



Plan Local d'urbanisme intercommunal

Annexe 1 : Mémoire en réponse – Mrae

Avis n°006396 du 1^{er} décembre 2025,

Avis n° du ...

Cadre réglementaire	3
Rappel de la procédure	3
Trajectoire démographique.....	5
Trajectoire de production de logements.....	8
Démarche itérative	9
Dispositifs d'assainissement collectifs	10

1

Préambule

Cadre réglementaire

Le présent mémoire est élaboré dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale applicable au document d'urbanisme, conformément aux dispositions du **Code de l'environnement**, et plus particulièrement de ses articles **L. 104-1 à L. 104-8** et **R. 104-1 à R. 104-33**. Conformément à ces textes, l'autorité environnementale est chargée d'émettre un avis portant sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet.

L'avis formulé par la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)** constitue un avis externe, indépendant et consultatif. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais vise à éclairer la collectivité porteuse du document ainsi que le public sur les incidences potentielles du projet et sur les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser ses effets notables sur l'environnement.

Conformément à l'article **L. 104-6** du Code de l'environnement, la collectivité en charge de l'élaboration du document d'urbanisme est tenue d'apporter une réponse écrite et motivée à l'avis de l'autorité environnementale. Cette réponse a pour objet de préciser les suites données à l'avis, d'explicitier les ajustements réalisés dans le document, ou le cas échéant de justifier le maintien d'orientations initiales lorsqu'aucune modification n'a été jugée nécessaire.

Le présent mémoire s'inscrit donc dans ce cadre réglementaire. Il a pour vocation de présenter, point par point, les observations émises par la MRAE, d'y apporter des éléments de réponse argumentés et, lorsque cela est pertinent, de proposer des compléments ou adaptations du projet afin de renforcer la prise en considération des enjeux environnementaux.

Rappel de la procédure

Le PLUi de LBN Communauté a fait l'objet d'un premier arrêt en mai 2025, donnant lieu à la transmission d'un premier avis de la MRAE (avis n°003410). Un second arrêt a ensuite été adopté en septembre 2025 afin d'intégrer, durant la période estivale, les ajustements nécessaires pour inscrire le territoire dans une trajectoire de sobriété foncière et pour actualiser le règlement graphique.

Cette nouvelle version du PLUi n'avait toutefois pas vocation à apporter, à ce stade, des réponses exhaustives à l'ensemble des observations formulées par la MRAE dans son premier avis.

Le présent mémoire en réponse vise donc à apporter un éclairage complémentaire sur ces différents points, en traitant tant des évolutions intégrées entre les deux arrêts que des éléments demeurant en discussion.

2

Mémoire en réponse

Le présent mémoire en réponse aux observations de la Mission régionale d'autorité environnementale intègre les éléments de réponses relatifs aux demandes de modification du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes LBN, consécutives aux premier et second arrêts prononcés par l'autorité compétente.

Démarche itérative

les secteurs ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation ou à accueillir des activités ne font pas l'objet d'inventaires (faunistique, floristique, zones humides etc) affinés à leur échelle, ne permettant pas au PLUi de procéder à des choix éclairés des secteurs à urbaniser et d'encadrer de façon adaptée les aménagements destinés à y être réalisés.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial des secteurs envisagés pour une ouverture à l'urbanisation ou à accueillir une activité. Cet état initial doit ensuite permettre dans un premier temps d'écarter certains secteurs au regard des enjeux en présence et dans un second temps de proposer les orientations d'aménagement et de programmation adaptées à la prise en compte desdits enjeux pour les secteurs retenus.

Dans le cadre de l'identification des secteurs de projet, en particulier ceux situés en extension de l'urbanisation, LBN Communauté a conduit une démarche systématique d'évitement visant à analyser, pour chacun des sites, les principaux enjeux environnementaux. Cette analyse préalable a été intégrée à l'évaluation environnementale (p. 134 et suivantes), permettant de documenter les sensibilités identifiées et de justifier les choix retenus.

Afin de disposer d'un niveau de connaissance suffisant, des inventaires zones humides ont été réalisés sur l'ensemble des secteurs potentiellement mobilisables. Les résultats issus de ces investigations ont conduit, selon les cas, soit à l'exclusion de sites présentant des sensibilités environnementales avérées, soit à l'adaptation du projet d'aménagement afin de respecter l'intégrité des milieux identifiés.

Il convient toutefois de souligner que le territoire n'a pas souhaité engager, à ce stade, des inventaires faune-flore approfondis et pluri-saisonniers (inventaires « quatre saisons ») sur l'ensemble des sites identifiés. Une telle démarche aurait été disproportionnée au regard des niveaux d'enjeu et de maturité des projets, et relève davantage de l'étape opérationnelle, au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou de la définition des projets d'aménagement.

En définitive, la démarche adoptée a permis de sélectionner des sites présentant une compatibilité avérée avec les enjeux environnementaux du territoire, tout en limitant l'artificialisation d'espaces à forte valeur écologique. Elle traduit l'effort de priorisation, de hiérarchisation et de justification mené par LBN Communauté dans le respect du principe « éviter – réduire – compenser ».

Nous compléterons, dans le rapport de justification des choix et dans l'évaluation environnementale, le processus itératif mis en œuvre, afin de rendre compte de l'évolution des hypothèses et des ajustements opérés au fil de l'avancement du travail.

La MRAe recommande que le dossier soit complété de manière à traduire la démarche itérative ayant conduit au choix des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ou à accueillir des activités en explicitant notamment la démarche préalable d'évitement qui doit constituer le

premier levier d'intervention du PLUi et non pas renvoyer à des études ultérieures la prise en compte des enjeux sur les secteurs retenus.

Nous prenons pleinement acte de la recommandation de la MRAE visant à enrichir la présentation de la méthodologie itérative mise en œuvre pour l'identification des secteurs de projets et pour l'évitement des secteurs présentant des enjeux environnementaux sensibles. Cette précision méthodologique fait sens au regard de l'importance accordée par LBN Communauté à l'articulation entre développement urbain et préservation des milieux naturels.

Dans un premier temps, avant même d'engager les échanges avec les communes, le bureau d'étude a procédé à une analyse préliminaire des espaces situés au sein du tissu urbain existant et en lisière urbaine. Cette première étape avait pour objectif d'écarter les secteurs présentant des contraintes majeures, notamment du point de vue environnemental (présence potentielle d'habitats sensibles, zones humides, parcelles à forte valeur agronomique, etc.) mais également paysager (positions dominantes, covisibilités marquées, ruptures avec la morphologie urbaine, etc.). Cette phase d'analyse « à dire d'expert » a permis d'établir un premier filtre et d'éviter dès l'origine de la réflexion une partie des zones les plus sensibles.

Dans un second temps, une campagne de visites de terrain a été organisée afin de confronter cette analyse cartographique et documentaire aux réalités physiques. Ces observations in situ ont permis d'identifier davantage de secteurs présentant des contraintes non repérables à distance (hydromorphies, discontinuités urbaines, enjeux bocagers, risques de conflits d'usages, etc.) et d'ajuster le premier tri analytique.

Enfin, pour les secteurs restant potentiellement mobilisables, des inventaires zones humides ont été réalisés. Ces derniers ont joué un rôle déterminant : d'une part en confirmant le maintien de certains sites, d'autre part en conduisant à écarter définitivement des secteurs ne pouvant faire l'objet d'une urbanisation compatible avec les enjeux environnementaux identifiés. Lorsque les inventaires ont confirmé la présence de zones humides ou d'espaces à enjeux sans pour autant justifier l'exclusion totale des sites, les mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées directement dans les schémas d'aménagement envisagés. Ces éléments ont été mentionnés et pris en compte dans la définition même des projets (zonages d'exclusion, maintien de corridors écologiques, reculements nécessaires, etc.).

Trajectoire démographique

Le PADD fixe un scénario de croissance démographique de +0,3% par an, avec un objectif d'accueil de +672 habitants sur le territoire entre 2025 et 2037. Cependant les données récentes de l'INSEE tendent au contraire à démontrer une baisse continue de la population.

La MRAE recommande de réinterroger la perspective de croissance démographique ainsi que les projections en besoin de logements qui en découlent :

Une trajectoire démographique à stabiliser, dans un contexte d'attractivité territoriale avérée

Entre 1999 et 2011, le territoire enregistrait une dynamique démographique particulièrement favorable, avec une croissance moyenne supérieure à +1,4 % par an. Cette évolution positive témoignait de l'attractivité du territoire, notamment liée à un report résidentiel depuis la métropole du Mans vers sa périphérie.

Depuis 2011, les données de l'INSEE mettent néanmoins en évidence une inflexion, traduisant une érosion progressive de la population communautaire. Cette évolution récente ne résulte pas d'un désintérêt pour le territoire, mais s'explique en partie par les difficultés rencontrées par certaines communes – en particulier celles soumises au RNU – pour engager et commercialiser de nouveaux programmes immobiliers et opérations de lotissement. Le décalage entre planification et mise sur le marché de ces projets a ainsi influé sur la trajectoire démographique observée au cours de la dernière décennie.

Dans ce contexte, LBN Communauté entend maintenir une trajectoire de croissance démographique mesurée, fixée à +0,3 % par an en moyenne, telle que mentionnée dans le PADD. Ce taux de croissance annuelle moyenne (TCAM) se traduirait, à l'horizon du document, par une progression estimée à +412 habitants depuis 2014. Le territoire s'est également engagé à assurer un bilan triennal de la mise en œuvre de son PLUi, notamment en matière d'habitat. Dans cette logique, et dans le cadre du second arrêt, une part croissante de logements a été programmée en zone 2AU. L'ouverture et l'aménagement de ces secteurs seront conditionnés à l'atteinte des objectifs démographiques définis, garantissant ainsi une adaptation progressive et maîtrisée de l'offre foncière aux besoins constatés.

Une dynamique de desserrement des ménages sous-estimée dans le PADD

Si cette trajectoire démographique traduit la volonté d'accompagner les dynamiques d'installation observées, il convient toutefois de souligner que le PADD semble avoir sous-estimé la dynamique de desserrement des ménages. En effet, le document retient une hypothèse de 2,16 personnes par ménage à l'horizon 2037, alors que le dernier recensement met en perspective une taille moyenne de 2,28 personnes par ménage en 2022 (contre 2,41 en 2016).

Cet écart méthodologique est susceptible de conduire à une sous-estimation des besoins en logements. Il renforce l'intérêt d'une analyse régulière des évolutions constatées, conformément à l'engagement du territoire d'assurer un suivi triennal, et justifie l'adaptation progressive des capacités d'accueil, notamment via la mobilisation maîtrisée des secteurs 2AU.

Conclusion

Au regard de ces éléments, si le territoire appréhende pleinement les observations formulées par la MRAE, LBN Communauté ne souhaite pas faire évoluer sa trajectoire, tant en matière de croissance démographique qu'en matière de production de logements. La collectivité considère que la trajectoire retenue demeure équilibrée, réaliste et compatible avec les enjeux de sobriété foncière, sous réserve du suivi renforcé et de l'ajustement progressif prévu dans le cadre du présent PLUi.

Trajectoire de production de logements

La MRAE recommande de réinterroger :

- **la perspective de croissance démographique ainsi que les projections en besoin de logements qui en découlent**
- **la mobilisation de la vacance dans l'atteinte des objectifs de production de logements,**

Une reprise de la dynamique de production de logement

Le PLUi de LBN Communauté prévoit, afin de répondre aux besoins des ménages et d'accueillir de nouveaux habitants, une production d'environ 60 logements par an sur l'ensemble de la période d'application du document. Comme le souligne l'avis de la MRAE, la communauté de communes a enregistré la construction de 34 logements en 2021 et de 53 logements en 2022. L'année 2023, avec seulement 20 logements commencés, traduit une inflexion de cette dynamique, en lien avec la crise du logement affectant notamment l'accès au crédit. Néanmoins, cette évolution s'inscrit dans une dynamique de reprise progressive de la commercialisation du foncier sur les communes, témoignant d'un redémarrage des projets résidentiels après plusieurs années de retard.

La résorption de la vacance

En ce qui concerne la vacance du parc de logements, il convient de souligner que le territoire a réussi, selon les données de l'INSEE, à stabiliser ce taux à 10 % en 2022. Si la reconquête des logements vacants constitue une priorité pour le territoire et un enjeu au niveau national, il apparaît relativement complexe de viser un objectif plus ambitieux que la remise sur le marché de 5 à 6 logements par an sur l'ensemble de la durée du PLUi.

En effet, une part des logements vacants est aujourd'hui fortement dégradée et nécessiterait des travaux importants et coûteux, qui ne correspondent pas nécessairement au profil des ménages accueillis sur le territoire, caractérisés par des revenus modestes. L'absence de logements adaptés pourrait ainsi conduire ces ménages à se tourner vers des habitats dégradés, générant des situations de précarité énergétique.

Enfin, il convient de préciser qu'une partie de la vacance concerne des logements situés au sein d'espaces agricoles, dont la mobilisation ne serait pas pertinente dans le cadre des objectifs de développement résidentiel du PLUi.

Concernant l'intégration des changements de destination, LBN Communauté a choisi de prendre en compte, dans sa trajectoire de production de logements, les changements de destination correspondant à environ 10 % des bâtiments recensés.

De plus au regard des enjeux relatifs au vieillissement de la population et au desserrement des ménages, le PADD affiche le besoin de produire une offre de logements adaptée au parcours

résidentiels, en proposant des modes d'hébergement diversifiés tels que des petits collectifs, des logements groupés, des résidences « autonomie »... Cependant, le PADD maintient en parallèle des objectifs de densités peu ambitieux, avec, pour les pôles structurants, une densité envisagée à 17 logements hectare.

La définition d'une densité cible à l'échelle de LBN Communauté et de l'ensemble des niveaux d'armature a suscité de nombreux échanges au cours de l'élaboration du PLUi. Si la diversification des typologies constitue un enjeu important pour le territoire, la mise en œuvre de formes urbaines plus denses ne pourra, selon nous, être envisagée aisément à court et moyen terme. En effet, la commercialisation actuelle – notamment dans les communes les plus petites – porte majoritairement sur des parcelles de superficie supérieure, ce qui limite la capacité à structurer immédiatement des opérations plus compactes.

Trajectoire de sobriété foncière

La MRAE recommande :

- **D'apporter des explications sur les méthodologies appliquées, les données retenues sur les périodes 2011 – 2021 et 2021 -2024 et les temporalités servant de base aux calculs pour comptabiliser les consommations d'espaces sur les différentes périodes prises en compte,**
- **Le cas échéant, de réinterroger l'enveloppe foncière retenue, y compris à la lumière des besoins réels compte tenu de la dynamique observée sur le territoire,**
- **De traduire de manière transparente les objectifs retenus au sein du PADD,**
- **De produire des documents cohérents, traduisant une démarche dépourvue d'ambiguïtés afin de ne pas nuire à la compréhension des choix retenus.**

Sur la forme

Sur la forme, LBN Communauté veillera, en amont de l'approbation du PLUi, à produire un document plus didactique et à corriger l'ensemble des incohérences relevées, notamment celles signalées dans l'avis de la MRAE.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de transparence renforcée, qui se traduira également par la mise à disposition des données sources mobilisées pour l'évaluation de la consommation foncière associée aux secteurs de projets.

À ce titre, et à titre d'exemple, l'atlas des STECAL présentera de manière exhaustive l'ensemble des secteurs concernés par des consommations foncières, permettant une lecture claire et intelligible de leur justification et de leur impact.

Sur le fond

Analyse de la consommation 2011 – 2021

Dans le cadre de la définition de la trajectoire de sobriété foncière à l'échelle de LBN Communauté, et conformément aux dispositions introduites par la loi Climat et Résilience, le territoire s'est appuyé sur les données issues du portail « Mon diag' artificialisation ». Lors du débat sur le PADD, celui-ci faisait état d'une consommation d'ENAF de 167 hectares. Sa mise à jour continue permet désormais d'identifier une consommation estimée à 155,7 hectares.

L'écart observé s'explique en partie par une demande formulée par la collectivité visant à affiner la consommation imputée aux aménagements liés à la LGV, lesquels ont fortement impacté le territoire. Ces aménagements ont eu pour effet de compliquer la trajectoire locale de compatibilité avec le SCOT, notamment pour la période postérieure à 2021.

Analyse de la consommation 2021 – 2025

Par ailleurs, concernant l'évaluation de la consommation engendrée par les aménagements réalisés depuis 2021, le territoire justifie le choix d'une approche fondée sur l'analyse des autorisations d'urbanisme. En effet, dans plusieurs communes, les données issues du Cerema font apparaître une consommation foncière alors même qu'aucune autorisation d'urbanisme ou changement significatif d'affectation des sols n'a été observé localement. Ce constat confirme la nécessité de croiser les sources et de disposer d'un diagnostic territorial affiné pour fiabiliser les données et éclairer les décisions de planification (cf. justification des choix).

Cette analyse, nous amène à identifier une consommation ENAF 2022 – 2025 de 24,37 hectares, lorsque le portail de l'artificialisation fait apparaître une consommation de 46,3 hectares.

Parmi les interrogations soulevées concernant la fiabilité des données issues du portail « Mon diag' Artif », figure notamment la question du traitement des délaissés ferroviaires. En effet, il apparaît que ceux-ci ont été comptabilisés, au moins partiellement, dans la consommation foncière du territoire au titre de l'année 2023, pour une superficie de 12,5 hectares, essentiellement localisée sur la commune de Coulans-sur-Gée.

Or, LBN Communauté estime que cette consommation foncière ne peut, en toute rigueur, être imputée au territoire. Les travaux liés à la LGV procèdent d'un projet d'ampleur nationale, piloté par l'État et les acteurs ferroviaires, qui n'est ni issu d'une décision locale ni destiné à répondre aux besoins ni à la dynamique démographique du territoire communautaire. Dès lors, intégrer de tels aménagements dans l'évaluation de la trajectoire locale d'artificialisation reviendrait à biaiser l'analyse et à faire porter à LBN Communauté des évolutions foncières qu'elle ne maîtrise ni en opportunité, ni en gouvernance, ni en finalité.

Calcul de la consommation futur :

Dans son avis, la MRAE questionne à juste titre la consommation foncière mobilisée et projetée dans le cadre du PLUi, ainsi que les modalités retenues pour son calcul. L'ensemble des données présentées lors de l'arrêt feront l'objet d'une actualisation en amont de l'approbation.

- **Prise en compte des emplacements réservés**

Comme le souligne l'avis de la MRAE, la consommation foncière générée par les emplacements réservés apparaît relativement faible à l'échelle du territoire. Plusieurs éléments permettent d'expliquer cette faible mobilisation foncière.

D'une part, le projet de contournement de Noyen-sur-Sarthe est encore à un stade très préliminaire : il ne s'agit pour l'heure que d'une intention, qui devra être évaluée à travers plusieurs études successives, notamment pour déterminer le tracé le plus pertinent. Au regard du calendrier, sa réalisation effective dans le périmètre temporel du PLUi (horizon 2037) demeure peu probable.

D'autre part, une part des emplacements réservés concerne des équipements liés à la gestion du risque, en particulier les bassins d'extension de crue prévus sur la commune de Loué. Ces aménagements relèvent davantage de mesures environnementales et de sécurisation que d'opérations d'urbanisation.

Enfin, conformément à la définition réglementaire de l'artificialisation, les projets portant sur les mobilités douces et actives ne sont pas pris en compte dans le calcul de consommation foncière. Leur présence dans les emplacements réservés n'a donc pas d'incidence sur la trajectoire d'artificialisation du territoire.

- **Prise en compte des STECAL**

Comme le souligne la CDPENAF dans son avis, les périmètres des STECAL devront être réinterrogés et ajustés avant l'approbation définitive du PLUi. Ce travail complémentaire vise non seulement à affiner la pertinence des secteurs retenus, mais aussi à limiter strictement l'implantation de tiers dans les espaces agricoles, conformément aux objectifs de préservation de ces milieux.

Ces ajustements permettront également de recalculer précisément l'enveloppe foncière mobilisée par les STECAL, afin de disposer d'une trajectoire d'artificialisation actualisée et conforme aux ambitions du territoire.

Par ailleurs, dans une logique similaire à celle retenue pour les OAP, le dossier sera complété par une estimation individualisée de la consommation foncière, établie au cas par cas pour chaque STECAL. Cette approche garantira une meilleure lisibilité des impacts et renforcera la transparence globale du document.

Secteur de projet

La MRAe relève par ailleurs qu'un projet de contournement routier de Noyen-sur-Sarthe n'est évoqué qu'à travers les emplacements réservés matérialisés au règlement graphique. Aucune autre mention n'est faite de cet aménagement pourtant conséquent et le choix de ces emplacements réservés ne fait l'objet d'aucun développement ou justification.

Le projet de contournement de Noyen-sur-Sarthe est déjà mentionné au sein du PLU communal et fait actuellement l'objet de réflexions préliminaires. Toutefois, il convient de souligner que ce projet demeure à ce stade largement incertain : aucun fuseau précis n'a été défini par le Département, aucune variante n'a été étudiée, et les caractéristiques techniques ainsi que les modalités de réalisation ne sont pas connues.

Dans ce contexte, il apparaît prématuré d'engager des études environnementales plus approfondies. En l'absence d'éléments de localisation, de tracé ou de principe d'aménagement, les investigations environnementales ne seraient pas opérantes, et ne permettraient pas d'anticiper de manière pertinente les incidences potentielles du projet. Dès lors, le PLUi ne peut qu'en prendre acte, sans pouvoir en tirer de conclusions opérationnelles ou en adapter les orientations d'aménagement à ce stade.

Le territoire demeure néanmoins vigilant quant aux évolutions du projet. Si celui-ci venait à se préciser, la Communauté de communes intégrera les éléments nouveaux, le cas échéant, dans une démarche d'évaluation environnementale adaptée et proportionnée à l'avancement des études menées par le Département.

La MRAe recommande de reconsidérer de façon approfondie les différents zonages et l'encadrement des projets via le règlement écrit en cohérence avec les enjeux des différents secteurs.

Dans le cadre de la poursuite des travaux, le territoire s'engage à :

- **Réexaminer les zonages**, notamment aux interfaces entre secteurs urbanisés, espaces agricoles et milieux naturels, afin de s'assurer de leur cohérence avec les enjeux environnementaux, paysagers et fonctionnels identifiés.
- **Affiner le règlement écrit**, avec une attention particulière portée aux secteurs sensibles ou à enjeux particuliers (risques, biodiversité, continuités écologiques, ressources ou usages agricoles).
- **Renforcer le caractère opérationnel des prescriptions**, en veillant à ce qu'elles permettent de concilier accueil des projets et préservation des fonctionnalités territoriales.

Ces ajustements seront intégrés dans la version du document soumise à l'approbation, à l'issue des travaux complémentaires menés et des échanges avec les partenaires institutionnels. Cette démarche vise à assurer une cohérence accrue entre le zonage, les objectifs du territoire et les exigences réglementaires, en particulier celles liées à la sobriété foncière.

Incidence de projets sur l'environnement

La MRAE recommande de produire une analyse contextualisée des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000

En amont de l'approbation du PLUi, LBN Communauté s'engage à réaliser une analyse complémentaire des incidences potentielles des projets d'aménagement sur le site Natura 2000. Cette démarche viendra compléter l'évaluation environnementale, afin d'assurer une prise en compte exhaustive et proportionnée des enjeux liés à la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

Le PLUi identifie à ce stade une superficie totale d'environ 16 ha de projets situés au sein du site Natura 2000 « Bocage à *Osmoderma eremita* entre Sillé-le-Guillaume et Grande Charnie ». Cette superficie demeure très limitée, puisqu'elle représente seulement 0,12 % de la surface totale du périmètre Natura 2000.

Parmi ces 16 ha, 14 ha concernent le STECAL de Chemiré-en-Charnie, en zone NLn, destiné à accueillir des activités de loisirs, sports et tourisme. Les habitats recensés sur le secteur comprennent essentiellement un plan d'eau, sa ripisylve, des boisements, des espaces enherbés et quelques linéaires de haies. Selon les éléments du DOCOB, le STECAL se situe en dehors de l'aire de dispersion principale du Pique-prune ; seule une faible portion sud apparaît au sein de l'aire secondaire. Le règlement du PLUi limite par ailleurs les constructions à des formes légères (29 cabanes maximum) et aux extensions de constructions existantes.

Il convient de souligner que ce projet a déjà fait l'objet d'une étude d'impact, laquelle a permis de documenter précisément les enjeux écologiques du site, d'identifier les mesures d'évitement et de réduction et de s'assurer de la compatibilité du projet avec les objectifs du Natura 2000. Cette étude contribue à garantir que les incidences restent très limitées et maîtrisées.

Les haies présentes sur le site sont par ailleurs protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Afin de garantir une parfaite cohérence réglementaire et une traduction opérationnelle complète des prescriptions issues de cette procédure, le règlement écrit du PLUi sera ajusté afin de reprendre explicitement les règles et limitations déjà définies dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. Cette évolution permettra d'assurer la pleine articulation entre le projet localisé, les exigences environnementales identifiées et le cadre réglementaire applicable au STECAL.

Ces précisions contribueront à sécuriser juridiquement la mise en œuvre du projet, tout en garantissant le maintien d'un niveau de protection satisfaisant pour les milieux naturels et les espèces d'intérêt communautaire.

Dispositifs d'assainissement collectifs

La MRAe recommande d'affiner l'analyse de l'état initial des dispositifs d'assainissement collectif en mettant en exergue les stations d'épuration en situation de dysfonctionnement, l'origine de ces défauts et les incidences qu'ils ont sur les milieux récepteurs.

La MRAE recommande de conditionner la création de constructions nouvelles aux capacités des stations d'épurations à traiter les effluents nouveaux générés.

L'état initial de l'environnement présente un état des lieux du parc épuratoire du territoire de LBN Communauté à partir des données renseignées sur le Portail de l'assainissement du Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche. Certaines stations de faibles capacités ne disposant pas de données complètes publiées sur le Portail de l'assainissement. Pour ces 8 stations concernées, les indicateurs ont donc été complétés à partir d'informations issues des rapports d'activité des services assainissement ou récoltées directement auprès des services municipaux et de la SATESE.

L'état initial de l'environnement dénombre ainsi 4 stations d'épuration présentant une surcharge, soit un dépassement de la capacité nominale de la station d'épuration sur l'année de référence 2023, correspondant à l'année la plus récente disposant de données les plus complètes. Il s'agit des stations d'épuration de Viré-en-Champagne, Chevillé, Coulans-sur-Gée et Saint-Pierre-des-Bois. Une cinquième station d'épuration, celle de Loué, présentait une surcharge exceptionnelle en 2018. Les stations de Longnes, Saint-Ouen-en-Champagne et Vallon-sur-Gée ont, quant à elles, atteint entre 80% et 92% de leur capacité nominale. Un fonctionnement en surcapacité peut engendrer des rejets polluants supplémentaires dans les milieux récepteurs. Les dépassements de capacité surviennent généralement suite à des événements pluvieux importants qui entraînent une augmentation de la charge en entrée de station d'épuration liée à des eaux claires parasites.

Extrait de l'état initial de l'environnement : capacité résiduelle des stations d'épuration de LBN Communauté en 2023, Portail de l'Assainissement, Eau France

Nom de l'ouvrage - lieu d'implantation	Commune desservie	Capacité nominale (EH)	Charge max. en entrée (EH)	Conf. Capacité	Capacité résiduelle
<i>Chevillé</i>	Chevillé	150	180 (données incertaines)	120%	-30
Coulans-sur-Gée - route de Souigné	Coulans-sur-Gée	1500	1605 (la STEP n'avait enregistré aucune surcharge entre 2016 et 2022)	107%	-105
Saint-Pierre-des-Bois	Saint-Pierre-des-Bois	160	170	106%	-10
Viré en Champagne	Viré en Champagne	170	200	118%	-30
Vallon-sur-Gée – Champ du Petit Bois	Vallon-sur-Gée	1200	1104	92%	93
Saint-Ouen-en-Champagne	Saint-Ouen-en-Champagne	150	120	80%	30
<i>Longnes</i>	Longnes	230	213	91%	20
Loué - La Touzelière	Loué	3500	1502 (fortes fluctuations d'une année à l'autre)	43%	1998
	Mareil-en-Champagne				

	Maigné				
--	--------	--	--	--	--

En rouge : stations présentant au moins un défaut de conformité ;

En orange : stations d'épuration présentant un risque de défaut dans les années à venir ;

En vert : stations d'épuration sans défaut et sans risque de saturation au regard des objectifs de développement urbain à l'avenir ;

En italique : stations d'épurations aux données incomplètes mais dont la capacité restante a été estimée à partir du nombre d'habitants actuellement desservis et après consultation des services communaux et de la SATESE (2024).

D'autre part, l'état initial de l'environnement indique que 3 stations d'épuration étaient non-conformes en 2020. Cela fait référence à la conformité réglementaire en performance (paramètres physico-chimiques, dont DBO5 et DCO) ou en équipement. Le Portail de l'assainissement (consulté le 10/09/2025) indique néanmoins que ces trois stations d'épuration sont conformes en performance et en équipement en 2023, mise à part la station de Joué-en-Charnie, correspondant à une petite station en lagunage, pour laquelle la conformité en performance est inconnue. Une visite d'assistance avec analyse datant du 5 mai 2023 indique toutefois que la station de Joué-en-Charnie respectait la réglementation en termes de concentration lors de cette visite.

S'agissant de l'assainissement non-collectif, l'état initial de l'environnement rend compte des résultats du rapport d'activité de 2020, indiquant que 84% des installations étaient non-conformes voire inexistantes en 2020. Le dernier rapport du service SPANC de LBN Communauté disponible sur le site de la collectivité en date du 10/09/2025 rend compte d'une amélioration de la situation, puisqu'en 2022, 60% des installations contrôlées étaient non-conformes. Face à la problématique, la collectivité a multiplié les contrôles, passant de 495 contrôles en 2020 à 873 contrôles en 2022.

Au-delà de ces constats, il importe de relever que plusieurs stations d'épuration du territoire font actuellement l'objet de travaux significatifs de modernisation, de requalification et de mise en conformité. Ces interventions techniques témoignent d'une volonté d'améliorer durablement la performance des équipements et de prévenir les risques de dysfonctionnement identifiés au cours du diagnostic.

Conscient que l'ouverture à l'urbanisation peut accroître les pressions exercées sur les infrastructures d'assainissement, le territoire fait le choix d'adopter une démarche anticipatrice et prudente. Ainsi, dans une logique de maîtrise des impacts et de prévention des déséquilibres, les OAP intégreront une disposition spécifique précisant que toute nouvelle opération d'urbanisation sera conditionnée à la conformité préalable des stations concernées.

Cette conditionnalité permettra d'éviter toute aggravation des problématiques existantes et de garantir que le développement urbain demeure compatible avec les capacités réelles du système d'assainissement. Elle participe également d'une approche de planification responsable, fondée sur la cohérence entre projets d'aménagement et gestion des équipements collectifs.

Par ailleurs, afin de disposer d'un niveau d'expertise technique suffisant et d'un état plus précis des capacités résiduelles d'assainissement, des compléments d'études seront menés en amont de l'approbation du document. Ces investigations complémentaires permettront d'affiner les

choix retenus, d'objectiver les contraintes techniques identifiées et de conforter la justification des orientations intégrées au PLUi.