



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
des Pays de la Loire

Service connaissance des territoires et évaluation
Division évaluation environnementale

Réf. : 006396/APP PLUi de LBN communauté de communes (72)

Nantes, le 1^{er} décembre 2025

**Le président de la mission régionale de
d'autorité environnementale Pays de la Loire**

à

Monsieur le président de LBN Communauté

Monsieur le président,

Vous avez saisi le 30 septembre 2025 la mission régionale d'autorité environnementale pour avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal de LBN communauté (72) et son évaluation environnementale tels qu'arrêtés le 10 septembre 2025.

La MRAe a précédemment été saisie pour avis sur un arrêt du projet de PLUi du 21 mai 2025. L'évaluation environnementale correspondante a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 27 août 2025¹. Les évolutions proposées entre les deux versions du PLUi arrêté visent à répondre en partie aux observations émises par les personnes publiques associées et notamment à celles de l'avis de la DDT du 4 août 2025. Elles n'avaient ainsi pas pour objectifs de répondre aux observations et recommandations de la MRAe qui restent donc entièrement d'actualité. Il n'est notamment observé toujours aucune identification, autre que très sommaire, des enjeux environnementaux (biodiversité, zones humides, ...) des secteurs destinés à être aménagés ne permettant ni de justifier d'une démarche aboutie d'évitement dans le choix des secteurs en question ni d'encadrer par la suite les aménagements à réaliser par des dispositions spécifiques au niveau du règlement et des OAP.

Les évolutions proposées entre les deux versions du PLUi portent notamment sur les points suivants.

Concernant le rapport de présentation :

- des précisions et des corrections (diagnostic) relatives aux données de consommation d'espace ;

¹[Avis PDL-003410/APP du 27 août 2025](#)

- une analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec le Scot du Pays Vallée de la Sarthe et avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers définies par la loi dite climat et résilience² ;
- l'ajout de plusieurs tableaux relatifs aux OAP, aux emplacements réservés et aux Stecal.

Concernant le règlement écrit : des modifications, à la marge, relatives par exemple à l'encadrement des extensions, la mise en cohérence dans le document des hauteurs des annexes, l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, la ré-écriture des règles relatives aux espaces de pleine terre pour éviter les effets de seuils ou l'ajout d'un zonage de type 1AUe « zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics à urbaniser à court et moyen termes ».

Concernant le règlement graphique : une réduction des zonages A (-230ha), une augmentation des zonages N (+224ha), une augmentation des zonages U (+14ha), une réduction des zonages 1AU (-12,6ha).

Sur la base d'une perspective de croissance de la population inchangée par rapport au premier arrêt (+0,3 %/an), en rupture avec celle observée au cours des dernières années (-0,5 %/an entre 2016 et 2022), le PLUi vise la production de 720 à 735 logements. Le second arrêt du PLUi intègre une réduction du nombre des OAP sectorielles visant à la production de logements (passage de 76 à 62 OAP pour une surface globale réduite de 49,9 ha à 37,7 ha). La réponse au besoin en logements est assurée par :

- la construction en extension d'urbanisation : 379
- une densification au sein des OAP sectorielles : 229
- des changements de destinations : 10 (sur 99 possibles)
- une réduction de la vacance : 117

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est évaluée sur l'ensemble de la période du PLUi (2025-2037) à 77 ha. Compte tenu de la consommation observée sur la période 2022 – 2025 (24,4ha), la consommation d'espace sur la décennie 2022-2031 est évaluée à 76 ha comparés aux 167 consommés sur la période 2011-2021. Le dossier affiche sur cette base une réduction de la consommation d'espaces entre les deux décennies de 54,5 %, en compatibilité avec les objectifs nationaux.

La MRAe observe néanmoins que de nombreux emplacements réservés sont exclus sans justification de la consommation d'espaces tels que ceux associés à la création de voiries douces ou à la création de déviation et de giratoires.

Il en est de même de nombreux Stecal ou certaines OAP. A titre d'illustration³, le dossier affirme sans justification adaptée l'absence de consommation d'espace :

- du Stecal Ax1 à Brains sur Gée d'une surface de 0,86ha alors qu'une part significative est exempte de tout aménagement. La comptabilisation des espaces en dehors des bâtiments existants dans le bilan de consommation apparaît nécessaire ;
- du Stecal03 à Saint Denis d'Orques de surface 1,29ha alors que l'intégration de la parcelle 505 (0,22ha), actuellement en prairie sur laquelle est prévue la réalisation d'un parking est manifestement constitutive de consommation d'espace ;
- de l'OAP AVES01 de 0,79ha, omis du tableau de consommation ;

²[Loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)

³Les exemples mentionnés ne constituent pas une liste exhaustive.

- de l'OAP BRUL08 de 2,4ha identifiée à la fois (Justification des choix) comme consommatrice d'espace et non constitutive de consommation (OAP) ;
- de l'OAP LOUE04 pour ce qui concerne une partie enfrichée de près de 1ha.

Ces exclusions conduisent à sous estimer la consommation d'ENAF permise par le PLUi et par la suite l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec la trajectoire nationale de réduction de la consommation d'espace visant une absence d'artificialisation des sols à l'horizon 2050.

Le dossier souligne que la mobilisation du foncier en densification est plus difficile que celle en extension. Il prend pour hypothèse une mobilisation limitée à hauteur de 70 %. Pour autant la priorité de la collectivité doit effectivement être de répondre à ses besoins en logements en priorité par la mobilisation de l'existant et la densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter au maximum les aménagements en extension de l'urbanisation et la consommation d'espaces. A ce stade, la planification des secteurs d'OAP en densification est, pour une très grande majorité (plus de 80%), reporté à la seconde période du PLUi soit entre 2031 et 2036, voire au-delà (2036-2041) pour quelques-unes.

Sur la forme, il apparaît encore de nombreuses incohérences de chiffres dans le dossier proposé. Ainsi, par exemple, la justification des choix affiche selon les passages 229 logements en sein des OAP en densification ou 309 logements.

D'une façon générale, une attention particulière doit être portée afin de mettre en cohérence l'ensemble des chiffres des documents du PLUi en veillant à corriger les chiffres issus de la première version. La persistance de chiffres non cohérents rend en effet difficile la compréhension du document et du projet de la collectivité.

En complément des recommandations émises dans son premier avis au sujet desquelles il appartient à la collectivité d'indiquer comment elle les a pris en compte, la MRAe recommande :

- ***de ré-examiner l'analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers associées aux OAP, aux Stecal et aux emplacements réservés ;***
- ***de prioriser les aménagements en densification que ce soit sur les secteurs d'OAP ou au sein des dents creuses.***

Conformément aux dispositions de l'article R153-8 du code de l'urbanisme, le présent courrier et l'avis du 27 août 2025 seront mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi

Le présent courrier sera mis en ligne sur le site de la MRAe.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de mes sincères salutations.

Signé
Daniel Fauvre