horizon de surface et des rédoxisols, présentant un engorgement temporaire en eau qui se traduit par une coloration bariolée du sol.

- *Fluviosols*

Ce sont des sols issus d'alluvions, matériaux déposés par un cours d'eau Ils sont constitués de matériaux fins (limons, sables) pouvant contenir des éléments plus ou moins grossiers (cailloux, blocs). Situés dans le lit actuel ou ancien des rivières, ils sont souvent marqués par la présence d'une nappe alluviale et sont généralement inondables en période de crue.

- *Néoluvisols*

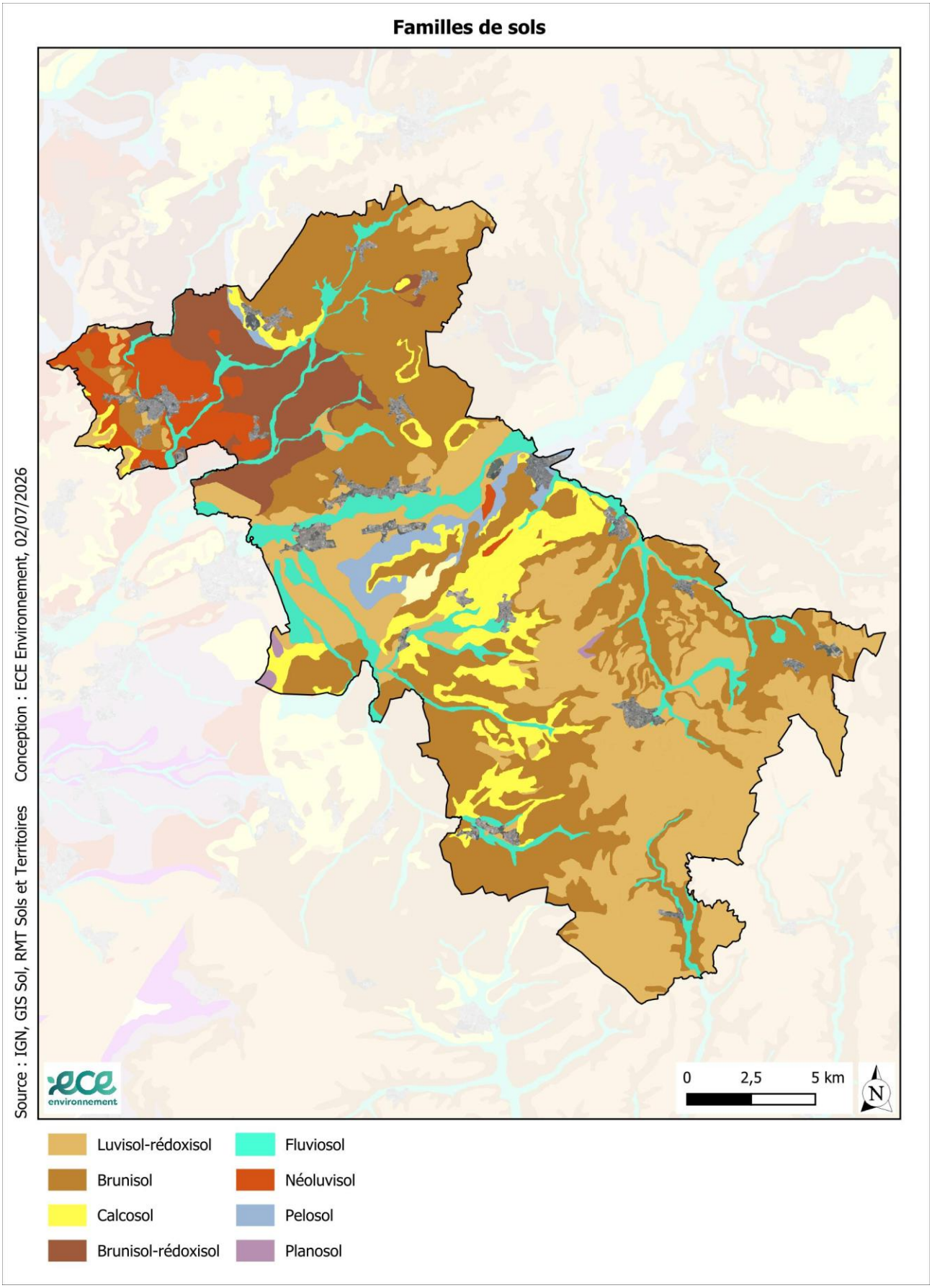
Ce sont des sols proches des luvisols mais dont les processus de lessivage vertical (entraînement en profondeur) d'argile et de fer essentiellement sont moins marqués.

- *Pélosols*

Ce sont des sols caractérisés par une forte teneur en argile (supérieure à 40 de type semi gonflante qui génère un comportement particulier l'apparition fréquente en été de fentes de retrait larges et profondes visibles en surface, qui se referment l'hiver quand le sol est humide (phénomène de retrait/gonflement des argiles) En hiver, l'eau circule très mal dans les pélosols, dont la surface est très régulièrement saturée.

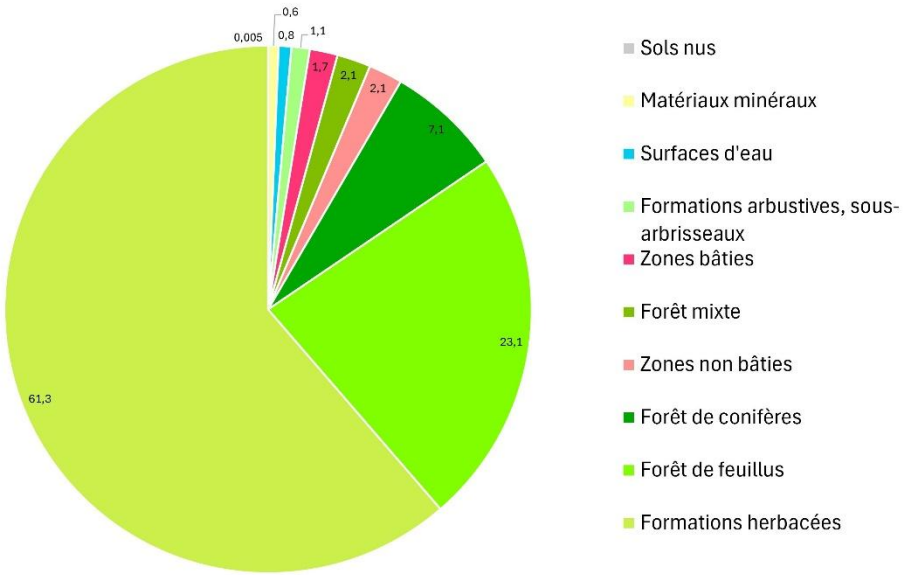
- *Planosols*

Ce sont des sols caractérisés par un contraste très important entre les horizons supérieurs perméables et les horizons profonds dont la perméabilité est très faible ou nulle du fait d'une teneur en argile élevée Il en résulte que les horizons supérieurs sont saisonnièrement gorgés d'eau, donc hydromorphes, et marqués par une coloration bariolée.

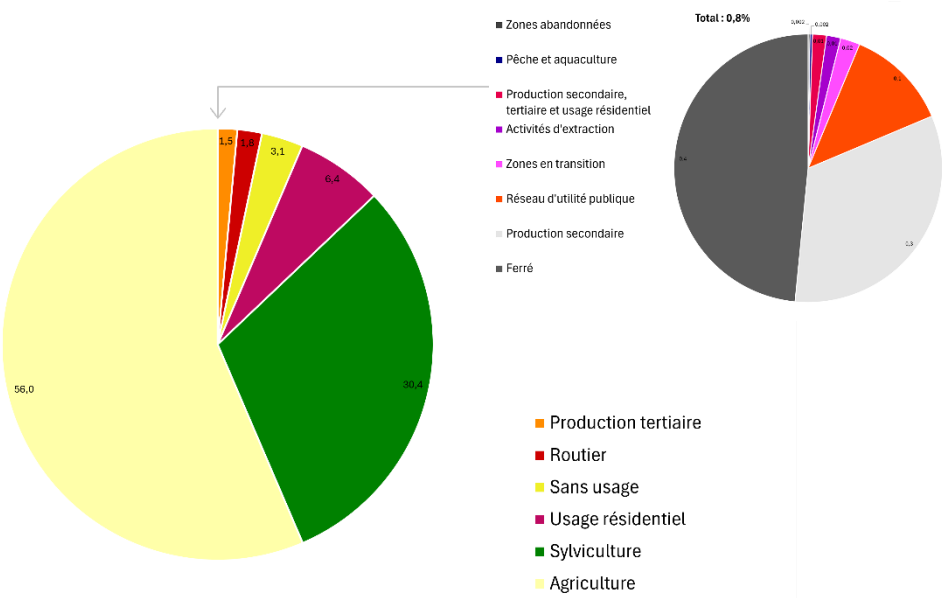

Familles de sols
Source : IGN, GIS Sol, RMT Sols et Territoires
Conception : ECE Environnement, 02/07/2026
0
2,5
5 km
N
Luvisol-rédoxisol
Brunisol
Calcosol
Brunisol-rédoxisol
Fluviosol
Néoluvisol
Pelosol
Planosol

- <u>Occupation des sols</u>

Le territoire du Gesnois Bilurien est principalement occupé par des espaces végétalisés, principalement formations herbacées et forêts (feuillus et conifères) à vocation agricole et sylvicole.
Les cartes et graphiques suivants illustrent l'occupation du sol à l'échelle de la communauté de communes.

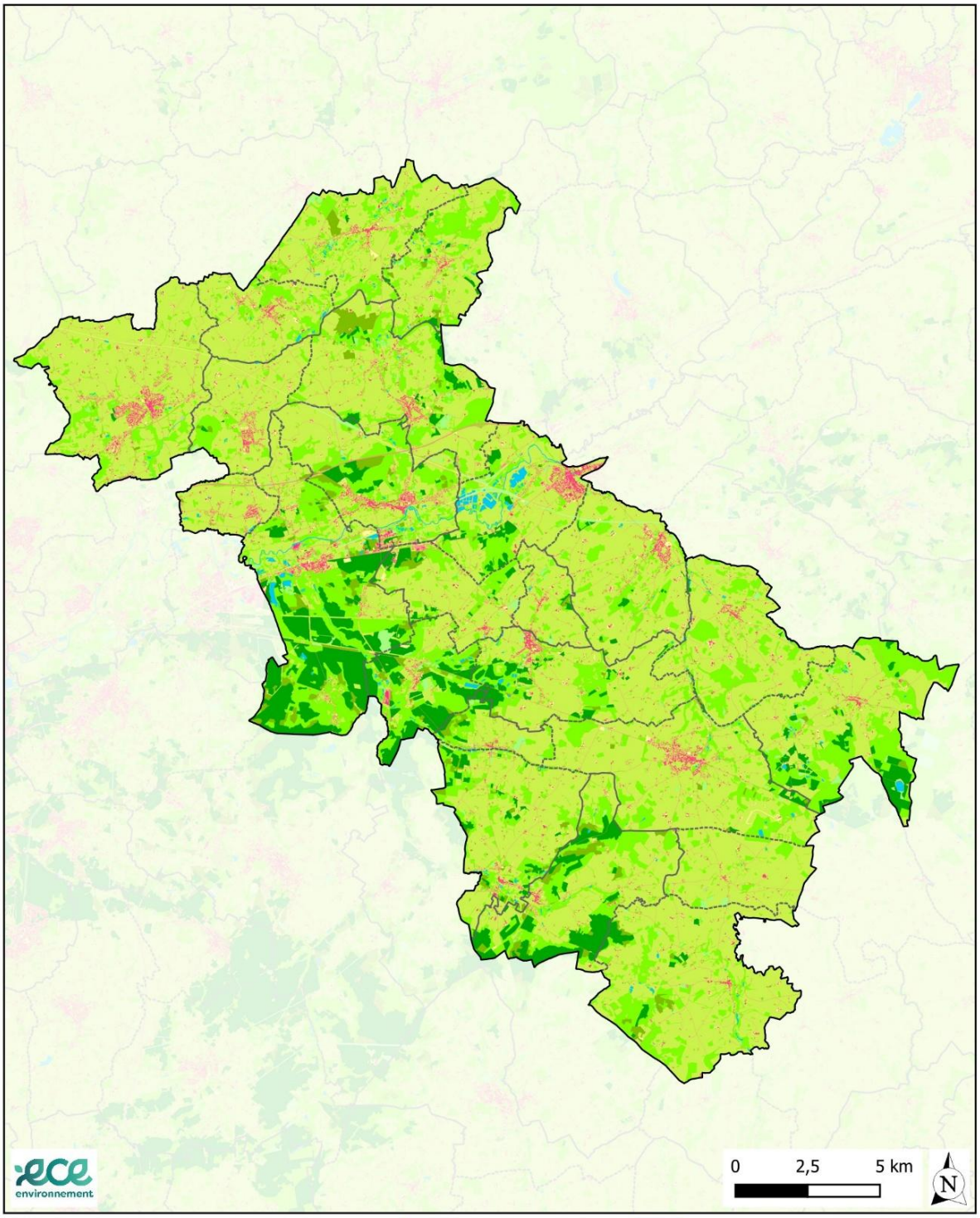


Type d'occupation du sol par couverture (en pourcentage) sur la communauté de communes (IGN, OCS GE 2022)



Type d'occupation du sol par usage (en pourcentage) sur la communauté de communes (IGN, OCS GE 2022)

Occupation des sols par couverture



Source : IGN (OCS GE 2022) Conception : ECE Environnement, 07/07/2026

Limite de la communauté de communes

Limites communales

Couverture du sol

Zones bâties

Zones non bâties

Matériaux minéraux

Sols nus

Surfaces d'eau

Feuillus

Conifères

Mixte

Formations arbustives, sous-arbrisseaux

Autres formations ligneuses

Formations herbacées

2. Paysage et patrimoine

a) Paysages

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (en pages 6 à 25).

En complément du diagnostic intercommunal, une analyse paysagère a été conduite au niveau de chacune des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification du PLUih.
Les éléments de synthèse de cette analyse sont exposées dans le tableau ci-dessous :

Zone	Eléments du diagnostic paysager
Zone « Beauregard » à Savigné l'Evêque	• Une localisation en entrée est du bourg de Savigné l'Evêque, en continuité de la trame urbaine (passage piéton, aménagements urbains et paysagers d'entrée de bourg) • Un paysage très ouvert avec une absence quasi-totale de végétation haute sur le site • Une forte perception depuis la RD au sud du fait de l'absence de végétation • La présence d'un tissu urbanisé diffus à l'est et au sud du site **Vues du site** *Route de Bonnétable au droit de la zone (à gauche)* *Vue sur la coulée verte à l'ouest de la zone*

	Arbre remarquable avec traces de présence du Grand Capricorne *Vue sur la zone depuis la route de Bonnétable (paysage ouvert)*
Zone « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois	• Un secteur s'insérant dans un cadre urbanisé à l'est, à l'ouest et au nord • Au sud, des effets de relief et des secteurs boisés masquant complètement le secteur depuis le chemin du pavillon au sud • Des vues plus dégagées depuis la RD31 • Une végétation arborée et arbustive ponctuelle présente sur la parcelle **Vues du site** *Vue sur la route de Fâtines au droit de la zone 1AU*

	Vue sur la lisière boisée sud *Vue sur la zone depuis l'ouest*
Zone « Les Sablons » à St-Corneille	• Un secteur cerné par l'urbanisation récente du bourg • Une perception plus sensible depuis la RD20 à l'ouest du fait d'une absence de végétation en bordure de la voie, en entrée de ville • Des éléments végétaux intéressants au nord-est (arbres) **Vues du site** *Vue globale sur le site depuis le sud-ouest*

	Vue globale sur le site depuis l'est *Vue sur l'entrée automobile future à l'est* *Vue vers le secteur nord avec arbres isolés*
Zone « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais	• Un secteur localisé en entrée du bourg de Nuillé-le-Jalais • Une vue existante sur l'église de Nuillé-le-Jalais depuis la voie communale et pouvant être altérée du fait de l'urbanisation du site. • Une absence d'élément de végétation sur les lisières nord et est du secteur mais un linéaire d'arbres fruitiers fermant la zone à l'ouest **Vues du site** *Vue sur le site depuis la voie communale*

	 Vue sur le site marquant l'entrée de bourg avec vue sur le clocher de l'église (MH)

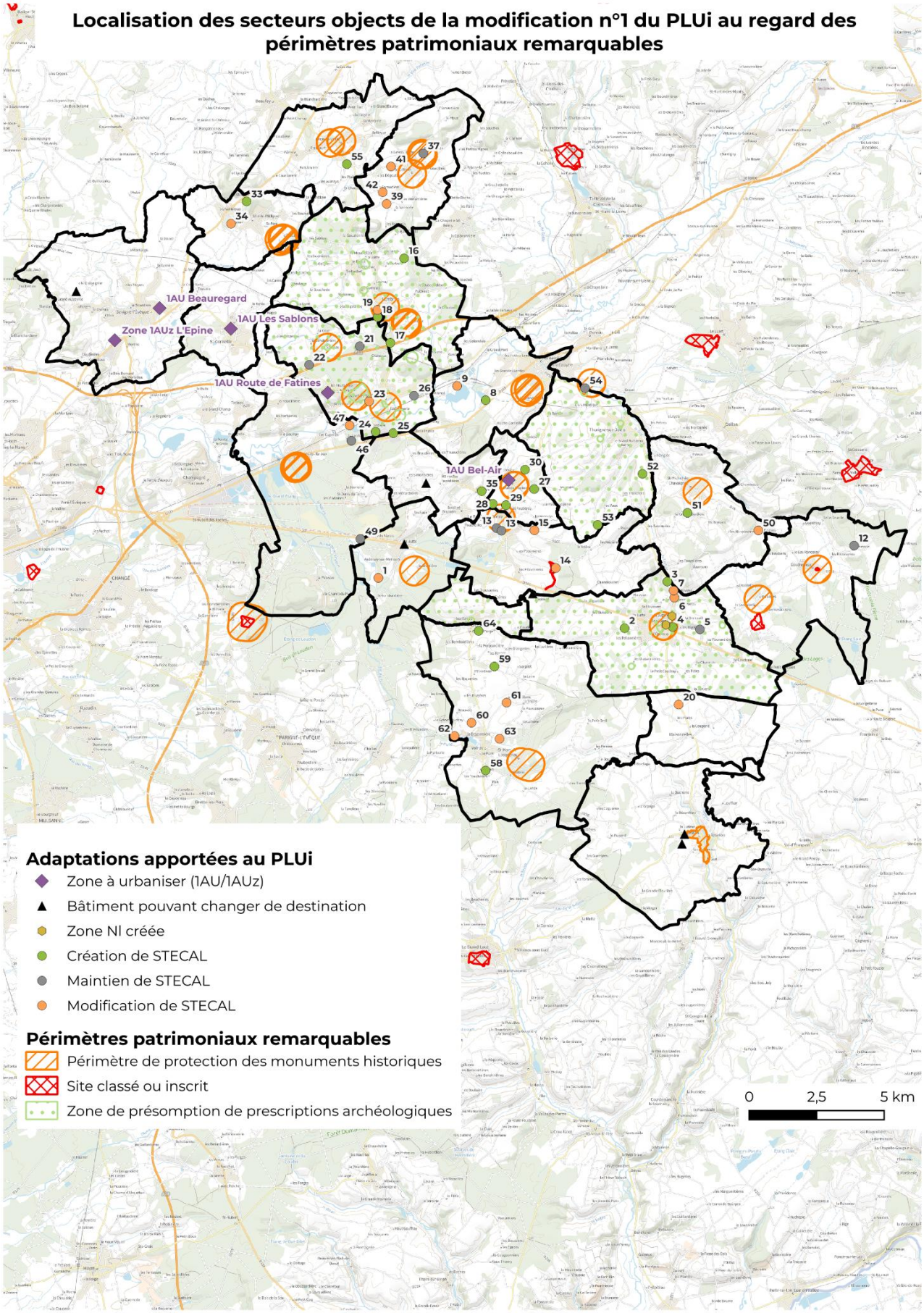
b) Patrimoine

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (en pages 58 à 62).

En complément, la cartographie et le tableau présentés dans les pages suivantes précisent la localisation au regard des périmètres patrimoniaux remarquables des secteurs susceptibles d'être impactés par la modification du PLUih à savoir :

- Les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation à Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Corneille et Nuillé-le-Jalais,
- La zone 1Auz de l'Epine à Savigné l'Evêque
- Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination,
- Les zones Nl créées sur les communes de Bouloire et Savigné l'Evêque,
- Les STECAL maintenus, modifiés ou créés dans le cadre de la procédure.

Localisation des secteurs objects de la modification n°1 du PLUi au regard des périmètres patrimoniaux remarquables



Objet	Secteur	Dans périmètre MH	Dans site classé ou inscrit	Dans ZPPA
Ouverture à l'urbanisation	1AU Beauregard	-	-	-
	1AU Route de Fâtines	-	-	X
	1AU Sablons	-	-	-
	1AU Bel-Air	X	-	-
Modification OAP	1AUz l'Epine	-	-	-
Création STECAL	2- Azc	-	-	X
	3- Nca	-	-	X
	4- Nlt2	X	-	X
	8- Az	-	-	-
	9- Nlt2	-	-	-
	16- Ae	-	-	X
	17- Ae	-	-	X
	18- Ne	X	-	X
	24- Nlt1	-	-	X
	25- Nspm	-	-	X
	27- Az	-	-	-
	28- Az	-	-	-
	29- Az	X	-	-
	30- Az	-	-	-
	33- Az	-	-	-
	35- Az	-	-	-
	51- Nz	-	-	-
	52- Az	-	-	X
	53- Az	-	-	X
	55- Nspm	-	-	-
	58- Az	-	-	-
	59- Az	-	-	-
	64- Nz	-	-	-
Maintien STECAL	5- Ngv	-	-	X
	12- Nj	-	-	-
	13- Nj	X	-	-
	21- Nce	-	-	X
	22- Nce	-	-	X
	26- Nz	-	-	X
	37- Nbd	X	-	-
	46- Ngv	-	-	-
	49- Nz	-	-	-
	54- Ngv	X	-	X
Modification STECAL	1- Nz1	-	-	-
	6- Nz	-	-	X
	7- Nz	-	-	X
	14- Nlt2	-	X	-
	15- Nz	-	-	-
	19- Nj	X	-	X
	20- Nz	-	-	-
	23- Nj/Ne	X		X
	34- Nlt1	-	-	-
	39- Nz	-	-	-
	41- Nz	-	-	-
	42- Nz	-	-	-
	47- Nz	-	-	-
	50- Nz	-	-	-
	60- Nz	-	-	-
	61- Nz	-	-	-
	62- Nz	-	-	-

Objet	Secteur	Dans périmètre MH	Dans site classé ou inscrit	Dans ZPPA
	63- Nz	-	-	-
Zone Nl	Nl Douves – Bouloire	X	-	X
	Nl Gohan – Bouloire	X	-	X
	Nl Savigné l'Evêque	-	-	-
Bâtiment pouvant changer de destination	La Butte – Ardenay sur Mérize	-	-	-
	La Passonnière - Bouloire	-	-	X
	La Morionnière – Savigné l'Evêque	-	-	-
	Les Haies – Tresson	-	-	-
	La Roulinière - Tresson	-	-	-

A noter : des périmètres délimités des abords sont actuellement à l'étude sur les communes de Lombron, St-Célérin-le-Géré et St-Mars-la-Brière.

3. Patrimoine naturel

a) Contexte écologique

- Zonage du patrimoine naturel

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (pages 28 à 31 et pages 92 à 100).

- Trame Verte et Bleue

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (pages 32 à 40).

b) Zones humides

Les zones humides sont des milieux complexes riches de biodiversité et qui jouent un rôle important dans le fonctionnement des écosystèmes. Une diversité faunistique et floristique remarquable y évolue. Ces milieux constituent notamment des terrains de chasse pour les amphibiens, les chauves-souris, les oiseaux, les libellules et des lieux de reproduction pour les papillons.
En outre, les milieux humides jouent un rôle fondamental dans le fonctionnement hydrologique des cours d'eau : régulation et laminage des pics de crues, participation au soutien des débits d'étiage, rétention et élimination de l'azote, épuration des eaux, …

- Inventaire à l'échelle intercommunale

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (page 35)

Il n'existe pas d'inventaire des zones humides à l'échelle intercommunale. L'état initial du PLUih réalisé en 2022 fait cependant référence à la prélocalisation des zones humides effectuée par la DREAL Pays de la Loire.

- <u>Inventaire sur les zones à enjeux</u>

Un inventaire de délimitation et de caractérisation des zones humides a été mené sur les zones identifiées à enjeu, correspondant aux zones potentielles d'urbanisation future étudiées dans le projet de modification (voir paragraphe suivant).
Quatre sites ont été identifiés comme des zones à urbaniser et ont ainsi fait l'objet d'un diagnostic zones humides :

- Site de Savigné-l'Evêque ;
- Site de Saint-Corneille ;
- Site de Montfort-le-Gesnois ;
- Site de Nuillé-le-Jalais.

<u>Méthodologie</u>
Ce diagnostic a été mené sur la base des prescriptions de l'arrêté 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, qui précise les critères de définition et délimitation des zones humides.
Pour ce faire, des relevés pédologiques ont été réalisés à la tarière à main le 23 octobre 2025 afin d'identifier d'éventuels sols déterminants de zones humides selon le tableau du GEPPA.

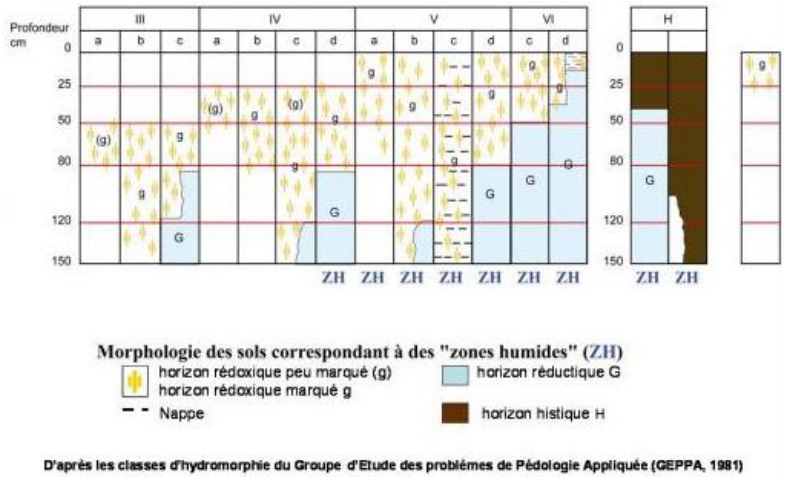


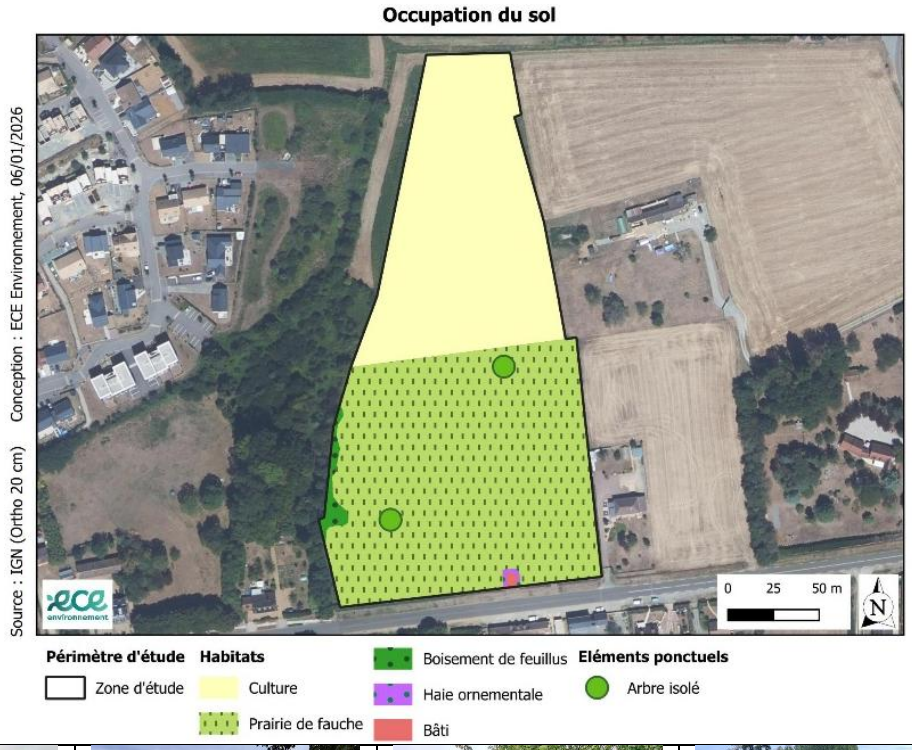
Tableau de classification du GEPPA

Concernant le critère végétation, une approche par grands types d'habitats a été menée, basée sur une identification des habitats sans relevés floristiques exhaustifs.

c) Diagnostic écologique et zones humides des zones à enjeux

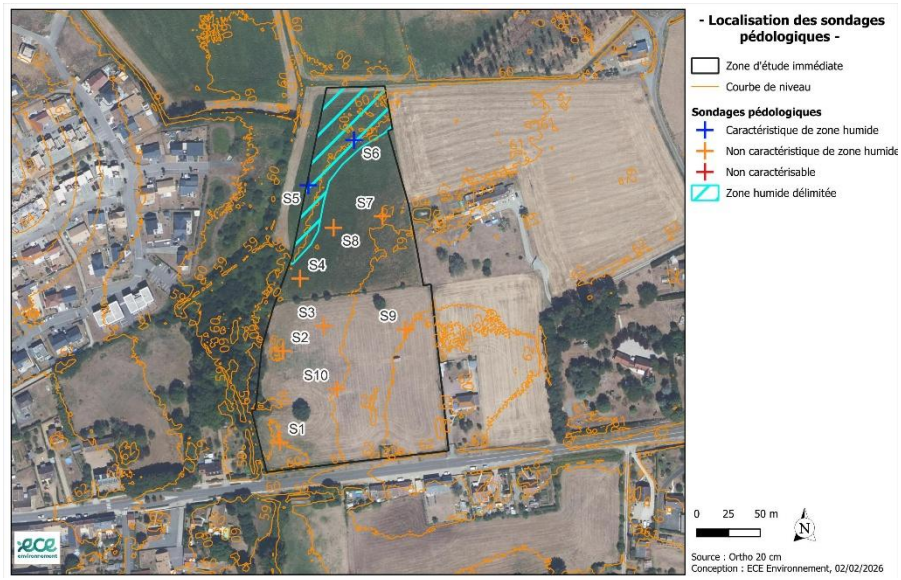
- <u>Zones ouvertes à l'urbanisation (zones 2AU de Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Corneille et Nuillé-le-Jalais) – cf annexe 5</u>

Site	**Savigné-L'Evêque – Beauregard**
Occupation du sol	Culture sur la partie nord et prairie sur la partie sud. Présence de deux vieux arbres isolés. Site encadré par un boisement et un cours d'eau à l'ouest, la RD20 au sud, des habitations et terrains agricoles à l'est.

<table>
<tr><td></td><td> 
</td></tr>
<tr><td></td><td> </td></tr>
<tr><td>Zones humides (23/10/2025, ECE)</td><td><u>Critère végétation</u> : Aucun habitat identifié ne fait référence à un habitat de zone humide.
<u>Critère sol</u> : 10 sondages pédologiques ont été réalisés, 2 indiquent des sols de zones humides au sens de la réglementation.</td></tr>
</table>

N°	Prof. du sondage	Refus	Prof. des traits rédoxiques (g)	Prof. Horizon	Prof. horizon histique (H)	Sol de zones humides	Classe GEPPA	Commentaires
S1	70 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S2	60 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S3	80 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S4	50 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S5	80 cm	Non	20 cm	-	-	Oui	Vb	0-20 cm : Sable limoneux brun avec nodules rédoxiques 20-80 cm : Argiles franche bariolée
S6	60 cm	Non	20 cm	-	-	Oui	Vb	0-20 cm : Sable limoneux brun avec nodules rédoxiques 20-60 cm : Argiles franche bariolée
S7	70 cm	Non	40 cm	-	-	Non	IVb	0-30 cm : Sable limoneux brun avec nodules rédoxiques 30-60 cm : Argiles sableuse bariolée
S8	50 cm	Non	40 cm	-	-	Non	IVb	0-30 cm : Sable limoneux brun avec nodules rédoxiques 30-60 cm : Argiles sableuse bariolée
S9	30 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S10	30 cm	Oui	-	-	-	Non		Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire

La zone humide identifiée à la suite de l'expertise pédologique est délimitée sur une superficie totale de 0,40 ha.

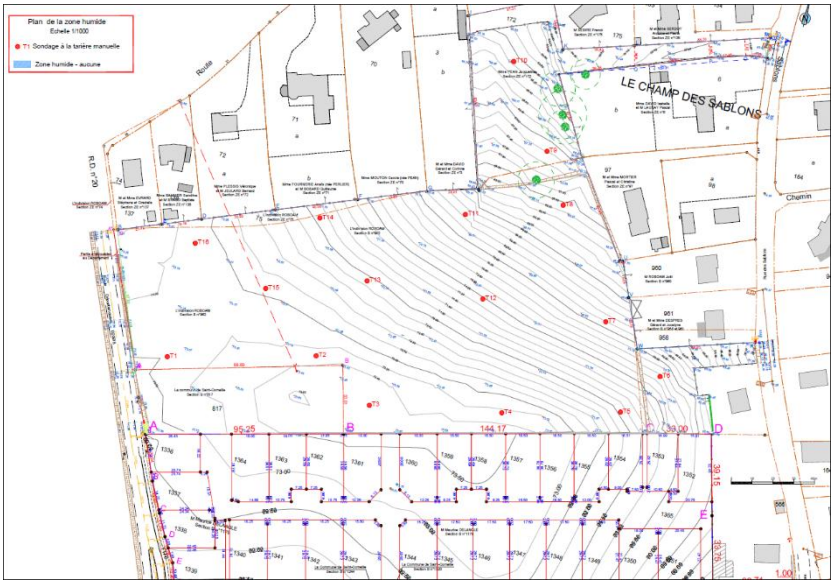


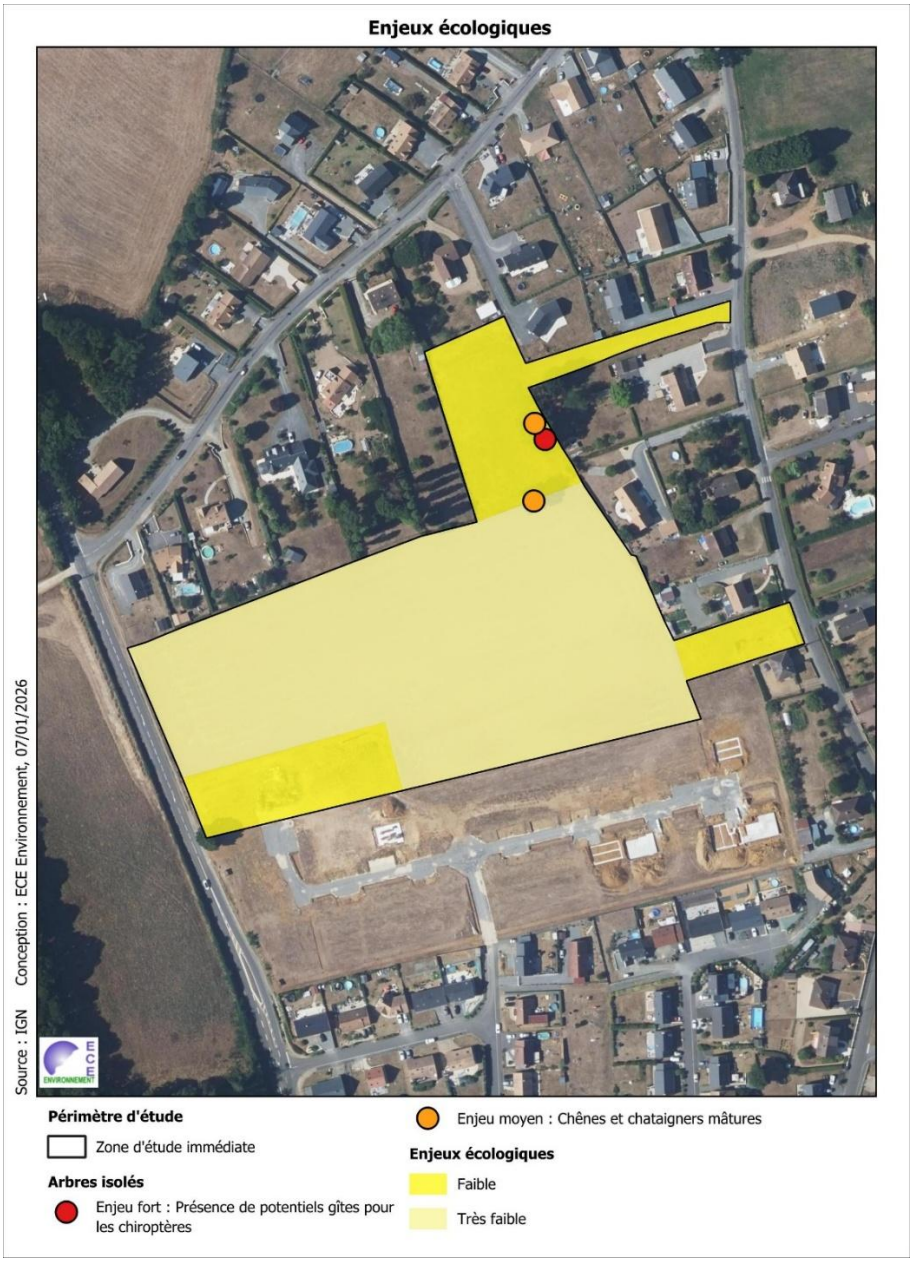
Enjeux écologiques	Oiseaux : Quelques individus d'espèces communes observés en transit et recherche alimentaire. Les milieux occupants la zone d'étude sont globalement peu favorables à la nidification. Chiroptères : Aucun habitat favorable au gîte. Le site peut être fréquenté en transit et en recherche alimentaire, notamment au niveau de la lisière boisée à l'Ouest. Mammifères : Deux espèces observées (Renard roux, Ragondin) sans intérêt patrimonial. Présence potentielle du Hérisson d'Europe au niveau du boisement. Reptiles : Aucun individu observé. Le boisement et sa lisière sont favorables au repos, à la reproduction et à l'hivernage des reptiles.

Amphibiens : Aucun individu observé. Absence d'habitat de reproduction (pièce d'eau).
Insectes : Présence de deux vieux chênes isolés présentant un intérêt écologique pour le cycle biologique du Grand Capricorne dont des indices de présence sont présents dans le chêne au centre.
Les principaux enjeux concernent les arbres isolés dont celui avec indices de présence du Grand capricorne, ainsi que la lisière boisée à l'ouest.

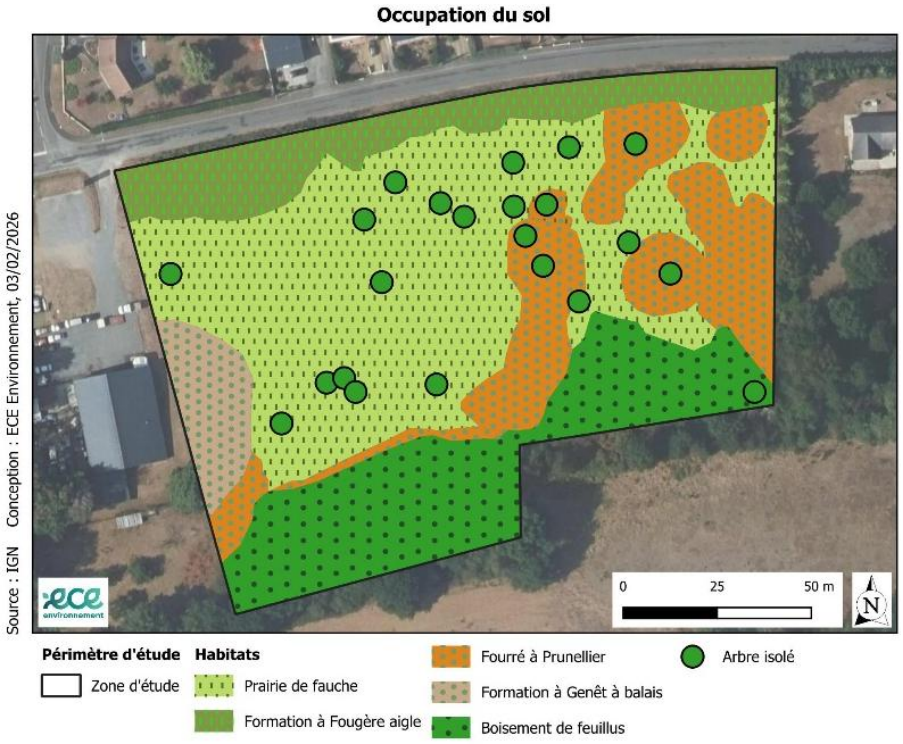
Site	Saint-Corneille – Les Sablons
Occupation du sol	Culture sur la majorité du site, au centre., prairie de fauche au nord et friche prairie au sud-ouest. Présence de trois vieux arbres isolés. Site encadré par la RD20 à l'ouest et des habitations individuelles avec jardins.

Occupation du sol

Zones humides (12/2023, A.H.E Heriault Nicolas – cf annexe 5bis)	Critère sol : 16 sondages pédologiques ont été réalisés, aucune trace de zone humide n'a été détectée.  **Aucune zone humide au sens de la réglementation n'est délimitée sur ce site.**

Enjeux écologiques	Oiseaux : Quelques individus observés en transit. Les milieux occupant la zone d'étude sont globalement peu favorables à la nidification d'espèces remarquables. Le châtaignier le plus à l'est a été occupé par le Pic épeiche. Chiroptères : Arbre à cavités, pouvant être utilisées comme gîte. Par ailleurs le site peut être fréquenté en transit voire en recherche alimentaire. Mammifères : Aucun individu ou indice de présence observé. Les milieux ne sont pas favorables aux mammifères protégés. Reptiles : Aucun individu observé et milieu favorable limité à la haie limitrophe au Nord. Amphibiens : Aucun individu observé et absence de milieu favorable pour la reproduction et le repos. Insectes : La présence d'espèce à enjeu est très peu probable compte tenu de la nature des milieux présents. **Les principaux enjeux concernent les arbres dont celui avec présence de cavités arboricoles / trous de pics (potentiels gîtes pour les chiroptères).** 

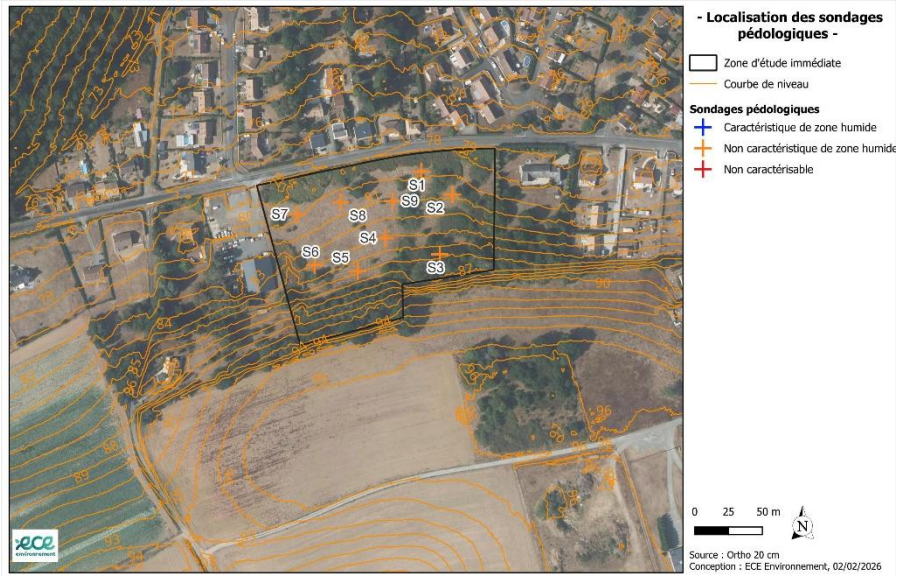
Site	**Montfort-le-Gesnois – Route de Fâtines**
Occupation du sol	Prairie sur la majorité du site, ponctuée de fourrés, ronciers et arbres isolés, boisement sur la partie sud. Site encadré par la RD91 au nord, un terrain agricole au sud, des habitations individuelles avec jardins et des activités économiques à l'est et l'ouest.



Zones humides (23/10/2025, ECE)	Critère végétation : Aucun habitat identifié ne fait référence à un habitat de zone humide. Critère sol : 9 sondages pédologiques ont été réalisés, aucune trace de zone humide n'a été détectée.

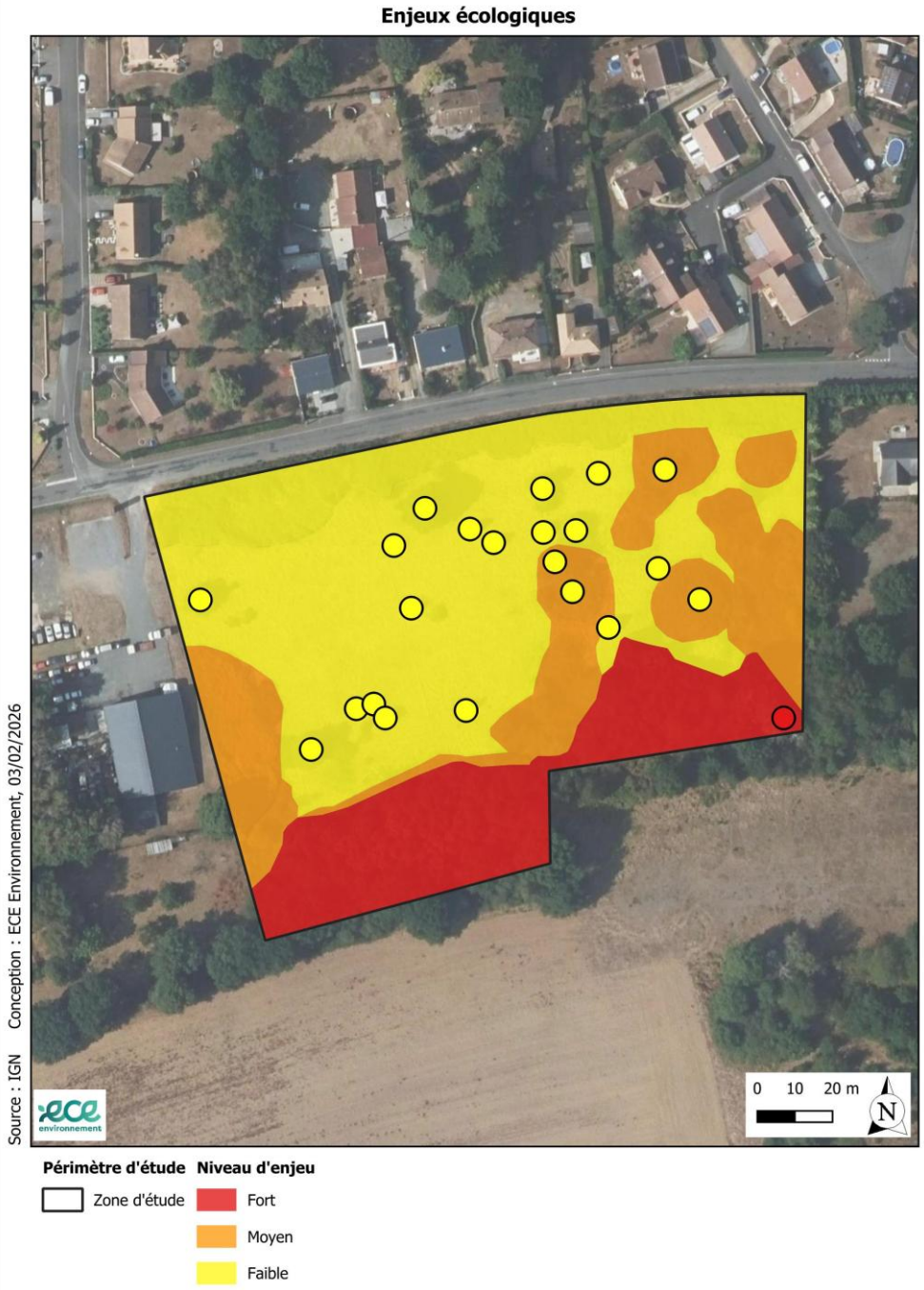
N°	Prof. du sondage	Refus	Prof. des traits rédoxiques (g)	Prof. Horizon réductique (G)	Prof. horizon histique (H)	Sol de zones humides	Classe GEPPA	Commentaires
S1	90 cm	Non	-	-	-	Non	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène
S2	60 cm	Non	-	-	-	Non	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène
S3	60 cm	Non	-	-	-	Non	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène
S4	60 cm	Non	-	-	-	Non	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène
S5	60 cm	Non	-	-	-	Oui	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène
S6	60 cm	Non	-	-	-	Oui	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène
S7	50 cm	Non	-	-	-	Non	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène
S8	50 cm	Non	-	-	-	Non	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène
S9	60 cm	Non	-	-	-	Non	-	Sable brun à sable limoneux grossier homogène

Aucune zone humide au sens de la réglementation n'est délimitée sur ce site.



Enjeux écologiques	Oiseaux : Quelques individus d'espèces communes observés en transit et au repos. Les milieux occupant la zone d'étude sont favorables à la nidification d'espèces protégées. Chiroptères : Cavités arboricoles observées dans un vieux châtaignier, pouvant être utilisées comme gîtes potentiels. Le site peut être fréquenté en transit et en chasse. Mammifères : Une espèce observée (Chevreuil d'Europe) sans intérêt patrimonial. Présence potentielle de deux espèces patrimoniales : Hérisson d'Europe, Ecureuil roux. Reptiles : Aucun individu observé. Le boisement, sa lisière ainsi que les fourrés et ronciers sont favorables au repos, à la reproduction et à l'hivernage des reptiles. Amphibiens : Aucun individu observé et absence de milieu favorable pour la reproduction. Boisement comme potentielle zone d'hivernage pour les espèces à forte capacité de dispersion. Insectes : La nature du site semble peu favorable à la présence d'espèces remarquables.

Les principaux enjeux concernent le boisement et les fourrés/ronciers.



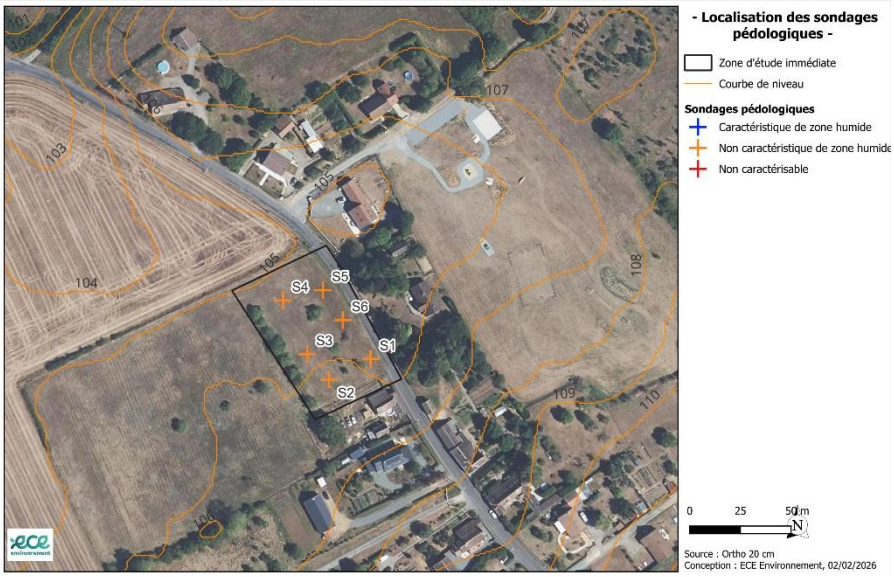
Site	**Nuillé-le-Jalais – Bel Air**
Occupation du sol	Prairie ponctuée d'un alignement d'arbres fruitiers et d'arbres isolés. Site encadré par la rue de Bel Air à l'est, des habitations individuelles avec jardin au sud et de terrains agricoles au nord et à l'ouest.

Zones humides (23/10/2025, ECE)

Critère végétation : Aucun habitat identifié ne fait référence à un habitat de zone humide.
Critère sol : 6 sondages pédologiques ont été réalisés, aucune trace de zone humide n'a été détectée.

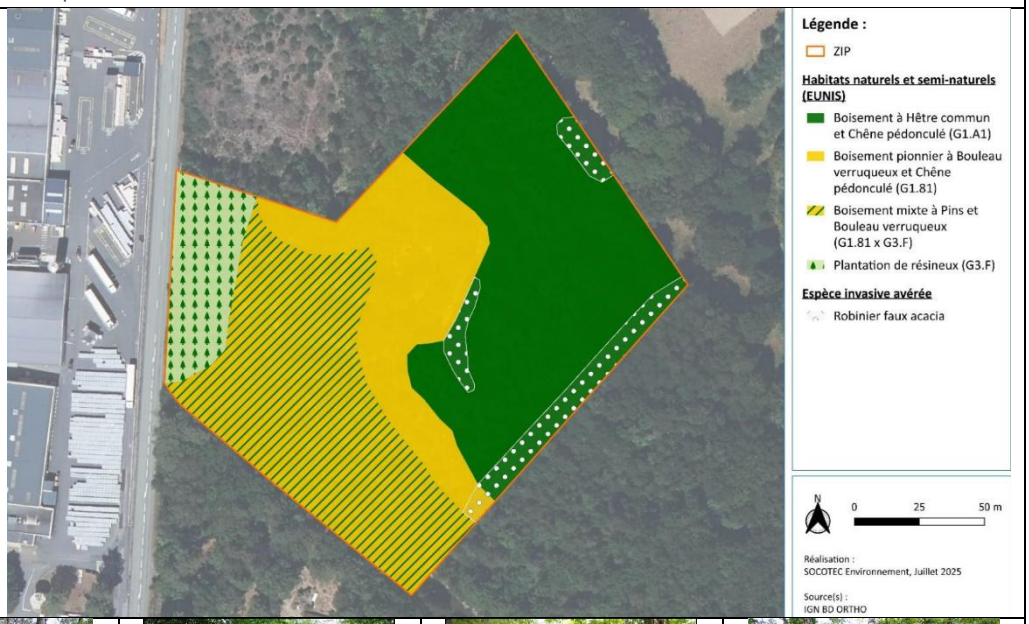
N°	Profondeur du sondage	Refus	Profondeur des traits rédoxiques - g	Profondeur des traits réductiques - G	Profondeur d'horizon histiques - H	Sol de zones humides	Classe GEPPA	Commentaires
S1	40 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S2	30 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S3	30 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S4	30 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S5	30 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire
S6	30 cm	Oui	-	-	-	Non	-	Sable limoneux brun avec refus sur roche calcaire

Aucune zone humide au sens de la réglementation n'est délimitée sur ce site.

	
Enjeux écologiques	<u>Oiseaux</u> : Quelques individus d'espèces communes observés en transit. Les milieux occupant la zone d'étude sont globalement peu favorables à la nidification d'espèce remarquable. <u>Chiroptères</u> : Aucun indice de présence observé. Le site peut être fréquenté en transit voire en recherche alimentaire. Mammifères : Aucun individu contacté et potentialités limitées pour les espèces protégées. <u>Reptiles</u> : Aucun individu observé et potentialités limitées pour les espèces protégées. <u>Amphibiens</u> : Aucun individu observé et absence de milieu favorable pour la reproduction et le repos. <u>Insectes</u> : Aucun individu et aucun indice de présence d'espèce remarquable n'ont été observés. La présence d'espèce à enjeu est écartée compte tenu de la nature des milieux occupant le site. **L'ensemble de la zone est estimée à enjeu faible, voire nul (voirie).**

Enjeux écologiques et zones humides
Source : Ortho 20cm Conception : ECE Environnement, 07/01/2026
S1
S2
S3
S4
S5
S6
0 10 20 m
N
Périmètre d'étude
Zone d'étude immédiate
Arbres isolés
Enjeu faible : arbres fruitiers
Délimitation des zones humides
Sondage pédologique
Non caractéristique de zone humide
Enjeux écologiques
Faible
Nul

- STECAL Nz1 à Ardenay-sur-Mérize (diagnostic écologique réalisé par Socotec, 2025) – cf. annexe 5ter

Site	**STECAL Nz1**
Occupation du sol	Deux types de boisements caractérisent la ZIP : - Boisement des substrats à empreinte humaine forte. La strate arborescente est composée de Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), de Chêne pédonculé (*Quercus robur*), de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et de Châtaignier (*Castanea sativa*). La strate herbacée est constituée majoritairement d'espèces nitrophiles telle que l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), l'Epipactis à larges feuilles (*Epipactis helleborine*) et la Benoîte commune (*Geum urbanum*). - Boisement mixte de Pin maritime (*Pinus pinaster*) / Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*) et de Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) / Chêne pédonculé (*Quercus robur*). La strate arbustive est dominée par la Callune commune (*Calluna vulgaris*) et plus ponctuellement par le Genêt à balai (*Cytisus scoparius*). Il s'agit d'une végétation forestière pionnière traduisant une plantation de résineux relativement récente.
	
Zones humides	D'après les données de cartographie nationale sur la modélisation des zones humides (PatriNat, 2023), la ZIP ne comprend pas de probabilités de présence de zones humides.
Enjeux écologiques	Oiseaux : 13 espèces d'oiseaux dont 10 protégées en France (Ce sont principalement de petits passereaux communs et non menacés à différentes échelles géographiques). Nidification potentielle. Chiroptères : Aucun habitat favorable au gîte (absence d'arbres à cavités, fissures ou décollement d'écorce). Le site peut être probablement fréquenté en transit et en recherche alimentaire. Mammifères : Indices de présence du Cerf et du Renard roux. Boisement propice au Hérisson d'Europe et à l'Écureuil roux mais aucun individu ni indice observé. Reptiles : Aucun individu observé. Lisières bien exposées ou zones à végétation éparse sont propices notamment au Lézard des murailles. La présence de l'Orvet

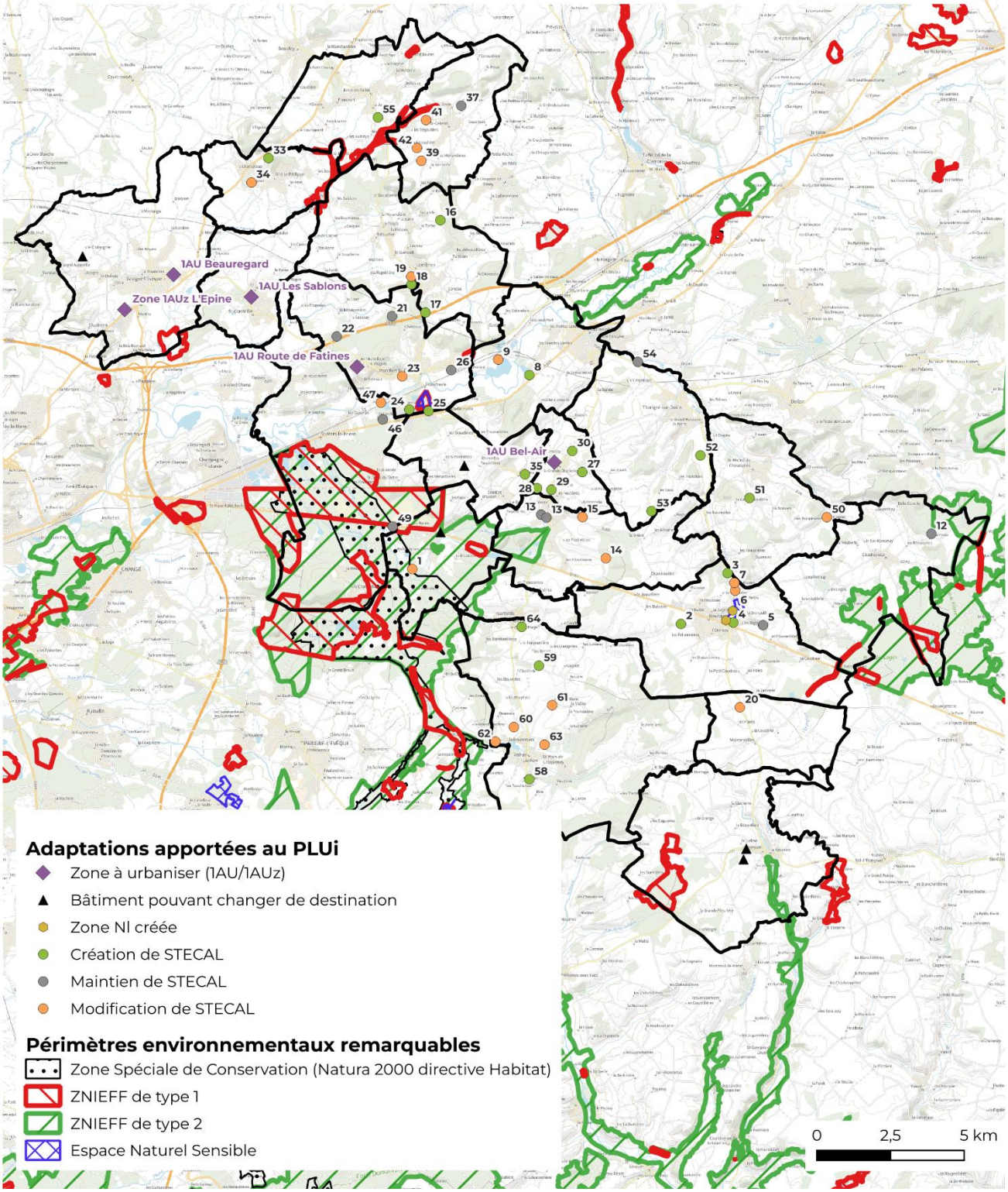
	fragile est plausible, l'espèce est en effet connue pour fréquenter un habitat similaire à Pin maritime et Bouleau verruqueux, situé à environ 400 mètres au Sud-Ouest de la ZIP. Amphibiens : Observation du Crapaud commun/épineux et de la Grenouille agile en phase terrestre. L'absence d'eau et de végétation aquatique sur site ne permet pas leur reproduction sur site. Insectes : Observation d'une espèce de papillon (Amaryllis), 7 espèces d'orthoptères mais aucune patrimoniale, 6 espèces d'odonates (Aeschne bleue, Agrion porte-coupe, Leste verdoyant, Orthétrum bleuissant, Agrion à larges pattes et Leste brun). Flore : Aucune espèce patrimoniale sur les 31 espèces identifiées. A noter, 2 chênes sains se situent en limite Ouest, qu'il conviendrait de préserver. **Les principaux enjeux concernent les 2 chênes pédonculés sur site ainsi que 3 châtaigniers en limite extérieure de zone, présentant des loges de pics.** **L'ensemble des enjeux écologiques est qualifié de faible pour les habitats naturels, la flore et les différents groupes faunistiques.**

- Autres secteurs concernés par la modification

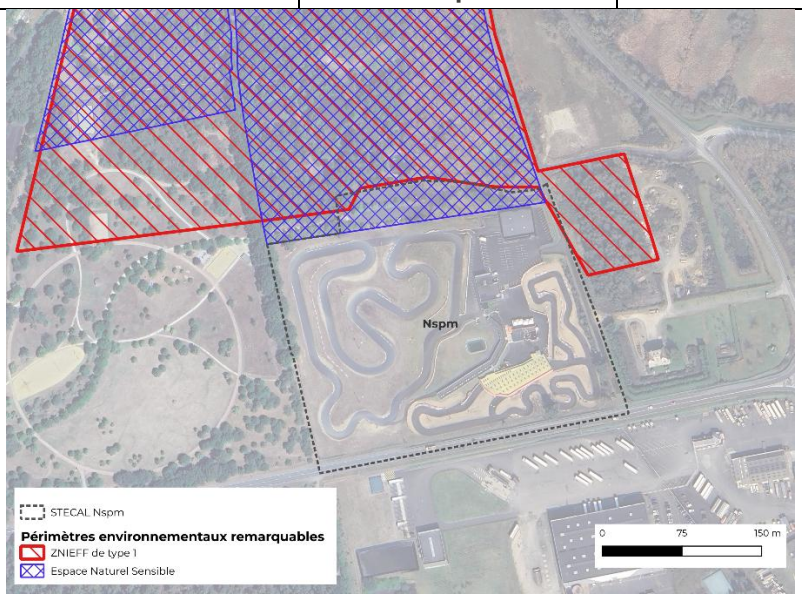
La cartographie et le tableau présentés dans les pages suivantes précisent la localisation au regard des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement des secteurs susceptibles d'être impactés par la modification du PLUih à savoir :

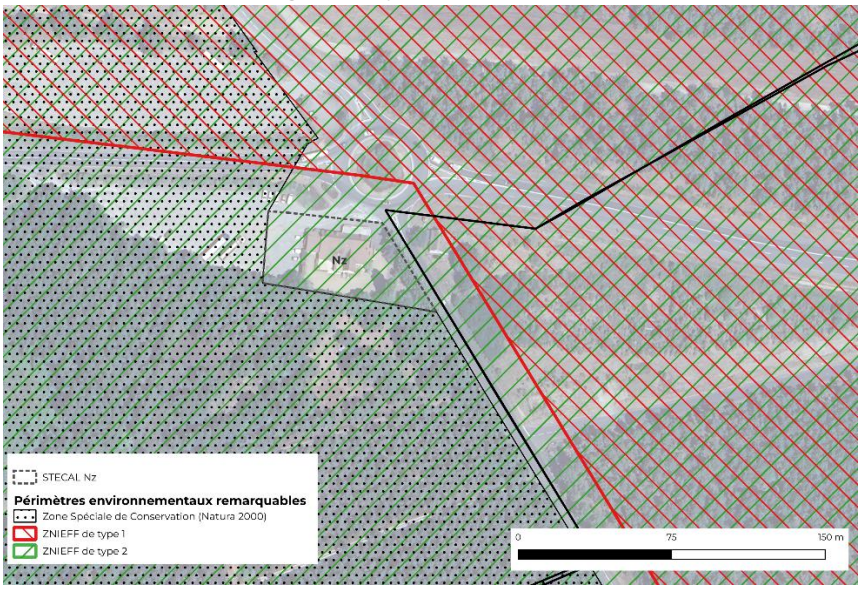
- Les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation à Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Corneille et Nuillé-le-Jalais,
- La zone 1AUz de l'Epine à Savigné l'Evêque
- Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination,
- Les zones Nl créées sur les communes de Bouloire et Savigné l'Evêque,
- Les STECAL maintenus, modifiés ou créés dans le cadre de la procédure.

Localisation des secteurs objects de la modification n°1 du PLUi au regard des périmètres environnementaux remarquables

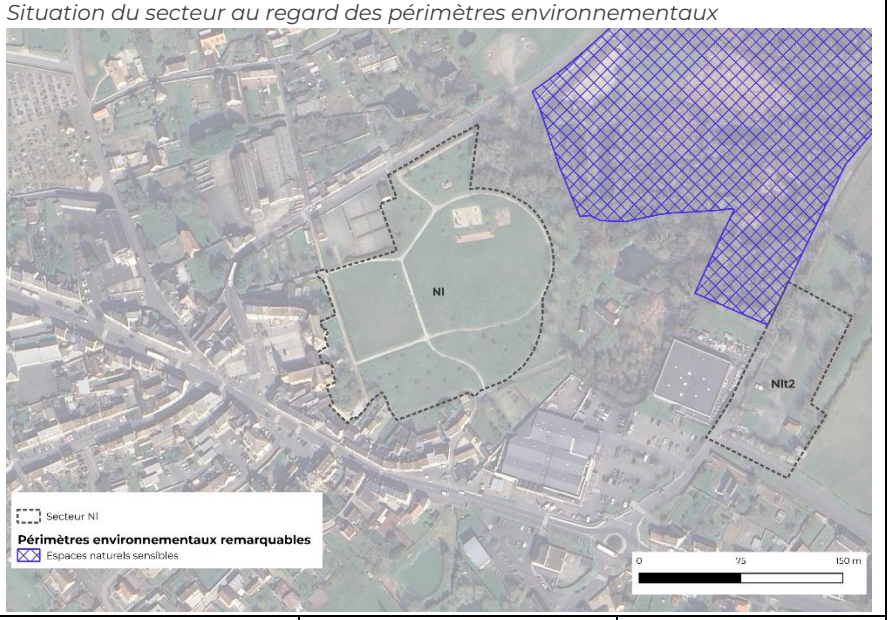


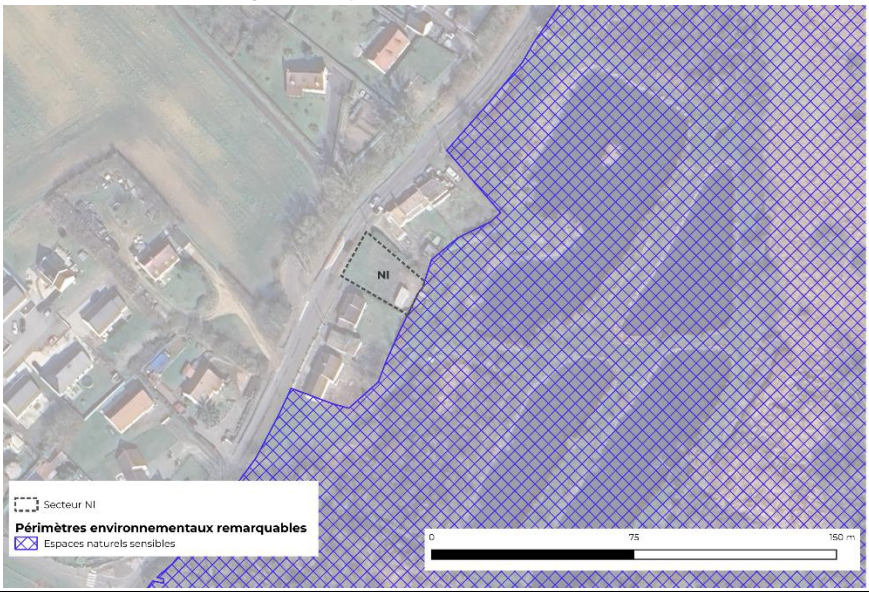
Objet	Secteur	Occupation du sol actuelle	Localisation dans ou près de périmètres environnementaux remarquables	Situation Trame Verte et Bleue
Ouverture à l'urbanisation	1AU Beauregard Savigné l'Evêque	Prairie de fauche 2 arbres isolés avec enjeux forts pour l'un d'eux	NON	A l'écart d'éléments TVB
	1AU Route de Fâtines Montfort-le-Gesnois	Boisement de feuillus au sud, prairies de fauche, fourrés	NON	Proximité de réservoir complémentaire boisé
	1AU Sablons St-Corneille	Cultures, prairie de fauche, arbres matures isolés avec enjeux forts pour l'un d'eux	NON	A l'écart d'éléments TVB
	1AU Bel-Air Nuillé-le-Jalais	Prairie de fauche, alignement d'arbres fruitiers	NON	A proximité réservoir de biodiversité complémentaire bocager
Modification OAP	1AUz l'Epine	Prairie de fauche, haies bocagères	NON	A proximité réservoir de biodiversité complémentaire bocager
Création STECAL	2- Azc	Site artificialisé et construit	NON	A l'écart d'éléments TVB
	3- Nca	Espaces boisés (peupleraie)	NON	A l'écart d'éléments TVB
	4- Nlt2	Aire de camping-car	Proche ENS du Gohan	A l'écart d'éléments TVB
	8- Az	Site artificialisé et construit	NON	A l'écart d'éléments TVB
	9- Nlt2	Site à vocation de loisirs construit	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	16- Ae	Site construit (crèche multi-accueil)	NON	A l'écart d'éléments TVB
	17- Ae	Site artificialisé et construit	NON	Proche réservoir de biodiversité complémentaire boisé
	18- Ne	Site artificialisé et construit	NON	Proche réservoir de biodiversité complémentaire boisé
	24- Nlt1	Constructions et installations touristiques (hôtel, aire de camping-cars, stationnements)	NON	A l'écart d'éléments TVB
	25- Nspm	Espaces artificialisés et bâtis à vocation de loisirs sportifs motorisés et stationnements	Partiellement dans : - ENS « La Belle Inutile » (environ 5650 m²) - ZNIEFF de type 1 « Gravières-sablières La Belle Inutile » (environ 300m²)	Partiellement dans un réservoir de biodiversité majeur

Objet	Secteur	Occupation du sol actuelle	Localisation dans ou près de périmètres environnementaux remarquables	Situation Trame Verte et Bleue
		 *Situation du STECAL au regard des périmètres environnementaux*		
	27- Az	Construction à vocation artisanale et périphérie	NON	A l'écart d'éléments TVB
	28- Az	Construction à vocation artisanale et jardin privatif	NON	A l'écart d'éléments TVB
	29- Az	Construction à vocation artisanale et périphérie	NON	A l'écart d'éléments TVB
	30- Az	Construction à vocation artisanale et périphérie	NON	A l'écart d'éléments TVB
	33- Az	Construction à vocation artisanale et périphérie	NON	A l'écart d'éléments TVB
	35- Az	Construction à vocation artisanale et périphérie	NON	A l'écart d'éléments TVB
	51- Nz	Espace privatif planté	NON	A l'écart d'éléments TVB
	52- Az	Construction à vocation artisanale et périphérie	NON	A l'écart d'éléments TVB
	53- Az	Construction à vocation artisanale et espace privatif d'une habitation	NON	A l'écart d'éléments TVB
	55- Nspm	Site de loisirs motorisés (moto-cross)	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	58- Az	Construction à vocation artisanale et périphérie	NON	A l'écart d'éléments TVB
	59- Az	Construction à vocation artisanale et périphérie	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	64- Nz	Espaces privatifs d'une habitation	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager

	5- Ngv	Aire d'accueil des gens du voyage, espaces boisés, taillis	NON	A l'écart d'éléments TVB
	12- Nj	Jardins collectifs/familiaux	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire boisé
	13- Nj	Jardins collectifs/familiaux	NON	Proche réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	21- Nce	Espaces boisés	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire boisé
	22- Nce	Espaces boisés	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire boisé
	26- Nz	Bâtiments et espaces connexes d'une entreprise existante	NON	A l'écart d'éléments TVB
	37- Nbd	Dépendances du château du Bois Doublé	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	46- Ngv	Habitat des gens du voyage	NON	A l'écart d'éléments TVB
Maintien STECAL	49- Nz	Construction à vocation de restauration et espaces périphériques	Dans ZNIEFF de type 2 « Vallée du Narais et affluents » (2600m²) Proche ZSC « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » et ZNIEFF de type 1 « Étangs de St-Mars-la-Brière et camp d'Auvours »	Dans réservoir de biodiversité majeur
		Situation du STECAL au regard des périmètres environnementaux  		
	54- Ngv	Aire d'accueil des gens du voyage et espaces boisés	NON	Proche réservoir de biodiversité aquatique majeur

Modification STECAL	1- Nz1	Espaces boisés	Dans ZNIEFF de type 2 « Vallée du Narais et affluents » (2,04 ha) Proche ZSC « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan »	Dans réservoir de biodiversité majeur
		Situation du STECAL au regard des périmètres environnementaux 		
	6- Nz	Dépôt de matériaux d'une entreprise	NON	Proche réservoir de biodiversité aquatique majeur
	7- Nz	Bâtiments et espaces artificialisés liés à des entreprises existantes	NON	Proche réservoir de biodiversité aquatique majeur
	14- Nlt2	Château du Pescheray, son parc et ses dépendances, parcelles de vignes et de prairie au sud	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire boisé
	15- Nz	Discothèque	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	19- Nj	Jardins collectifs/familiaux	NON	A l'écart d'éléments TVB
	20- Nz	Bâtiment et espaces connexes d'une entreprise existante	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	23- Nj/Ne	Jardins collectifs/familiaux	NON	A l'écart d'éléments TVB
	34- Nlt1	Hôtel des Sittelles, stationnements et aire de camping-cars	NON	A l'écart d'éléments TVB
	39- Nz	Bâtiment et espaces connexes d'une entreprise existante	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	41- Nz	Bâtiment d'une entreprise existante et jardin privatif de l'artisan	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager

	42- Nz	Bâtiment d'une entreprise existante et parcelle agricole	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	47- Nz	Dépôt de matériaux d'une carrière	NON	A l'écart d'éléments TVB
	50- Nz	Bâtiment lié à une entreprise existante	NON	A l'écart d'éléments TVB
	60- Nz	Bâtiment et espaces connexes d'une entreprise existante	NON	A l'écart d'éléments TVB
	61- Nz	Bâtiment et espaces connexes d'une entreprise existante	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	62- Nz	Espace privatif de l'habitation de l'artisan	NON	A l'écart d'éléments TVB
	63- Nz	Bâtiment et espaces connexes d'une entreprise existante	NON	Proche réservoir de biodiversité complémentaire boisé
Zone Nl	Nl Douves – Bouloire	Parc urbain et aire de loisirs	Proche ENS « De Gohan »	Proche réservoir de biodiversité aquatique majeur
		Situation du secteur au regard des périmètres environnementaux 		
	Nl Gohan – Bouloire	Abri de pêche	Proche ENS « De Gohan »	Proche réservoir de biodiversité aquatique majeur

		Situation du secteur regard des périmètres environnementaux 		
	Nl Savigné l'Evêque	Prairies et dépôt de matériaux	NON	A l'écart d'éléments TVB
Bâtiment pouvant changer de destination	La Butte – Ardenay sur Mérize	Constructions existantes	Dans ZNIEFF 1 « Vallée du Narais et affluents »	Dans réservoir de biodiversité majeur
	La Passonnière - Bouloire	Constructions existantes	NON	A l'écart d'éléments TVB
	La Morionnière – Savigné l'Evêque	Construction existante	NON	A l'écart d'éléments TVB
	Les Haies – Tresson	Constructions existantes	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	La Roulinière - Tresson	Construction existante	NON	Dans réservoir de biodiversité complémentaire bocager
	La Chauvelière - Soulitré	Construction existante	NON	A l'écart d'éléments TVB

4. Ressources naturelles

Concernant la ressource en eau, le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih (pages 81 à 82) et aux annexes sanitaires du PLUih joints en annexes.

5. Risques naturels et technologiques

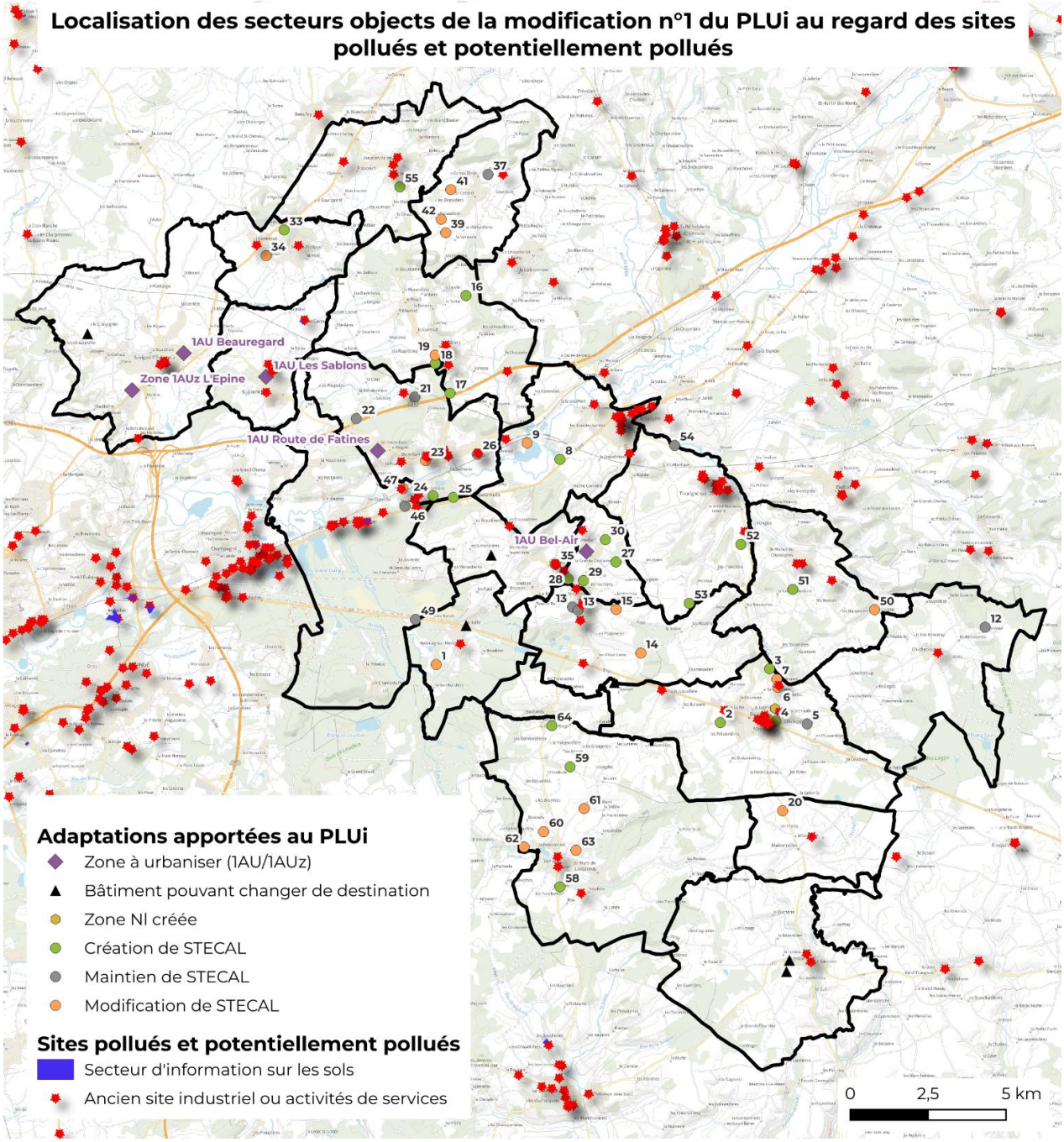
Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (pages 74 à 80).

6. Santé publique

Concernant l'assainissement et les déchets, le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih (pages 83 à 85) et aux annexes sanitaires du PLUih joints en annexes.
Concernant la qualité de l'air, le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (pages 88 à 89).

Concernant la pollution, la cartographie ci-dessous précise la localisation au regard des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement des secteurs susceptibles d'être impactés par la modification du PLUih à savoir :

- Les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation à Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Corneille et Nuillé-le-Jalais,
- La zone 1AUz de l'Epine à Savigné l'Evêque
- Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination,
- Les zones Nl créées sur les communes de Bouloire et Savigné l'Evêque,
- Les STECAL maintenus, modifiés ou créés dans le cadre de la procédure.



7. Energie et changement climatique

Le lecteur est invité à se référer à l'état initial de l'environnement du PLUih joint en annexe (pages 65 à 73).

8. Milieu humain et activités humaines

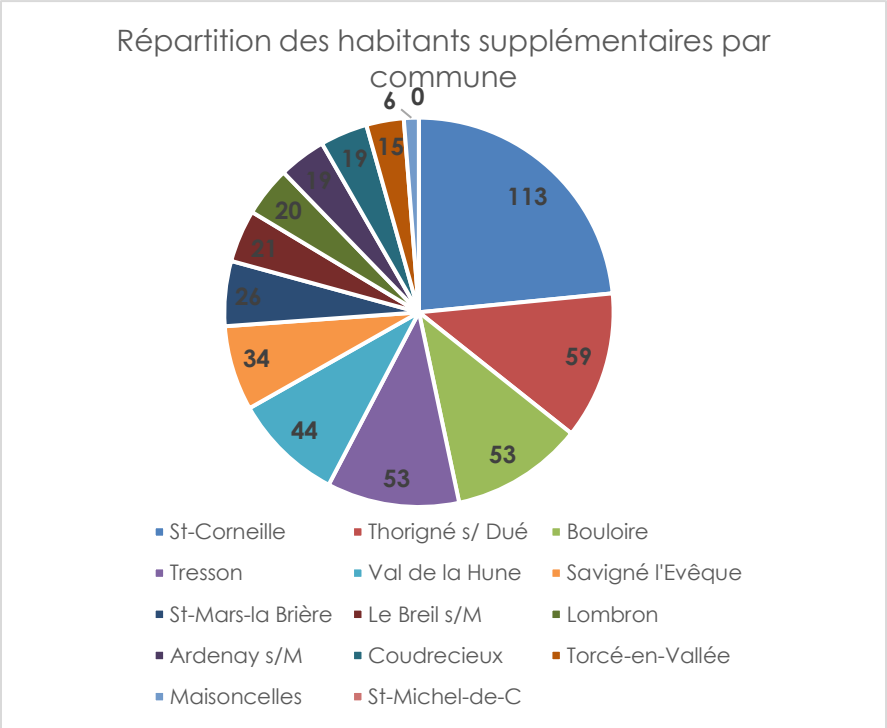
a) Population

Un territoire dont le développement se poursuit avec de fortes disparités entre les communes

Malgré un fort ralentissement, le territoire parvient à conserver une croissance démographique positive.

La croissance a ainsi représenté +0,2% entre 2016 et 2022 soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires chaque année. Le territoire profite toujours de sa proximité avec l'agglomération du Mans et ses pôles d'emploi, de services et de commerces.

Elle est ainsi l'une des 4 intercommunalités dont la croissance reste positive sur le département de la Sarthe.



Source : INSEE 2022

4 communes (St-Corneille, Thorigné-sur-Dué, Bouloire, Tresson) ont accueilli plus de la moitié des nouveaux habitants du territoire entre 2016 et 2022.

7 communes du territoire ont en parallèle perdu des habitants dont les pôles de Connerré et de Monfort-le-Gesnois. Sur ces deux communes, le nombre de nouvelles constructions n'a pas permis d'atteindre le « point-mort » à savoir le nombre minimal de logements à réaliser pour permettre à la commune de stabiliser sa population. Ce phénomène peut s'expliquer de plusieurs manières :

- un desserrement important des ménages en lien avec le vieillissement de la population,
- des difficultés à mobiliser du foncier pour la création de logements en quantité suffisante.

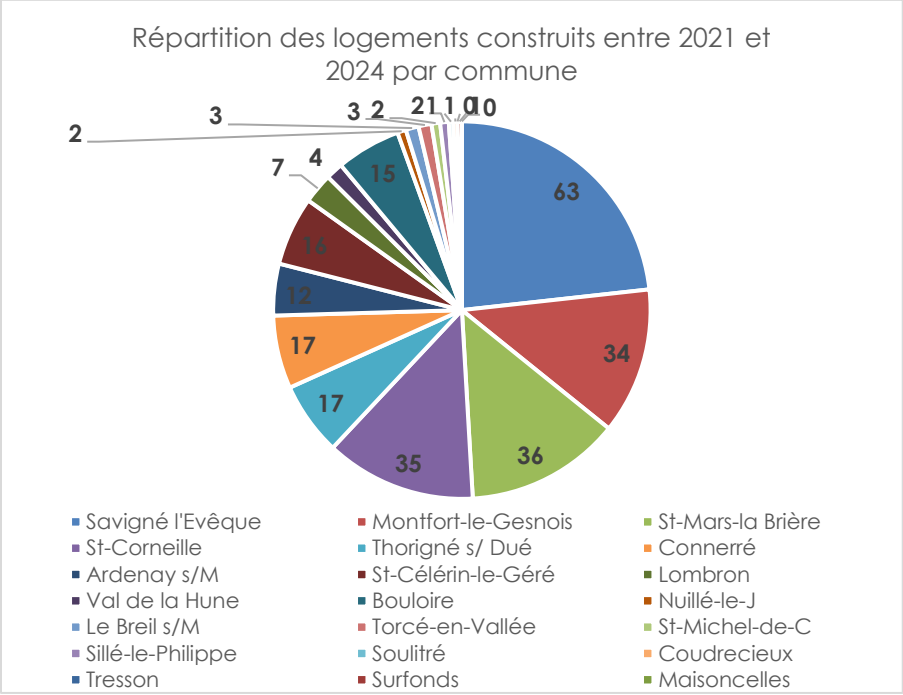
Ainsi :

- le point-mort a représenté 91 logements entre 2016 et 2022 à Montfort-le-Gesnois contre 60 logements produits durant cette même période. 31 logements ont donc manqué et la commune a perdu 60 habitants,
- le point-mort a représenté 74 logements entre 2016 et 2022 à Connerré contre 40 logements produits durant cette même période. 34 logements ont donc manqué et la commune a perdu 62 habitants,

Si le territoire continue d'accueillir de nouveaux habitants, il convient de constater que la croissance observée reste bien inférieure à la croissance projetée de +0,6% par an inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

b) Logements

Durant les 5 dernières années, la dynamique de la construction montre également de fortes disparités sur le territoire. Le rythme de construction est un bon indicateur de l'attractivité d'un territoire (sous réserve que la commune soit en capacité de répondre à cette attractivité par l'existence d'un foncier disponible pour l'habitat).



Source : Bilan triennal PLH en cours

Sur les 271 logements construits sur le territoire communautaire entre 2021 et 2024 :

- 61% ont été réalisés dans les 5 polarités du territoire (Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Mars la Brière, Connerré, Bouloire)
- 83% ont été réalisés sur les communes nord du territoire, secteur bénéficiant d'une plus forte proximité géographique avec l'agglomération mancelle mais également d'une bonne desserte routière (A11, RD 323, RD301).

En complément et suivant les résultats du bilan triennal du PLH en cours d'élaboration, il est intéressant de noter que le territoire favorise son développement hors des espaces naturels, agricoles et forestiers puisqu'entre 2021 et 2024, 57,5% des logements construits sur la Communauté de communes ont été réalisés en densification des espaces urbanisés.

III- PERSPECTIVES D'EVOLUTION PROBABLES DE L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux exigences de l'évaluation environnementale, il convient de mesurer les perspectives d'évolution de l'environnement selon deux scénarios : le scénario de référence (maintien du PLUih en vigueur sans modification) et le scénario de projet (mise en œuvre de la modification n°1).

1. En l'absence de réalisation de la modification (scénario de référence)

Ce scénario correspond à la stricte poursuite de l'application des règles issues de l'élaboration du PLUih approuvé en octobre 2022.

➢ **Avantages**

- **Préservation à court terme de la trame agricole :** Les zones classées à long terme (2AU) sur Savigné l'Évêque, Montfort-le-Gesnois et Saint-Corneille ne sont pas ouvertes réglementairement, bloquant temporairement toute extension urbaine sur ces parcelles.
- **Stabilité des zonages naturels :** Aucun nouveau secteur de loisirs (NI) ou STECAL n'est créé, limitant l'introduction de constructions ou d'aménagements anthropiques sur certains espaces de nature.

➢ **Inconvénients**

- **Insuffisance de la protection du patrimoine naturel remarquable :** La formulation actuelle du règlement écrit reste trop permissive pour les arbres remarquables : une simple argumentation suffit à justifier leur abattage, ce qui menace directement la biodiversité (notamment les habitats du Grand Capricorne ou des chiroptères identifiés sur le territoire). Par ailleurs, les zones humides nouvellement inventoriées ne bénéficient d'aucune protection graphique ou écrite, les exposant à des risques de remblaiement ou d'altération hydraulique.
- **Incohérence écologique et risques sur les grands espaces préservés :** Le maintien du secteur militaire (Nmi) de 552 ha autorise des constructions liées à cette vocation au cœur même de zones à sensibilité environnementale majeure (Natura 2000 et ZNIEFF de type 2), sans les garanties offertes par les zones naturelles strictes (N ou Nf).
- **Risque d'engrillagement incontrôlé :** Le règlement actuel pour les zones naturelles n'intègre pas les obligations de la loi du 2 février 2023, ce qui peut tendre à favoriser la fragmentation des continuités écologiques par la pose de clôtures occultantes ou étanches à la faune.
- **Inadéquation réglementaire des STECAL :** Le dispositif actuel souffre de manquements en matière de justifications et de précisions (hauteur, densité, réseaux), créant une insécurité juridique et un risque d'insertion paysagère défectueuse des activités et constructions en campagne.
- **Surconsommation foncière passive :** Le blocage opérationnel par rétention foncière sur la zone 1AU « Les Genêts 2 » à Nuillé-le-Jalais (9800m²) reste gelé sans possibilité de repli plus vertueux vers une zone de superficie moindre.

2. Du fait de la réalisation de la modification (scénario de projet)

Ce scénario intègre l'ensemble des évolutions graphiques et écrites projetées dans le cadre de la modification n°1 du PLUih.

➢ **Avantages**

- **Renforcement substantiel de la protection de la biodiversité :**

- Arbres remarquables : Le règlement écrit verrouille leur préservation en interdisant leur suppression, sauf justification stricte liée à leur état sanitaire.
- Zones humides : Les zones humides nouvellement inventoriées sont reclassées et protégées par une interdiction stricte de tout aménagement susceptible de compromettre leur équilibre biologique et hydraulique.
- Sanctuarisation forestière : La suppression du secteur militaire Nmi permet de replacer 552 ha sous le régime très protecteur des zones N et Nf (dont 48% de zone Natura 2000), interdisant notamment les installations de production d'énergies renouvelables au sol (panneaux photovoltaïques, éoliennes) incompatibles avec le milieu forestier.

- **Encadrement des clôtures et transparence écologique** : L'introduction des obligations de l'article L.372-1 du code de l'environnement en zone naturelle limite l'engrillagement des espaces et restaure les corridors de déplacement de la faune sauvage.
- **Optimisation foncière et réduction de l'étalement urbain :**
  - Le transfert de zone à Nuillé-le-Jalais permet de refermer à l'urbanisation une zone de 9800m² pour n'ouvrir qu'un secteur mieux proportionné de 3600m², générant une économie nette de 6200m² d'espaces agricoles et naturels.
  - L'ouverture de la zone Beauregard à Savigné l'Évêque est volontairement restreinte à 60% de sa surface globale (1,8 ha sur 3,1 ha) pour préserver le vallon vert et la zone humide situés au nord.
- **Régulation environnementale des activités économiques** : Le nouveau règlement des zones Uz et 1AUz interdit les commerces de détail classiques générateurs de flux routiers et d'artificialisation diffuse, au profit de showrooms strictement proportionnés (≤ 10% de la surface de plancher ou 100m²).
- **Mise en conformité et intégration paysagère des STECAL** : La refonte complète des STECAL définit des critères stricts (hauteurs alignées sur l'existant, emprises au sol limitées) garantissant la réversibilité ou l'intégration paysagère des constructions isolées en milieu rural.
- **Encadrement de la transition énergétique** : L'autorisation des parcs photovoltaïques au sol est désormais strictement conditionnée au respect de la loi APER et du document-cadre départemental, permettant le développement des énergies renouvelables tout en préservant les terres à fort potentiel agronomique.

➢ **Inconvénients**

- **Consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF)** : La modification induit une consommation nette potentielle d'environ 9,58 ha d'ENAF (due à l'ouverture des 3 zones 2AU et à l'ajustement de certains STECAL). Cette consommation reste toutefois compatible avec la trajectoire du PADD (plafonnée à 93 ha sur 10 ans) et marque un ralentissement très net par rapport à la décennie précédente.
- **Risque de pressions localisées sur les milieux** : L'ouverture à l'urbanisation de zones à proximité d'axes routiers (RD20 à Savigné, RD91 à Montfort) ou de zones agricoles implique des vigilances particulières concernant la gestion des nuisances sonores et les risques de conflits de voisinage ruraux.
- **Pression anthropique sur les nouveaux secteurs Nl** : Le classement de zones de loisirs à Bouloire et Savigné l'Évêque, bien qu'encadré à une emprise globale maximale de 50m² pour les constructions légères, introduit un public régulier dans des espaces naturels ou à proximité de zones humides.

IV- ANALYSE DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

La modification du PLUih a été construite sur la base d'un choix réalisé entre plusieurs solutions alternatives.
Le présent chapitre présente les solutions alternatives envisagées et les raisons pour lesquelles elles ont été retenues ou écartées.

1. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois et St-Corneille

Pour ces 3 secteurs, les alternatives ont été étudiées selon 4 axes principaux :

- La densification du tissu urbain existant (dents creuses, renouvellement)
- La reconquête du parc de logements vacants,
- La mobilisation du foncier disponible dans les communes voisines/du même bassin de vie,
- La modulation spatiale ou temporelle de la zone retenue (ouverture partielle, phasage).

Les éléments de diagnostic permettant d'appuyer le choix retenu au regard des autres solutions alternatives ont été exposés dans les annexes à la délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2025 justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (cf. annexes 4, 4bis et 4ter jointes à l'évaluation environnementale).

d) Savigné l'Evêque – zone 2AU « Beauregard »

Le projet retenu porte sur une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « Beauregard » sur une surface d'environ 1,8 ha (sur un total de 3,1 ha). Cette ouverture à l'urbanisation est principalement motivée par la volonté de la commune de répondre à ses obligations légales de production de logements locatifs sociaux (loi SRU – environ 230 logements sociaux à réaliser d'ici 2035).

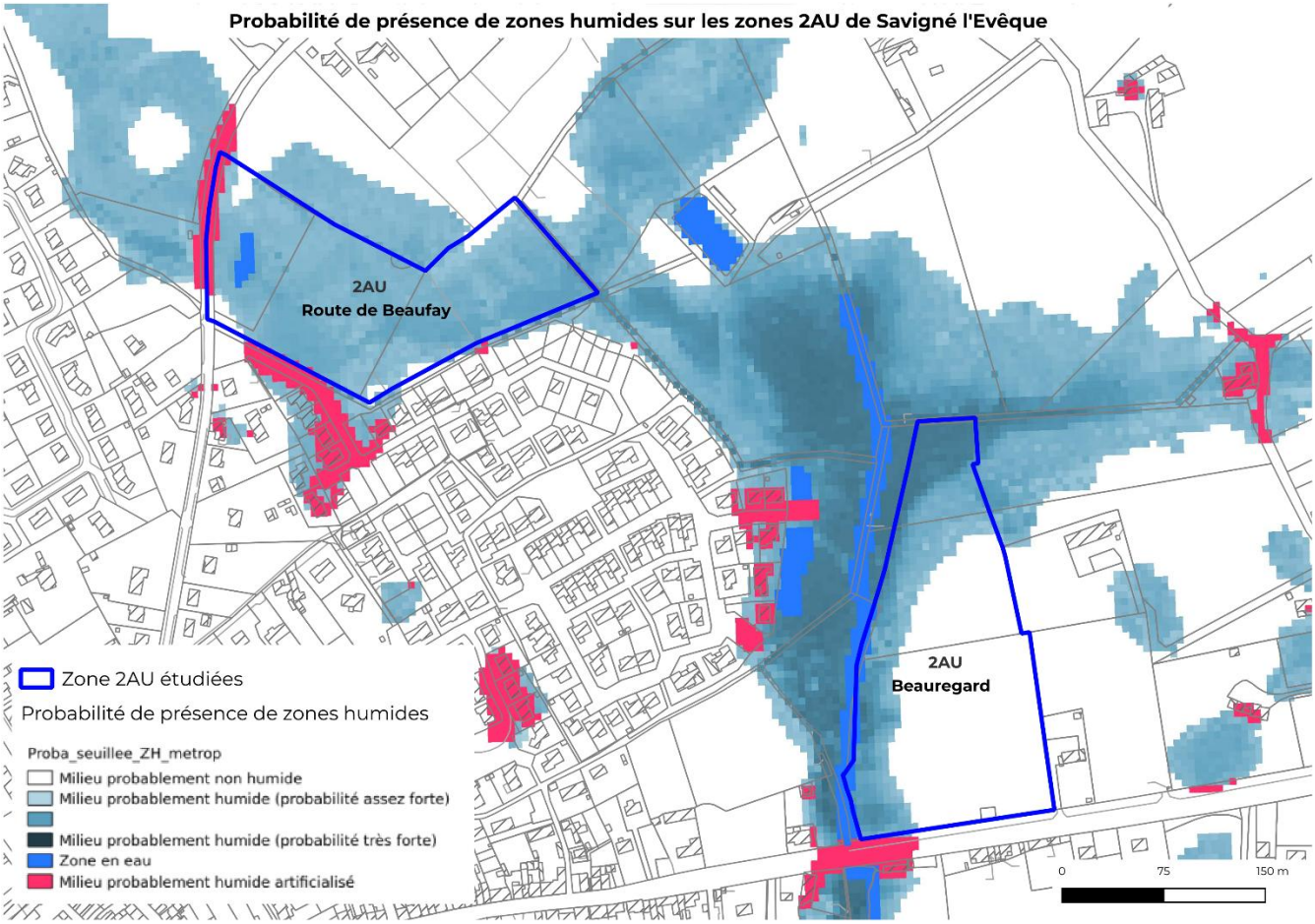
<u>Solutions de substitution étudiées</u>

- *Alternative 1 : Densification exclusive en cœur de bourg (zones U)*
  - Constat/limites : le potentiel en enveloppe urbaine est évalué à environ 68 logements sur plusieurs secteurs (CUMA, Ardoise, Division Leclerc, Ouche)
  - Pourquoi cette solution a été écartée comme solution unique ? La commune ne maîtrise pas le foncier de ces espaces. Même si le PLUih est modifié pour imposer 50% de logements sociaux sur ces dents creuses, cela reste insuffisant et incertain à court/moyen terme pour respecter l'échéancier SRU.

- *Alternative 2 : Mobilisation du parc vacant*
  - Constat/limites : le taux de vacance privée est très faible (1,7% du parc)
  - Pourquoi cette solution a été écartée ? Le gisement est quasi nul et ne permet pas la création de logements sociaux

- *Alternative 3 : S'appuyer uniquement sur les zones 1AU ouvertes (Secteur Grande Rue)*
  - Constat/limites : la zone 1AU Grande Rue (Domaine du Pré) va produire 34 logements sociaux dès 2026
  - Pourquoi cette solution a été écartée comme solution unique ? Le volume de logements sociaux programmé est insuffisant à lui seul pour couvrir la trajectoire SRU de la commune.

- *Alternative 4 : l'alternative géographique de la zone 2AU Route de Beaufay*
  - Constat/limites : outre la zone 2AU « Beauregard », le PLUih compte une autre zone 2AU d'une surface de 2,68 ha localisée en bordure de la route de Beaufay, au nord de l'agglomération.
  - Pourquoi cette solution a été écartée ? l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Route de Beaufay » a été abandonnée pour plusieurs motifs :
    - ⇨ La zone est caractérisée par la présence d'une mare et une forte probabilité de présence de zones humides sur l''essentiel de sa surface. Afin de réduire le risque d'atteinte à ces milieux aquatiques et humides, le choix d'une urbanisation de la zone 2AU « Route de Beaufay » a été écarté (doctrine « éviter »).



    - ⇨ La zone 2AU « Route de Beaufay » est géographiquement plus éloignée du centre-bourg, des commerces, services et équipements que la zone 2AU « Beauregard » retenue. Cet éloignement est susceptible d'induire un usage plus systématique de l'automobile dans le cadre des déplacements de proximité.
    - ⇨ L'aménagement de la zone 2AU « Route de Beaufay » est susceptible d'aggraver le phénomène de congestion de la circulation dans le cœur de bourg aux heures où la circulation est la plus forte. A l'inverse, la localisation de la zone 2AU « Beauregard » en bordure de la RD 20 permet de relier rapidement la RD301 (axe de déviation du bourg vers Le Mans et Bonnétable)

- *Alternative 5 : Ouverture de la zone 2AU Beauregard (3,1 ha)*
  - Option retenue mais modulée : l'ouverture de l'ensemble de la zone (3,1 ha) a été évitée pour modérer la consommation d'espaces (ENAF). Le projet se concentre sur la partie sud (1,8 ha), maintenant 1,3 ha en zone 2AU et préservant les zones humides et le vallon situés au nord et à l'ouest de la zone.

e) Montfort-le-Gesnois – zone 2AU « Route de Fâtines »

Le projet retenu dans le cadre de la modification du PLUih porte sur le reclassement de la zone 2AU « Route de Fâtines » en zone 1AU sur une surface d'1,42 ha (sur un périmètre initial de 1,85 ha). Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée par la nécessité de répondre à une reprise forte de la construction sur le territoire communal amorcée en 2025.

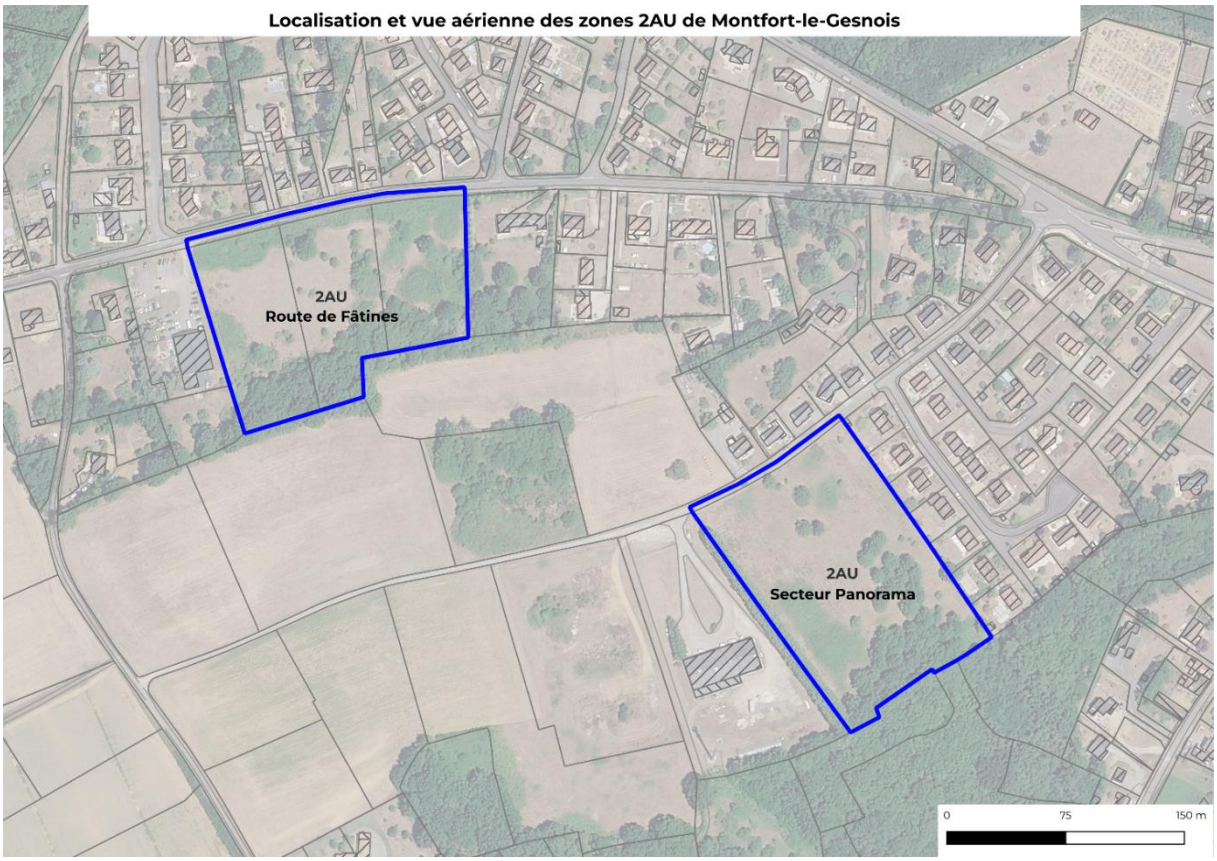
<u>Solutions de substitution étudiées</u>

- *Alternative 1 : Utilisation des capacités en enveloppe urbaine (zones U)*
  - Constat/limites : la commune a déjà réalisé 79% de ses constructions en densification de l'enveloppe urbaine sur la période 2021-2024. Le potentiel restant est évalué à environ 50 logements pour les 10 prochaines années.
  - Pourquoi cette solution est-elle insuffisante ? Si la densification des espaces urbanisés reste possible, la principale réserve urbaine identifiée est le projet du Champ de Foire (21 logements programmés). Le reste du gisement est très diffus et/ou non maîtrisé. Ces capacités paraissent donc insuffisantes pour répondre aux besoins en logements de la commune notamment dans un contexte de forte reprise de la construction comme observé sur l'année 2025 (45 logements créés).

- *Alternative 2 : Reconquête des logements vacants*
  - Constat/limites : en 2023, 62 logements vacants de plus de 2 ans soit 4,3% du parc de logements.
  - Pourquoi cette solution est-elle écartée à court terme ? Le parc de logements vacants de longue durée est constitué pour l'essentiel d'un parc ancien, diffus et complexe/coûteux à réhabiliter, ne pouvant de ce fait répondre à la demande immédiate en logements.

- *Alternative 3 : Report de la réponse aux besoins en logements sur les communes polarités voisines de la RD323 (Connerré et St-Mars-la-Brière)*
  - Constat/limites : l'urbanisation des sites à urbaniser immédiatement constructibles de Connerré et St-Mars-la-Brière est contrainte :
    - ⇨ La zone 1AU de Connerré subit une rétention foncière empêchant son urbanisation programmée depuis 2014, sans perspective de déblocage à court terme.
    - ⇨ A St-Mars-la-Brière, la zone 1AU définie dans le PLUih est actuellement boisée. Son urbanisation requiert d'importantes études environnementales préalables excluant toute urbanisation avant 2029-2030. Par ailleurs, le risque d'incendie lié aux feux de forêt nécessite d'être pris en compte pour ce secteur (aléa très fort du risque de feux de forêt sur le massif dans le cadre de l'atlas régional des Pays de la Loire).
  - Pourquoi ces solutions sont écartées ? L'absence d'alternatives d'urbanisation sur les pôles de Connerré et St-Mars-la-Brière conduit la commune de Montfort-le-Gesnois à supporter l'essentiel de la demande en logements sur le secteur expliquant notamment la forte accélération de la construction sur la commune en 2025. En l'absence de perspective d'urbanisation des zones 1AU de Connerré et St-Mars-la-Brière à court terme, la commune de Montfort doit pouvoir rester en mesure de répondre à la demande en logements sur le secteur de la RD323.

- *Alternative 4 : l'alternative géographique de la zone 2AU « Secteur Panorama »*
  - Constat/limites : outre la zone 2AU « Route de Fâtines », le PLUih compte une autre zone 2AU « Secteur Panorama » d'une surface de 1,85 ha



- Pourquoi cette solution a été écartée ? L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Secteur Panorama » a été écartée en raison :
  - ⇨ De problématiques de rétention foncière rendant moins certaine son urbanisation à court terme comparativement à la zone 2AU de la route de Fâtines
  - ⇨ D'une absence de réseaux suffisants le long du chemin du Pavillon desservant la zone 2AU « Secteur Panorama »
  - ⇨ D'une sensibilité paysagère potentiellement plus forte en raison de la localisation de la zone 2AU « Secteur Panorama » sur un point haut et en covisibilité avec l'église Notre-Dame (inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques) et le château de Montfort.

Vue sur l'église Notre-Dame et le château de Montfort depuis le secteur « Panorama »

- ⇨ De la volonté de la commune de profiter de l'urbanisation de la zone « route de Fâtines » pour aménager le carrefour existant sur la RD91 auquel sera relié la voie de desserte de la zone et renforcer la sécurité de l'entrée de bourg.

- *Alternative 5 : Zone 2AU « Route de Fâtines » avec réduction de périmètre et conditionnement (option retenue)*
  - Mesures d'évitement environnemental : en lieu et place d'une ouverture totale de la zone à l'urbanisation (1,85 ha), le secteur boisé au sud à fort enjeu écologique et marqué par une pente importante est exclu de l'urbanisation et reclassé en zone naturelle (N) complétée d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (surface de 4300m²).
  - Conditionnement opérationnel : l'OAP subordonne le démarrage de l'urbanisation de la zone « Route de Fâtines » à la réalisation d'au moins 30% des logements du Champ de Foire (priorisation de l'urbanisation du cœur de bourg) et à la conformité du réseau d'assainissement.

f) Saint-Corneille – zone 2AU « Les Sablons »

Le projet retenu dans le cadre de la modification du PLUih porte sur le reclassement de la zone 2AU « Les Sablons » en zone 1AU sur une surface de 3,22 ha permettant de répondre à la forte pression périurbaine liée à la proximité du Mans, en l'absence d'autre zone 1AU disponible sur le territoire communal.

<u>Solutions de substitution étudiées</u>

- *Alternative 1 : Densification du bourg existant (zones U)*
  - Constat/limites : le gisement en zone U est évalué à 28 logements.
  - Pourquoi cette solution est-elle insuffisante ? la majeure partie de ce gisement sera consommée dès l'année 2026 par le projet du Secteur de l'école (12 logements sociaux + 1 MAM). Le solde est trop faible pour répondre à la demande en logements à court et moyen terme, au regard de la dynamique communale de construction (8 logements/an).

- *Alternative 2 : Reconquête des logements vacants*
  - Constat/limites : seuls 10 logements vacants de longue durée sont recensés sur la commune (1,7%)
  - Pourquoi cette solution a été écartée ? Le gisement est très faible et n'offre pas d'alternative crédible pour répondre à la demande immédiate en logements.

- *Alternative 3 : Report sur la commune voisine du même bassin de vie (Sillé-le-Philippe)*
  - Constat/limites : Sillé-le-Philippe dispose théoriquement d'un potentiel de réalisation de 19 logements en densification et de 30 logements en zone 1AU.
  - Pourquoi cette solution a été écartée ? La dynamique est bloquée sur Sillé-le-Philippe avec seulement 2 logements construits entre 2021 et 2024. Sillé-le-Philippe ne peut donc pas absorber la demande en logements sur le secteur.

- *Alternative 4 : Localisation du pôle artisanal local hors de la zone des Sablons*
  - Constat/limites : l'implantation du pôle artisanal local sur un site alternatif permettrait de limiter le besoin d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur une surface d'environ 5000m²
  - Pourquoi cette solution a été écartée ? Cette alternative imaginée (notamment par la création d'un STECAL dédié à l'accueil des activités artisanales) a été écartée pour plusieurs raisons :
    - ⇨ Elle n'est pas conforme aux orientations du SCOT du Pays du Mans qui n'envisage pas la création de surfaces spécifiquement dédiées aux activités économiques sur le territoire de St-Corneille,
    - ⇨ Aucun espace intra-urbain ne permet d'envisager une implantation dans les espaces urbanisés du bourg et la création du pôle conduirait à une consommation d'ENAF

- *Alternative 4 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone mixte habitat/activités avec modulation de la programmation et phasage (option retenue)*
  Pour éviter un étalement urbain massif et brutal sur la commune de St-Corneille (bourg périurbain), l'OAP impose un échelonnement strict en 3 tranches (environ 15 logements tous les 2 à 3 ans) et réserve jusqu'à 5000m² en bordure de la RD pour la création d'un pôle artisanal local afin de mixer les usages.

2. Transfert de zones 1AU/2AU à Nuillé-le-Jalais

La modification du PLUih fait le choix d'un transfert de zones à urbaniser en procédant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Bel-Air » (3600m²) combinée à la fermeture parallèle de la zone 1AU « Les Genêts 2 » (9800m²).

<u>Solutions de substitution étudiées</u>

- *Alternative 1 : Maintien du statu quo (urbanisation de la zone 1AU « Les Genêts 2 »)*
  - Constat/limites : Rétention foncière avérée et blocage opérationnel total du propriétaire sur « Les Genêts 2 »
  - Pourquoi cette solution a été écartée ? Elle induit une impossibilité de construire et d'accueillir de nouveaux ménages à court/moyen terme sur la commune.

- *Alternative 2 : Transfert de constructibilité avec gain foncier/ENAF (option retenue)*
  - Bilan environnemental: l'ouverture de « Bel-Air » (3600m²) compensée par la fermeture des « Genêts 2 » (9800m²) se traduit par un gain net de 6200m² d'espaces naturels/agricoles préservés de l'urbanisation à court/moyen terme. De plus, la taille réduite de la zone « Bel-Air » est davantage en adéquation avec l'échelle du village.
  - Mesures environnementales mises en place : l'OAP créée permet d'assurer la prise en compte des enjeux du secteur notamment en matière de paysage (cône de vue sur l'église, transition paysagère des lisières).

3. Modification de l'OAP de la zone 1AUz de l'Epine

Le projet retenu envisage une refonte de l'OAP mise en place sur cette zone de 3,44 ha pour optimiser le foncier économique, imposer des exigences de qualité (matériaux, énergie renouvelable, gestion des eaux pluviales) et protéger les abords. Cette refonte s'inscrit dans le cadre d'une volonté de la collectivité d'améliorer l'aménagement de ce potentiel majeur de développement économique tout en répondant aux enjeux environnementaux et de sécurité routière et ceci en cohérence avec les orientations du SCOT du Pays du Mans.

<u>Solutions de substitution étudiées</u>

- *Alternative 1 : le statu quo (maintien de l'OAP initiale de 2022)*
  - Constat/limites : l'ancienne OAP était très permissive, laissant l'organisation de la desserte interne libre et se contentant d'imposer un espace tampon paysager générique.
  - Pourquoi cette solution a été écartée ? Elle ne permettait pas de sécuriser correctement l'accès sur la RD301 (axe supportant un fort trafic). Sur le plan environnemental, elle ignorait la préservation spécifique des milieux écologiques et humides liés au ruisseau du Courdoux situé au nord. Le maintien de l'ancienne OAP présentait donc un risque d'aménagement sous-optimal et d'impacts environnementaux accrus, en contradiction avec les orientations du SCOT du Pays du Mans et notamment celles en faveur de la qualité de l'aménagement des zones d'activités et de la sobriété foncière.

- *Alternative 2 : renforcement des principes d'aménagement de la zone 1AUz de l'Epine (option retenue)*
  - Engagement en faveur de la qualité de l'aménagement : l'OAP est sensiblement consolidée afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux en présence :

- ⇨ Sécurité routière en imposant une organisation de la voie interne connectée par des aménagements spécifiques à la RD301,
- ⇨ Déplacements alternatifs par une étude des possibilités de renforcement des liaisons douces desservant le secteur pour limiter les déplacements automobiles vers la zone,
- ⇨ Sobriété foncière par la recherche d'une mutualisation des espaces de stationnement et par la volonté d'éviter une sous-occupation des parcelles à construire,
- ⇨ Préservation des abords par des principes d'implantation des constructions et des espaces de stockage qui leur sont liés
- ⇨ Sobriété énergétique par la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables et une modération dans l'usage des ressources
- ⇨ Gestion des eaux pluviales par le maintien d'espaces favorisant l'infiltration des eaux de pluie (sur les espaces de stationnement, sur les parcelles, etc.)
- ⇨ Insertion paysagère par une préservation et un renforcement du capital végétal présent sur la zone.

4. Modification des OAP en cœur de bourg de Savigné l'Evêque

La modification doit permettre d'intégrer dans les secteurs intra-urbains des objectifs de programmation sur 4 secteurs (CUMA, l'Ardoise, Division Leclerc et Ouche) pour y imposer 50% de logements locatifs sociaux (LLS) et augmenter la densité de l'OAP de l'Ardoise de 20 à 25 logements/ha.
L'objectif est d'optimiser le foncier des espaces sans enjeu naturel/agricole et de permettre à la commune de rattraper son déficit vis-à-vis de ses obligations loi SRU (environ 230 logements à réaliser d'ici 2035).

<u>Solutions de substitution étudiées</u>

- ➢ *Alternative 1 : le statu quo (maintien des OAP avec densités et programmations initiales)*
  - o Constat/limites : sans l'inscription d'objectifs contraignants (50% de LLS), ces dents creuses pourront être urbanisées par des promoteurs privés pour la réalisation de logements classiques en accession à la propriété.
  - o Pourquoi cette solution a été écartée ? Le maintien du statu quo rendra plus difficile pour la commune l'atteinte de ses obligations légales en matière de mixité sociale (loi SRU) alors même que le potentiel de ces dents creuses pour accueillir du logement social à proximité des commerces, services et équipements de la commune est important.

- ➢ *Alternative 2 : définition d'objectifs de production de logements sociaux et répartition équilibrée sur le bourg (option retenue)*
  Cette solution a été retenue car elle permet à la commune de s'engager dans une trajectoire lui permettant à terme de répondre à ses obligations en matière de logement social tout en évitant une concentration de ces logements sur une seule opération.

5. Création, modification ou suppression de STECAL

La modification a procédé à une refonte globale du dispositif des STECAL inscrits au PLUih approuvé en octobre 2022 en passant de 44 STECAL (76,85 ha) à 53 STECAL (67,56 ha) soit une réduction nette de 9,29 ha de la surface globale classée en STECAL.
Cette refonte a pour objectif :

- ➢ De régulariser le document d'urbanisme suite aux observations de l'Etat (janvier 2023) relatives aux défauts de justification ou de passage en CDPENAF de certains STECAL.
- ➢ D'accompagner le développement des entreprises déjà implantées en campagne conformément aux orientations du PADD tout en encadrant stricto sensu les règles constructives (densité, hauteur, assainissement),
- ➢ De retravailler de manière restreinte la délimitation des STECAL autour des sites économiques existants et déjà anthropisés,

- D'adapter le dispositif aux réalités actuelles du territoire en cherchant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) potentielle à seulement 4,54 ha sur l'ensemble du territoire (soit moins de 7% de la surface globale des STECAL).

Solutions de substitution étudiées

- *Alternative 1 : le statu quo (maintien des 44 STECAL initiaux du PLUih de 2022)*
  - Description : dans ce cadre, il s'agit de conserver le zonage graphique et le règlement écrit tels qu'approuvés par le conseil communautaire en 2022.
  - Pourquoi cette solution a été écartée ?
    - ⇨ Sur le plan juridique : l'Etat a formellement notifié des irrégularités (manque de justification, STECAL ajouté sans avis de la CDPENAF). Conserver la situation antérieure expose le PLUih et les autorisations délivrées sur cette base à des risques d'annulation juridique.
    - ⇨ Sur le plan environnemental : le dispositif du PLUih de 2022 couvrait, pour certains STECAL, des périmètres trop larges ou ne se justifiait plus au regard des évolutions observées depuis 2022. Le règlement des STECAL manquait également de règles écrites précises pour encadrer la densité, la hauteur et la gestion des réseaux des projets.

- *Alternative 2 : une refonte ajustée et un encadrement plus strict (solution retenue)*
  - Description : créer une typologie fine par usage (Az/Nz, Azc, Nlt1, Nlt2, etc.), réduire les périmètres au strict besoin des entreprises existantes et intégrer au règlement écrit des règles d'implantation, de densité et de gestion environnementale.
  - Bilan environnemental de l'alternative retenue :
    - ⇨ Gains fonciers globaux : réduction de 9,29 ha de périmètres des STECAL par rapport au document de 2022
    - ⇨ Evitement d'ENAF : la suppression de certains STECAL virtuels/non projetés (exemple : STECAL n°36 et n°57) tout comme la réduction de l'emprise d'autres STECAL (exemple : STECAL Nz1 n°1) permet d'éviter et de réduire l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles et la consommation d'ENAF.
    - ⇨ Consommation résiduelle faible : seuls 11 STECAL sur 53 autorisent une consommation future d'ENAF, plafonnée à 4,54 ha au total sur l'ensemble de la Communauté de communes et ne remettant pas en cause le respect de la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'ENAF.

- *Tableau de synthèse des solutions de substitution par famille de STECAL*

Famille/typologie	**Solution retenue**	**Alternatives envisagées écartées**	**Motif du choix/bilan environnemental**
Activités économiques (Az, Nz, Azc)	Suppression des STECAL sans besoin Maintien, création et ajustement des emprises autour d'activités existantes	Statu quo	Périmètres réduits au strict nécessaire. Densité cohérente (300m² ou 30%) avec les besoins d'évolution
Equipements spécifiques (Nz1, Nca)	Création ciblée (réserve incendie, fourrière/refuge)	Localisation en zone d'activités ou urbaine	Nz1 : impossibilité d'une implantation sur le site de l'entreprise déjà saturée. Substitution de l'ancien STECAL Nz par le STECAL Nz1 réduit pour prendre en compte les besoins tout en intégrant les enjeux environnementaux (portions boisées préservées)

			Nca : activité générant des nuisances incompatibles avec la proximité de zones habitées denses.
Tourisme et loisirs (Nlt1, Nlt2, Nbd, Nspm)	Distinction entre sites touristiques existants majeurs (Nlt1), secondaires (Nlt2), à vocation sportive motorisée (Nspm) et à vocation touristique spécifique (Nbd)	Statu quo (règlement unique de la zone Nl initiale)	Distinction permettant d'adapter les besoins (règlement écrit) au plus près des besoins des activités concernées et de leur sensibilité)
Equipements publics isolés (Ae, Ne)	Identification stricte des équipements existants en zone A/N	Statu quo	Encadrement des possibilités d'extension pour des équipements existants en excluant la création de nouveaux équipements structurants en campagne
Jardins (Nj)	Identification de STECAL sur les seuls espaces de jardins collectifs	Statu quo	Suppression des STECAL Nj sur les espaces de jardin directement liés à une habitation existante proche, le règlement écrit permettant à ces habitations de disposer d'annexes.
Gens du voyage (Ngv)	Statu quo	Réduction de l'emprise des STECAL existants	Choix du maintien des STECAL dans leur emprise actuelle afin de ne pas obérer une extension potentielle des aires d'accueil à l'avenir.
Carrières (Nce)	Statu quo	-	-

- *Zoom sur les 11 STECAL générant une consommation d'ENAF*

N°/Commune	*Typologie*	*Surface STECAL*	*Consommation ENAF potentielle*	*Alternative/justification du besoin*
1 – Ardenay-sur-Mérize	Nz1 (lutte contre l'incendie)	2,04 ha	2,04 ha	Alternative 1 : Statu quo (STECAL Nz) : surface de 2,33 ha sans prise en compte des secteurs boisés d'intérêt Alternative 2 : Implantation dans la zone Uz couvrant l'entreprise : solution écartée en raison de la saturation du site existant incompatible avec les surfaces nécessaires pour réaliser des équipements de lutte contre l'incendie Solution retenue : STECAL adapté en surface au projet étudié et évitant des secteurs boisés à préserver (paysage/biodiversité)

3 – Bouloire	Nca (fourrière)	0,22 ha	0,22 ha	Alternative : Implantation dans le bourg ou zones d'activités : solution écartée en raison des nuisances sonores induites par l'activité Solution retenue : Choix d'un site isolé avec emprise et possibilités de construire strictement réduites aux besoins
5- Bouloire	Ngv (aire des gens du voyage)	0,49 ha	0,36 ha	Alternative : Réduction du STECAL pour couvrir strictement l'aire existante Solution retenue : Choix du maintien du STECAL dans son emprise existante pour ne pas bloquer un projet d'extension potentiel à l'avenir
14- Le Breil-sur-Mérize	Nlt2 (tourisme)	2,44 ha	0,28 ha	Alternative : Statu quo : alternative écartée pour prendre en compte le projet de valorisation du site classé du Pescheray en lien avec la DREAL Solution retenue : Choix de resserrer l'emprise du STECAL autour des bâtiments et des espaces retenus pour l'accueil du stationnement hors du site classé
23- Montfort-le-Gesnois	Nj/Ne (jardins/ équipements)	1,05 ha	0,09 ha	Alternative : Statu quo : solution écartée car impossibilité d'extension de la maison médicale au sein de la zone urbaine Solution retenue : Choix de reclasser une portion limitée (0,09 ha) du STECAL Nj (jardins) en STECAL Ne pour permettre l'extension de la maison médicale.
41- St-Célérin-le-Géré	Nz (artisanat)	0,09 ha	0,05 ha	Alternative : Statu quo : solution écartée en raison d'une emprise trop importante (0,41 ha) et s'étirant le long de la voie (impact paysager) Solution retenue : Choix d'un STECAL plus réduit, plus proche des constructions et sur les arrières de celles-ci (visibilité moindre depuis la voie)
42- St-Célérin-le-Géré	Nz (artisanat)	0,08 ha	0,04 ha	Pas d'alternative étudiée Solution retenue : Volonté de réduire le STECAL pour l'adapter aux stricts besoins

49- St-Mars-la-Brière	Nz (artisanat)	0,26 ha	0,06 ha	Pas d'alternative étudiée Solution retenue : Maintien du STECAL dans son emprise existante en cohérence avec les usages actuels
51- St-Michel de Chavaignes	Nz (artisanat)	0,08 ha	0,08 ha	Alternative : Création du STECAL plus proche de l'habitation : solution écartée en raison de la configuration de la parcelle (relief) Solution retenue : Choix d'une implantation à l'écart de l'habitation de l'artisan sur un secteur au relief moins marqué
54– Thorigné-sur-Dué	Ngv (gens du votyage)	0,76 ha	0,44 ha	Alternative : Réduction du STECAL pour couvrir strictement l'aire existante Solution retenue : Choix du maintien du STECAL dans son emprise existante pour ne pas bloquer un projet d'extension potentiel à l'avenir
55- Torcé-en-Vallée	Nspm (sports motorisés)	5,58 ha	0,80 ha	Pas d'alternative étudiée Solution retenue : Maintien du périmètre autour des installations existantes avec modification de la typologie du STECAL plus adaptée aux caractéristiques du site et à ses besoins.

6. Bâtiments pouvant changer de destination

Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, il est rappelé que leur sélection dans le cadre de l'élaboration du PLUih était fondé sur une grille de critères communs, visant à la recherche d'une moindre incidence environnementale et permettant d'écarter les situations les plus défavorables au regard de l'environnement et de l'activité agricole :

- La situation du bâtiment (isolé, au sein d'un hameau, à proximité d'une exploitation agricole en activité)
- La typologie et l'état du bâtiment (bâti patrimonial état de dégradation)
- L'accessibilité et la desserte par les réseaux
- La prise en compte de l'environnement et des risques (zones Natura 2000, ZNIEFF, risques naturels)
- L'impact sur l'activité agricole.

Ces critères constituent en eux-mêmes un premier niveau d'arbitrage permettant de retenir uniquement ceux répondant favorablement aux critères cumulatifs définis.

Solutions de substitution étudiées

- *Alternative 1 : le statu quo (exclusion de l'identification de nouveaux bâtiments comparativement au PLUih de 2022)*
  - Description : dans ce cadre, il s'agit de conserver le zonage graphique tels qu'approuvés par le conseil communautaire en 2022.
  - Pourquoi cette solution a été écartée ?
    - ⇨ Elle ne réduit aucune incidence sur l'environnement dès lors qu'il s'agit dans tous les cas de bâtiments déjà existants et non de constructions nouvelles. Le statu quo n'évite donc aucune artificialisation

- ⇨ Elle expose, pour certains bâtiments d'intérêt patrimonial, à un risque de dégradation, faute de perspective de valorisation
- ⇨ Elle laisserait perdurer des situations de fait non conformes (occupation des « habitations agricoles » de la Passonnière à Bouloire, activité artisanale non régularisée à Tresson) sans bénéfice environnemental en contrepartie,
- ⇨ Elle ne répond pas aux objectifs de recyclage du bâti existant, cohérent avec les objectifs de sobriété foncière. Une solution alternative de construction neuve pour répondre aux mêmes besoins (habitat, diversification économique) aurait une incidence environnementale plus importante.

➢ *Alternative 2 : identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination (solution retenue)*
Cette solution permet d'encourager une valorisation du bâti existant notamment pour des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Site	**Destination retenue**	**Solution de substitution écartée**	**Motif environnemental principal**
Ancien relais de poste – Ardenay-sur-Mérize	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Statu quo	Le statu quo prolongerait une situation de dégradation progressive de bâtiments d'intérêt patrimonial en l'absence de possibilité de valorisation alors même que les bâtiments implantés le long de la RD357 s'insèrent dans une trame bâtie.
La Passonnière - Bouloire	Habitat	Statu quo	Le statu quo maintiendrait la vocation agricole des bâtiments existants y compris des « habitations agricoles » excluant leur reprise et leur valorisation
La Morionnière – Savigné l'Evêque	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Statu quo (changement de destination possible pour habitat)	Le maintien du repérage actuel (habitat uniquement) serait incompatible avec le projet de développement touristique du site et ne permettrait pas la valorisation de la grange existante.
Les Haies - Tresson	Habitat	Statu quo	Le statu quo empêcherait la reconversion de bâtiments d'hébergement touristique déjà existants et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sans réel bénéfice environnemental.

La Roulinière - Tresson	Artisanat	⇨ Statu quo ⇨ STECAL Az	Le statu quo contribuerait à maintenir l'irrégularité d'une situation existante, fragilisant l'exercice et le développement de l'activité artisanale en place. La mise en place d'un STECAL Az contribuerait à offrir à l'artisan des possibilités d'extension (300m² ou 30%) alors que l'unique objectif est de permettre la régularisation.
La Chauvelière - Soulitré	Habitat/hébergement touristique	Statu quo	Le statu quo nuirait à la valorisation d'un bâti d'intérêt et générerait un risque de dégradation irréversible à moyen terme.

7. Suppression d'emplacements réservés

La suppression d'emplacements réservés sur St-Corneille et Connerré répond à une demande des deux communes au regard de l'évolution de leurs besoins depuis l'entrée en vigueur du PLUih. Ces suppressions sont sans impact sur l'environnement puisqu'elle contribue à maintenir la situation existante en l'état.
Dès lors, aucune solution alternative n'a été étudiée dans le cadre de la modification du PLUih.

8. Modification de zonages urbains

Deux évolutions de zonages urbains sont envisagées dans le cadre de la modification :

- Reclassement de 1150m² de zone Uz (activités économiques) en zone Ub (habitat/commerces/équipements) à Thorigné-sur-Dué
- Reclassement de 4125 m² de zone Ue (équipements) en zone Ub (habitat/commerces/équipements) à Savigné l'Evêque.

Ces modifications portent sur des parcelles localisées dans les espaces urbanisés des deux communes et sont destinées à prendre en compte les situations existantes ou projetées sur les sites concernés sans incidence négative potentielle sur l'environnement.
Dès lors, aucune solution alternative n'a été étudiée dans le cadre de la modification du PLUih.

9. Modification du règlement écrit

Le chapitre IX de la notice de présentation regroupe 83 adaptations apportées au règlement écrit, à la suite d'une relecture complète du document, quatre ans après son entrée en vigueur. Ces adaptations sont de nature très hétérogène : la majorité vise à corriger des erreurs matérielles, des incohérences de rédaction ou des références obsolètes, sans incidence sur les droits à construire ni sur l'environnement ; une partie plus restreinte modifie en revanche substantiellement les possibilités de construire ou les règles de protection applicables, et appelle à ce titre un examen des solutions de substitution raisonnables.

c) Adaptations de portée rédactionnelle ou de mise en cohérence

Une large part des adaptations (corrections de renvois d'articles, harmonisation de la casse des indices de zone, mise à jour de liens vers des cartographies officielles, suppression de la référence à la commune de Fâtines sortie du territoire communautaire au 1er janvier 2023, reclassement de paragraphes vers la bonne sous-destination au regard du code de l'urbanisme, correction d'une illustration erronée relative à la hauteur, etc.) n'ouvre pas de véritable choix entre plusieurs partis d'aménagement : la seule solution de substitution possible est le statu quo, c'est-à-dire le maintien de l'erreur, de l'ambiguïté ou de l'incohérence identifiée.
Cette solution de statu quo a été écartée de façon constante, dès lors qu'elle ne procure aucun bénéfice environnemental et peut au contraire nuire à la bonne application des règles de protection déjà instituées (ambiguïté d'interprétation, référence à un document obsolète, incohérence entre règlement écrit et graphique). Ces adaptations ne sont donc pas reprises individuellement ci-après ; seules les adaptations ayant une incidence substantielle sur les droits à construire ou sur les règles de protection environnementale font l'objet d'une fiche spécifique.

d) Adaptations à enjeu environnemental : solutions de substitution examinées

- *Protection des arbres remarquables (L.151-23 CU)*

Modification apportée : Suppression de la possibilité de justifier l'abattage d'un arbre remarquable par un « argumentaire minimal » ; l'abattage n'est désormais possible qu'en cas d'état sanitaire le justifiant.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Maintien de la rédaction actuelle, plus permissive.

Motifs du choix retenu : Le statu quo a été écarté car la rédaction actuelle permettait la suppression d'un arbre remarquable sur la base d'un simple argumentaire, alors que cela peut avoir un impact important sur le paysage et la biodiversité. La solution retenue renforce la protection environnementale sans alternative de substitution plus protectrice identifiée à ce stade (une interdiction totale, y compris en cas de dépérissement de l'arbre, n'aurait pas été proportionnée).

- *Zones humides – précision de la délimitation (L.211-1 C. env. / L.151-23 CU)*

Modification apportée : Ajout d'une disposition permettant aux porteurs de projet de mener des études plus précises pour confirmer ou infirmer la présence ou la délimitation d'une zone humide repérée au zonage.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Maintien de la délimitation graphique comme seule référence opposable, sans possibilité de réinterrogation en phase opérationnelle.

Motifs du choix retenu : Le maintien strict de la délimitation actuelle a été écarté car celle-ci résulte d'une prélocalisation non exhaustive et non précise ; l'imposer sans possibilité d'affinement ferait courir un risque d'erreur (sur- ou sous-évaluation des zones humides réelles). La solution retenue est encadrée : elle ne supprime pas la protection mais permet de la préciser par une étude de terrain, la séquence éviter-réduire-compenser restant intégralement applicable dans tous les cas.

- *Clôtures en secteur rural et en zone naturelle (A, N)*

Modification apportée : Simplification des typologies de clôtures autorisées, mieux adaptées au paysage rural, et rappel des dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement pour les clôtures en zone naturelle ou forestière.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Maintien de typologies de clôtures urbaines peu adaptées, ou absence de rappel de la réglementation environnementale relative à la perméabilité des clôtures pour la faune.

Motifs du choix retenu : Le statu quo aurait maintenu une inadéquation entre la règle et le contexte rural, sans bénéfice environnemental. Le rappel de l'article L.372-1 (relatif à la circulation de la petite

faune) constitue au contraire un renforcement de la prise en compte de la biodiversité, sans solution alternative plus protectrice identifiée qui n'aurait pas excédé le champ d'un simple rappel réglementaire.

- *Stationnement dans les zones N et Nl (équipements publics)*

Modification apportée : Autorisation de créer des aires de stationnement liées à la fréquentation des équipements publics en zone N/Nl, sous réserve de matériaux perméables.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Interdiction de toute aire de stationnement en zone naturelle, ou autorisation sans condition de perméabilité des matériaux.

Motifs du choix retenu : L'interdiction totale a été écartée car les équipements publics existants (cimetière, sites de loisirs) génèrent un besoin réel de stationnement. Une autorisation sans encadrement aurait en revanche accru l'imperméabilisation des sols en zone naturelle ; la condition de matériaux perméables a donc été retenue comme solution intermédiaire limitant l'incidence sur l'infiltration des eaux pluviales.

- *Annexes aux habitations en zones A et N*

Modification apportée : Les annexes existantes ne sont plus comptabilisées dans l'emprise au sol maximale autorisée, en contrepartie d'un abaissement du plafond des nouvelles annexes de 50 à 40 m².

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Statu quo (comptabilisation des annexes existantes, plafond de 50 m² inchangé), qui bloque en pratique toute nouvelle annexe dès lors que 50 m² d'annexes existent déjà.

Motifs du choix retenu : Le statu quo a été écarté car il contredit le PADD, qui prévoit des possibilités d'extension mesurée pour les hameaux non constructibles. La solution retenue ouvre une possibilité supplémentaire mais la compense par une réduction du plafond applicable aux nouvelles annexes, limitant l'incidence sur la consommation d'espace agricole ou naturel ; elle reste par ailleurs soumise à l'avis de la CDPENAF.

- *Limitation du nombre de logements créés par changement de destination (zone A)*

Modification apportée : Un seul logement pourra désormais être créé dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment agricole existant.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Statu quo, sans limitation du nombre de logements pouvant être créés au sein d'un même bâtiment ayant changé de destination.

Motifs du choix retenu : L'absence de limitation a été écartée car elle expose à une multiplication des logements en zone agricole par ce biais, avec un effet d'habitat diffus non maîtrisé. La limitation à un logement constitue la solution la plus protectrice de la vocation agricole de la zone, cohérente avec l'objectif de maîtrise du mitage.

- *Interdiction de la sous-destination « Restauration » en zone A*

Modification apportée : Suppression de la possibilité de création de constructions à destination de restauration en zone agricole.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Maintien de la possibilité, contraire aux dispositions du code de l'urbanisme applicables en zone A.

Motifs du choix retenu : Le maintien du statu quo n'était pas une solution raisonnable dès lors qu'il méconnaissait le cadre légal applicable à la zone agricole ; aucune alternative n'était donc recevable.

- *Installations photovoltaïques et agrivoltaïques en zones A et N*

Modification apportée : Prise en compte du cadre issu de la loi APER du 10 mars 2023 (installations agrivoltaïques, terrains identifiés au document-cadre départemental du 7 juillet 2025) pour encadrer l'implantation de projets photovoltaïques au sol.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Maintien d'un règlement muet sur ce cadre récent, avec un risque d'interprétation divergente lors de l'instruction ; ou, à l'inverse, absence de tout encadrement spécifique limitant l'implantation aux seuls terrains identifiés par le document-cadre départemental.

Motifs du choix retenu : Le statu quo (silence réglementaire) a été écarté car il n'aurait pas permis de sécuriser l'instruction des projets ni de garantir la bonne articulation avec le document-cadre départemental de limitation de l'impact sur les sols agricoles. L'option retenue encadre l'implantation par renvoi à ce cadre supra-communal, ce qui constitue la solution la plus protectrice des sols agricoles parmi celles envisageables sans négliger le développement des énergies renouvelables.
Pour rappel, le document d'urbanisme en vigueur délimite également 3 secteurs Nph répondant aux critères d'éligibilité à l'implantation d'installations photovoltaïques au sol. Des projets sont en cours de création ou d'étude sur ces trois secteurs. La modification du règlement vise, en l'absence d'identification plus précise, à encadrer les possibilités de création de nouveaux projets en zone A/N, en cohérence avec les possibilités offertes par la loi APER de février 2023.

- *Interdiction des installations d'énergies renouvelables en zone Nf*

Modification apportée : Interdiction explicite des installations de production d'énergies renouvelables (parc photovoltaïque, éolienne) dans la zone Nf.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Application des mêmes règles qu'en zone N, sans distinction, permettant ce type d'installations sous conditions dans la zone Nf.

Motifs du choix retenu : L'absence de distinction a été écartée compte tenu de la sensibilité particulière de la zone Nf, qui recouvre une large partie de la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan ». L'interdiction spécifique constitue la solution la plus protectrice au regard des objectifs de conservation de ce site.

- *Hauteur des constructions nouvelles en zone agricole*

Modification apportée : Limitation de la hauteur des nouvelles habitations liées à l'activité agricole (hors changement de destination) au rez-de-chaussée et combles aménageables, sans étage.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Maintien d'une hauteur autorisant un étage complet, sur le modèle des zones urbaines.

Motifs du choix retenu : L'alternative d'une hauteur alignée sur les zones urbaines a été écartée car elle ne correspond pas à la typologie traditionnelle des habitations rurales du territoire ; la règle retenue favorise une meilleure intégration paysagère des constructions nouvelles en secteur agricole.

- *Règles de constructibilité applicables aux STECAL (secteurs Az, Azc, Ae, Nz, Ne, Ngv, Nca, Nce, Nj, Nbd, Nspm, Nlt1, Nlt2)*

Modification apportée : Définition, pour chaque STECAL créé dans le cadre de la modification, de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'aspect extérieur calibrées selon la vocation du secteur (activités, tourisme, gens du voyage, équipements).

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Application de règles uniformes à l'ensemble des STECAL, sans distinction selon leur vocation ; ou absence de plafond d'emprise au sol et de hauteur propre à chaque secteur.

Motifs du choix retenu : Des règles uniformes auraient été soit trop permissives pour les secteurs les plus sensibles, soit trop restrictives pour des projets déjà existants ou engagés (sites touristiques des Sittelles et du château de Chanteloup notamment). Les règles différenciées retenues, plafonnant emprise au sol et hauteur secteur par secteur et imposant des plantations d'essences locales, limitent l'impact paysager de chaque STECAL tout en répondant à sa vocation.

- *Encadrement du logement dans les zones économiques (Uz, Uzc, 1AUz)*

Modification apportée : Introduction de conditions relatives à l'emprise au sol et à l'implantation du logement de fonction dans le volume bâti, afin d'éviter sa dissociation ultérieure de l'activité économique.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Statu quo, sans encadrement, exposant au risque de logements détachés de l'activité et occupés par des tiers sans lien avec la vocation économique de la zone.

Motifs du choix retenu : Le statu quo a été écarté car il aurait favorisé, à terme, une forme de mitage résidentiel diffus au sein des zones d'activités, contraire à leur vocation. L'encadrement retenu limite ce risque sans interdire le logement de fonction, nécessaire au fonctionnement de certaines activités.

- *Révision du règlement de la zone Uh (hameaux)*

Modification apportée : Suppression des possibilités de construire des commerces, services et équipements structurants en zone Uh, jusqu'alors alignées sur celles des zones Ua/Ub.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Maintien de possibilités de construire identiques à celles des centralités de bourg (Ua, Ub).

Motifs du choix retenu : Le maintien du statu quo a été écarté car il était incohérent avec le PADD, qui concentre le développement commercial et les équipements structurants dans les centralités. Recentrer ces possibilités sur les bourgs limite la dispersion des flux et des constructions dans les hameaux, avec un bénéfice indirect en matière de sobriété foncière et de déplacements.

- *Obligation de stationnement vélo*

Modification apportée : Ajout d'une obligation de création de places de stationnement pour les vélos pour certaines typologies de constructions.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Statu quo, sans obligation, laissant cette question à la seule initiative des porteurs de projet.

Motifs du choix retenu : L'absence d'obligation a été écartée car elle ne répondait pas à l'objectif de développement des mobilités alternatives à la voiture. L'obligation retenue est proportionnée (limitée à certaines typologies de constructions) et présente un effet positif sur le report modal.

- *Entrepôts en zones urbaines Ua et Ub*

Modification apportée : Autorisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt en zones Ua et Ub, sous condition de limitation de l'emprise au sol.

Solution(s) de substitution envisagée(s) : Statu quo (entrepôts non autorisés en zones Ua/Ub) ; ou autorisation sans limitation d'emprise au sol.

Motifs du choix retenu : Le statu quo a été écarté car il ne permettait pas de répondre à des besoins de petits entrepôts déjà présents dans le tissu urbain. Une autorisation sans plafond d'emprise au sol aurait en revanche pu remettre en cause la vocation principale d'habitat de ces zones ; la limitation retenue constitue donc un compromis proportionné.

L'examen des solutions de substitution relatives aux modifications du règlement écrit met en évidence une logique constante : lorsqu'un assouplissement des règles de constructibilité est introduit (annexes, entrepôts, hauteur en zone Ub, logement en zone économique), il est

systématiquement assorti d'une contrepartie limitant son incidence (plafonnement, encadrement); lorsqu'une règle de protection environnementale est en cause (arbres remarquables, zone Nf, clôtures, zones humides), le choix retenu renforce la protection existante ou en précise les conditions d'application sans l'affaiblir.

V- INCIDENCES NOTABLES PROBABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des effets positifs et négatifs de la modification du PLUih sur l'environnement s'appuie sur une appréciation basée sur des connaissances de terrain ou références scientifiques ou bibliographiques.
L'analyse est établie au regard de l'état initial de l'environnement présenté ci-avant et permet d'établir une appréciation quantitative et qualitative des effets et de proposer, le cas échéant, les mesures les mieux adaptées pour supprimer, réduire ou compenser les effets de la modification du PLUih et indirectement du projet induit sur l'environnement.

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

1. Socle territorial ;
2. Paysage et patrimoine ;
3. Patrimoine naturel ;
4. Ressources ;
5. Risques ;
6. Santé publique ;
7. Energie et changement climatique ;
8. Milieu humain et activités humaines.

1. Incidences notables probables générales de la modification du PLUih

Dans le cadre de la modification du PLUih, seuls les documents règlementaires du Plan Local d'urbanisme intercommunal (règlement graphique, règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation) font l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification du PLUih.
Les modifications effectuées ainsi que leurs incidences notables probables générales sont présentées ci-après.

a) Incidences notables probables du PADD

Les orientations fondamentales du PADD ne faisant l'objet d'aucune modification dans le cadre de cette procédure, la modification n°1 du PLUih n'a aucune incidence notable probable sur l'équilibre environnemental du plan.
La compatibilité de la modification avec les axes stratégiques préexistants démontre que la modification ne génère aucune rupture ni incidence environnementale imprévue par rapport aux orientations initiales du PLUih.

2. Incidences notables probables liées aux évolutions du règlement graphique

Les modifications du règlement graphique (zonage et trames de protection) ont les incidences environnementales et spatiales directes suivantes :

- <u>Incidences sur la consommation d'espaces et la maîtrise de l'artificialisation</u>
  Les modifications de zonage traduisent graphiquement une volonté de modérer la consommation foncière :
  - ⇨ *Ajustement strict des périmètres d'ouverture à l'urbanisation* **:** Le reclassement des zones 2AU vers 1AU (constructibles) s'opère sur des périmètres adaptés/réduits. Par exemple, à Montfort-le-Gesnois, la zone 1AU est limitée à 1,42 ha, la partie sud de la parcelle (0,43 ha) étant reclassée en zone naturelle (N). À Savigné-l'Évêque, seule une portion de 1,82 ha est passée en 1AU, maintenant le reste en 2AU.
  - ⇨ *Bilan positif des transferts de zonage :* À Nuillé-le-Jalais, le reclassement graphique d'une zone 2AU en 1AU (0,36 ha) est largement compensé par le reclassement inverse

d'une zone 1AU en 2AU (0,98 ha), gelant ainsi 6 200 m² face à l'artificialisation à court terme.

- ⇨ *Réduction des emprises des STECAL :* La redélimitation graphique des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) se traduit par une diminution totale de plus de 9 ha de leurs emprises au profit d'un retour à un zonage naturel (N) ou agricole (A) strict.
- ⇨ *Pastillage du bâti existant (L. 151-11) :* L'identification par des symboles spécifiques (triangles) de bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination (habitat, artisanat, tourisme) permet d'optimiser le foncier déjà bâti sans consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles.
- ⇨ *Consommation d'ENAF :* la consommation d'ENAF nette induite par la modification du PLUih est évaluée à 9,58 ha. La notice de présentation a établi que cette nouvelle consommation d'ENAF associée aux zones à urbaniser immédiatement constructible déjà inscrites au PLUih représentera au maximum 58,5 ha. Ces surfaces ne remettent pas en cause la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF définie par le SCOT du Pays du Mans pour le Gesnois Bilurien (développement en extension limité à 119 ha sur la période 2026-2030) et par le PADD du PLUih (développement en extension limitée à 82,3 ha sur la période 2026-2030).

- <u>Incidences sur la biodiversité, les corridors écologiques et les paysages</u>
  Le règlement graphique renforce les outils de protection de la trame verte et paysagère :
  - ⇨ *Création d'Espaces Boisés Classés (EBC) :* À Montfort-le-Gesnois, le linéaire végétal protégé a été supprimé au profit d'une trame EBC beaucoup plus forte couvrant l'ensemble du coteau boisé sud (environ 4 300 m² reclassés en zone N), interdisant ainsi tout défrichement.
  - ⇨ *Repérage d'éléments paysagers (L. 151-23) :* De nouveaux arbres isolés ou remarquables (présentant des gîtes à chiroptères ou la présence d'insectes protégés) sont identifiés graphiquement pour être strictement préservés à Savigné-l'Évêque (Beauregard) et Saint-Corneille. Les linéaires d'arbres fruitiers sont également maintenus sur le règlement graphique à Nuillé-le-Jalais.
  - ⇨ *Renforcement de la protection de vastes espaces naturels :*
    - o Le sous-secteur militaire "Nmi" (552 ha) est supprimé de la cartographie pour être reclassé en zones naturelles (N) et naturelles forestières (Nf), apportant de bien meilleures garanties de protection face à d'éventuels aménagements.
    - o Le sous-secteur naturel de loisirs (Nl) de Val-de-la-Hune (3,73 ha) est supprimé graphiquement et reclassé en zone N stricte pour protéger les espaces boisés présents.

- <u>Incidences sur la ressource en eau (zones humides)</u>
  - ⇨ *Sanctuarisation graphique des zones humides (L. 151-23) :* À Savigné-l'Évêque (secteur Beauregard), une zone humide repérée sur la portion maintenue en zone 2AU est désormais identifiée et protégée sur le règlement graphique, interdisant de fait tout remblaiement, assèchement ou dépôt de matériaux la compromettant.

3. Incidences notables probables liées aux évolutions du règlement écrit

Les évolutions apportées au règlement écrit du PLUih génèrent des incidences significatives sur l'environnement. Dans l'ensemble, elles renforcent la protection du cadre de vie, la transition écologique et la gestion des risques. Toutefois, certains assouplissements ou autorisations ciblées impliquent des points de vigilance environnementale.

- <u>Incidences sur la densification, la gestion du foncier et les formes urbaines</u>
  - ⇨ *Hauteur des constructions et densification douce :* L'introduction d'une dérogation permettant de monter jusqu'à 12 mètres de hauteur (faîtage/acrotère) pour les opérations de plus de 5 logements en zones Ub et 1AU favorise la création de petits

collectifs. Cela permet d'optimiser l'occupation des sols au sein du tissu urbain et de freiner l'étalement urbain sur les terres agricoles.

- ⇨ *Encadrement strict en zone agricole (A) :* Les changements de destination sont désormais limités à un seul logement par bâtiment, évitant une densification résidentielle diffuse et anarchique en milieu rural.
- ⇨ *Contrôle des logements de fonction (Uz, 1AUz, Ue) :* La création d'habitations en zones d'activités est fortement restreinte (obligation d'intégration dans le volume bâti existant, emprise limitée à 30 % du bâtiment et 80m² maximum). Cela évite la prolifération d'habitations exposées aux nuisances industrielles ou artisanales.
- ⇨ *Cumul d'emprises pour les annexes en zone agricole (point de vigilance) :* Le nouveau mode de calcul pour les habitations situées en zone A autorise jusqu'à 40m² de nouvelles annexes sans comptabiliser les annexes existantes. Cette mesure offre plus de souplesse aux habitants mais peut entraîner, au cas par cas, une augmentation de l'emprise bâtie et un léger mitage.

- <u>Incidences sur la biodiversité, le patrimoine végétal et le paysage</u>
  - ⇨ *Verrouillage de la protection des arbres remarquables :* Le texte supprime les formulations trop permissives. La suppression d'un arbre remarquable protégé (soumise à déclaration préalable) ne peut désormais être autorisée que si son état sanitaire le justifie strictement.
  - ⇨ *Cadre de vie et clôtures :* Les règles d'implantation des clôtures en zones Ub et 1AU imposent le maintien de dispositifs à claire-voie en bordure de voie publique, garantissant la qualité paysagère et la transparence visuelle de la rue. Les modifications du règlement écrit relatif aux clôtures en zone A et N permettent également de garantir une plus grande cohérence paysagère des clôtures avec le cadre rural dans lequel elles s'inscrivent.

- <u>Incidences sur la ressource en eau, assainissement et zones humides</u>
  - ⇨ *Encadrement environnemental des STECAL :* L'écriture de règles d'urbanisme précises et homogènes pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) fixe des conditions strictes pour l'assainissement non collectif, la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le respect des marges de recul par rapport aux cours d'eau.
  - ⇨ *Réinterrogation opérationnelle des zones humides (point de vigilance) :* Le règlement précise que la délimitation des zones humides inscrites aux cartes pourra être « affinée » ou réinterrogée lors des études de détail au stade projet. Il s'agit d'une démarche de précision technique indispensable au regard du caractère peu approfondi des zones humides actuellement inscrites au PLUih (prélocalisation DREAL) mais qui nécessitera une grande rigueur pour éviter que cela ne conduise à réduire inopportunément le périmètre protégé.

- <u>Incidences sur les activités économiques, commerces et dynamisme des bourgs</u>
  - ⇨ *Protection des cœurs de bourg et réduction des déplacements :* Le règlement interdit les nouveaux commerces dans les hameaux (zone Uh) et verrouille l'implantation de commerces de détail classiques en zones d'activités (Uz et 1AUz). Cela permet d'éviter l'éparpillage commercial dépendant de la voiture tout en préservant la vitalité des centres-bourgs (seuls les showrooms industriels/artisanaux et les points de vente de producteurs locaux restent tolérés sous conditions).

- <u>Incidences sur les mobilités</u>
  - ⇨ *Stationnement vélo obligatoire :* Le règlement impose désormais la création de places sécurisées dédiées aux vélos lors de la construction d'immeubles collectifs de logements, de locaux tertiaires, de commerces, de bureaux ou d'équipements publics.

- Incidences sur les risques naturels et la sécurité
    - ⇨ *Prévention des feux de forêt :* Le texte intègre l'actualisation préfectorale relative aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) applicables sur les communes du territoire.
    - ⇨ *Pouvoir de refus pour motifs de sécurité :* Le règlement rappelle explicitement la possibilité d'appliquer l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (refus du permis ou prescriptions spéciales) pour les projets exposés à des risques de feux de forêt ou de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, cavités).

4. Incidences notables probables liées aux évolutions des orientations d'aménagement et de programmation

La modification intègre la création ou la modification d'orientations d'aménagement et de programmation notamment sur des secteurs à aménager/construire. Ces orientations d'aménagement et de programmation sont dès lors susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement.

- Incidences sur la densité, la mixité sociale et la gestion économe de l'espace
    - ⇨ *Fixation de densités minimales adaptées :* L'ensemble des OAP d'extension fixe des seuils de densité exigeants pour optimiser le foncier ouvert à l'urbanisation (ex. : 25 logts/ha à Beauregard, 18 logts/ha à la Route de Fatines, 16 logts/ha aux Sablons, 15 logts/ha à Bel-Air).
    - ⇨ *Objectifs sociaux et rééquilibrage territorial :* Les OAP imposent des quotas élevés de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour répondre notamment à la loi SRU (50% sur Beauregard et sur les OAP de cœur de bourg à Savigné-l'Évêque) mais également à un objectif de répartition territorial (10 à 20% à Montfort-le-Gesnois et Saint-Corneille). La répartition de ces logements sur plusieurs sites (densification de cœurs de bourg et extensions) évite la concentration sur un seul quartier et favorise la mixité sociale.
    - ⇨ *Optimisation des zones d'activités :* La modification de l'OAP de la ZAC de l'Épine impose un découpage parcellaire sur mesure et flexible pour éviter la sous-occupation foncière.

- Incidences sur l'échelonnement de l'urbanisation et la capacité des réseaux
    - ⇨ *Conditionnement strict à l'assainissement :* L'urbanisation des secteurs est expressément soumise à la réalisation préalable des travaux de mise en conformité ou de renforcement des stations d'épuration et des réseaux de collecte (Savigné-l'Évêque, Montfort-le-Gesnois, Saint-Corneille) afin d'éviter tout rejet polluant dans le milieu naturel. Pour les communes de St-Corneille et Montfort-le-Gesnois, l'urbanisation reste suspendue à l'aboutissement des travaux de réseau (qui ont pu connaître des retards, comme à Montfort-le-Gesnois).
    - ⇨ *Phasage temporel imposé :* Plusieurs OAP intègrent un échelonnement obligatoire des constructions par tranches successives (ex. : 2 tranches de 10 à 15 logements sur 2 à 4 ans à Montfort-le-Gesnois ; 3 tranches de 15 logements sur 2 à 3 ans à Saint-Corneille) afin de lisser l'urbanisation.
    - ⇨ *Priorité au renouvellement urbain :* L'OAP "Route de Fatines" conditionne le démarrage de ses constructions à la réalisation préalable d'au moins 30% de l'offre de logements prévue sur le secteur stratégique du Champ de Foire, situé en cœur de bourg.

- Incidences sur la biodiversité, le patrimoine végétal et les trames écologiques
    - ⇨ *Protection ciblée des arbres à forts enjeux* : Les OAP intègrent l'obligation de préserver et d'intégrer dans la conception des projets les arbres isolés remarquables ou présentant un intérêt écologique majeur (notamment des gîtes potentiels pour chiroptères ou la présence du Grand Capricorne à Beauregard et aux Sablons, ou encore les arbres fruitiers à Bel-Air).

- ⇨ *Sanctuarisation de corridors et espaces tampons* : Les schémas d'aménagement matérialisent des zones tampons non bâties et non artificialisées : coulée verte à l'ouest de Beauregard, coteau boisé classé en EBC hors zone 1AU à Montfort-le-Gesnois, et bande de protection le long du ruisseau du Courdoux au nord de la ZAC de l'Épine.
- ⇨ *Possibilité de suppression de haies sous condition (point de vigilance)* : L'OAP de la ZAC de l'Épine autorise la suppression ponctuelle de portions de haies bocagères si les besoins d'aménagement l'exigent, sous réserve d'une compensation par un linéaire équivalent d'essences locales. Cette tolérance crée une perte temporaire de maturité écologique des linéaires détruits avant que les nouvelles plantations ne jouent pleinement leur rôle.

- Incidences sur la gestion des eaux pluviales et la transition énergétique (ZAC de l'Epine)
  - ⇨ *Gestion exemplaire de l'eau à la source* : L'OAP révisée de la ZAC de l'Épine fixe un cadre environnemental renforcé : infiltration prioritaire des eaux pluviales à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation, création de noues/bassins d'orage suivant le fil d'eau naturel et utilisation de matériaux perméables pour les parkings mutualisés.
  - ⇨ *Performance énergétique et sobriété* : La ZAC de l'Épine impose l'étude et la pose systématiques d'équipements de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture ou sur ombrières, éoliennes individuelles). Elle recommande l'usage de matériaux biosourcés, la sobriété lumineuse (détecteurs, éclairage solaire dirigé vers le bas) et la récupération des eaux de pluie pour les usages techniques.

- Incidences sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie
  - ⇨ *Qualité des entrées de ville :* Les OAP imposent des prescriptions d'aménagement architectural et paysager le long des routes départementales (RD20, RD91, RD301) pour valoriser les entrées d'agglomération.
  - ⇨ *Protection des vues patrimoniales* : L'OAP "Bel-Air" à Nuillé-le-Jalais intègre la préservation d'un cône de vue dégagé sur le clocher de l'église (inscrite au titre des Monuments Historiques).
  - ⇨ *Zone-tampon avec les riverains :* Des lisières paysagères ou des espaces tampons sont prévus pour isoler les constructions neuves des habitations existantes en périphérie (OAP Les Sablons et ZAC de l'Épine) afin de préserver l'intimité et d'atténuer les bruits.
  - ⇨ *Cohabitation habitat/artisanat (point de vigilance) :* L'OAP "Les Sablons" autorise la création d'un petit pôle artisanal (5000m² max.) à proximité d'un quartier à vocation principale d'habitat. Bien que réservé à des activités peu nuisantes, ce pôle pourra induire des flux et des activités professionnelles à proximité immédiate des riverains.

- Incidences sur les mobilités, les accès et la sécurité routière
  - ⇨ *Sécurisation des accès routiers :* Les schémas suppriment les accès individuels multiplicateurs de danger sur les axes principaux. L'OAP "Route de Fatines" impose un accès unique, "Bel-Air" regroupe les accès, et la ZAC de l'Épine organise une desserte interne en sens unique (avec bretelle d'entrée dédiée sur la RD301) pour sécuriser les mouvements de poids lourds.
  - ⇨ *Maillage en mobilités douces :* Toutes les OAP intègrent des principes d'aménagement de liaisons douces (piétons/vélos) interconnectant les nouveaux quartiers avec les cœurs de bourg, les équipements scolaires ou les espaces de loisirs.
  - ⇨ *Augmentation du trafic global (point de vigilance) :* La concrétisation de l'ensemble de ces secteurs d'extension générera un accroissement du trafic automobile sur le réseau départemental (RD20, RD91, RD301), source de bruits et d'émissions.

2. Analyse des incidences des secteurs susceptibles d'être impactés par la modification

La modification du PLUih va permettre des aménagements potentiels sur des secteurs non artificialisés ou des espaces naturels et agricoles non-consommés par l'urbanisation et ce quel que soit la vocation des sols définies au sein du document d'urbanisme.

Le tableau ci-dessous détaille, pour les secteurs susceptibles d'être impactés, les volets environnementaux concernés par des incidences. Ces incidences sont appréciés au regard de l'état initial de l'environnement et en prenant en compte le champ d'application et de compétence du document d'urbanisme intercommunal.

La notabilité des incidences est graduée selon le code couleur suivant :

Positive	**Non notable**	**Négative faible**	**Négative modérée**	**Négative forte**

a) Champ d'analyse

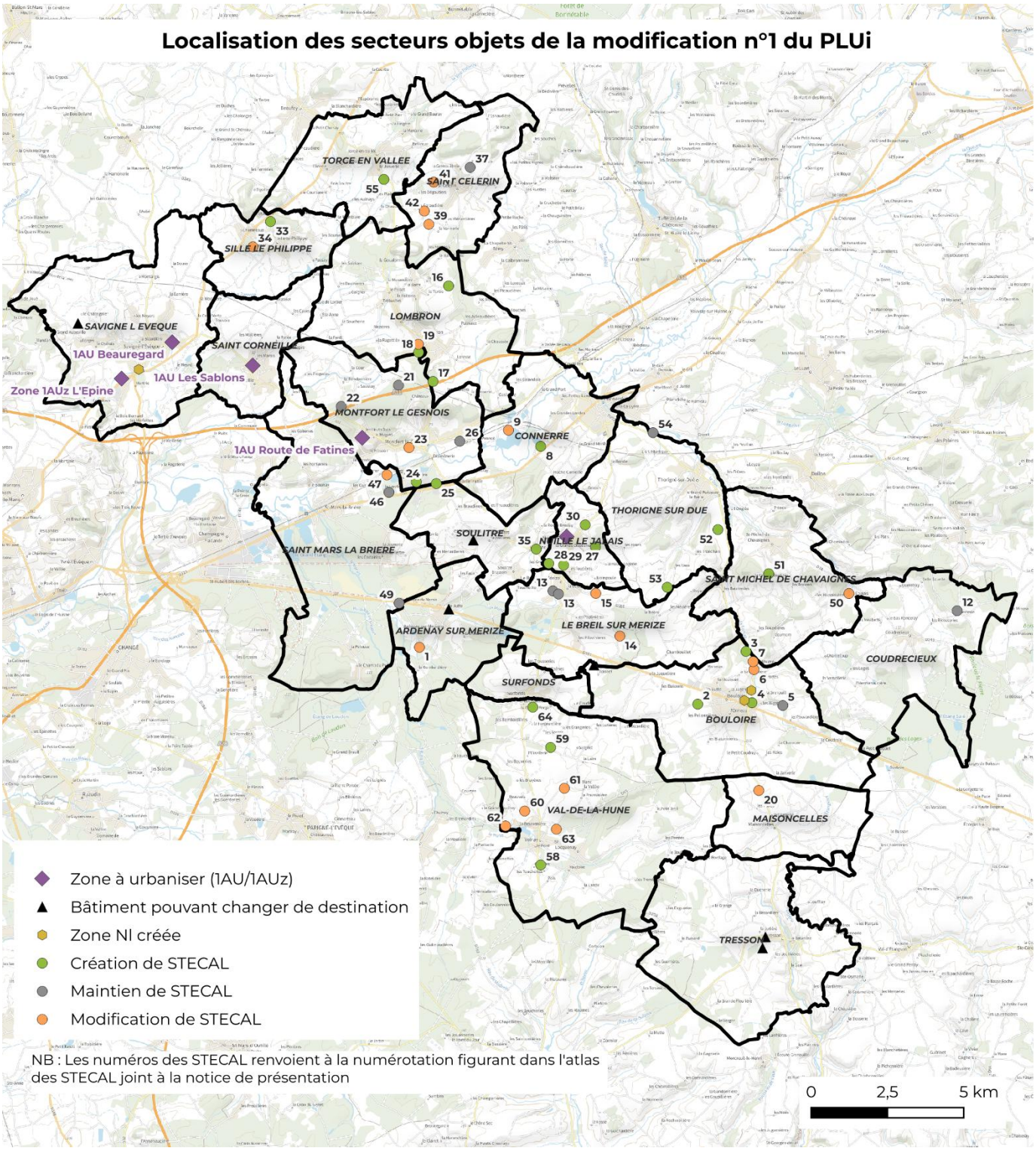
Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il est préalablement établi que certaines adaptations ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement au vu de leur nature :

- la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU « Les Genêts 2 » à Nuillé-le-Jalais, ce reclassement en zone 2AU permettant de maintenir les caractéristiques naturelles et paysagères du site à court et moyen terme,
- la modification de certains principes de densité et de programmation des orientations d'aménagement et de programmation localisées au sein des espaces urbanisés du bourg de Savigné l'Evêque s'agissant de secteurs intra-urbains, sans enjeu naturel, agricole ou paysager majeur et considérant que leur urbanisation est d'ores et déjà inscrite et programmée dans le cadre du PLUih,
- la suppression de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » induisant un reclassement des parcelles concernées au sein de la zone agricole A ou de la zone naturelle N, ces deux zonages permettant d'offrir, au travers d'un règlement plus strict, de meilleures garanties de préservation des caractéristiques naturelles, agricoles et paysagères des secteurs concernés,
- la suppression d'un secteur Nl au profit d'un reclassement en zone naturelle N à Val-de-la-Hune, la zone N permettant de prendre en compte la nature boisée du secteur ainsi que la zone humide partiellement présente sur le site,
- la suppression du secteur Nmi au profit des zonages N et Nf. Le zonage Nf est notamment mis en place sur les espaces du camp concernés par la zone spéciale de conservation « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan ». Les possibilités de construire limitées au sein des zones Nf et N tendent à assurer la préservation des espaces naturels et forestiers et de conforter les objectifs de conservation du site Natura 2000.
- la suppression d'emplacements réservés sur les communes de St-Corneille et de Connerré, qui contribue à maintenir les secteurs concernés dans leur état existant,
- la modification de zonages urbains à Thorigné-sur-Dué et à Savigné l'Evêque, ces modifications portant sur des parcelles déjà construites et artificialisées au cœur des espaces urbanisés de ces deux communes.

L'analyse des incidences de ces adaptations sur l'environnement ne sera en conséquence pas détaillée ci-après.

En conséquence, l'évaluation environnementale se concentrera sur les secteurs susceptibles d'être impactés suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation des 4 zones 2AU (Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Corneille, Nuillé-le-Jalais),
- la création de 3 sous-secteurs Nl à Bouloire et Savigné l'Evêque,
- la création et la modification de STECAL, modifications potentiellement impactantes en raison d'une autorisation d'urbanisme associée,
- la modification de l'OAP de la ZAC de l'Epine à Savigné l'Evêque
- l'identification de bâtiments pouvant changer de destination.



b) **Analyse des incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU**

La modification du PLUi-H prévoit l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs actuellement classés en zone 2AU situés sur les communes de Savigné-l'Évêque, Montfort-le-Gesnois, Saint-Corneille et Nuillé-le-Jalais. Cette évolution vise à permettre la réalisation d'opérations d'aménagement destinées principalement à répondre aux besoins en logements identifiés par le territoire, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Ces secteurs étaient déjà identifiés, lors de l'élaboration du PLUi-H, comme des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation ne traduit donc pas la création de nouveaux secteurs d'extension mais l'activation de secteurs déjà intégrés au projet de territoire, dont la vocation urbaine avait été anticipée.
Néanmoins, cette évolution est susceptible d'engendrer des incidences sur l'environnement en raison de l'artificialisation de terrains actuellement non urbanisés, des travaux d'aménagement nécessaires et de l'accueil de nouvelles populations. Les incidences sont analysées ci-après selon les principales composantes environnementales.

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
Socle territorial (géologie, relief, hydrographie, occupation des sols et consommation d'ENAF)	L'ouverture à l'urbanisation des quatre secteurs entraîne une consommation supplémentaire d'espaces actuellement classés en zone à urbaniser différée. Bien que ces espaces aient été identifiés dès l'approbation du PLUi-H comme destinés à accueillir une urbanisation future, leur mobilisation conduit à une diminution des surfaces d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) effectivement disponibles à court terme. L'incidence principale concerne ainsi la transformation de sols actuellement perméables en surfaces bâties, voiries et espaces aménagés. Cette artificialisation modifie localement les caractéristiques physiques des terrains en réduisant les capacités naturelles d'infiltration des eaux pluviales et en augmentant le ruissellement superficiel. Toutefois, plusieurs éléments conduisent à relativiser cette incidence : • les secteurs sont localisés en continuité immédiate de l'urbanisation existante ; • leur vocation à l'urbanisation est ancienne et résulte des choix opérés lors de l'élaboration du PLUih ; • ils ne constituent pas des extensions urbaines isolées susceptibles d'engendrer un mitage du territoire ; • leur urbanisation participe à une gestion cohérente de la croissance démographique en privilégiant des secteurs déjà planifiés dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal, • la consommation d'ENAF immédiatement permise par la modification du PLUih ne contribue pas à remettre en cause le respect, par la Communauté de communes, de la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'ENAF définie par le SCOT,	**Négative faible**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	Les mouvements de terrain liés aux travaux de terrassement demeurent limités au stade de l'aménagement et ne sont pas susceptibles de modifier durablement et significativement le relief communal. Les incidences sur le réseau hydrographique apparaissent faibles dès lors que : - 3 des 4 zones 2AU sont situés à l'écart de tout cours d'eau, - La zone « Beauregard » à Savigné l'Evêque, proche d'un affluent de la rivière Vive Parence, voit son OAP intégrer le respect d'une zone-tampon à proximité du cours d'eau afin de préserver cette coulée verte, - en complément, les opérations devront respecter les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, notamment le principe d'infiltration à la parcelle lorsque les caractéristiques pédologiques le permettent ainsi que les éventuelles prescriptions des études hydrauliques réalisées lors des opérations d'aménagement.	
Paysage et patrimoine	L'ouverture à l'urbanisation modifie localement les perceptions paysagères en substituant progressivement des espaces ouverts par des formes urbaines. Les incidences sur le paysage peuvent être d'autant plus importantes que ces secteurs sont localisés en entrée des agglomérations concernées. Ces modifications demeurent toutefois contenues puisque les quatre secteurs s'inscrivent en continuité du tissu urbain existant. Ils contribuent davantage à l'épaississement des enveloppes urbaines qu'à leur dispersion. Afin de limiter ces incidences négatives, la modification du PLUih intègre des dispositifs complémentaires destinés à favoriser l'intégration paysagère des futures opérations : ➢ **Pour la zone 1AU « Beauregard »** à Savigné l'Evêque, l'OAP définit les principes suivants : o Principe d'intégration paysagère des lisières à aménager au nord et à l'est, o Principe de zone-tampon à maintenir avec la coulée verte présente à l'ouest, o Principe de traitement architectural qualitatif en bordure de la RD20 afin de valoriser l'entrée de ville o Principe de préservation des arbres isolés présents au cœur de la zone ➢ **Pour la zone 1AU « Route de Fâtines »** à Montfort-le-Gesnois, l'OAP définit les principes suivants : o Principe de traitement architectural, urbain et paysager qualitatif attendu en bordure de la RD91 afin de valoriser les abords de la voie, o Principe de préservation du secteur boisé existant au sud pour assurer l'intégration paysagère du site et valoriser la trame végétale (une protection est également	**Négative faible**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	assurée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), o Principe de traitement des lisières ouest et est pour assurer l'intégration paysagère de l'opération. ➢ **Pour la zone 1AU « Les Sablons »** à St-Corneille, l'OAP définit les principes suivants : o Principe de préservation des arbres isolés présents dans la zone, o Principe de traitement paysager qualitatif en bordure de la RD20 afin d'assurer l'intégration des constructions notamment à vocation artisanale. ➢ **Pour la zone 1AU « Bel-Air »** à Nuillé-le-Jalais, l'OAP définit les principes suivants : o Principe de préservation des arbres fruitiers existants à intégrer dans l'aménagement et notamment ceux présents en lisière ouest du secteur (ces arbres fruitiers sont également protégés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme) o Principe de traitement paysager de la lisière nord afin d'intégrer l'opération dans le paysage ouvert. Sans pouvoir exclure toute possibilité d'atteinte au paysage communautaire, les incidences de l'urbanisation des zones à urbaniser resteront faibles du fait des mesures mises en place. Concernant le patrimoine bâti, les incidences négatives peuvent être liées à une atteinte portée à la conservation de la qualité patrimoniale d'un élément bâti remarquable, de la qualité des vues vers ce monument ou à une atteinte au patrimoine archéologique du territoire : ➢ **Pour la zone 1AU « Beauregard »** à Savigné l'Evêque, le secteur est localisé à l'écart de tout périmètre de Monument Historique, de tout site classé ou inscrit et hors de toute zone de présomption de prescription archéologique. ➢ **Pour la zone 1AU « Route de Fâtines »** à Montfort-le-Gesnois, le secteur est localisé à l'écart de tout périmètre de Monument Historique et de tout site classé ou inscrit. L'ensemble du territoire communal est toutefois concerné par une zone de présomption de prescriptions archéologiques. La surface de la zone 1AU est toutefois située sous le seuil de 30000m² défini par l'arrêté préfectoral du 1er février 2019 pour la réalisation de prescriptions archéologiques. ➢ **Pour la zone 1AU « Les Sablons »** à St-Corneille, le secteur est localisé à l'écart de tout périmètre de Monument Historique, de tout site classé ou inscrit et hors de toute zone de présomption de prescription archéologique. ➢ **Pour la zone 1AU « Bel-Air »** à Nuillé-le-Jalais, le secteur est localisé à l'écart de tout site	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	classé ou inscrit et hors de toute zone de présomption de prescription archéologique. Il est toutefois situé dans les périmètres de protection des monuments historiques (église paroissiale et ancien presbytère). Pour ne pas altérer les vues existantes sur l'église depuis l'entrée de bourg, l'OAP créée sur la zone prévoit la préservation d'un cône de vue en bordure de voie. Au regard de la faible sensibilité patrimoniale des sites concernés et des mesures mises en place notamment sur la zone 1AU « Bel-Air », les incidences sur le patrimoine bâti sont considérés comme nulle à faibles.	
Patrimoine naturel (milieux naturels, biodiversité, zones humides, trame verte et bleue)	Les 4 zones 1AU se situent à plus de 2km des zonages de protection et d'inventaire les plus proches. Elles sont également localisées à l'écart des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques majeurs du territoire. Elles se situent par ailleurs au sein du tissu urbain ou en continuité immédiate et s'inscrivent dans un contexte naturel dont les enjeux écologiques ont globalement été qualifiés de très faibles à moyens dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les éléments présentant de forts enjeux ont été préservés dans le PLUih via les OAP et l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (lisière boisée, arbres isolés à cavités) ou exclus de l'ouverture à l'urbanisation (zone humide à Savigné-l'Evêque, Espace Boisé Classé à Montfort-le-Gesnois). Pour ces raisons, les incidences négatives potentielles de l'ouverture à l'urbanisation sont réduites et considérées comme faibles.	**Négative faible**
Ressources naturelles (eau, sous-sol)	L'ouverture à l'urbanisation génère une augmentation des besoins en eau potable, proportionnelle au nombre de logements créés. Au regard de l'échelle du territoire intercommunal, cette augmentation demeure limitée et progressive et ne remet pas en cause les capacités générales d'alimentation : ➢ **Pour Savigné l'Evêque** L'alimentation en eau potable dépend du SIAEP de Savigné l'Evêque desservant la commune et quelques habitations sur les communes de Courceboeufs, Sillé-le-Philippe et Yvré l'Evêque. La ressource en eau est assurée par le forage « Les Jeunoires » sur la commune de Savigné l'Evêque et des achats ponctuels d'eau au SIAEP des Fontenelles et de la Région mancelle. En 2023, la commune a adopté son schéma directeur d'eau potable. Ce schéma directeur a établi que le dimensionnement de la ressource et du stockage sur le réseau : - permettent d'assurer une autonomie suffisante à l'échelle de la commune, - sont largement suffisants pour pallier la consommation future des abonnés et ce même en période de pointe.	**Négative faible**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	La zone 1AU « Beauregard » peut être desservie par le réseau d'eau potable qui longe la RD20. Des travaux sont projetés sur le réseau afin de renouveler certaines canalisations et poteaux incendie et améliorer le suivi de la consommation à court, moyen et long terme. ➢ **Pour Montfort-le-Gesnois et St-Corneille** L'alimentation en eau potable dépend du SIAEP de la région de la Vive Parence (fusion du SIAPE de la Vive Parence et du SIAEP de Montfort-le-Gesnois au 1er janvier 2025). Ce syndicat assure l'alimentation en eau potable de 20 communes dont les communes de Montfort-le-Gesnois et de St-Corneille. Le nouveau syndicat doit permettre d'assurer la sécurisation de la ressource en eau sur l'ensemble des communes au travers d'une diversification des ressources. Deux captages alimentent particulièrement les communes de Montfort-le-Gesnois et de St-Corneille : - Captage aux Sablons à Montfort-le-Gesnois - Captage de Montalon à St-Mars-la-Brière Ces deux captages représentent une capacité de production de 4200 m3/jour. Pour l'année 2024 (SIAEP de Montfort-le-Gesnois), les chiffres montrent des volumes prélevés en baisse par rapport à 2024 (-8,2%). L'usine de St-Mars-Montalon représente la part majoritaire des prélèvements, l'usine de Montfort-les sablons assurant une production complémentaire. Les volumes prélevés restent inférieurs à la capacité de production autorisée pour les deux captages (capacité annuelle de 1533000m3 contre 423500m3 prélevés en 2024). Les perspectives d'accueil de nouvelles constructions dans les deux zones 1AU sur Montfort-le-Gesnois et St-Corneille restent donc compatibles avec la capacité de la ressource du territoire à raison d'une consommation moyenne de 120m3 par abonné) : - 25 logements soit 3000m3 annuels supplémentaires, - 53 logements soit 6360m3 supplémentaires. soit 0,61% de la capacité de production annuelle des 2 captages du territoire. Les zones 1AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois et « Les Sablons » à St-Corneille peuvent être desservies par le réseau d'eau potable, présents en périphérie de ces deux zones. ➢ **Pour Nuillé-le-Jalais** La commune de Nuillé-le-Jalais dépend du SIAEP du Jalais pour son alimentation en eau potable, syndicat assurant ce service sur une douzaine de communes représentant 2907 abonnés fin 2024 (consommation moyenne de 96m3/an/abonné). La ressource en eau est constituée de 2 forages :	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	- Forage « Les Juppeaux » à Nuillé-le-Jalais (capacité de production de 1500m3/j) - Forage « le Huchereau » à Ardenay-sur-Mérize (capacité de production de 1280m3/jour). La zone 1AU « Bel-Air » peut être desservie par le réseau d'eau potable depuis la route de Bel-Air. Au regard du nombre de constructions envisagées sur ce secteur, la capacité actuelle de la ressource parait suffisante pour répondre aux futurs besoins. Enfin, les quatre secteurs sont localisés à l'écart des périmètres de protection des captages d'eau existants sur le territoire. Concernant le sous-sol, les ressources minérales sont ponctuellement sollicitées pour les travaux (granulats, matériaux de construction), sans incidence spécifique liée au document d'urbanisme lui-même. Au regard des éléments présentés ci-avant, la modification du PLUih n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les ressources naturelles.	
Risques naturels et technologiques	Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec les risques recensés sur le territoire : - aucun secteur à urbaniser n'est localisé dans la zone inondable identifiée en bordure de l'Huisne (PPRI Huisne approuvé le 1er septembre 2005) - concernant les risques sismique, retrait-gonflement des argiles et radon, ils sont susceptibles de concerner l'ensemble du territoire communautaire (avec des aléas plus ou moins forts concernant le retrait-gonflement des argiles). Ces risques n'influent toutefois pas sur la constructibilité potentiel d'un secteur, - aucun risque technologique n'est identifié à proximité des quatre sites ouverts à l'urbanisation, - Concernant le risque de feux de forêt, trois secteurs (Montfort-le-Gesnois, St-Corneille, Nuillé-le-Jalais) sont partiellement concernés par des obligations légales de débroussaillement au regard de la présence de massifs forestiers. Au regard de la faible sensibilité des risques existants et de l'absence de renforcement des risques naturels ou technologiques du fait de l'urbanisation des 4 zones 2AU, les incidences peuvent être considérées comme non notables.	**Non notable**
Santé publique (assainissement, qualité de l'air, nuisances	L'aménagement de nouveaux secteurs à urbaniser va tout d'abord générer de nouveaux besoins en matière d'assainissement des eaux usées. Les 4 zones 1AU concernées par la modification bénéficient toutes du réseau d'assainissement collectif sur leur périphérie. L'incidence de ce raccordement doit toutefois s'apprécier au regard	**Négative faible**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
sonores, déchets, pollution)	de la capacité des stations d'épuration à gérer les effluents émanant des nouvelles opérations à créer : ➢ Fin 2025, la nouvelle station d'épuration de Savigné l'Evêque a été mise en service. D'une capacité de traitement de 4600 équivalents-habitants (EH), cette nouvelle station est en mesure de répondre aux besoins de développement de la commune notamment au niveau de la zone 1AU « Beauregard » ➢ La commune de Nuillé-le-Jalais réalise actuellement son schéma directeur, schéma lancé car la capacité de la station d'épuration semblait atteinte. Les premiers éléments de l'étude ont toutefois permis de recalculer la capacité nominale de la station qui serait de 280 EH et donc supérieure à la capacité nominale déterminée dans le dossier de déclaration initiale. La charge maximale mesurée à 226 EH en 2023 permet d'envisager la réalisation des constructions (5 logements) programmées sur la zone 1AU « Bel-Air ». ➢ La commune de St-Corneille dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 1500 EH. Si la charge organique maximale en entrée de la station reste compatible avec la capacité de traitement de la station (1024 EH en 2024), la charge hydraulique est systématiquement dépassée en période de nappe haute. Une étude finalisée en 2025 a permis de prioriser les travaux à réaliser afin d'améliorer le fonctionnement du système d'assainissement. Des travaux ont ainsi été programmés par la commune dès l'année 2026 afin de remédier aux dysfonctionnements constatés (mise en séparatif rue des Sablons, réparations de divers tronçons/regards). Ces travaux vont se poursuivre dans les années à venir pour parvenir à une situation de conformité de l'équipement. Afin de s'assurer de la pleine efficacité de la station d'épuration, l'OAP mise en place sur la zone 1AU « Les Sablons » précise que *« l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement. »* En complément, une urbanisation par tranche permettra d'échelonner l'aménagement de la zone, en cohérence avec la réalisation des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement. ➢ Suite à la réalisation de son schéma directeur d'assainissement en 2022, la commune de Montfort-le-Gesnois a adopté un programme pluriannuel d'investissement destiné à résoudre les problématiques de surcharge hydraulique constatées.	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	La mise en œuvre de ce programme d'investissement a pris 2 ans de retard sur l'échéancier initial mais permettra à terme d'assurer la conformité du réseau d'assainissement avec les projets de développement de la commune. Afin de garantir que l'urbanisation de la zone 1AU « Route de Fâtines » sera réalisée uniquement lorsque le réseau d'assainissement sera conforme, l'OAP mise en place sur la zone prévoit que *« l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement. »* En complément, une urbanisation par tranche permettra d'échelonner l'aménagement de la zone, en cohérence avec la réalisation des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement. Concernant les déchets, la réalisation de nouvelles constructions va nécessairement induire une augmentation des déchets à traiter. Ceux-ci entreront dans le cadre de la gestion des déchets dont la compétence relève de la Communauté de commune. La Communauté de communes adhère au SYVALORM qui met en place diverses actions destinées à favoriser la limitation des déchets ou leur recyclage. Concernant les nuisances sonores, aucune des zones ouvertes à l'urbanisation n'est localisée au sein des zones de nuisances sonores délimitées aux abords des infrastructures routières et ferroviaires dans le cadre des arrêtés du 28 novembre 2020 et 10 septembre 2025. La nature des constructions autorisées dans les zones ne sont pas de nature non plus à générer des nuisances sonores majeures. Un point de vigilance reste à relever toutefois dans le cadre de l'aménagement du secteur « Les Sablons » à St-Corneille dans le cadre de la cohabitation habitat/activités artisanales. Enfin la nature même des zones à urbaniser tend à exclure tout risque de pollution importante de l'air sur le territoire communautaire. Au global, les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de 4 zones 2AU sur la santé publique resteront faibles.	

Energie et changement climatique	En matière d'énergie, le développement des différents quartiers va générer de nouveaux besoins. Ceux-ci restent largement gérables à l'échelle de la capacité de la ressource. Concernant le climat, les évolutions apportées au document d'urbanisme communautaire pourront induire des émissions de gaz à effet de serre (accroissement de la circulation routière, consommation énergétique résidentiel et économique, etc.). Ces émissions resteront toutefois anecdotiques à l'échelle du phénomène du changement climatique mondial. Au global, les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de 4 zones 2AU sur l'énergie et le changement climatique sont donc négligeables.	**Non notable**
Milieu humain et activités humaines (population/logements, activités économiques et agricoles, mobilités)	L'urbanisation des 4 secteurs à urbaniser va permettre aux communes concernées de répondre à une demande en logements importante et de préserver leur capacité d'accueil, en cohérence avec les objectifs fixés par le P.A.D.D. Sur Savigné l'Evêque, l'ouverture à l'urbanisation va également permettre à la commune de répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux (obligations SRU). Des objectifs de logements sociaux également définis à St-Corneille et Montfort-le-Gesnois vont permettre de renforcer la diversité des parcs de logements sur ces deux communes. Bien que principalement destinées à l'accueil d'habitations, les zones 1AU n'excluent pas la possibilité d'accueil d'activités compatibles avec l'habitat (services, etc.), possibilité étendue à des activités artisanales non nuisantes dans le cadre de la création d'un petit pôle artisanal local sur la zone des Sablons à St-Corneille afin de répondre à une demande locale. Enfin, les OAP mises en place sur les différents secteurs prévoient des principes de liaisons douces et de sécurisation de la desserte automobile. Pour ces raisons, les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de 4 zones 2AU sur le milieu humain et les activités humaines peuvent être considérées comme positives.	**Positive**

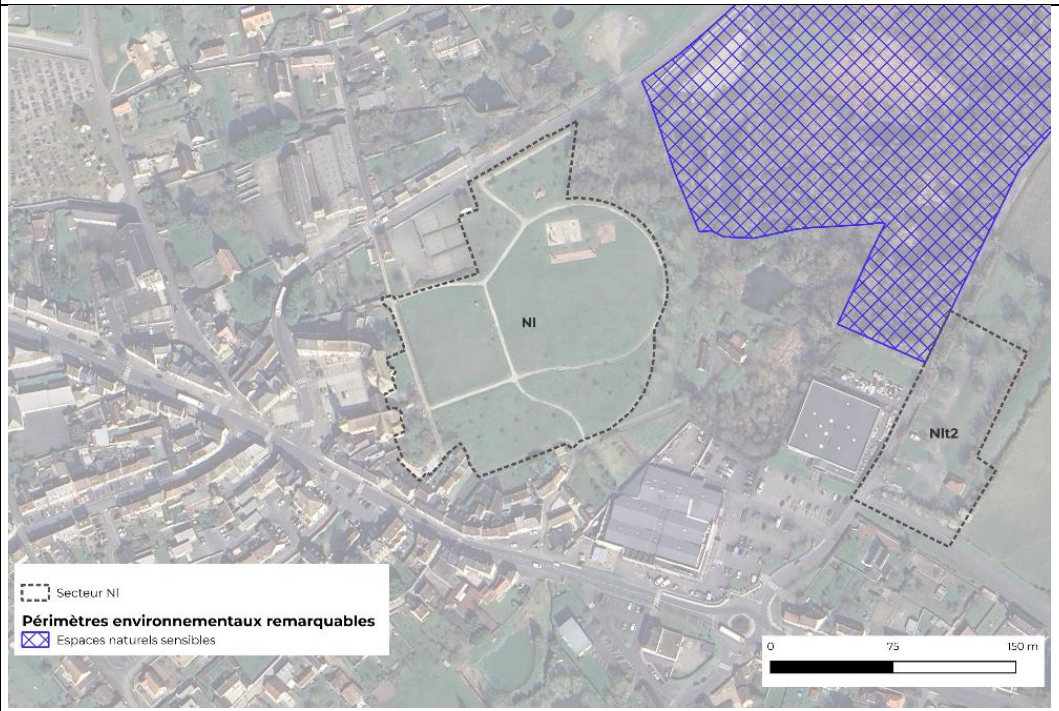
c) Analyse des incidences de la création de 3 secteurs Nl à Bouloire et Savigné l'Evêque

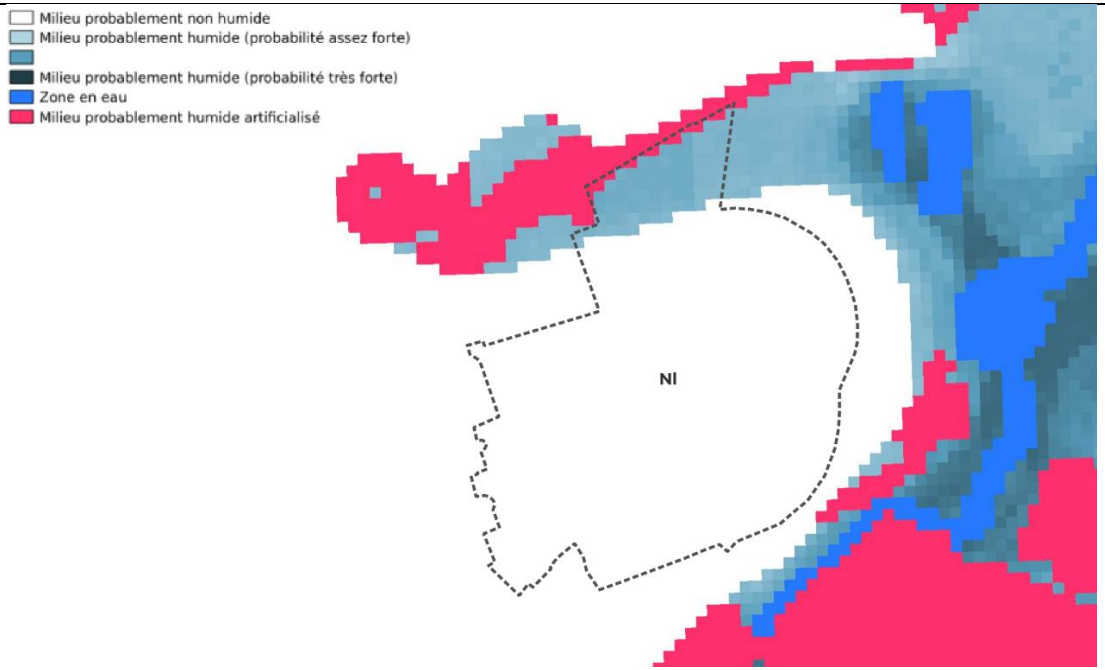
Ces 3 secteurs sont destinés à permettre l'aménagement d'espaces de loisirs autorisant des constructions légères sur :

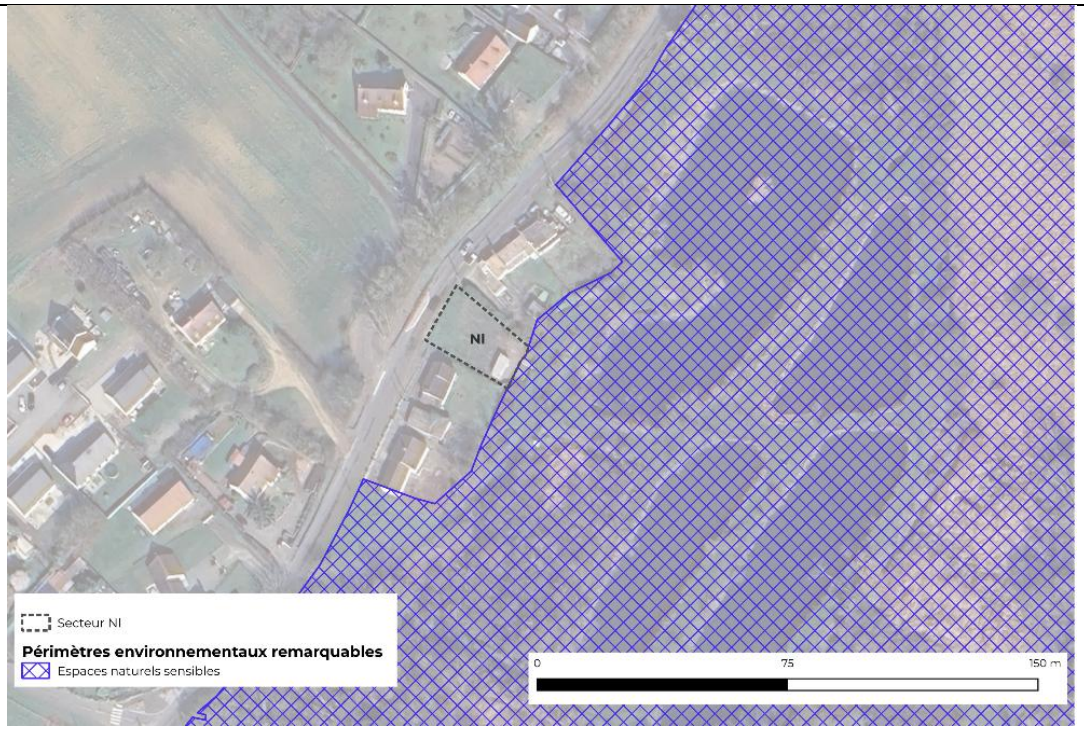
- Le site aménagé des Douves, parc urbain à Bouloire,
- Le site à aménager du Gohan destiné à faciliter l'accueil du public fréquentant l'Espace Naturel Sensible existant à proximité,
- Une zone de loisirs à créer en entrée du bourg de Savigné l'Evêque en lien avec la mise en valeur d'espaces naturels.

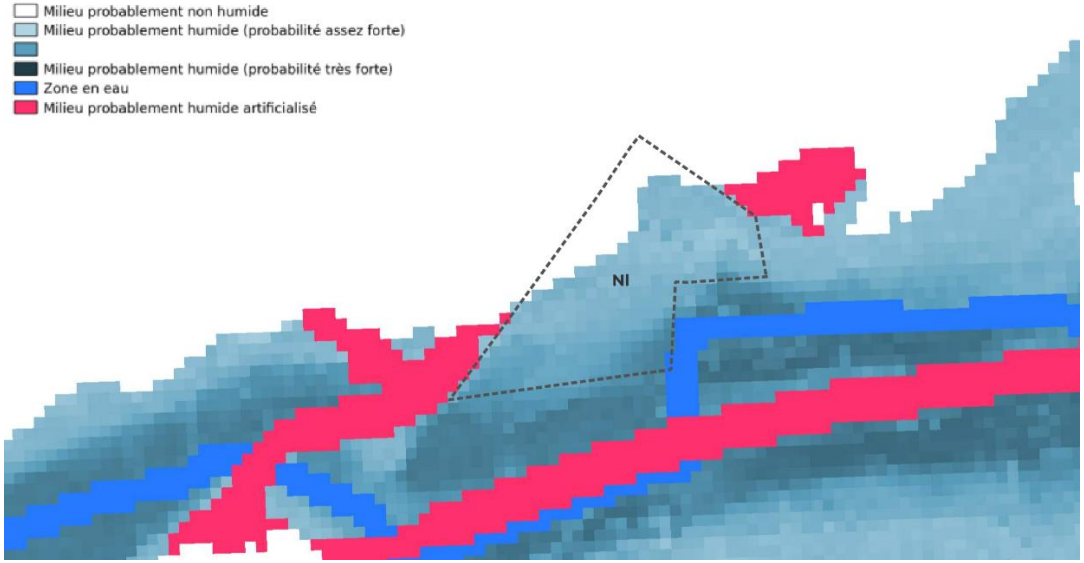
Les possibilités d'aménagement nouvellement offertes sur ces secteurs sont susceptibles d'impacter faiblement l'environnement au regard de l'analyse suivante.

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
Socle territorial (géologie, relief, hydrographie, occupation des sols et consommation d'ENAF)	Les 3 secteurs Nl retenus, au regard des possibilités d'aménagement limitées offertes par le règlement (constructions légères limitées à 50m² d'emprise, aménagements légers et équipements de plein air en relation avec la présence d'espaces de nature, etc.) n'auront pas d'impact majeur sur : - La géologie, - Le relief, - L'hydrographie en l'absence de cours d'eau dans l'emprise des zones concernées, - La consommation d'ENAF.	**Non notable**
Paysage et patrimoine	En matière de paysage, les possibilités d'aménagement et de constructions restent limitées et doivent s'inscrire dans le cadre naturel des espaces naturels concernés. En conséquence, les incidences de l'aménagement de ces secteurs resteront faibles. En matière de patrimoine, les zones Nl des Douves et du Gohan à Bouloire sont localisés dans le périmètre de protection de l'ancien château de Bouloire (monument historique). Les incidences resteront néanmoins faibles au regard des faibles possibilités de construction et d'aménagement, qui resteront dans tous les cas encadrées par l'Architecte des Bâtiments de France. Ces deux secteurs sont par ailleurs localisés dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques mais les potentialités de construction permises restent inférieures au seuil de 30000m² défini par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2016 pour la réalisation de prescriptions archéologiques. Au regard de ces éléments, les incidences des zones Nl sur le paysage et la patrimoine sont évaluées comme faibles.	**Négative faible**
Patrimoine naturel (milieux naturels, biodiversité, zones humides, trame verte et bleue)	**1- Zone Nl des Douves à Bouloire** Le site constitue un parc naturel en cœur de bourg, qui conserve un caractère naturel marqué. La définition d'une zone Nl sur ce site n'est pas susceptible d'avoir une incidence majeure sur ce caractère naturel au vu des faibles possibilités de construire permises par le règlement de cette zone (50m² maximum à l'échelle de la zone). Le site est situé dans un périmètre proche de l'espace naturel sensible du Gohan. Toutefois, les espaces du parc des Douves ne correspondent pas aux caractéristiques des espaces que l'ENS est destiné à protéger et à mettre en valeur (étangs et milieux humides).	**Négative faible**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	 Enfin, une probabilité assez forte de présence de zones humides est présente sur une légère partie nord de la zone. Toutefois au regard de la vocation actuelle du site et des possibilités limitées de construction ou d'aménagements, les incidences de la zone Nl sur les zones humides sont faibles.	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	 **2- Zone Nl du Gohan à Bouloire** Le secteur Nl doit permettre de garantir l'accueil et l'accessibilité du public à l'ENS du Gohan. Le secteur est limité en surface et déjà occupé par un abri de pêche. Les enjeux en matière de biodiversité et de milieux naturels sont faibles.	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	 De ce fait et au regard, par ailleurs, des possibilités de construire limitées sur ce site, les incidences de la zone Nl sont faibles. **3- Zone Nl à Savigné l'Evêque** L'aménagement de la zone de loisirs s'inscrit dans le cadre d'un projet de protection et de valorisation des espaces naturels aux abords du cours d'eau. Les faibles possibilités de construction en zone Nl laissent présager des incidences faibles sur les milieux naturels et la biodiversité. Les haies existantes sur le site sont par ailleurs protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Sur une partie sud de ce site, la probabilité de présence de zones humides est assez forte. Les aménagements possibles restent toutefois limités par le règlement de la zone Nl, qui vise à conserver le caractère naturel de la zone. La réalisation du parking, potentiellement la plus impactante, est envisagée au nord du site où la présence de zones humide est potentiellement	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	moins forte compte tenu de l'existence de dépôts de matériaux et de terres sur ce site.  Au global, au regard du caractère naturel à préserver des zones Nl et des faibles possibilités d'aménagement et de constructions permises par le règlement, les incidences sur le patrimoine naturel sont faibles.	
Ressources naturelles (eau, sous-sol)	La nature des zones Nl et les possibilités de construire qui leur sont associées ne sont pas susceptibles d'impacter significativement la ressource en eau potable du territoire et n'ont aucun lien avec un potentiel d'exploitation du sous-sol. En conséquence, la création de 3 zones Nl n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les ressources naturelles.	**Non notable**
Risques naturels et technologiques	Les 3 zones Nl sont localisées à l'écart de tout zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur. Les risques résiduels (retrait-gonflement des argiles, séisme, radon) n'ont pas d'incidence sur les aménagements projetés. La nature des aménagements projetés n'est par ailleurs pas de nature à aggraver les risques existants. En conséquence, les incidences des zones Nl sur les risques naturels et technologiques sont considérées comme nulle.	**Non notable**

Santé publique (assainissement, qualité de l'air, nuisances sonores, déchets, pollution)	Les aménagements et constructions projetés dans le cadre des zones Nl ne sont pas susceptibles d'impacter négativement : - L'assainissement en l'absence de besoin de gestion des eaux usées sur les zones concernées, - La qualité de l'air, - Les nuisances sonores, - Les déchets, - La pollution, considérant l'absence de sites pollués ou potentiellement pollués dans les zones concernées. L'aménagement des zones Nl nouvellement créées aura donc des incidences négligeables sur la santé publique.	**Non notable**
Energie et changement climatique	Les nouveaux besoins en énergie tout comme les émissions nouvelles de gaz à effet de serre resteront extrêmement limités compte tenu de la nature et la vocation des zones Nl créés. Les incidences de l'aménagement des zones Nl sur l'énergie et le changement climatique sont donc négligeables.	**Non notable**
Milieu humain et activités humaines (population/logements, activités économiques et agricoles, mobilités)	L'aménagement de zones de loisirs projeté dans le cadre de la création des zones Nl de Savigné l'Evêque et Bouloire va permettre de répondre aux besoins locaux de la population, au plus près des lieux de vie et des espaces fréquentés par la population. Ces espaces permettront de favoriser la convivialité et la rencontre mais également d'améliorer les conditions d'accueil de la population. En ce sens, les zones Nl pourront avoir une incidence positive	**Positive**

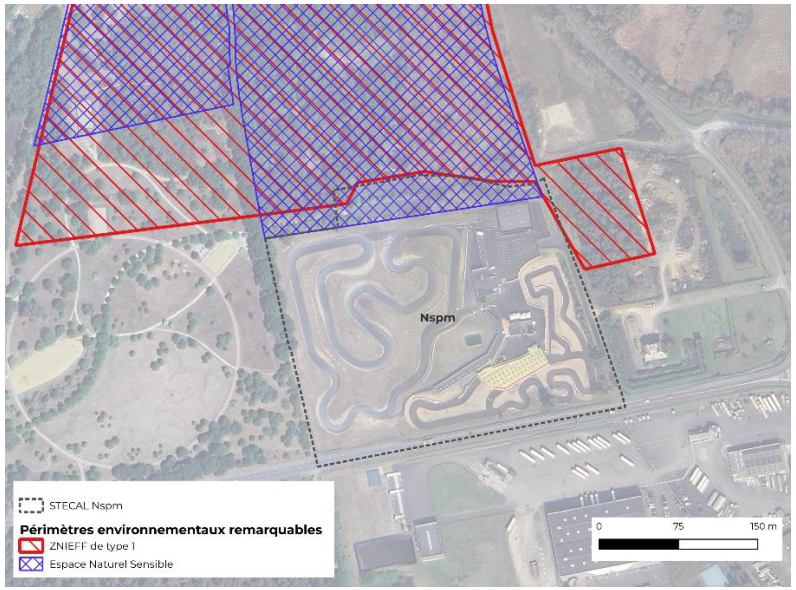
d) Analyse des incidences de la création, du maintien ou de la modification de STECAL

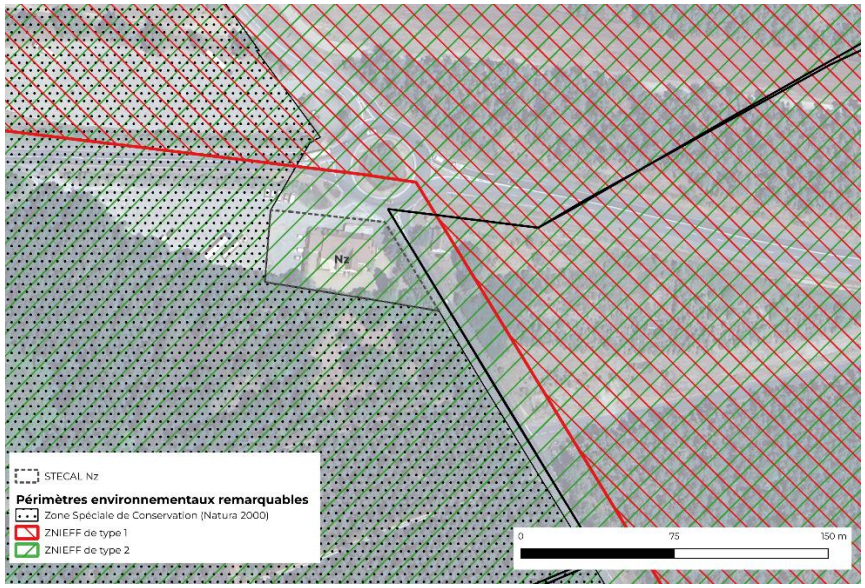
La modification n°1 procède à une refonte complète du dispositif des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL), avec la création, le maintien ou la modification d'une quarantaine de secteurs répartis sur l'ensemble du territoire. Compte tenu de leur nombre, l'analyse est conduite thématique par thématique, en identifiant les secteurs pour lesquels un enjeu ou une incidence notable a été relevé.

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
Socle territorial (géologie, relief, hydrographie, occupation des sols et consommation d'ENAF)	La grande majorité des STECAL créés, maintenus ou modifiés portent sur des espaces déjà artificialisés et bâtis (constructions et abords immédiats d'activités économiques, artisanales, touristiques ou de loisirs existantes), avec un périmètre le plus souvent resserré autour du bâti existant. Pour ces secteurs, l'incidence sur le socle territorial peut être considérée comme négligeable.	**Négative faible**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	La consommation d'ENAF potentielle (estimée à environ 4,54 ha au global) se concentre sur un nombre restreint de secteurs en extension sur des espaces non artificialisés : n°1 (Nz1, Bouloire, espace boisé), n°3 (Nca, Bouloire — peupleraie), n°4 (Nlt2 — aire de camping-car), n°14 (Nlt2, domaine du Pescheray — vignes et prairie), n°49, n°51 et n°64 (Nz — espaces plantés ou agricoles). La modification de l'occupation actuelle des sols pour ces STECAL aura donc une incidence négative sur la consommation d'ENAF mais restera sans incidence majeure sur la géologie, le relief ou l'hydrographie. À l'inverse, la suppression de deux STECAL (n°36 à Soulitré et n°57 à Tresson) restitue environ 0,5 ha à l'espace agricole ou naturel, ce qui constitue une incidence positive. Au global, il est possible de considérer que les incidences des STECAL sur le socle territorial resteront faibles.	
Paysage et patrimoine	En matière de paysage, les STECAL créés ou maintenus dans le cadre de la modification s'appuient très largement sur des éléments bâtis préexistants dans le STECAL ou à proximité immédiate. Dans ce cadre, si l'existence du STECAL est susceptible de permettre la création de nouveaux éléments bâtis, leurs impacts sur les paysages resteront limités. Quelques STECAL sont toutefois susceptibles de conduire à une plus forte modification du paysage comparativement à la situation existante : ➢ **Le STECAL Nz1 (n°1) créé à Ardenay-sur-Mérize** Le site est actuellement occupé par un espace boisé et est destiné à permettre la réalisation d'aménagements destinés à lutter contre les incendies, à proximité du site industriel majeur de l'entreprise Cristal Roc. Le positionnement des infrastructures de lutte contre l'incendie sur ce site a été guidé par le fait : - que le site industriel de l'entreprise est aujourd'hui entièrement occupé (constructions et espaces de dépôts/circulation, stationnement) - que les infrastructures doivent être positionnées à proximité immédiate du site d'activités, - que le secteur retenu est localisé hors de la zone Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » présente à l'ouest et au sud immédiat du STECAL. De fait, la réalisation du projet va conduire à un défrichement d'une large partie des espaces boisés occupant actuellement le site et à une modification du paysage perçu notamment depuis la route longeant le secteur. Afin de modérer cet impact, il est toutefois prévu de conserver une lisière boisée au sud du site, le long du chemin rural afin de garder un écran de végétation entre les aménagements à venir et le chemin. Afin de	**Négative faible**

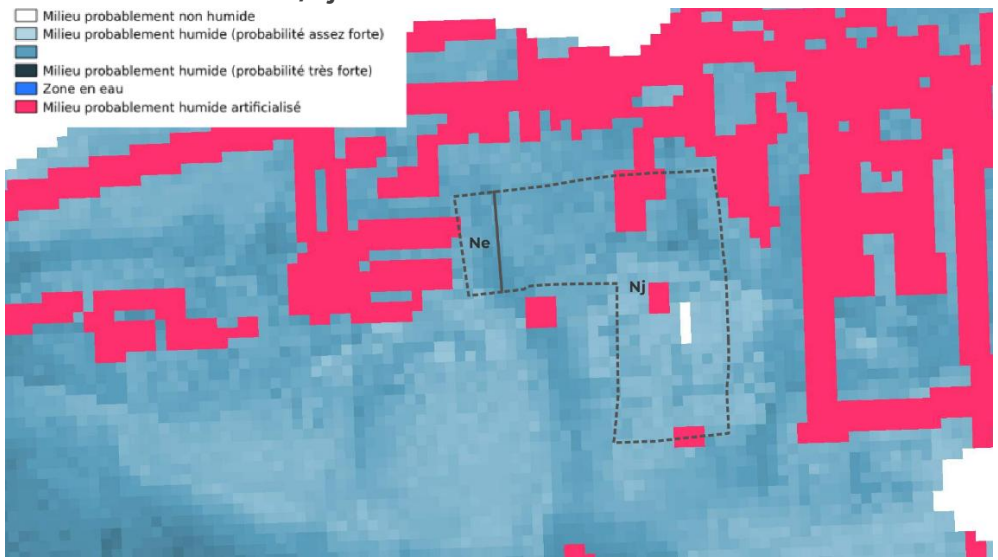
Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	garantir le maintien de cette lisière boisée, la modification du PLUih intègre la protection de cette lisière au titre des espaces boisés classés et son exclusion de l'emprise du STECAL. Pour le reste du site, celui-ci s'inscrit face à un paysage industriel très marqué et la modification du paysage pourra être modérée par la création d'aménagements paysagers suivant les possibilités du projet. ➢ **Le STECAL Nca (n°3) créé à Bouloire** Le secteur a été positionné à proximité du site d'activités actuel du porteur de projet. Le site est actuellement occupé par une peupleraie, laquelle sera amené à disparaitre dans le cadre de la création du refuge/fourrière générant une modification du paysage existant. La transformation du paysage ne remettra pas fondamentalement en cause le caractère naturel du site, les possibilités de construire étant limitées dans le STECAL Nca (100m² à l'échelle de l'ensemble du STECAL). ➢ **Les STECAL Nce (n°21 et 22) maintenus à Montfort-le-Gesnois** Les STECAL Nce ont été définis en vue de permettre l'exploitation du sous-sol dans le cadre de carrières sur des parcelles actuellement boisées. En l'absence de projet précis à l'heure actuelle, l'évaluation des incidences sur le paysage reste difficile. Dans le cadre de l'autorisation environnementale accompagnant l'ouverture de l'exploitation, une évaluation plus précise des incidences et des mesures de modération des impacts sur le paysage sera conduite. ➢ **Le STECAL Nz La Vallée (n°51) créé à St-Michel-de-Chavaignes** Le secteur est occupé par un jardin privatif planté localisé un peu à l'écart de l'habitation afin de prendre en compte le relief marqué. La réalisation d'une construction d'activités envisagée sur ce site va conduire à modifier le paysage mais de façon très limitée au regard de l'emprise du STECAL. Sur le plan patrimonial, l'incidence est nulle pour la quasi-totalité des secteurs (constructions existantes, surfaces sous le seuil de 30 000 m² déclenchant des prescriptions archéologiques, absence de covisibilité sur les monuments historiques), à l'exception : - **du STECAL Nbd n°37** (dépendances du château du Bois Doublé, monument historique), pour lequel les extensions resteront encadrées par l'Architecte des Bâtiments de France sans nouvelle construction - **du STECAL Nlt2 n°14** (domaine classé du Pescheray), pour lequel le projet de valorisation (cf. annexe 6) a reçu un avis favorable de la DREAL et présente une incidence positive considérant l'objectif de supprimer le stationnement au sein du domaine pour le déporter	

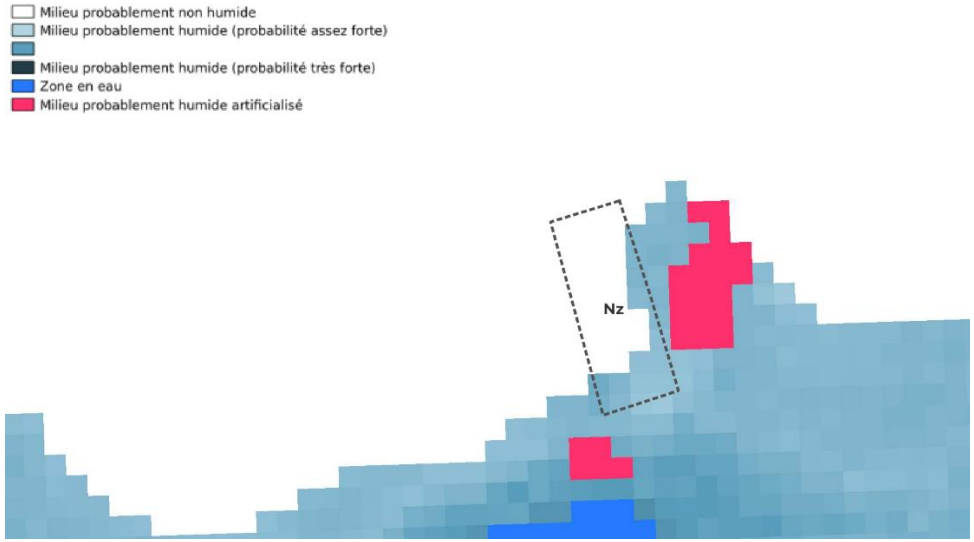
Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	à l'extérieur et préserver ainsi les vues sur l'ensemble patrimonial. Le STECAL a par ailleurs été profondément réduit par rapport au STECAL initial (-4,29 ha). Au regard du nombre limité de STECAL susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les paysages et le patrimoine, les incidences sont évaluées comme faibles.	
Patrimoine naturel (milieux naturels, biodiversité, zones humides, trame verte et bleue)	Aucun STECAL ne se trouve au sein du site Natura 2000 présent sur le territoire. Deux d'entre eux se situent en limite, l'un étant un espace déjà entièrement artificialisé (bâti et parking). L'incidence potentielle de l'aménagement du second STECAL est détaillée dans le paragraphe suivant dédié aux incidences Natura 2000. Seuls 3 des 53 STECAL se situent pour tout ou partie au sein d'une ZNIEFF et/ou d'un ENS : ➢ **Le STECAL Nspm (n°25) créé à Montfort-le-Gesnois**  Le site intercepte en partie des périmètres environnementaux remarquables correspondant aux gravières et sablières de la Belle Inutile à Montfort-le-Gesnois. Ce site est caractérisé par la présence d'un réseau dense et diversifié de mares et de plans d'eau, propices aux amphibiens tels que la rainette verte et les tritons. L'autre grande caractéristique du site est le mélange d'habitats naturels liés aux sols sableux composé de landes sèches dominées par	**Négative faible**

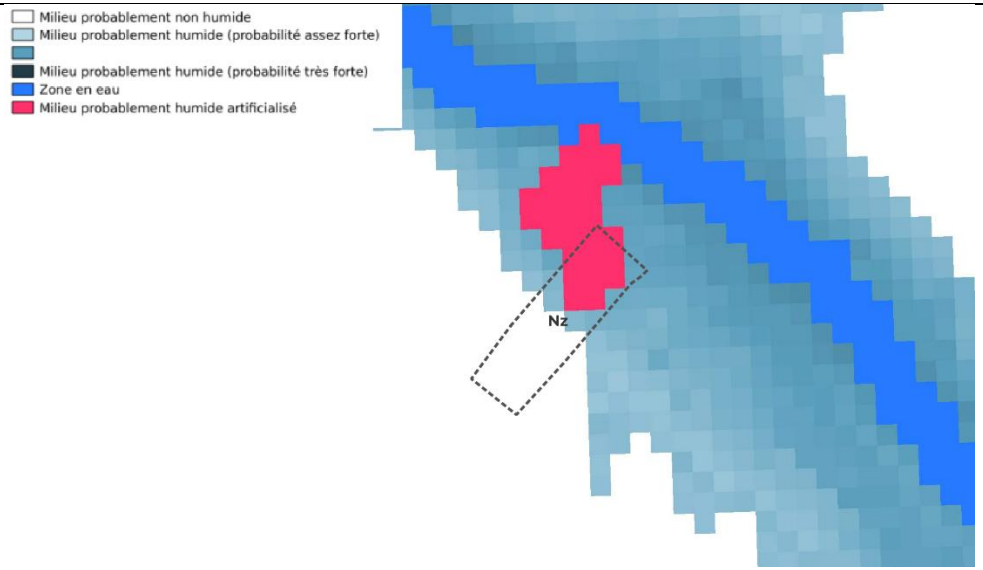
Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	différentes bruyères et des pelouses sableuses qui abritent des plantes rares telle que la petite pyrole, présente seulement sur 2 sites en Sarthe. Bien qu'intégré dans ces périmètres environnementaux, les espaces localisés à l'intérieur du STECAL ne correspondent pas aux caractéristiques naturelles que l'espace naturel sensible et la ZNIEFF entendent mettre en avant. Ces espaces correspondent en effet aux stationnements aménagés par le Département pour permettre la fréquentation du site naturel par le public. Le reste du STECAL concerne des espaces entièrement artificialisés et bâtis à vocation de loisirs motorisés et sans enjeu de biodiversité ou d'habitat naturels. Les incidences du STECAL sur les milieux naturels et la biodiversité sont donc faibles. ➢ **Le STECAL Nz (n°49) maintenu à St-Mars-la-Brière**  Le STECAL Nz est maintenu sans évolution et est destiné à permettre le développement d'un établissement de restauration existant. Il est délimité autour de la construction et intègre une partie de l'espace de stationnement ainsi qu'une parcelle plantée liée au restaurant.	

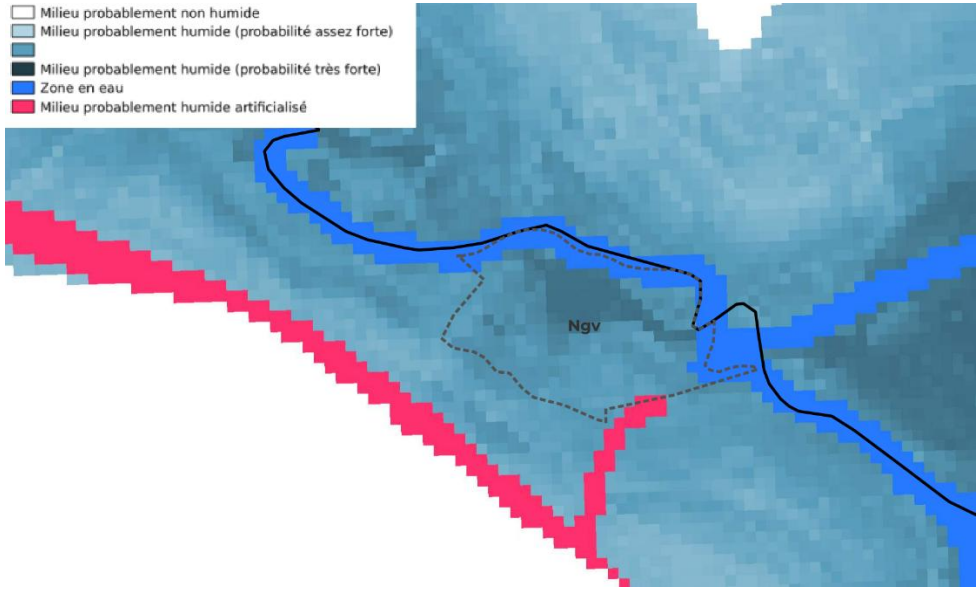
Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	La ZNIEFF de type 2 « Vallée du Narais et affluents » tout comme la Zone Spéciale de Conservation ont été identifiées en raison de la richesse des habitats et espèces d'intérêt communautaire présents. La nature des espaces intégrés dans le STECAL et leur caractère anthropisé ne correspond pas aux habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le cadre du site Natura 2000 et de la ZNIEFF et présentent des enjeux faibles concernant la faune et la flore. Les possibilités de construire permises par le STECAL seront limités à ces espaces anthropisés, pour permettre le développement d'une activité existante et aucune incidence supplémentaire n'est donc attendu sur les milieux naturels et la biodiversité. ➢ **Le STECAL Nz1 (n°1) créé à Ardenay-sur-Mérize** Le STECAL Nz1 est destiné à la réalisation d'installations et d'ouvrages de lutte contre l'incendie en lien avec une structure industrielle majeure implantée face au STECAL. Dans le cadre des études préalables à ce projet, un diagnostic écologique a été réalisé sur le site (cf. annexe 7) et a mis en avant des enjeux faibles considérant notamment l'absence d'habitat d'intérêt communautaire sur le secteur.	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	Le diagnostic a toutefois mis en avant la présence de deux chênes pédonculés dont la préservation présente un intérêt compte tenu de leur dimension significative. Dans le cadre de la modification du PLUih, il a été décidé d'exclure ces deux chênes et la portion boisée présente sur leurs abords de l'emprise du STECAL Nz1 comparativement au STECAL initial. Au sud, une bande boisée a également été exclue de l'emprise du STECAL. Ces deux secteurs exclus ont par ailleurs été protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Compte tenu de ces éléments, les incidences potentielles du projet envisagé et permis par le STECAL paraissent faibles. Concernant les autres STECAL, pour la majorité d'entre eux, les incidences sont considérées comme nulle à faible au regard de leur caractère artificialisé mais également des mesures de protection de la trame végétale (bois, haies, arbres) parfois mises en place. La modification a même des incidences positives du fait de la réduction et du réajustement de l'emprise de certains STECAL autour des constructions et installations existantes. Pour les STECAL Nce (n°21 et n°22) maintenus sans évolution à Montfort-le-Gesnois et dédiés à l'exploitation de carrières, ils sont situés dans un réservoir de biodiversité complémentaire boisé. Les incidences sont potentiellement fortes même si, à ce stade et en l'absence de projet précis (contenu, surface d'exploitation), l'analyse des incidences reste difficile à réaliser. Toutefois, dans l'hypothèse où le projet serait mené, il conduira à une incidence forte sur le réservoir de biodiversité boisé identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue en remettant en cause le caractère boisé du secteur. La création du projet sera subordonnée à une autorisation environnementale permettant d'établir les incidences précises du projet sur les milieux naturels et la biodiversité et de définir les mesures compensatoires à mettre en place durant l'exploitation et à son échéance. En matière de zones humides, il est précisé qu'aucune inventaire exhaustif n'a été conduit sur les sites concernés. Toutefois : - aucun STECAL ou zone Nl n'intercepte une zone humide identifiée et protégée sur le règlement graphique du PLUih, - concernant les STECAL, l'essentiel d'entre eux porte sur des espaces artificialisés et/ou construits. Seuls ceux induisant une consommation d'ENAF sont susceptibles de concerner et d'impacter des zones humides. Pour ces STECAL, l'évaluation des incidences sur les zones humides a été réalisée sur la base de la cartographie de probabilité de présence de zones humides issue d'un modèle national, alimenté par des variables environnementales (réseau	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	hydrographique, relief et matériau parental) et des données « terrain » d'archive, issues de bases de données nationales (INPN, IFN et DoneSol). Elle est le fruit d'un partenariat entre PatriNat (OFB-MHNH-CNRS-IRD), l'université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat (2023). Sur la base de cette cartographie, il apparait que seuls les secteurs suivants sont positionnés (tout ou partie) dans une zone de probabilité forte de présence de zones humides : ➢ **n°23 – STECAL Ne/Nj à Montfort-le-Gesnois**  Les STECAL Ne et Nj sont localisés dans un secteur présentant une probabilité assez forte de zones humides. Concernant le STECAL Nj (9600m²), il s'agit d'un secteur de jardins existant pour lequel le PLUih souhaite admettre la possibilité de création d'abris de jardin d'une emprise au sol de 12m² par jardin. Du fait de ces possibilités de construire limitées, le secteur conservera un caractère naturel fort qui ne remettra pas en cause les zones humides potentiellement présentes, d'autant plus que les abris de jardin constituent la plupart du temps des constructions sans fondation, facilitant la réversibilité. Concernant le STECAL Ne (900m²), il est destiné à permettre l'extension de la maison médicale voisine pour répondre aux besoins de la population communale. L'atteinte portée à une zone humide sera potentiellement plus importante. Un inventaire plus	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	précis pourra permettre de définir, lors de la conception du projet, l'atteinte ou non à une zone humide et de définir, le cas échéant et dans le cadre fixé par le code de l'environnement et le SAGE de l'Huisne, les mesures à mettre en place. ➢ **n°41 – STECAL Nz à St-Célérin-le-Géré** Le STECAL Nz est potentiellement concerné par des zones humides probables sur sa périphérie. Les atteintes potentielles à une zone humide resteront, dans tous les cas, faibles au regard de l'emprise du STECAL, des possibilités de construire associées (300 m² ou 30% de l'emprise au sol des constructions existantes) ou de la localisation des secteurs probablement humides.  ➢ **n°42 – STECAL Nz à St-Célérin-le-Géré** La proximité d'un cours d'eau rend probablement la présence de zones humides sur ce site. Toutefois, le secteur marqué par la présence probable de zones humides est d'ores et déjà artificialisé et le secteur en extension (générant la consommation d'ENAF) présente une faible probabilité de zones humides. Les incidences du STECAL sur les zones humides sont donc faibles.	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	 ➢ **n°54 – STECAL Ngv à Thorigné-sur-Dué** Le STECAL Ngv de Thorigné-sur-Dué correspond à une aire d'accueil des gens du voyage déjà existante sur les bords du Dué. Comme présenté dans l'atlas des STECAL joint à la notice de présentation, la moitié du STECAL environ est aménagée et imperméabilisée. L'incidence du STECAL sur les zones humides va donc porter sur les espaces réservés pour l'extension potentielle de l'aire d'accueil (environ 4400m²). Le maintien du STECAL (existant dans le PLUih actuel) a été décidé au regard des besoins potentiels d'extension des capacités d'accueil des gens du voyage sur le territoire communautaire et des difficultés d'identification d'un nouveau site pour cet accueil. La réalisation de cette extension devra s'accompagner d'un inventaire plus approfondi pour confirmer ou infirmer la présence d'une zone humide et, dans l'hypothèse de la présence d'une zone humide, déterminer la compatibilité du projet avec les dispositions règlementaires du SAGE de l'Huisne visant à l'interdiction de la destruction des zones humides. En l'absence à l'heure actuelle de projet défini concernant cette extension, les incidences restent faibles et, dans tous les cas, encadrées par les dispositions du code de l'environnement et du SAGE de l'Huisne.	

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	 Au global, les incidences de la refonte du dispositif des STECAL sur le patrimoine naturel (milieux naturels, biodiversité, zones humides) sont considérées comme faibles.	
Ressources naturelles (eau, sous-sol)	Concernant la ressource en eau potable : • aucun STECAL modifié ou créé n'est susceptible d'accueillir des constructions pouvant générer de forts besoins en eau potable, s'agissant dans la plupart des cas d'accompagner des activités et constructions existantes. • aucun STECAL n'est localisé à l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau présents sur le territoire communautaire. • les STECAL créés ou modifiés sont pour la plupart resserrés autour des espaces artificialisés liés à des activités ou constructions existantes. Aucune incidence majeure sur la gestion des eaux pluviales n'est attendue. Concernant la ressource du sous-sol, seuls les STECAL Nce (n°21 et n°22) maintenus sans évolution à Montfort-le-Gesnois sont susceptibles de conduire à une exploitation du sous-sol. Comme précisé précédemment, en l'absence de projet précis, il reste toutefois difficile d'évaluer les	**Négative faible**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	incidences de ces deux STECAL sur la ressource. L'évaluation précise sera conduite dans le cadre de l'autorisation environnementale inhérente à chaque projet d'exploitation du sous-sol.	
Risques naturels et technologiques	En matière de risques naturels et technologiques : • aucun STECAL n'est localisé dans la zone inondable identifiée en bordure de l'Huisne (PPRi Huisne approuvé le 1er septembre 2005), • concernant les risques sismique, retrait-gonflement des argiles et radon, ils sont susceptibles de concerner l'ensemble du territoire communautaire (avec des aléas plus ou moins forts concernant le retrait-gonflement des argiles). Ces risques n'influent toutefois pas sur la constructibilité potentiel d'un secteur et les dispositions du PLUih ne sont pas susceptibles de générer un accroissement du risque. • Concernant le risque de feux de forêt, il impacte fortement le territoire communautaire au regard de son importante couverture boisée. Suivant l'atlas régional du risque de feux de forêt, l'aléa des massifs forestiers sur le Gesnois Bilurien est considéré comme très fort. Des obligations légales de débroussaillement s'imposent pour tous les secteurs localisés dans ou à proximité des massifs. Dans le cadre des adaptations apportées au PLUih, la création du STECAL Nz1 n°1 à Ardenay-sur-Mérize a précisément pour objet de permettre de lutter contre le risque d'incendie de l'ensemble du massif forestier, à proximité d'un site industriel. ➢ Concernant les risques liés aux canalisations de transport de gaz, certaines des évolutions apportées sont localisés dans les zones d'effets létaux délimitées aux abords des gazoducs traversant le territoire communautaire : o STECAL Nz n°6 à Bouloire, o STECAL Ae n°16 à Lombron La localisation de ces sites dans les zones d'effets létaux n'induit pas une impossibilité de construction. Elle impose que la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur soit subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet. ➢ Concernant les risques liées aux installations classées pour la protection de l'environnement, aucune des évolutions apportées au PLUih ne concerne une installation classée. A proximité du STECAL Nz1 n°1 à Ardenay-sur-Mérize, une installation classée correspondant à une entreprise de production d'eau en bouteille (Cristal Roc) est	**Non notable**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	présente. Le STECAL Nz1 est créé en lien avec ce site industriel (lutte contre le risque d'incendie). Sur la base de ces éléments, les incidences de la refonte du dispositif des STECAL sur les risques naturels et technologiques peuvent être considérées comme non notables.	
Santé publique (assainissement, qualité de l'air, nuisances sonores, déchets, pollution)	Concernant les nuisances sonores, quelques STECAL ou zone à vocation économique (zone 1AUz l'Epine, STECAL n°8, 17, 21, 22, 25, 46 et 49) sont situées dans les zones de nuisances sonores. La nature économique de ces STECAL induit des incidences moindres des nuisances sonores. Aucun des STECAL défini ne tend toutefois à aggraver le contexte sonore au regard de leur vocation et de la pré-existence d'activités ou de constructions sur l'essentiel des sites concernés par des STECAL. En matière de sites pollués, aucun STECAL n'intercepte un secteur d'information sur les sols délimité sur le territoire communautaire. Il est toutefois à noter que certains STECAL à vocation d'activités économiques sont concernés par des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) correspondant à d'anciens sites industriels, abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. L'identification du site peut être justifiée par la présence de l'activité dont le développement est permis par le STECAL : ➢ STECAL Az n°26 à Montfort-le-Gesnois (entreprise de fabrication d'article de brosserie) ➢ STECAL Az n°35 à Soulitré (scierie sur le site d'une ancienne briqueterie) ➢ STECAL Nz n°47 à St-Mars-la-Brière (plateforme de dépôt de matériaux de carrières) Du fait de la nature et de l'occupation de ces STECAL, aucune incidence significative n'est attendue. Concernant les déchets, la réalisation de nouvelles constructions ou leur extension permises par les STECAL va nécessairement induire une augmentation des déchets à traiter. Ceux-ci entreront dans le cadre de la gestion des déchets dont la compétence relève de la Communauté de commune. La Communauté de communes adhère au SYVALORM met en place diverses actions destinées à favoriser la limitation des déchets ou leur recyclage. Enfin en matière d'assainissement, l'essentiel des STECAL délimités sont localisés à l'écart des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif des communes. Pour ces secteurs, le règlement rappelle que *« pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.*	**Non notable**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
	Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service. » La plupart d'entre eux sont d'ailleurs délimités autour de constructions disposant d'ores et déjà d'un dispositif d'assainissement non collectif. La Communauté de communes est l'autorité compétente en matière de service public d'assainissement non collectif (SPANC). Elle aura donc en charge la vérification du bon fonctionnement et de la conformité des installations réalisées dans le cadre des différents projets. Au global, au regard de ces éléments, les incidences des STECAL sur la santé publique peuvent être considérées comme non notables.	
Energie et changement climatique	En matière d'énergie, le développement de l'habitat et des activités économiques va générer de nouveaux besoins. Ceux-ci restent anecdotiques au regard de la capacité de la ressource. Concernant le climat, les évolutions apportées au document d'urbanisme communautaire pourront induire des émissions de gaz à effet de serre (accroissement de la circulation routière, consommation énergétique résidentiel et économique, etc.). Ces émissions resteront toutefois anecdotiques à l'échelle du phénomène du changement climatique mondial.	**Non notable**
Milieu humain et activités humaines (population/logements, activités économiques et agricoles, mobilités)	La refonte du dispositif des STECAL a pour objectif de maintenir la capacité d'accompagnement d'activités existantes en campagne qu'il s'agisse d'activités artisanales, de services ou touristiques mais également d'encadrer des équipements indispensables pour répondre aux besoins du territoire communautaire. Cette refonte a été menée également avec une volonté d'une plus grande rationalité comparativement au PLUih en vigueur en prenant en compte les besoins existants en 2026, les enjeux potentiels en présence et la nécessité d'une réduction de la consommation d'ENAF induites par les STECAL. En ce sens, la modification du PLUih en ce qui concerne les STECAL a une incidence positive sur le milieu humain et les activités humaines.	**Positive**

e) Analyse des incidences de la modification de l'OAP de la ZAC de l'Epine

La modification de l'OAP applicable sur la zone 1AUz de l'Epine doit permettre de mieux encadrer l'aménagement de cette zone économique structurante du territoire communautaire.

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
Socle territorial (géologie, relief, hydrographie, occupation des sols et consommation d'ENAF)	La zone 1AUz de l'Épine (3,44 ha) était déjà classée en zone à urbaniser ouverte dans le PLUih en vigueur : la modification ne porte que sur l'orientation d'aménagement et de programmation, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaire liée à cette évolution ni incidence nouvelle sur le relief, l'hydrographie ou la géologie.	**Non notable**
Paysage et patrimoine	En matière de paysage, l'OAP nouvellement créée met en place des mesures de renforcement de la qualité paysagère des aménagements à réaliser : ➢ la création ou le confortement d'un espace tampon paysager entre la zone à urbaniser et les espaces naturels accompagnant le ruisseau du Courdoux ainsi qu'entre les habitations existantes et les espaces à vocation économique, ➢ la limitation de la visibilité des espaces périphériques de stockage et dispositifs techniques, ➢ la conservation voire le renforcement des plantations au sein et en périphérie de la zone. Ces mesures permettant de garantir une insertion plus aboutie de la nouvelle zone d'activités dans son environnement paysager, en bordure d'un axe de circulation majeur. Sur le plan patrimonial, la zone 1Auz est localisée à l'écart de tout élément patrimonial protégé, de tout site classé ou inscrit et hors de toute zone de présomption de prescription archéologique. Comparativement à la situation existante et au regard, d'une part, de la faible sensibilité patrimoniale du site et, d'autre part, des mesures mises en place afin de préserver les paysages, les incidences peuvent être considérées comme positives.	**Positive**
Patrimoine naturel (milieux naturels, biodiversité, zones humides, trame verte et bleue)	La zone 1AUz est une zone déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLUih. La trame bocagère périphérique existante est par ailleurs également protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Enfin, l'absence de zones humides sur la zone avait été confirmée dans le cadre de l'élaboration du PLUih (cf. annexe 8 – page 86). La nouvelle OAP mise en place permet en complément de mieux prendre en compte le capital végétal existant, son renforcement ainsi que son éventuelle compensation dans le cadre de la suppression d'une haie justifiée par les besoins de l'aménagement. En ce sens, la modification du PLUih concernant la nouvelle version de l'OAP de la ZAC de l'Epine peut être considérée comme ayant des incidences positives sur le patrimoine naturel.	**Positive**

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
Ressources naturelles (eau, sous-sol)	La modification de l'OAP couvrant la zone 1AUz de l'Epine n'est pas susceptible en elle-même de générer de nouveaux besoins en matière d'eau potable, s'agissant d'une zone déjà ouverte à l'urbanisation ni d'avoir des incidences sur les ressources du sous-sol au regard de sa vocation.	**Non notable**
Risques naturels et technologiques	La zone 1AUz de l'Epine a été définie sur un secteur localisé à l'écart des principales zones de risque du territoire communautaire, en continuité d'espaces à vocation économique existant. La modification de l'OAP n'est pas susceptible en elle-même de générer de nouveaux risques ou d'aggraver des risques existants. Les incidences de la modification de l'OAP peuvent donc être considérées comme nulles.	**Non notable**
Santé publique (assainissement, qualité de l'air, nuisances sonores, déchets, pollution)	La modification de l'OAP de la ZAC de l'Epine n'est pas susceptible de générer de nouvelles contraintes en matière d'assainissement ou d'impacter significativement la qualité de l'air, les nuisances sonores ou les déchets. Les incidences sur la santé publique restent donc négligeables. Il est précise que la nouvelle OAP permet de mieux prendre en compte la sobriété des usages et de l'émission de déchets.	**Non notable**
Energie et changement climatique	Dans le cadre de la modification de l'OAP, il a été souhaité mettre l'accent sur un développement des dispositifs de productions d'énergies renouvelables notamment en autoconsommation afin de limiter les besoins en énergie issues du réseau public. L'encouragement à la réalisation de bâtiments à haute performance énergétique et/ou bioclimatique permettra également de limiter les besoins en énergie et les émissions de gaz à effet de serre. En ce sens, la nouvelle OAP apporte des bénéfices en ce qui concerne l'énergie et le changement climatique comparativement à la situation existante.	**Positive**
Milieu humain et activités humaines (population/logements, activités économiques et agricoles, mobilités)	La nouvelle OAP vise à assurer une meilleure optimisation du potentiel foncier offerte par la zone 1AUz de l'Epine. Cette optimisation permettra de renforcer judicieusement le potentiel d'emplois du territoire sans dégrader les conditions de vie pour les habitations riveraines de la zone économique (espace-tampons). La modification de l'OAP a donc des incidences positives sur le milieu humain et les activités humaines.	**Positive**

f) Analyse des incidences de l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

La modification identifie six bâtiments ou ensembles bâtis pouvant changer de destination, répartis sur les communes d'Ardenay-sur-Mérize, Bouloire, Savigné l'Évêque, Tresson (deux sites) et Soulitré. L'analyse est conduite de manière transversale, ces opérations présentant des caractéristiques communes (absence de nouvelle emprise au sol, bâti déjà existant).

Thématiques	Incidences attendues	Notabilité de l'incidence
Socle territorial (géologie, relief, hydrographie, occupation des sols et consommation d'ENAF)	L'ensemble des opérations porte exclusivement sur des constructions déjà existantes (ancien relais de poste, longère et écurie, grange, dépendances touristiques, bâtiment agricole) : aucune consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est générée, et aucune incidence sur l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie ou la géologie au-delà du bâti déjà en place n'est attendue.	**Non notable**
Paysage et patrimoine	Plusieurs bâtiments présentent un intérêt patrimonial rural avéré (, l'ancien relais des postes à Ardenay-sur-Mérize, la longère et l'écurie de La Passonnière à Bouloire, la grange de La Morionnière à Savigné l'Évêque, les dépendances des Haies à Tresson déjà protégées au titre de l'article L.151-19) : leur changement de destination favorise leur conservation et leur valorisation, ce qui constitue une incidence globalement positive sur le patrimoine bâti rural. Le site de La Butte à Ardenay-sur-Mérize est en bordure de la RD357, classée voie à grande circulation (marge de recul de 75 m non applicable au changement de destination d'un bâtiment existant). Aucune covisibilité avec un monument historique n'est enfin identifiée pour aucun des six sites.	**Positive**
Patrimoine naturel (milieux naturels, biodiversité, zones humides, trame verte et bleue)	La majorité des sites est à l'écart de tout réservoir de biodiversité et de toute continuité écologique. L' incidence est donc nulle. Le site de La Butte à Ardenay-sur-Mérize est en bordure de la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Narais et affluents » (la Mérize à une centaine de mètres) et dans le réservoir de biodiversité majeur associé, mais l'opération portant sur un bâti existant sans extension d'emprise, l'incidence reste faible. Les Haies et La Roulinière à Tresson sont situés dans un réservoir de biodiversité complémentaire bocager, sans incidence attendue toutefois sur la trame bocagère.	**Non notable**
Ressources naturelles (eau, sous-sol)	Le site de La Butte à Ardenay-sur-Mérize est concerné par le périmètre de protection rapprochée du forage AEP du Huchereau ; l'usage envisagé (activités de services) reste compatible avec l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 21 septembre 2007 déclarant d'utilité publique les périmètres du forage du Huchereau. Les autres sites sont desservis par les réseaux d'eau potable existants ; aucun n'est concerné par un enjeu de sous-sol.	**Non notable**

Risques naturels et technologiques	La grange de La Morionnière à Savigné l'Évêque est localisée dans la zone d'effets létaux du gazoduc de transport DN900 Auvers-le-Hamon/Cherré, ce qui implique une analyse de compatibilité pour tout établissement recevant du public de plus de 100 personnes. Plusieurs sites sont soumis aux obligations légales de débroussaillement du fait de la proximité de boisements (Ardenay-sur-Mérize, Les Haies à Tresson). Aucun site n'est concerné par un risque inondation ou une installation classée pour la protection de l'environnement.	**Non notable**
Santé publique (assainissement, qualité de l'air, nuisances sonores, déchets, pollution)	La plupart des sites sont à l'écart du réseau d'assainissement collectif et nécessiteront un dispositif d'assainissement non collectif, sous le contrôle du SPANC de la Communauté de communes. Aucune incidence notable n'est identifiée sur la qualité de l'air, les nuisances sonores, la pollution ou les déchets.	**Non notable**
Energie et changement climatique	L'incidence peut être considérée comme négligeable, ces opérations se limitant à la transformation d'usage de bâtiments existants, sans consommation énergétique nouvelle significative au vu de la vocation future permise dans le cadre de cette transformation.	**Non notable**
Milieu humain et activités humaines (population/logements, activités économiques et agricoles, mobilités)	La plupart des changements de destination sont sans incidence sur l'activité agricole en cours, les bâtiments concernés étant déjà déconnectés de toute exploitation active, et valorisent des activités touristiques ou de services existantes (gîtes, salle de réception, activité artisanale). Le site de La Passonnière à Bouloire constitue un point de vigilance particulier : l'implantation de tiers non-agriculteurs au sein d'un espace agricole ouvert (grandes cultures) est susceptible de générer un potentiel de conflit de voisinage et des contraintes pour l'activité agricole environnante, ainsi que le relève l'auto-évaluation.	**Non notable**

3. Evaluation des incidences Natura 2000

a) Rappel et cadrage préalable

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné tant dans le code de l'urbanisme (art L.121-1 et s.) que dans le code de l'environnement (Art L.122-1 et s.). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les documents d'urbanisme doivent aussi faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative. Cette évaluation est appelée « évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 » ou « évaluation des incidences Natura 2000 ».

L'analyse comprend dans tous les cas :

1. Une présentation du document de planification accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à envisager dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni.
2. Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ;

Dans le cas contraire, le dossier sera complété par :

3. Une analyse des effets temporaires et permanents, directs et indirects, que le document de planification, peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites.

Au terme de cette analyse, il doit être déterminé si le plan tel qu'il est envisagé portera une atteinte significative aux objectifs de conservation d'un ou plusieurs sites Natura 2000. Dans la négative, l'évaluation des incidences Natura 2000 conclura à l'absence d'impact.

4. Dès lors que des incidences significatives potentielles sont identifiées, des mesures de suppression ou de réduction doivent être prévues et présentées.

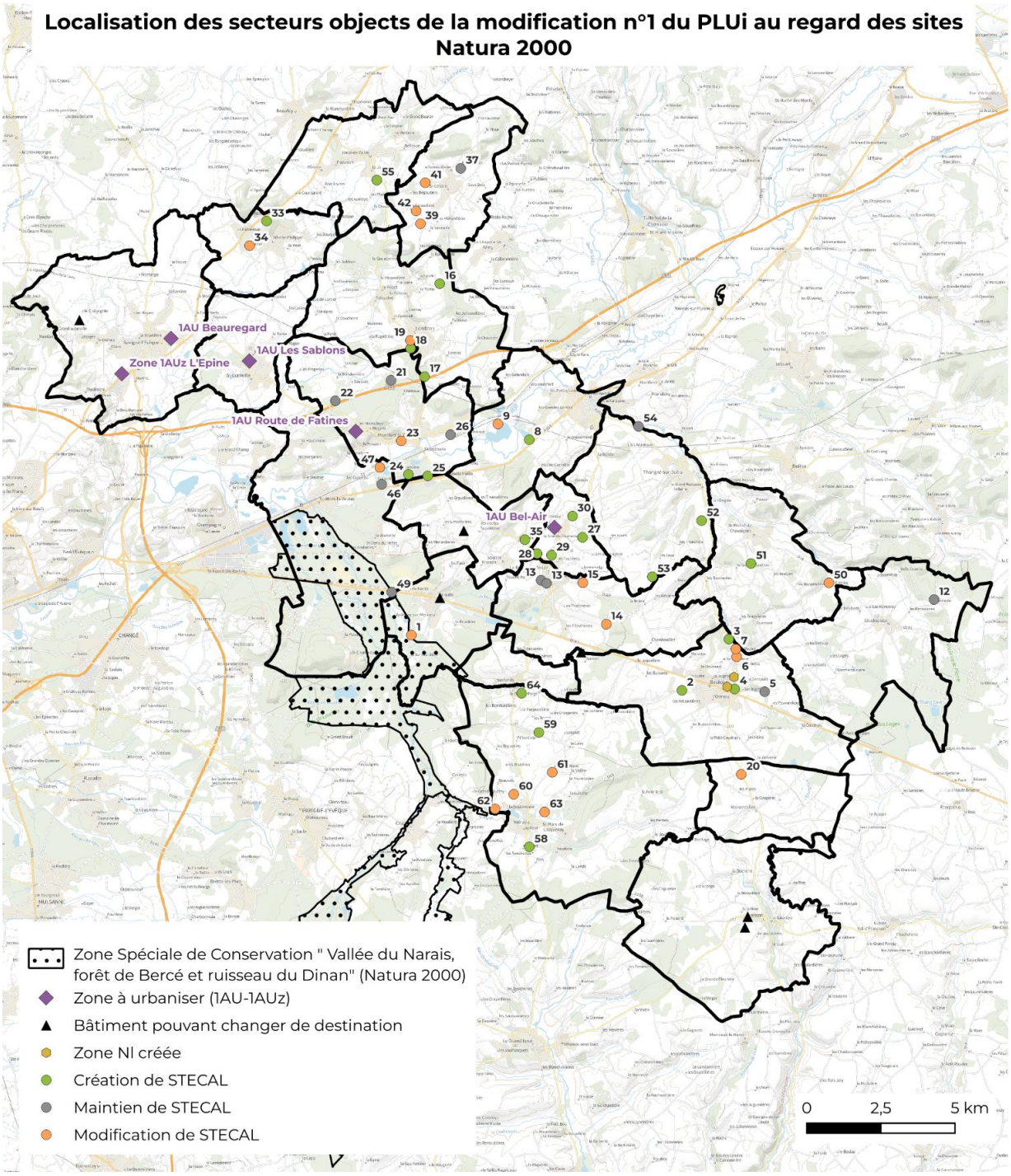
Dans l'hypothèse où ces mesures permettent de conclure à l'absence d'effet significatif sur les sites Natura 2000, l'évaluation des incidences Natura 2000 est achevée. Il est important de rappeler ici que, si l'évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation du site et en l'absence de solutions alternatives, le projet ne pourra être réalisé que s'il répond à un intérêt public majeur et prévoit des mesures compensatoires qui seront transmises, pour avis ou pour information, à la Commission européenne.

Dans ce cas, le dossier d'évaluation est ainsi complété :

5. La description détaillée des solutions alternatives envisageables et des raisons pour lesquelles celles-ci ne peuvent être mises en œuvre (bilan avantages-inconvénients).
6. Un argumentaire permettant de démontrer les raisons impératives d'intérêt public majeur conduisant à la nécessité d'adopter le plan.
7. Une proposition de mesures qui permettront de compenser les atteintes significatives aux objectifs de conservation des sites Natura 2000.

b) Site Natura 2000 sous influence potentielle de la modification du PLUiH

Le territoire communautaire est concerné par le site Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » (Zone Spéciale de Conservation FR5200647).
Ce site intercepte les communes de St-Mars-la-Brière, Ardenay-sur Mérize et Surfonds.



Caractéristiques du site et vulnérabilité

Le site s'étend sur 4 592ha, dont 26% sur le territoire de la communauté de communes du Gesnois Bilurien.
Il constitue un ensemble regroupant les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Il inclut plusieurs étangs et zones humides enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours.
La qualité du site repose sur sa diversité d'habitats et de groupements végétaux : étangs à riche végétation aquatique et amphibie, cours d'eau à courant vif, landes humides à Ericacées, landes sèches à Bruyère et Genêt, prairies tourbeuses à Molinie, tourbières acides à Sphaignes et tourbières alcalines.
Les massifs forestiers ont été largement enrésinés. Quelques parcelles feuillues, notamment de Hêtraie à Houx, se rencontrent en particulier en forêt de Bercé où la présence de vieux arbres permet de noter la présence du cortège des saproxylophages, dont *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo* et *Lucanus cervus*. Située à proximité de l'agglomération du Mans, la forêt de Bercé connaît une fréquentation importante.
La qualité des milieux aquatiques permet la présence d'*Austropotamobius pallipes* de *Lampetra planeri*, et, surtout, de *Misgurnus fossilis*, dont c'est la seule station connue en région Pays de la Loire.

Les aménagements hydrauliques du Narais et les enrésinements sont les principales sources potentielles de dégradation des habitats.
La maîtrise des pollutions d'origine agricole est satisfaisante pour l'instant, mais la qualité des milieux aquatiques justifie une attention particulière à ce problème.
La conservation de vieux arbres en forêt de Bercé et dans le bocage environnant est une condition indispensable à la conservation des saproxylophages. Or, la fréquentation touristique en forêt de Bercé pourrait conduire, pour des raisons de sécurité, à éliminer les plus vieux arbres.

c) Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000

Pour rappel, 98,5% du site Natura 2000 situé sur le territoire communautaire est concerné par un classement en zone naturelle (majoritairement Nf, puis N).
Les 1,5% restant se trouvent au sein du zonage Uz (urbain à vocation d'activité) et correspondent aux activités existantes de :

- L'usine Roxane Cristal Roc à Ardenay-sur-Merize ;
- La zone industrielle des carrières à Champagné.

La quasi-totalité du site Natura 2000 est donc préservée par un zonage visant à la protection du milieu naturel et de la biodiversité. Les parties situées en zone urbaine font globalement déjà l'objet d'une activité économique et sont donc déjà artificialisées.
Ces zonages n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans le cadre de cette modification du PLUih par rapport à la version en vigueur.

- Incidences potentielles des zones 1AU

Aucune zone 1AU destinée à l'urbanisation ne se trouve dans l'emprise du site Natura 2000 « *Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan* ».
La plus proche est celle de Montfort-le-Gesnois et se trouve à 3km du site.

Les zones 1AU se situent au sein du tissu urbain ou en continuité de celui-ci. Elles s'inscrivent dans un contexte naturel dont les enjeux écologiques ont globalement été qualifiés de très faibles à moyens lors de diagnostics effectués en 2025.
Les éléments présentant de forts enjeux ont été préservés dans le PLUih via les OAP et l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (lisière boisée, arbres isolés à cavités) ou exclus de l'ouverture à l'urbanisation (zone humide à Savigné-l'Evêque, Espace Boisé Classé à Montfort-le-Gesnois).

Au regard de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation des 4 zones 1AU n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 présent sur la commune.

- Incidences potentielles des STECAL

La majorité des STECAL se trouve à 1,5km ou plus du site Natura 2000. L'essentiel d'entre eux couvre par ailleurs des espaces bâtis/artificialisés.

Les évolutions du PLUih les plus proches du site Natura 2000 (moins de 500 mètres) sont :

- Le STECAL n°49 à St-Mars-la-Brière, limitrophe du site ;
- Le STECAL n°1 à Ardenay-sur-Mérize, situé à une dizaine de mètres du site ;
- Le STECAL n°62 à Val-de-la-Hune, situé à environ 300m du site.

STECAL n°49	
Ce STECAL n'évolue pas par rapport au PLUih en vigueur. Aucune incidence sur le site Natura 2000 n'est donc attendue. De plus, il est délimité autour d'espaces anthropisés et/ou imperméabilisés : bâti, jardin privatif, une partie de l'espace de stationnement. Les espaces intégrés ne sont pas susceptibles de constituer des habitats d'intérêt communautaire ou des habitats favorables à des espèces d'intérêt communautaire. Les possibilités d'aménagement y sont limitées et encadrées par le règlement.	 **Site Natura 2000** Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
STECAL n°1	
Le périmètre a été délimité sur un espace boisé en vue de permettre la réalisation d'installations et d'ouvrages destinés à la lutte contre le risque d'incendie, en lien avec un site industriel présent à l'ouest. Le besoin provient d'une nécessité de mise en conformité du réseau d'eaux pluviales et d'améliorer la défense incendie du site, les besoins en eau pour lutter contre un incendie ayant été estimés à 720m3/h tandis que la ressource opérationnelle actuelle est de 60m3/h. Dans le cadre des études préalables à ce projet, un pré-diagnostic écologique a été réalisé sur le site et a mis en avant des enjeux faibles (absence d'habitat d'intérêt communautaire, absence d'espèce végétale d'intérêt patrimonial, absence d'arbres favorables aux chiroptères, présence d'oiseaux, amphibiens et insectes, présence de 2 arbres remarquables). L'emprise de ce STECAL a donc fait l'objet d'une réduction via la modification du PLUih : - Un bosquet intégrant les 2 chênes pédonculés identifiés a été exclu et classé en EBC ; - Une bande boisée en limite sud, le long du site Natura 2000 a été exclue et classée en EBC.	 **Site Natura 2000** Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

Le projet inclut 8 places de stationnement pour camions pompier, 3 réserves incendie dont 2 souples (480m3 chacune), une voie d'accès, un bassin de confinement (1900m3), 2 zones de stockage.

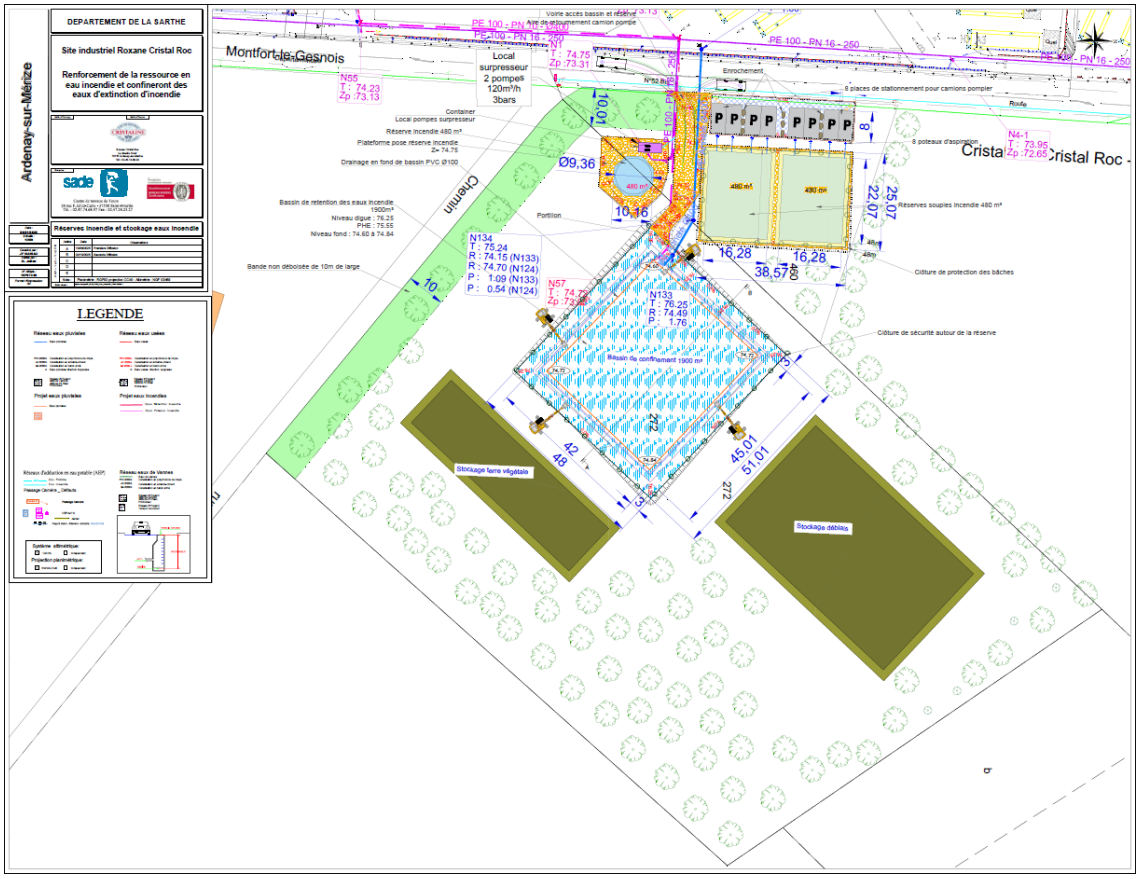
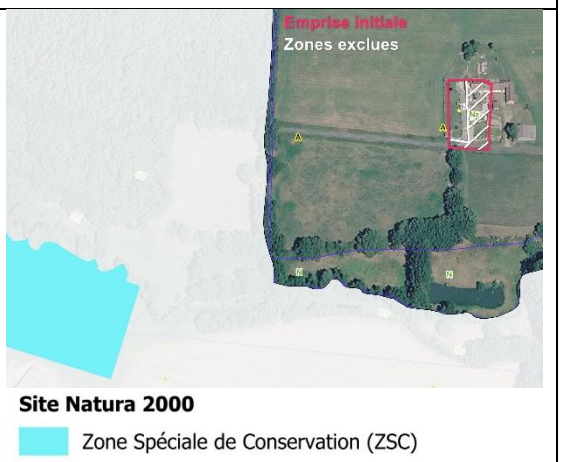


Figure 1 : Plan du projet (SADE, 09/01/2025)

Les parties ouest, nord et sud du site de Cristal Roc se trouvent en zone Natura 2000. A l'est, les parcelles sont boisées et classées en zone naturelle N dans le PLUi. Seul le STECAL Nz permet un usage à vocation d'activités économiques.

La modification du PLUih a une incidence positive car elle a réduit l'emprise de ce STECAL afin de prendre en compte les enjeux environnementaux. Les incidences identifiées dans le PLUih en vigueur, ayant créé le STECAL, sont donc légèrement réduites. L'aménagement de ce STECAL reste néanmoins en projet et devra respecter la réglementation environnementale en vigueur. A ce titre, il est recommandé que le site fasse l'objet d'un diagnostic écologique incluant la réalisation d'inventaires naturalistes en période favorable. Cela permettra d'évaluer précisément l'état des habitats et la présence d'espèces patrimoniales ou protégées, les résultats orienteront la nécessité de mesures ERC pour préserver l'environnement du site.

STECAL n°62	
Le STECAL a été délimité autour du site d'une activité existante (plomberie-chauffage) et intègre des espaces imperméabilisés (accès privatif) et anthropisés (jardin privatif) Ils ne sont pas susceptibles de constituer des habitats d'intérêt communautaire ou des habitats favorables à des espèces d'intérêt communautaire. La modification du PLUih a réduit l'emprise de ce STECAL. Les incidences sont donc positives.	

d) Conclusion

La modification du PLUih en tant que telle n'est pas susceptible d'avoir une incidence négative notable sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 de la « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » au regard des éléments détaillés ci-avant, à savoir :

- L'absence d'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU au sein du site Natura 2000,
- Du caractère anthropisé et déjà urbanisé de 2 des 3 STECAL les plus proches du site,
- De la réduction des emprises de 2 des 3 STECAL les plus proches du site dont le STECAL n°1 Nz1 à Ardenay-sur-Mérize,
- De la protection des enjeux environnementaux identifiés : haies et alignements d'arbres préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et dans les OAP, chênes remarquables intégrés à l'Espace Boisé Classé.

VI- MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, ET DE COMPENSATION DES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments mis en œuvre pour éviter, réduire, ou, le cas échéant, compenser les effets de la modification du PLUih dans le cadre des différentes adaptations apportées.

Thématique	ERC	Mesures dans le cadre de la modification du PLUih
Ouverture à l'urbanisation zones 2AU	Evitement	➢ Evitement de la zone humide identifiée au nord de la zone 2AU « Beauregard » à Savigné l'Evêque, exclue de la zone ouverte à l'urbanisation et protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (préservation du patrimoine naturel) ➢ Evitement du secteur boisé présent au sud de la zone 2AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois, exclu de la zone ouverte à l'urbanisation et protégé au titre des Espaces Boisés Classés (préservation du patrimoine naturel) ➢ Protection de 5 arbres remarquables au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (2 sur la zone 1AU « Beauregard » à Savigné l'Evêque ; 3 sur la zone 1AU « Les Sablons » à St-Corneille (préservation du patrimoine naturel) ➢ Maintien de la protection des arbres fruitiers présents au sein et en périphérie de la zone 1AU « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (préservation du patrimoine naturel)
	Réduction	➢ Définition de densités minimales au sein des OAP en cohérence avec la typologie de chaque commune (optimisation du potentiel ouvert à l'urbanisation) ➢ Mise en place, dans les OAP, de principes de traitement des lisières paysagères sur la zone 1AU « Beauregard » à Savigné l'Evêque, sur la zone 1AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois et sur la zone 1AU « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais (insertion dans le paysage local) ➢ A Savigné l'Evêque, en bordure de la coulée verte, mise en place d'une zone-tampon (préservation des corridors écologiques) ➢ Mise en place, dans les OAP, de principes de traitement architectural, urbain et paysager en bordure des axes routiers pour les zones 1AU « Beauregard » de Savigné l'Evêque, « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois et « Les Sablons « à St-Corneille (préservation de la qualité des entrées de ville) ➢ Création d'un cône de vue sur l'église paroissiale de Notre-Dame dans le cadre de l'OAP couvrant la zone 1AU « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais (préservation des vues sur le patrimoine remarquable) ➢ Mise en place de principes de liaisons douces dans les OAP « Beauregard » à Savigné l'Evêque et « Les Sablons » à St-Corneille (développement des modes actifs de déplacements) ➢ Création de principes de desserte automobile et de sécurisation des accès sur le réseau routier périphérique sur l'ensemble des OAP (sécurisation des déplacements automobiles) ➢ Dans les zones 1AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois et « Les Sablons » à St-Corneille, mise en place d'un échelonnement de l'urbanisation dans le temps (adaptation du rythme de construction à la typologie des communes et aux capacités du système d'assainissement) ➢ Pour la zone 1AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois, conditionnement de l'urbanisation à la réalisation d'une portion de l'offre d'habitat sur le site du Champ de Foire (priorisation du développement dans les gisements fonciers intra-urbains)

Thématique	ERC	Mesures dans le cadre de la modification du PLUih
	Compensation	➢ Fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU « Les Genêts 2 » à Nuillé-le-Jalais en compensation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Bel-Air » (modération de la consommation d'ENAF à court terme)
OAP ZAC de l'Epine (Savigné l'Evêque)	Evitement	-
	Réduction	➢ Principe de desserte, de circulation et de connexion à la RD 301 (sécurisation des déplacements automobiles) ➢ Principes en faveur de la mutualisation des espaces de stationnement et d'un découpage adapté des parcelles à bâtir (optimisation du potentiel ouvert à l'urbanisation) ➢ Principes de préservation et de renforcement de la trame végétale (préservation du patrimoine naturel et insertion dans le paysage local) ➢ Mise en place d'un espace-tampon non bâti et non artificialisé en bordure des milieux naturels accompagnant le ruisseau du Courdoux (préservation des corridors écologiques) ➢ Principes en faveur d'une gestion plus naturelle des eaux pluviales et d'un traitement perméables des espaces de stationnement (limitation de l'imperméabilisation des sols) ➢ Encouragement en faveur d'une sobriété des usages, d'une récupération des eaux de pluie et d'un développement des énergies renouvelables (limitation des besoins en eau et en énergie) ➢ Principe de gestion des abords des habitations périphériques existantes (limitation des nuisances)
	Compensation	En l'absence d'incidences notables, aucune mesure de compensation n'est nécessaire dans le cadre de la modification du PLUih.
OAP cœur de bourg Savigné l'Evêque	Evitement	En l'absence d'incidences notables, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est nécessaire dans le cadre de la modification du PLUih.
	Réduction	
	Compensation	
STECAL et zones Nl	Evitement	➢ Suppression de STECAL ne se justifiant plus au regard de la réalité actuelle du territoire (modération du développement en campagne) ➢ Dans le STECAL Nz1 (n°1) à Ardenay-sur-Mérize, évitement d'un bosquet et d'une bande boisée, ces éléments étant également protégés au titre des Espaces Boisés Classés (préservation du patrimoine naturel et paysager)
	Réduction	➢ Mise en place de règles précises en matière de densité, de hauteur et d'implantation dans l'ensemble des STECAL (insertion des constructions dans le paysage rural) ➢ Réduction de l'emprise de nombreux STECAL et redélimitation au plus près des constructions existantes et des espaces déjà artificialisés (modération de la consommation d'ENAF)
	Compensation	En l'absence d'incidences notables, aucune mesure de compensation n'est nécessaire dans le cadre de la modification du PLUih.

Identification de bâtiments pouvant changer de destination	Evitement Réduction Compensation	En l'absence d'incidences notables, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est nécessaire dans le cadre de la modification du PLUih.
Suppression d'emplacements réservés	Evitement Réduction Compensation	En l'absence d'incidences notables, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est nécessaire dans le cadre de la modification du PLUih.
Modification zonages urbains	Evitement Réduction Compensation	En l'absence d'incidences notables, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est nécessaire dans le cadre de la modification du PLUih.
Modification règlement écrit	Evitement	➢ Règlementation plus stricte concernant la protection des arbres remarquables au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (préservation du patrimoine naturel) ➢ Actualisation des règles relatives aux risques de feux de forêt et aux mouvements de terrain (réduction de la sensibilité aux risques naturels) ➢ Encadrement plus strict des aménagements possibles en zone Nf couvrant les espaces naturels les plus sensibles du territoire et notamment la zone Natura 2000 (préservation du patrimoine naturel)
	Réduction	➢ Rappel de la règlementation applicable en bordure du réseau structurant départemental (sécurisation des accès sur les axes de circulation majeurs) ➢ Définition de règles en matière de stationnement sécurisé des vélos (développement des modes actifs de déplacements) ➢ Définition de règles relatives au logement de gardiennage et aux espaces de présentation dans les zones Uz et 1AUz (maîtrise de la nature des constructions dans les zones économiques) ➢ Modification des règles relatives aux clôtures en zone A et N (insertion dans le paysage rural)
	Compensation	➢ En compensation de la non prise en compte des annexes existantes en zone A et N, réduction de l'emprise maximale des nouvelles annexes à 40m² (au lieu de 50m²)

VII- DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

1. Objectifs et modalités de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.
Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates.
Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- D'une part l'état initial de l'environnement,
- D'autre part les transformations induites par les dispositions du document,
- Et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la modification du PLUih est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives). Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

2. Présentation des indicateurs retenus

Concernant le suivi de la modification n°1 du PLUih, il est proposé de s'appuyer sur les indicateurs mis en place dans le cadre de l'évaluation environnementale menée lors de l'élaboration du PLUih. Ces indicateurs ont été conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision.
Ils sont rappelés dans les pages suivantes.

THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
Consommation d' espaces	Consommation d'espace en extension par an, par commune, par activité et par pôle	Evaluer les efforts de réduction de la consommation d'espaces et les effets des mesures de densification **Objectif chiffré : 60 à 65 ha pour l'habitant et 28 ha pour l'économie**	19.6ha/hab (2010-2020)	Service urbanisme	1 AN
	Part de la consommation d'espace au sein des enveloppes urbaines, par commune et par an		17ha/hab (2010-2020)		1 AN
	Superficie moyenne consommée par logement		514m²/hab (2010-2020)		1 AN
habitat	Nombre de logements construits par pôle **Objectif : 1500 logements**	Evaluer la quantité de logements construits	A initier	Service urbanisme	1 AN
	Nombre de logements faisant l'objet d'extension par pôle	Evaluer l'évolution de la surface résidentielle	A initier		1 AN
Milieux naturels	Linéaire de haies protégées au titre de la loi Paysage	Mesurer l'évolution de la pression sur le maillage bocager	847 km (2021)	Service urbanisme	1 AN
	Nombre de déclaration préalable reçues en vue d'un arrachage de haies et nombres de mesures compensatoires pour donner suite à un arrachage de haies autorisé		A créer		1 AN
	Surface de zones humides (créer, identifiées…)	Mesurer l'évolution de ces milieux	A créer		1 AN
	Surface boisée protégée au titre des EBC	Mesurer l'évolution de la trame boisée	3923 ha (2021)		1 AN
Paysage / patrimoine	Nombre d'éléments de patrimoine bâti protégés au titre de la loi Paysage	Mesurer l'évolution du patrimoine	777 (2021)	Service urbanisme	1 AN
	Part annuelle de projets intégrant des obligations de qualité paysagère	Evaluer les effets des mesures paysagères du règlement et des OAP	A créer	Service urbanisme	1 AN
Ressource en eau	Qualité des principaux cours d'eau	Evaluer l'effet des mesures en faveur de la préservation des cours d'eau **Objectif : bonne qualité de tous les cours d'eau**	A créer	Agence de l'eau / SAGE	1 AN
	Volume d'eau consommé (ratio par an par habitant)	Evaluer l'effet des mesures visant à réduire les consommations d'eau potable	A créer	Syndicats eau potable	1 AN

THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
	Taux de conformité pour la qualité de l'eau distribuée	Evaluer l'effet des mesures visant à protéger la qualité de l'eau et les captages	A créer	ARS	1 AN
	Taux de conformité pour les rejets des STEP	Evaluer l'effet des mesures en faveur de la limitation des risques de pollutions liées à l'assainissement **Objectif : 100% conforme pour l'assainissement collectif**	5 stations conformes (5 avec données insuffisantes)	Service assainissement	1 AN
	Nombre de stations en surcharge organique		3	Service assainissement	1 AN
	Population raccordée à l'assainissement non collectif		A créer	SPANC	1 AN
	Taux de conformité des installations d'assainissement non collectif			SPANC	1 AN
Déchets	Quantité d'ordures ménagères collectées par an et par habitant	Evaluer l'effet des mesures visant à réduire les déchets végétaux	125 kg/hab (2015)	Syndicat	1 AN
Air / Déplacements	Part des trajets domicile-travail par type	Evaluer les effets des mesures visant à rapprocher les lieux de vie et les zones d'emplois	89.3% en voiture, 1.9% en TC, 2.7% Marche à pied et 1.3% en deux roues motorisées	INSEE	5 ANS
Risques	Nouvelles surfaces urbanisées et nombre de nouveaux logements au sein des zones à risques inondations (PPRI)	Evaluer les effets des mesures visant à limiter l'urbanisation au sein des zones à risques	A créer	Service urbanisme	1 AN
Energie/Climat	Nombre de projets intégrant des objectifs énergétiques (matériaux biosourcés, labellisation…)	Evaluer les effets des mesures visant à promouvoir des principes énergétiques au sein des secteurs de projet	A créer	Service urbanisme	1 AN
	Nombre de projets d'installations de dispositifs d'énergie renouvelable ou visant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (nouvelles constructions et rénovations)	Evaluer les effets des mesures visant à favoriser le développement des énergies	A créer	Service urbanisme	1 AN

THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
	Nombre de projets de production d'énergie renouvelable (méthanisation, éolien…)	renouvelables et l'amélioration énergétique du bâti existant	A créer	Service urbanisme	1 AN