

MODIFICATION N°1 DU PLUih DU GESNOIS BILURIEN

RESUME NON TECHNIQUE

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
I- Pourquoi une évaluation environnementale ?	3
II- En quoi consiste la modification n°1 du PLUih ?	3
III- Un projet compatible avec les autres documents de planification	4
IV- Les enjeux environnementaux du territoire	4
V- Quelle évolution de l'environnement avec ou sans la modification ?	6
VI- Les solutions alternatives étudiées	6
VII- Les incidences de la modification sur l'environnement	7
VIII- L'évaluation des incidences sur le site Natura 2000	8
IX- Les mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts	10
X- Le suivi de la mise en œuvre du plan	10
XI- Conclusion	10
XII- Comment cette évaluation a-t-elle été réalisée ?	11

Ce document présente, dans un langage accessible et synthétique, le contenu de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH du Gesnois Bilurien. Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, il constitue un résumé non technique destiné à faciliter la prise de connaissance du dossier par le public.

I- POURQUOI UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

La modification n°1 du PLUiH fait l'objet d'une évaluation environnementale, imposée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 11 mai 2026 et actée par le conseil communautaire le 2 juillet 2026. Cette démarche, issue d'une directive européenne transposée en droit français, vise à mesurer les effets du document d'urbanisme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, afin d'éviter, réduire, et si besoin compenser, les impacts dommageables.

Cette évaluation complète celle réalisée en 2022 lors de l'élaboration du PLUiH et porte spécifiquement sur les évolutions apportées par la modification n°1.

II- EN QUOI CONSISTE LA MODIFICATION N°1 DU PLUIH ?

La modification ne remet pas en cause le projet global porté par le PLUiH : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas modifié. Elle ajuste le règlement graphique, le règlement écrit et plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP), autour des évolutions suivantes :

- Ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs 2AU, situés à Savigné l'Evêque (« Beauregard »), Montfort-le-Gesnois (« Route de Fâtines ») et Saint-Corneille (« Les Sablons »), et transfert entre zone 1AU et 2AU à Nuillé-le-Jalais (« Bel-Air ») ;
- Modification de l'OAP du secteur d'activités de l'Epine à Savigné l'Evêque et des OAP de cœur de bourg de la même commune ;
- Création, modification ou suppression de plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), avec une réduction globale de leurs emprises de plus de 9 ha ;
- Identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle ;
- Suppression de certains emplacements réservés et ajustements ponctuels de zonages urbains ;
- Modifications du règlement écrit : protection des arbres remarquables, précision de la délimitation des zones humides, encadrement des clôtures en zone rurale et naturelle, stationnement vélo obligatoire, encadrement des installations photovoltaïques et agrivoltaïques, limitation des logements créés par changement de destination, révision du règlement de la zone Uh, etc.

Au total, la modification induit une consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) évaluée à 9,58 ha, un niveau qui reste compatible avec la trajectoire de modération foncière fixée par le SCoT Air-Energie-Climat du Pays du Mans (approuvé le 27 janvier 2026).

III- UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

La modification a été analysée au regard du SCoT Air-Energie-Climat du Pays du Mans approuvé le 27 janvier 2026.

Les ouvertures à l'urbanisation ciblent les communes identifiées par le SCoT comme pôles d'appui du territoire (Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, Saint-Corneille), en cohérence avec l'armature territoriale et les objectifs de modération de la consommation foncière fixés à l'échelle du bassin de vie.

Les autres évolutions permettent de mieux intégrer le document d'urbanisme intercommunal dans le cadre fixé par le SCOT nouvellement applicable sur territoire communautaire.

IV- LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

L'état initial de l'environnement, établi lors de l'élaboration du PLUiH et complété pour les besoins de la modification, met en évidence plusieurs enjeux :

➤ **Paysage et patrimoine bâti :**

Des analyses paysagères ont été conduites spécifiquement sur chacun des secteurs 2AU ouverts à l'urbanisation (relief, arbres à fort enjeu, insertion paysagère). Un clocher inscrit aux Monuments Historiques (église de Nuillé-le-Jalais) constitue un point de vigilance patrimonial à proximité immédiate d'un des secteurs concernés.

➤ **Patrimoine naturel et zones humides :**

Un diagnostic écologique et une délimitation des zones humides ont été réalisés en 2025, par relevés de terrain, sur les 4 sites concernés par une ouverture à l'urbanisation (Savigné l'Evêque, Saint-Corneille, Montfort-le-Gesnois, Nuillé-le-Jalais). Les zones humides jouent un rôle essentiel de régulation des crues, d'épuration de l'eau et d'accueil de la biodiversité. Le territoire est par ailleurs concerné par le site Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » (cf. partie 8) et par des espèces protégées identifiées localement (Grand Capricorne, chiroptères).

➤ **Ressources, risques naturels et technologiques :**

La modification ne crée pas de nouvelle exposition significative aux risques : elle intègre l'actualisation préfectorale des Obligations Légales de Débroussaillage (prévention des feux de forêt) et rappelle explicitement la possibilité, pour l'autorité compétente, de refuser un permis ou d'imposer des prescriptions spéciales (article R.111-2 du code de l'urbanisme) face aux risques de feux de forêt, de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, cavités) ou d'inondation (PPRI).

Pour le détail de l'exposition du territoire à ces risques et de la ressource en eau, le lecteur est invité à se reporter à l'état initial de l'environnement du PLUiH de 2022 joint en annexe.

➤ **Santé publique :**

L'urbanisation des secteurs 2AU de Montfort-le-Gesnois et de Saint-Corneille est expressément conditionnée à la réalisation préalable des travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration, afin d'éviter tout rejet polluant vers le milieu naturel.

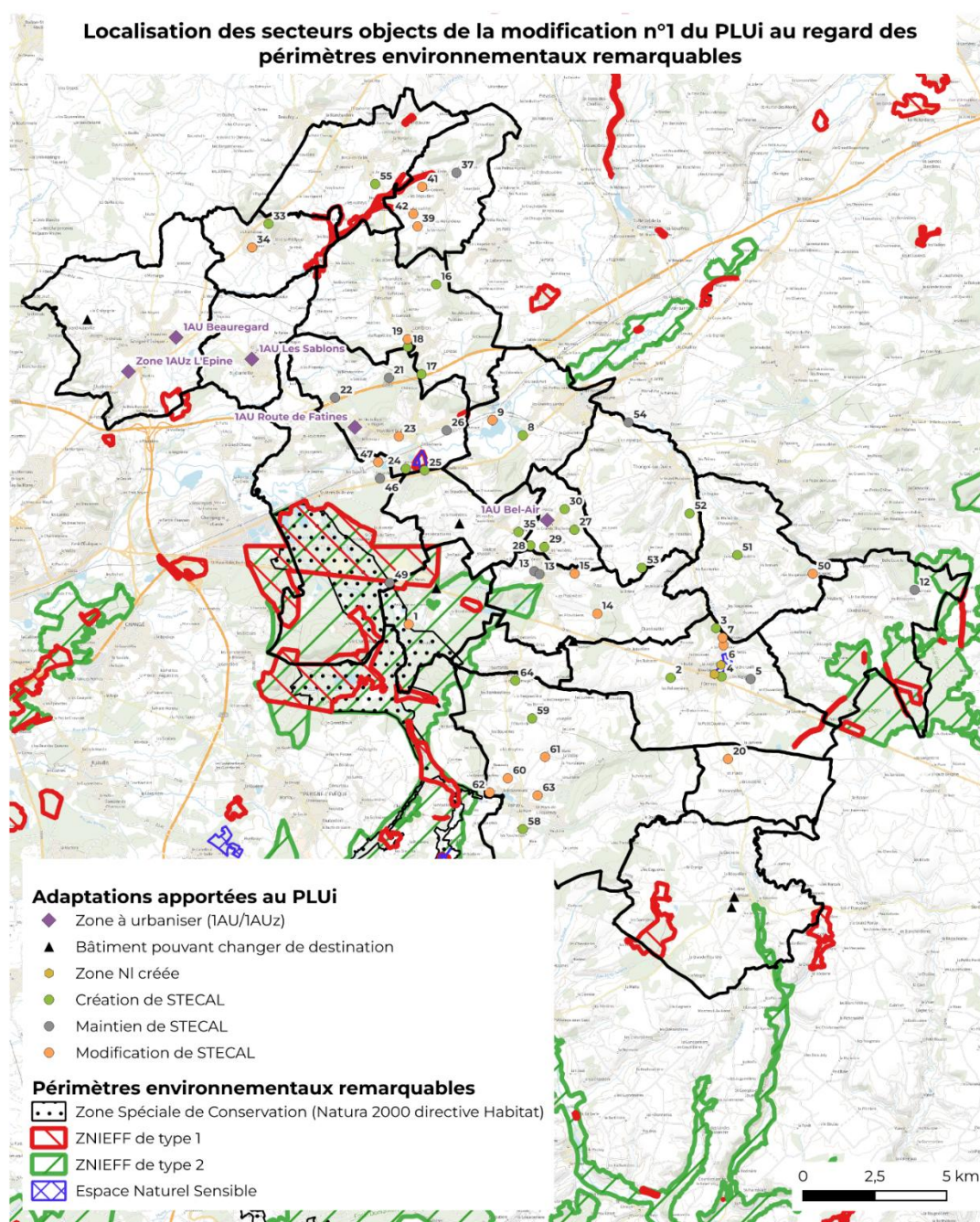
Concernant l'assainissement, les déchets et la qualité de l'air à l'échelle du territoire, le lecteur est invité à se reporter à l'état initial de l'environnement du PLUiH de 2022 joint en annexe.

➤ Population et logement :

Le territoire connaît une croissance démographique modérée (+0,2 % par an entre 2016 et 2022) mais très inégale selon les communes : certaines polarités (Montfort-le-Gesnois, Connerré) peinent à maintenir leur population faute de logements suffisants, tandis que d'autres communes concentrent l'essentiel de la croissance. Plus de la moitié des logements récents ont été construits en densification du tissu urbain existant plutôt qu'en extension.

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA MODIFICATION

La carte ci-dessous localise l'ensemble des secteurs concernés par la modification (zones 2AU ouvertes à l'urbanisation, zone 1AUz de l'Epine, bâtiments pouvant changer de destination, zones NI, STECAL) au regard des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, etc.).



V- QUELLE EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT AVEC OU SANS LA MODIFICATION ?

Sans la modification (scénario de référence)

Le PLUih de 2022 continuerait de s'appliquer sans changement.

Les zones 2AU resteraient gelées, ce qui limiterait à court terme l'artificialisation, mais plusieurs fragilités subsisteraient : une protection insuffisante des arbres remarquables et des zones humides nouvellement identifiées et le maintien d'un vaste secteur militaire de 552 ha au règlement peu protecteur au sein d'espaces à forte sensibilité écologique (Natura 2000, ZNIEFF).

Avec la modification (scénario de projet)

La modification renforce sensiblement la protection de l'environnement : verrouillage de la protection des arbres remarquables, protection réglementaire des zones humides identifiées, reclassement du secteur militaire en zones naturelles strictes (dont une large part en Natura 2000), encadrement des clôtures pour préserver les continuités écologiques, encadrement des STECAL et du développement des énergies renouvelables.

Elle génère en contrepartie une consommation d'espace supplémentaire (9,58 ha d'ENAF) et quelques points de vigilance localisés (trafic routier, cohabitation habitat/activités, précision ultérieure des zones humides), pour lesquels des mesures sont prévues (cf. partie 9).

VI-LES SOLUTIONS ALTERNATIVES ETUDIEES

Pour les 3 secteurs ouverts à l'urbanisation, plusieurs alternatives ont été examinées avant de retenir le projet final : densification du tissu urbain existant, remobilisation des logements vacants, report du besoin sur les communes voisines, ou modulation de la zone retenue (ouverture partielle, phasage dans le temps).

C'est cette dernière option qui a été privilégiée dans chaque cas, avec une réduction des périmètres initialement envisagés au profit du maintien d'espaces naturels ou agricoles (par exemple, seuls 60 % de la zone de Beauregard à Savigné l'Evêque sont ouverts à l'urbanisation, le solde étant préservé pour protéger un vallon et une zone humide).

Des solutions alternatives ont également été examinées pour chacune des évolutions à enjeu environnemental portées par le règlement (protection des arbres remarquables, délimitation des zones humides, clôtures, stationnement, annexes agricoles, photovoltaïque, hauteur des constructions, STECAL, logements en zones économiques, entrepôts, etc.), afin de retenir, sur chaque sujet, la rédaction la plus équilibrée entre besoins du territoire et protection de l'environnement.

VII-LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Une modification globalement favorable à l'environnement

Les orientations générales du PLUiH n'étant pas remises en cause, la modification n'a pas d'incidence notable sur l'équilibre général du plan. Ses effets se concentrent sur des ajustements ciblés :

- **Une maîtrise renforcée de la consommation d'espace** : périmètres d'ouverture à l'urbanisation réduits, compensation d'une ouverture de zone par la fermeture d'une autre à Nuillé-le-Jalais, réduction de plus de 9 ha des emprises de STECAL, mobilisation du bâti existant par le repérage de bâtiments pouvant changer de destination.
- **Un renforcement de la protection de la biodiversité, des paysages et de l'eau** : création d'espaces boisés classés, identification de nouveaux arbres protégés, sanctuarisation d'une zone humide à Savigné l'Evêque, reclassement en zone naturelle stricte du secteur militaire et du secteur de loisirs de Val-de-la-Hune.
- **Des évolutions du règlement écrit qui renforcent, dans l'ensemble, la protection du cadre de vie, la transition écologique et la gestion des risques** (encadrement des hauteurs et de la densification, limitation des logements en zone agricole et dans les zones d'activités, protection des arbres remarquables, stationnement vélo obligatoire, prise en compte des risques de feux de forêt et de mouvements de terrain), tout en comportant quelques points de vigilance identifiés : possibilité d'extension des annexes en zone agricole, réinterrogation possible du contour des zones humides lors des études de détail.
- **Des orientations d'aménagement (OAP) exigeantes sur les nouveaux secteurs à urbaniser** : densités adaptées à chaque commune, quotas de logements sociaux, conditionnement de l'urbanisation à la mise à niveau des réseaux d'assainissement, phasage dans le temps, préservation des arbres et haies à enjeu, zones tampons, gestion des eaux pluviales à la source, sécurisation des accès routiers et développement des liaisons douces.

2. Des incidences examinées secteur par secteur

Chacun des secteurs concernés par la modification (zones 2AU, zones de loisirs NI à Bouloire et Savigné l'Evêque, STECAL, OAP de la ZAC de l'Epine, bâtiments pouvant changer de destination) a fait l'objet d'une analyse détaillée de ses incidences propres notamment sur le paysage, la biodiversité, l'eau, les risques et les mobilités, avec, chaque fois que nécessaire, la définition de mesures adaptées (cf. partie 9).

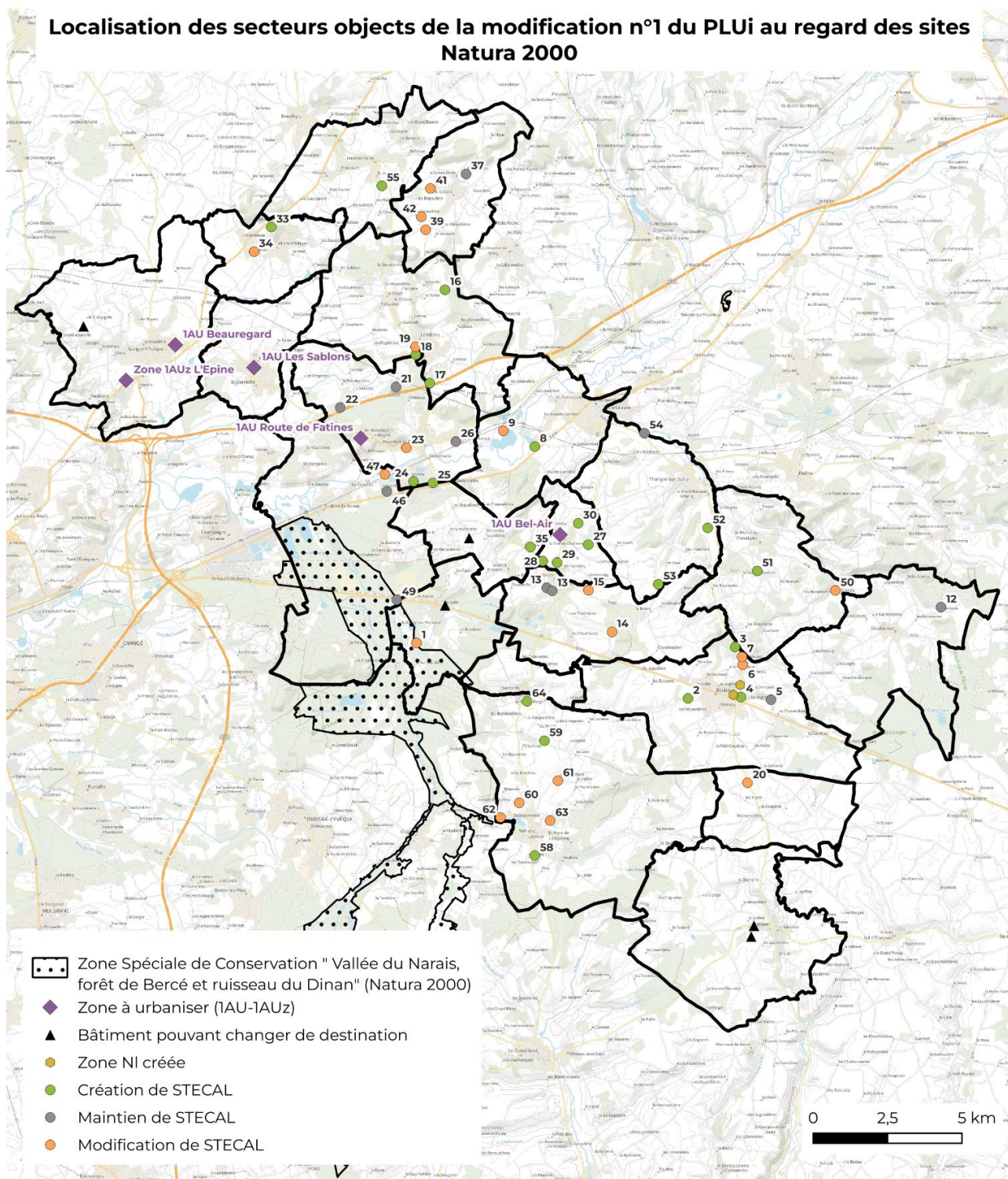
Secteur	Surface / consistance	Logements / densité	Principale incidence identifiée	Principale mesure associée
Beauregard (Savigné l'Evêque) — 2AU → 1AU	1,8 ha ouverts sur 3,1 ha (1,3 ha maintenu en 2AU)	≈ 25 logts/ha, dont 50 % LLS	Zone humide et vallon au nord du site	Évitement de la zone humide et du vallon (protection L.151-23), zone tampon
Route de Fâtines (Montfort-le-Gesnois) — 2AU → 1AU	1,42 ha ouverts sur un périmètre initial de 1,85 ha	≈ 18 logts/ha, 10 à 20 % LLS, 2 tranches	Boisement sud, accès sur la RD91, capacité d'assainissement	Boisement classé en EBC, accès unique sécurisé, urbanisation conditionnée aux travaux d'assainissement, phasage

Secteur	Surface / consistance	Logements / densité	Principale incidence identifiée	Principale mesure associée
Les Sablons (Saint-Corneille) — 2AU → 1AU	3,22 ha	≈ 16 logts/ha, 10 à 20 % LLS, 3 tranches	Cohabitation avec un petit pôle artisanal riverain	Zone tampon, liaisons douces, urbanisation conditionnée aux travaux d'assainissement, phasage
Bel-Air (Nuillé-le-Jalais) — transfert 1AU/2AU	Ouverture de 0,36 ha compensée par la fermeture de 0,98 ha (« Les Genêts 2 »)	≈ 15 logts/ha	Vue sur le clocher classé Monument Historique, arbres fruitiers	Cône de vue préservé, arbres fruitiers protégés (L.151-23)
STECAL (ensemble du territoire)	Réduction globale de plus de 9 ha des emprises existantes	—	Insertion paysagère des constructions isolées en milieu rural	Redélimitation stricte, encadrement des hauteurs et emprises au sol
OAP ZAC de l'Epine (Savigné l'Evêque)	3,44 ha déjà classés en zone à urbaniser (aucun ENAF supplémentaire)	—	Proximité du ruisseau du Courdoux, imperméabilisation des sols	Zone tampon, gestion des eaux pluviales à la source, énergies renouvelables
Zones NI (Bouloire, Savigné l'Evêque)	3 secteurs, constructions limitées à 50 m ² chacun	—	Fréquentation d'espaces naturels sensibles	Emprise très limitée, aménagements légers uniquement
Bâtiments changement de destination	6 bâtiments existants (Ardenay-sur-Mérize, Bouloire, Savigné l'Evêque, Tresson ×2, Soultré)	—	Aucune consommation d'ENAF, bâti déjà existant	Réutilisation exclusive du bâti existant

VIII- L'EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Le territoire est concerné par le site Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan ». L'analyse conclut que la modification du PLUih n'est pas susceptible d'avoir d'incidence négative notable sur les objectifs de conservation de ce site, notamment parce qu'aucune zone 1AU n'est ouverte à l'urbanisation à l'intérieur du site, que les STECAL les plus proches sont pour partie déjà anthropisés et voient leurs emprises réduites, et que les haies, alignements d'arbres et chênes remarquables identifiés sont protégés.

Localisation des secteurs objets de la modification n°1 du PLUi au regard des sites Natura 2000



IX-LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES IMPACTS

Pour chaque évolution à enjeu environnemental, des mesures d'évitement, de réduction, et le cas échéant de compensation, ont été définies. Les principales sont synthétisées ci-dessous :

Thématique	Type de mesure	Exemples de mesures mises en œuvre
Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	Évitement	Exclusion des zones humides et boisements identifiés (Beauregard, Route de Fâtines) ; protection de plusieurs arbres remarquables.
	Réduction	Densités minimales adaptées à chaque commune, lisières paysagères, zones-tampons, traitement paysager des entrées de ville, liaisons douces, sécurisation des accès, échelonnement dans le temps de l'urbanisation.
	Compensation	Fermeture à l'urbanisation d'une autre zone (« Les Genêts 2 » à Nuillé-le-Jalais) en contrepartie de l'ouverture d'un nouveau secteur.
OAP de la ZAC de l'Epine	Réduction	Sécurisation de la desserte, mutualisation du stationnement, préservation et renforcement de la trame végétale, zone-tampon le long du ruisseau du Courdoux, gestion naturelle des eaux pluviales, sobriété énergétique.
	Compensation	Aucune mesure nécessaire, en l'absence d'incidence notable résiduelle.

X- LE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le code de l'urbanisme impose une analyse des résultats de l'application du document au plus tard 6 ans après son approbation. Des indicateurs de suivi ont été définis, en s'appuyant sur ceux mis en place lors de l'élaboration du PLUih, afin de mesurer l'évolution des enjeux environnementaux (consommation d'espace, biodiversité, zones humides, risques, énergie) et d'ajuster si nécessaire la mise en œuvre du document.

XI-CONCLUSION

La modification n°1 du PLUih du Gesnois Bilurien répond à des besoins identifiés du territoire (logement, activités économiques, mise à jour réglementaire) tout en renforçant, sur de nombreux points, la protection de l'environnement par rapport au document en vigueur : protection des arbres remarquables et des zones humides, reclassement d'espaces naturels sensibles, encadrement plus strict des STECAL et des clôtures, réduction ciblée des périmètres d'urbanisation. La consommation

d'espace complémentaire qu'elle engendre (9,58 ha) reste maîtrisée et compatible avec les objectifs du SCoT.

Les points de vigilance identifiés font l'objet de mesures de réduction ou de compensation, et seront suivis dans la durée grâce aux indicateurs mis en place.

XII-COMMENT CETTE EVALUATION A-T-ELLE ETE REALISEE ?

L'évaluation s'appuie sur l'état initial de l'environnement établi lors de l'élaboration du PLUih en 2022, complété par des investigations de terrain spécifiques menées en 2025-2026 : relevés pédologiques et diagnostics écologiques sur les 4 sites concernés par une ouverture à l'urbanisation, analyses paysagères par secteur, et expertise réglementaire des évolutions apportées au règlement écrit et graphique.

Les incidences ont été appréciées à dire d'expert, sur la base de ces observations de terrain et de références scientifiques et bibliographiques, en comparant la situation actuelle à celle attendue après mise en œuvre de la modification.