

---

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

---

Le président du tribunal administratif

**Décision désignation commission d'enquête**

Par une lettre, enregistrée le 27 mai 2025, le président du syndicat mixte du Pays du Mans demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *Le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan Air Energie Climat (SCoT-AEC) du syndicat mixte Pays du Mans comprenant 6 établissements publics de coopération intercommunale (Le Mans Métropole, le Gesnois Bilurien, Maine Cœur de Sarthe, l'Orée de Bercé-Belinois, le Sud Est Manceau et la Champagne Conlinoise et le Pays de Sillé soit 317 000 habitants et 90 communes en Sarthe)* ».

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n°2005-935 du 2 août 2005 ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025.

**DÉCIDE**

**Article 1<sup>er</sup> :** Il est constitué pour l'enquête publique susvisée une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

**Présidente :**

Monsieur Gilles LEDOUX, ingénieur divisionnaire des industries et des mines, chef de mission, demeurant à Montfort-le-Gesnois (72450).

**Membres titulaires :**

- Madame Catherine PAPIN, secrétaire à la retraite, demeurant à Mamers (72600) ;
- Monsieur Thierry LAMBERT, retraité, administrateur territorial, demeurant à Le Mans (72000).

En cas d'empêchement de Monsieur Gilles LEDOUX, la présidence de la commission sera assurée par Madame Catherine PAPIN, membre titulaire de la commission.

**Article 2 :** Monsieur Olivier RICHARD, conseiller pédagogique de l'éducation nationale à la retraite, demeurant à CHALLES (72250), est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

En cas d'empêchement d'un des membres de la commission d'enquête, le suppléant désigné supra participera à la commission d'enquête en qualité de troisième et dernier membre, et un nouveau suppléant sera alors désigné par le tribunal.

**Article 3 :** Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

**Article 4 :** La présente décision sera notifiée au président du syndicat mixte du Pays du Mans, à Monsieur Gilles LEDOUX, président de la commission d'enquête, à Madame Catherine PAPIN et à Monsieur Thierry LAMBERT, membres de la commission d'enquête, et à Monsieur Olivier RICHARD, commissaire enquêteur suppléant.

Fait à Nantes, le 4 juin 2025.

Par délégation, pour le président,  
La Première Vice-présidente,



Frédérique Specht-Chazottes



**ARRÊTÉ PORTANT SUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET  
ARRÊTÉ LE 12 MAI 2025 DE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE  
VALANT PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (SCOT-AEC) DU PAYS DU MANS**

**Le Président,**

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 141-1 et suivants concernant l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale et les articles L. 143-22 et R. 143-9 relatifs aux enquêtes publiques dans ce cadre ;  
**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 229-26, R. 229-51 et suivants concernant le Plan Climat Air Energie Territorial et L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2017 portant création du nouveau syndicat mixte du Pays du Mans ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral du 30 avril 2018 portant adhésion de la communauté de communes du Gesnois Bilurien au syndicat mixte du Pays du Mans ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2021 portant adhésion de la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé au syndicat mixte du Pays du Mans ;  
**Vu** l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 portant sur la modernisation des Schémas de Cohérence Territoriale ;  
**Vu** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets ;  
**Vu** la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;  
**Vu** la délibération n° 20220304\_15 du comité syndical du Pays du Mans en date du 4 mars 2022 prescrivant la révision du SCoT sur le nouveau périmètre ;  
**Vu** la délibération n° 20230313\_12A du comité syndical du Pays du Mans en date du 13 mars 2023 inscrivant la révision du SCoT sous une forme modernisée et sous un format SCoT-AEC valant plan climat ;  
**Vu** les deux débats organisés les 29 mai et 16 décembre 2024 sur le projet d'aménagement stratégique ;  
**Vu** la délibération 20250512\_3 du comité syndical du Pays du Mans en date du 12 mai 2025 tirant le bilan de concertation ;  
**Vu** la délibération 20250512\_4 du comité syndical du Pays du Mans en date du 12 mai 2025 arrêtant le projet de SCoT-AEC du Pays du Mans comprenant notamment en annexe un Plan d'Actions Qualité de l'Air pour Le Mans Métropole ;  
**Vu** les avis des personnes publiques associées et consultées, de l'autorité environnementale, de l'Etat et des territoires membres annexés au dossier d'enquête publique ;  
**Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;  
**Vu** la décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes N° E25000121/72 en date du 4 juin 2025 désignant une commission d'enquête pour donner suite à la demande du Président du syndicat mixte du Pays du Mans,  
**Vu** la consultation en date du 17 juin 2025 de la Commission d'Enquête,

**ARRETÉ**

**ARTICLE 1 – OBJET DE L'ENQUÊTE ET AUTORITÉ ORGANISATRICE :**

Une enquête publique sera organisée sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan Climat Air Énergie (SCoT-AEC) du Pays du Mans, comprenant notamment en annexe un Plan d'Actions Qualité de l'Air pour Le Mans Métropole.

Ce projet politique à 20 ans définit les objectifs équilibrés du Pays du Mans à l'horizon 2046 dont le fil conducteur est l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS). Il permettra la mise en place d'un nouveau modèle d'aménagement dans la transition écologique, la maîtrise de l'artificialisation des sols et l'amélioration du bien-être et de la qualité de vie.

Le périmètre du SCoT-AEC Pays du Mans couvre 6 intercommunalités du centre de la Sarthe soit 90 communes et environ 317 000 habitants.

Le comité syndical du Pays du Mans est l'autorité compétente pour approuver, suivre, et réviser le SCoT-AEC Pays du Mans.

## **ARTICLE 2 – DATE DE L'ENQUETE :**

Cette enquête publique, se déroulera sur une durée, de 34 jours consécutifs du **lundi 6 octobre à 9h00 au samedi 8 novembre 2025 à 11h45.**

## **ARTICLE 3 – LIEUX D'ENQUETE :**

Le siège de l'enquête publique est fixé au siège du Pays du Mans - 15/17 rue Gougéard, 3<sup>ème</sup> étage – 72000 LE MANS. Le dossier sur support papier peut y être consulté pendant toute la durée de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture des bureaux. Les observations du public peuvent y être recueillies par écrit sur un registre d'enquête.

Les sièges des six Intercommunalités (Le Mans Métropole, La Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, Le Gesnois Bilurien - ateliers communautaires, Maine Cœur de Sarthe, l'Orée de Bercé Belinois, le Sud Est Manceau) sont également désignés lieux d'enquête.

Le dossier d'enquête peut y être consulté en format papier, accessible aux heures habituelles d'ouverture au public (sauf jours fériés) pendant toute la durée de l'enquête. Les observations du public peuvent y être recueillies par écrit sur un registre d'enquête.

Les mairies des communes suivantes sont aussi désignées en tant que lieu d'enquête dans les mêmes conditions : BALLON - SAINT MARS, BOULOIRE, SILLÉ-LE-GUILLAUME, TRANGÉ ET YVRÉ L'ÉVÊQUE.

## **ARTICLE 4 – COMMISSION D'ENQUETE :**

À la suite de la saisine par le Président du Pays du Mans, par courrier du 27 mai 2025, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné le 4 juin 2025 une commission d'enquête composée comme suit :

- Président : Gilles LEDOUX, ingénieur divisionnaire de l'industrie et des mines, chef de mission, à la retraite ;
- Membres titulaires : Catherine PAPIN, secrétaire à la retraite et Thierry LAMBERT, administrateur territorial, à la retraite ;
- Membre suppléant : Olivier RICHARD, conseiller pédagogique de l'éducation nationale, à la retraite.

## **ARTICLE 5 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE :**

Le dossier soumis à l'enquête publique sera composé des pièces suivantes :

1. Un dossier principal :
  - Les pièces administratives liées au dossier comprenant notamment le présent arrêté ;
  - Un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;
  - Un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comprenant un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAACL) avec son atlas des périmètres de sites d'implantation périphérique annexé ;
  - Un programme d'actions avec 3 annexes dont le projet de Plan d'Actions Qualité de l'Air de Le Mans Métropole.
2. Un dossier « annexes » (7 documents + 1 atlas).
3. Un dossier synthèses : pour aider à la compréhension des objectifs politiques trois synthèses (PAS, DOO et Programme d'actions) ont été rédigées. Elles ont été placées dans un dossier « synthèses ».
4. Un dossier rassemblant les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées.
5. L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de SCoT-AEC.
6. La réponse à l'avis de l'autorité environnementale établie par le Pays du Mans.
7. Un registre d'enquête destiné à recevoir les contributions écrites du public.

## **ARTICLE 6 - MESURES DE PUBLICITÉ :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, dans les journaux « Maine Libre » et « Ouest France », et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

En outre, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié, par voie d'affichage légal au siège de chacun des EPCI du périmètre d'enquête et par voie d'affichage au format A2 sur fond jaune, conformément aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021, dans les 90 mairies de ce même périmètre.

Un certificat d'affichage sera établi par chaque collectivité et adressé au siège du pays du Mans pour transmission à la commission d'enquête.

L'avis sera également publié sur le site internet du Pays du Mans : <https://www.paysdumans.fr/>

## **ARTICLE 7 – MISE A DISPOSITION ET CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE :**

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers et les registres d'enquête seront disponibles et consultables aux jours et horaires habituels d'ouverture au public des lieux d'enquête mentionnés à l'article 3 du présent arrêté. Le dossier soumis à l'enquête sera également consultable sur le site internet du Pays du Mans <https://www.paysdumans.fr/>

## **ARTICLE 8 – FORMULATION D'OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUETE :**

Le public pourra formuler ses observations orales ou écrites les possibilités suivantes :

- De façon manuscrite dans les registres d'enquête placés sur les lieux d'enquête, même en l'absence de la commission d'enquête ;
- Par correspondance postale adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête sur le SCOT AEC, au siège du Pays du Mans : Syndicat Mixte du Pays du Mans - 15 /17 rue Gougeard - 72000 LE MANS ;
- Dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/6421>, sachant que l'anonymisation des observations sera possible ;
- Par courriel via l'adresse électronique suivante : [scotaec-enquetepublique@registre-dematerialise.fr](mailto:scotaec-enquetepublique@registre-dematerialise.fr).
- Lors des permanences tenues par la Commission d'Enquête ;
- Les contributions portées sur les registres papier, celles transmises par courriels ou par voie postale seront publiées dans les meilleurs délais et donc visibles de tous sur le registre en ligne. Elles sont susceptibles d'être reprises dans le rapport et les conclusions de la commission d'enquête. Le public sera donc informé que conformément à la Loi informatique et liberté et au règlement européen sur la protection des données, il peut s'opposer à la publication de ses données à caractère personnel. Les auteurs de ces observations doivent alors mentionner de manière explicite cette opposition dans les registres, les courriers ou les messages. A défaut le consentement est considéré comme implicite, car procédant d'une démarche volontaire.

## **ARTICLE 9 – PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUETE :**

Un ou plusieurs membres de la Commission d'Enquête se tiendra(ont) à disposition du public pour recevoir les observations sur le projet de SCOT-AEC Pays du Mans valant plan climat air énergie :

EPCI	Lieux d'enquête	Date de permanences de la Commission d'Enquête
<b>LE MANS METROPOLE</b>	<b>Hôtel de Ville du Mans</b> Place Saint Pierre – 72039 LE MANS	Vendredi 10 octobre - 14h00 à 17h00 Mardi 21 octobre - 14h00 à 17h00 Mardi 4 novembre - 9h00 à 12h00 Samedi 8 novembre - 8h45 à 11h45
	<b>Mairie de Trangé</b> 1 rue de la Mairie – 72650 Trangé	Jeudi 30 octobre - 14h00 à 17h00
	<b>Hôtel de Ville d'Yvré l'Evêque</b> 16 avenue Guy BOURIAT 72350 YVRE L'EVEQUE	Lundi 13 octobre 14h00 à 17h00
<b>CHAMPAGNE CONLINOISE ET PAYS DE SILLÉ</b>	<b>Siège CC 4CPS</b> Pôle Intercommunal 4 rue de Gaucher 72 240 CONLIE	Vendredi 17 octobre - 9h00 à 12h00 Lundi 3 novembre - 14h00 à 17h00
	<b>Mairie de Sillé-le-Guillaume</b> Place de la résistance 72140 SILLE-LE-GUILLAUME	Mercredi 8 octobre - 9h00 à 12h00
<b>LE GESNOIS BILURIEN</b>	<b>Ateliers communautaires</b> 398 Route des Sittelles 72450 MONFORT-LE-GESNOIS	Mardi 14 octobre - 14h00 à 17h00 Mardi 28 octobre - 14h00 à 17h00
	<b>Mairie de Bouloire</b> 10 rue Nationale 72 440 BOULOIRE	Jeudi 23 octobre - 9h00 à 12h00
<b>MAINE CŒUR DE SARTHE</b>	<b>Siège CC Maine Cœur de Sarthe</b> ZA « Les Petites Forges » 918, rue des Petites Forges 72 380 JOUE-L'ABBE	Mardi 7 octobre - 14h00 à 17h00 Lundi 20 octobre - 9h00 à 12h00
	<b>Mairie de Ballon - Saint Mars</b> Espace François Mitterrand 72 290 BALLON SAINT MARS	Lundi 27 octobre - 14h00 à 17h00
<b>ORÉE DE BERCÉ BELINOIS</b>	<b>Siège CC Orée de Bercé Belinois</b> Hôtel communautaire 1 rue Ste Anne 72 220 ECOMMOY	Lundi 6 octobre - 9h00 à 12h00 Mercredi 22 octobre - 14h00 à 17h00
<b>SUD EST MANCEAU</b>	<b>Siège CC Sud Est Manceau</b> Rue des écoles 72 250 PARIGNE L'EVEQUE	Mercredi 15 octobre - 9h00 à 12h00 Jeudi 30 octobre - 14h00 à 17h00

#### ARTICLE 10 – CLOTURE DE L'ENQUETE ET PROCESSUS FINAL :

A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 2, les registres d'enquête seront mis à disposition du Président de la commission d'enquête et clos par lui.

La commission d'enquête examinera les observations consignées ou annexées aux registres.

Dès réception de tous les registres d'enquête et courriers et documents annexés, le président de la commission d'enquête rencontrera dans la huitaine le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales du public, ainsi que les questions de la commission d'enquête, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse.

La commission d'enquête transmettra ensuite son rapport, et ses conclusions motivées, au Président du Pays du Mans et au Président du Tribunal administratif de NANTES, dans les trente jours à compter de la fin de l'enquête. Une demande de prolongation de 30 jours pourra être éventuellement formulée par la Commission d'Enquête. Une copie du rapport et des conclusions sera adressée par le Pays du Mans au Préfet de la Sarthe et aux 6 Établissements Publics de Coopération Intercommunale membres du Pays du Mans.



L'autorité compétente publiera le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête sur le site Internet du Pays du Mans et le tiendra à disposition du public au siège du Pays du Mans.

La mise à disposition du public de ces documents y compris par voie dématérialisée sera effective pendant 1 an à compter de la fin de l'enquête publique.

#### **ARTICLE 11 – AUTORITÉ COMPÉTENTE :**

Le comité syndical du Pays du Mans est l'autorité compétente pour approuver, suivre, et réviser le SCoT-AEC Pays du Mans. Il procédera, au terme de l'enquête publique et sous réserve des résultats de l'enquête, à l'approbation du SCoT-AEC.

Toute information concernant le dossier d'enquête publique peut être demandée à Monsieur Julien ROISSÉ – Pays du Mans – 15/17 rue Gougeard - 72000 LE MANS – 02 43 51 23 23.

**Fait à Le Mans, le 09 juillet 2025.  
Le Président, Stéphane LE FOLL.**



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## Portant sur le projet d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan Climat (SCoT-AEC) Pays du Mans

*Cette enquête publique aura lieu pendant une durée de 34 jours consécutifs :  
**du lundi 6 octobre 2025 à 9h00 au samedi 8 novembre 2025 à 11h45***

Par arrêté n°2025\_01, en date du 9 juillet 2025, le Président du Syndicat Mixte du Pays du Mans, M. Stéphane LE FOLL, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale valant plan climat air énergie (SCoT-AEC) Pays du Mans arrêté le 12 mai 2025, comprenant notamment en annexe un Plan d'Actions Qualité de l'Air pour Le Mans Métropole.

Le périmètre du SCoT-AEC Pays du Mans couvre 6 intercommunalités du centre de la Sarthe soit 90 communes et environ 317 000 habitants. Ce projet politique à 20 ans définit les objectifs équilibrés du Pays du Mans à l'horizon 2046, dont le fil conducteur est l'urbanisme favorable à la santé (UFS), il permettra la mise en place d'un nouveau modèle d'aménagement dans la transition écologique, la maîtrise de l'artificialisation des sols et l'amélioration du bien-être et de la qualité de vie.

Le Tribunal Administratif de Nantes a désigné, le 4 juin 2025, une commission d'enquête composée comme suit :

- Président : Gilles LEDOUX, ingénieur divisionnaire de l'industrie et des mines, chef de mission, à la retraite ;
- Membres titulaires : Catherine PAPIN, secrétaire à la retraite et Thierry LAMBERT, administrateur territorial, à la retraite ;
- Membre suppléant : Olivier RICHARD, conseiller pédagogique de l'éducation nationale, à la retraite.

**Consultation du dossier d'enquête au format papier aux heures d'ouverture au public pendant toute la durée de l'enquête :**

- Au siège de l'enquête : le siège du Pays du Mans (15/17 rue Gougeard – 3 ème étage – 72000 Le Mans) ;
- Aux sièges des six intercommunalités (Le Mans Métropole, La Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, Le Gesnois Bilurien (ateliers communautaires), Maine Cœur de Sarthe, l'Orée de Bercé Belinois, le Sud Est Manceau) ;
- Les mairies des communes suivantes : Ballon - Saint Mars, Bouloire, Sillé-le-Guillaume, Trangé et Yvré l'Evêque.

**Consultation du dossier d'enquête au format numérique :**

- sur le site internet du Pays du Mans : <https://www.paysdumans.fr/>
- dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/6421>

**Permanences de la commission d'enquête pendant toute la durée d'enquête :**

EPCI	Lieux d'enquête	Date de permanences de la CE
LE MANS METROPOLE	<b>Hôtel de Ville du Mans</b> <i>Place Saint Pierre – 72039 Le Mans</i>	<i>Vendredi 10 octobre -14h00 à 17h00</i> <i>Mardi 21 octobre - 14h00 à 17h00</i> <i>Mardi 4 novembre - 9h00 à 12h00</i> <i>Samedi 8 novembre - 8h45 à 11h45</i>
	<b>Mairie de Trangé</b> <i>1 rue de la Mairie – 72650 Trangé</i>	<i>Jeudi 30 octobre - 14h00 à 17h00</i>
	<b>Hôtel de Ville d'Yvré l'Evêque</b> <i>16 avenue Guy BOURIAT 72350 Yvré l'Evêque</i>	<i>Lundi 13 octobre 14h00 à 17h00</i>
CHAMPAGNE CONLINOISE ET PAYS DE SILLE	<b>Siège CC 4CPS</b> <i>Pôle Intercommunal 4 rue de Gaucher 72 240 Conlie</i>	<i>Vendredi 17 octobre - 9h00 à 12h00</i> <i>Lundi 3 novembre - 14h00 à 17h00</i>
	<b>Mairie de Sillé-le-Guillaume</b> <i>Place de la résistance 72140 Sillé-le-Guillaume</i>	<i>Mercredi 8 octobre - 9h00 à 12h00</i>
LE GESNOIS BILURIEN	<b>Ateliers communautaires</b> <i>398 Route des Sittelles 72450 Monfort-le-Gesnois</i>	<i>Mardi 14 octobre - 14h00 à 17h00</i> <i>Mardi 28 octobre - 14h00 à 17h00</i>
	<b>Mairie de Bouloire</b> <i>10 rue Nationale 72 440 Bouloire</i>	<i>Jeudi 23 octobre - 9h00 à 12h00</i>
MAINE CCEUR DE SARTHE	<b>Siège CC Maine Cœur de Sarthe</b> <i>ZA « Les Petites Forges » 918, rue des Petites Forges 72 380 Joué-l'Abbé</i>	<i>Mardi 7 octobre - 14h00 à 17h00</i> <i>Lundi 20 octobre - 9h00 à 12h00</i>
	<b>Mairie de Ballon - Saint Mars</b> <i>Espace François Mitterrand 72 290 Ballon Saint Mars</i>	<i>Lundi 27 octobre - 14h00 à 17h00</i>
OREE DE BERCE BELINOIS	<b>Siège CC Orée de Bercé Belinois</b> <i>Hôtel communautaire 1 rue Ste Anne 72 220 Ecommoy</i>	<i>Lundi 6 octobre - 9h00 à 12h00</i> <i>Mercredi 22 octobre - 14h00 à 17h00</i>
SUD EST MANCEAU	<b>Siège CC Sud Est Manceau</b> <i>Rue des écoles 72 250 Parigné l'Evêque</i>	<i>Mercredi 15 octobre - 9h00 à 12h00</i> <i>Jeudi 30 octobre - 14h00 à 17h00</i>

**Formulation d'observations relatives à l'enquête :**

Le public pourra formuler ses observations orales ou écrites comme suit :

- Dans les registres d'enquête format papier placés sur les lieux d'enquête, même en l'absence de la commission d'enquête ;
- Lors des permanences de la commission d'enquête ;
- Par correspondance postale adressée à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête sur le SCoT AEC, au siège du Pays du Mans : *Syndicat Mixte du Pays du Mans 15/17 rue Gougeard 72 000 LE MANS* ;
- Dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/6421>, l'anonymisation des observations sera possible ;
- Par courriel via l'adresse mail suivante : [scotaec-enquetepublique@registre-dematerialise.fr](mailto:scotaec-enquetepublique@registre-dematerialise.fr)

**Clôture de l'enquête et processus final :**

La commission d'enquête transmettra son rapport, et ses conclusions motivées, au Président du Pays du Mans et au Président du Tribunal administratif de Nantes, dans les trente jours à compter de la fin de l'enquête. L'autorité compétente publiera le rapport et les conclusions de la commission d'enquête sur le site internet du Pays du Mans et le tiendra à disposition du public au siège du Pays du Mans. La mise à disposition du public de ces documents y compris par voie dématérialisée sera effective pendant 1 an à compter de la fin de l'enquête publique.

Le comité syndical du Pays du Mans est l'autorité compétente pour approuver, suivre, et réviser le SCoT-AEC Pays du Mans. Il procédera, au terme de l'enquête publique et sous réserve des résultats de l'enquête, à l'approbation du SCoT-AEC. Toute information concernant le dossier d'enquête publique peut être demandée à Monsieur Julien ROISSÉ – Pays du Mans – 15/17 rue Gougeard 72 000 LE MANS – 02.43.51.23.23.



Département de la Sarthe

# ENQUÊTE PUBLIQUE

SCoT-AEC u



Révision du Schéma de Cohérence Territoriale  
valant plan air-climat-énergie (SCoT-AEC) du  
syndicat mixte du Pays du Mans

## Procès-Verbal de Synthèse

Destinataire :

Monsieur le Président du syndicat mixte du Pays du Mans

## Sommaire

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	3
BILAN DE L'ENQUÊTE .....	8
Bilan quantitatif des contributions : .....	8
Bilan quantitatif de la fréquentation du registre dématérialisé : .....	8
Bilan qualitatif des observations : .....	9
SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE .....	10
Développement économique .....	13
Zone dite de « l'échangeur » à Connerré (CC du Gesnois Bilurien).....	14
Projet Centre Routier à Champagné .....	33
Divers / Autres sujets .....	40
Nuisances.....	46
Biodiversité / Zones Humides.....	60
Habitat .....	74
Mobilité .....	84
Sobriété foncière ZAN .....	92
Ressources / Assainissement.....	102
Energies renouvelables.....	109
Paysages .....	117
Développement commercial .....	122
Armature territoriale.....	129
Démographie .....	135
Concertation préalable.....	138
Risques naturels et technologiques .....	141
AUTRES QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....	144
Annexe : Compte-rendu de visite du site du projet échangeur de l'autoroute au lieu-dit « les Cohernières » à Connerré par la commission .....	145

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

## Préambule

La présente enquête publique a été menée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, des articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants relatifs à l'organisation de l'enquête publique du code de l'environnement, et à l'article 10 de l'arrêté du Président du Pays du Mans n°2025-01 en date du 9 Juillet 2025 portant organisation de l'enquête. La commission d'enquête a établi le procès-verbal de synthèse prévu par l'article R123-18 du Code de l'environnement dans lequel elle fait ressortir les principaux éléments qui caractérisent l'enquête qu'elle a conduite et porte à la connaissance du Président du Pays du Mans ou de son représentant en charge du dossier soumis à enquête, la synthèse des observations qu'elle a recueillies au cours de l'enquête publique portant sur le projet de Révision du Schéma de Cohérence Territoriale valant plan air-climat-énergie (SCoT-AEC) du syndicat mixte du Pays du Mans arrêté à la session du Pays du Mans du 12 mai 2025.

## DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

---

Afin de permettre à tout public de disposer d'une information complète et de participer au processus de décision en exprimant des observations ou propositions sur le projet de SCOT AEC, l'enquête publique s'est déroulée durant 34 jours consécutifs du 6 octobre 9 h 00 au 8 Novembre à 11 h 45. La commission d'enquête a conduit l'enquête publique en exécution de l'arrêté du Président du Pays du Mans en date du 9 juillet 2025 qui définissait les modalités de son organisation et de son déroulement.

A compter du 6 octobre, le dossier d'enquête était consultable au siège du Pays du Mans, siège de l'enquête, dans les mairies du Mans, de Trangé et d'Yvré-l'Evêque pour Le Mans Métropole, dans les Hôtels communautaires des 5 autres intercommunalités, ainsi que dans les mairies des communes de Ballon, Sillé-le Guillaume, et Bouloire. Il pouvait également être consulté et téléchargé sur le site ouvert pour l'enquête :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6421>

Le public pouvait formuler ses observations soit dans les registres d'enquête déposés dans chacun des 12 lieux d'enquête, soit par courrier adressé au siège de l'enquête au Mans, soit à l'adresse électronique suivante, [scotaec-enquetepublique@registre-dematerialise.fr](mailto:scotaec-enquetepublique@registre-dematerialise.fr), soit sur le registre numérique indiqué ci-dessus. Les documents du projet de SCoT-AEC pouvaient être aussi consultés et téléchargés sur le site internet du Pays du Mans : <https://www.paysdumans.fr>.

La mise en place du registre numérique a été confiée à un prestataire de services. Hormis une déposante ayant affirmé ne pas avoir été en mesure de déposer sa contribution (celle-ci datée du 7 novembre 2025 a été déposée par le président de la commission d'enquête le 12 novembre et prise en compte), aucun incident notable n'est venu entraver son accès durant l'enquête ni perturber le dépôt ou la consultation de l'ensemble des contributions du public. Les contributions déposées sur les registres papier, adressées par courriers ou courriels ont été régulièrement transférées sur le registre dématérialisé.

La commission d'enquête a tenu 19 permanences au total dont 4 à la mairie du Mans, 2 aux sièges de 5 intercommunalités, et 5 en complément dans des communes représentatives. Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, sur les lieux d'enquête et aux jours suivants :

Lieu de permanence	Date	Commissaire(s) enquêteur(s)
<b>LE MANS METROPOLE</b>		
<b>Hôtel de Ville du Mans</b> <i>Place Saint Pierre – 72039 Le Mans</i>	Vendredi 10 octobre -14h00 à 17h00 Mardi 21 octobre - 14h00 à 17h00 Mardi 4 novembre - 9h00 à 12h00  Samedi 8 novembre - 8h45 à 11h45	Catherine PAPIN Catherine PAPIN Gilles LEDOUX  Catherine PAPIN Gilles LEDOUX Thierry LAMBERT
<b>Mairie de Trangé</b> <i>1 rue de la Mairie – 72650 Trangé</i>	Jeudi 30 octobre - 14h00 à 17h00	Catherine PAPIN
<b>Hôtel de Ville d'Yvré l'Evêque</b> <i>16 avenue Guy BOURIAT 72350 Yvré l'Evêque</i>	Lundi 13 octobre 14h00 à 17h00	Thierry LAMBERT
<b>CHAMPAGNE CONLINOISE ET PAYS DE SILLE</b>		
<b>Siège CC 4CPS</b> <i>Pôle Intercommunal 4 rue de Gaucher 72 240 Conlie</i>	Vendredi 17 octobre - 9h00 à 12h00 Lundi 3 novembre - 14h00 à 17h00	Gilles LEDOUX Thierry LAMBERT
<b>Mairie de Sillé-le-Guillaume</b> <i>Place de la résistance 72140 Sillé-le-Guillaume</i>	Mercredi 8 octobre - 9h00 à 12h00	Catherine PAPIN
<b>LE GESNOIS BILURIEN</b>		
<b>Ateliers communautaires</b> <i>398 Route des Sittelles 72450 Monfort-le-Gesnois</i>	Mardi 14 octobre - 14h00 à 17h00  Mardi 28 octobre - 14h00 à 17h00	Catherine PAPIN Thierry LAMBERT  Thierry LAMBERT
<b>Mairie de Bouloire</b> <i>10 rue Nationale 72 440 Bouloire</i>	Jeudi 23 octobre - 9h00 à 12h00	Gilles LEDOUX
<b>MAINE CŒUR DE SARTHE</b>		
<b>Siège CC Maine Cœur de Sarthe</b> <i>ZA « Les Petites Forges » 918, rue des Petites Forges 72 380 Joué-l'Abbé</i>	Mardi 7 octobre - 14h00 à 17h00 Lundi 20 octobre - 9h00 à 12h00	Thierry LAMBERT Gilles LEDOUX
<b>Mairie de Ballon - Saint Mars</b> <i>Espace François Mitterrand 72 290 Ballon Saint Mars</i>	Lundi 27 octobre - 14h00 à 17h00	Catherine PAPIN

OREE DE BERCE BELINOIS		
<b>Siège CC Orée de Bercé Belinois</b> <i>Hôtel communautaire</i> <i>1 rue Ste Anne 72 220 Ecommoy</i>	Lundi 6 octobre - 9h00 à 12h00 Mercredi 22 octobre - 14h00 à 17h00	Gilles LEDOUX Thierry LAMBERT
SUD EST MANCEAU		
<b>Siège CC Sud Est Manceau</b> <i>Rue des écoles</i> <i>72 250 Parigné l'Evêque</i>	Mercredi 15 octobre - 9h00 à 12h00 Jeudi 30 octobre - 14h00 à 17h00	Gilles LEDOUX Thierry LAMBERT

Durant ces permanences, les membres de la commission d'enquête présents ont reçu la visite du public, mais aussi des associations environnementales concernées notamment par certains grands projets (plateformes logistiques, zone d'activité, centre routiers).

La commission fait le constat que le choix des lieux d'enquête était bien adapté : aucune remarque n'a été formulée sur des difficultés d'accès. La couverture géographique du territoire avait été décidée en amont entre la commission et le Pays du Mans. Ainsi le public a pu se déplacer facilement sur des lieux de permanence, soit dans son intercommunalité, soit dans les intercommunalités voisines. Les conditions d'accueil et de réception du public, dans toutes les permanences (mairies et hôtels communautaires) ont été parfaites. La commission a pris soin de vérifier que les locaux étaient accessibles aux PMR.

La publicité de l'enquête a été correctement réalisée par voie de presse, dans les annonces légales de 2 journaux régionaux et par affichage sur les lieux d'enquête, mairies de communes et siège des communautés de communes.

Outre cette publicité strictement réglementaire, d'autres procédés d'information ou de communication ont été mis en œuvre pour annoncer l'enquête, article dans Ouest-France, interview à la radio, article Facebook.

L'ensemble de ce dispositif n'a pas eu l'effet escompté et le démarrage de l'enquête publique s'est révélé particulièrement laborieux. Cependant, progressivement, et notamment à partir de la 4<sup>ème</sup> semaine, la fréquentation du site et in fine le nombre de contributions électroniques se révèle satisfaisant. À ce sujet, la commission souligne la qualité du registre dématérialisé mis à la disposition du public.

Reste que l'exercice d'analyser un SCOT-AEC pour le public non averti n'est jamais une tâche aisée puisqu'il s'agit de se projeter sur 20 années dans un territoire bien plus grand que celui de sa commune, ou de son intercommunalité.

La lecture du dossier d'enquête, tant sur le site internet qu'en imprimé dans les permanences, a pu se montrer quelque peu ardu pour des non-initiés. La commission d'enquête estime néanmoins que les pièces du dossier étaient convenablement structurées dans des chemises de couleurs avec des sommaires lisibles, rendant celui-ci « relativement » accessible. Des contributeurs ont pu nous faire part lors des permanences que le dossier, nonobstant son volume, était bien rédigé, avec un style clair, des graphiques et des tableaux lisibles.

Ainsi ceux qui s'engageaient dans cet effort de lecture, notamment les membres et représentants des associations, ont pu s'emparer des grandes problématiques abordées dans le SCOT-AEC 2026/2046.



Ces problématiques sont concrètes : elles touchent au quotidien, comme l’habitat, la mobilité, la biodiversité, le développement économique et commercial, l’énergie et le climat., et bien entendu les risques de nuisances, sujets facilement et spontanément évoqués. C’était pour les habitants du Pays, l’occasion de se saisir des enjeux, comprendre l’importance et le rôle stratégique du SCOT-AEC sur tous les sujets d’urbanisme infra à venir, comme les PLU(i) mieux connus. In fine cette enquête, et également le travail de concertation préalable, ont pu redonner à la planification territoriale son rôle stratégique et renforcer la place du Pays.

En conclusion, l’enquête publique s’est déroulée dans un climat assez discret dans la mesure où le « public » ne s’est pas présenté massivement aux permanences. Cependant, plusieurs permanences ont pu être mises à profit pour rencontrer des élus, maires, présidents ou vice-présidents d’intercommunalités, et aussi pour prendre le temps de rencontrer les associations, parfois venues en délégation, jusqu’à se déplacer sur le terrain à la demande l’une d’entre elles.

In fine la commission d’enquête n’est pas déçue de cette relative faible fréquentation des permanences. Si le numérique a davantage mobilisé, elle continue d’observer que ce mode de contribution reste principalement réservé à un public d’initiés. Le seul regret de la commission est que l’enquête publique n’a sans doute pas totalement rempli le rôle qu’on espérait lui voir jouer, celui de faire découvrir au grand public un sujet stratégique et contribuer à ce que la population se sente concernée.

### Tableau des comptes rendus des permanences

Date	Lieu	Nombre de personnes reçues	Faits marquants
06/10	Ecommoy	0	Entretien avec le chargé de mission SCoT à la cc Orée de Bercé Belinois
07/10	Joué-L’Abbé	4	Visite de Monsieur Mongella, maire de Connerré Visite de Monsieur Blin, association « Vivre mieux à Montbizot » Entretiens avec Mme Courboulay, Directrice générale des services et Monsieur Boëdec, Directeur adjoint, responsable développement économique de la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe
08/10	Sillé-le-Guillaume	4	Entretien avec le maire et le Directeur général des services.
10/10	Le Mans	4	Visite de l’Association des « Riverains et Amis de Béner », représentée par Monsieur Jean-Claude Querville, président, Madame Elisabeth Sesma, et Monsieur Patrick Bonnin.
13/10	Yvré-l’Evêque	4	Visite de l’association "Yvré-Champagné-Environnement" représentée par Mme Coubard, Présidente.
14/10	Montfort-le-Gesnois	6	Visite de l’Association pour la Protection de l’Environnement des Cohernières, représentée par M.David Bonsergent, M et Mme Gérard et Maud Desiles, M et Mme Patrick et Nadine Tison et M Alain Papin.

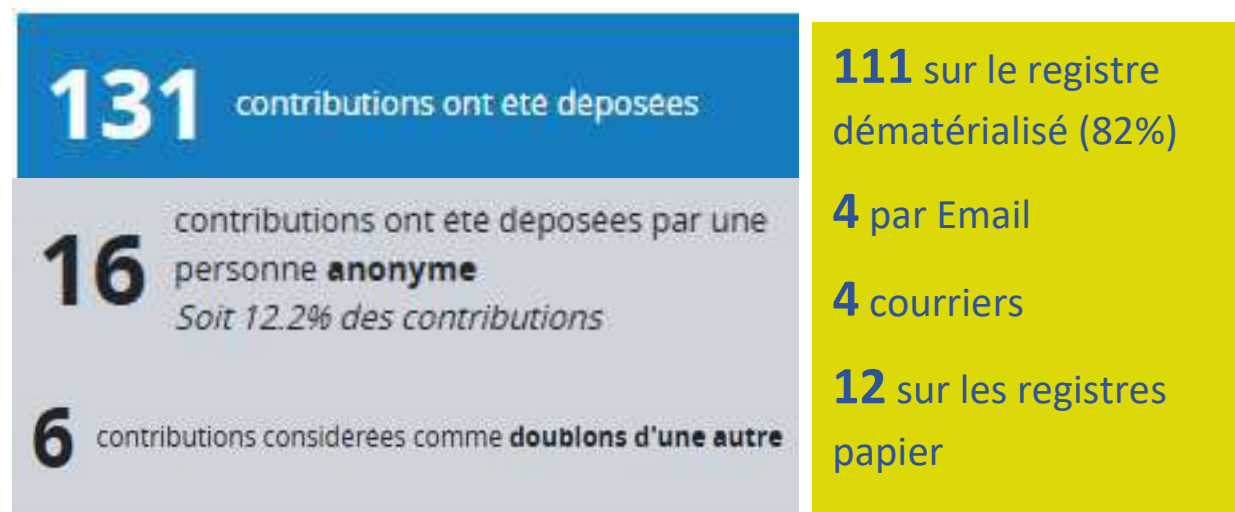
15/10	Parigné-l'Evêque	3	Entretien avec Sophie Rychlicki, Cheffe de projet petites villes de demain et revitalisation du territoire à la CC du Sud Est Manceau. Visite de M. Stéphane Fouchard maire de Brette-les-Pins
17/10	Conlie	1	Entretien avec Mme Besançon responsable urbanisme de la CC 4CPS.
20/10	Joué-l'Abbé	0	Entretien avec Monsieur Boëdec, Directeur adjoint, responsable développement économique de la CC Maine Cœur de Sarthe.
21/10	Le Mans	1	RAS
22/10	Ecommoy	3	Entretien avec trois membres de l'association «Orée de Bercé Belinois Environnement »
23/10	Bouloire	1	Entretien avec M. Douyère adjoint au Maire à l'urbanisme.
27/10	Ballon-St Mars	2	Visite de deux personnes
28/10	Montfort-le-Gesnois	5	Visite de M Latimier, élu à Savigné en charge du SCoT-AEC Visite de M Gonet de l'association « Vent des Bois » Entretien avec Mme Ganacho, responsable de l'urbanisme à la CC du Gesnois Bilurien
30/10	Parigné-l'Evêque	2	Visite de Monsieur Stéphane Fouchard, maire de Brette les Pin. Visite de Monsieur Decuq, Membre du conseil de développement du Pays du Mans.
30/10	Trangé	6	Entretien avec Monsieur Marchand, maire de Trangé
3/11	Conlie	3	Réunion avec Valerie Radou, Présidente de la 4CPS. Première adjointe de Conlie et vice-présidente Pays en charge de l'UFS. Patrice Guyomard, Vice-président de la 4CPS en charge de l'aménagement du territoire et maire de Domfront en Champagne, Hélène Besancon, responsable du pôle urbanisme.
4/11	Le Mans	1	RAS
8/11	Le Mans	6	Visite du Collectif "Stop Amazon", représenté par Jean-Claude Querville et Clément Jourdain. Visite de l'Association des riverains et amis de Béner, représentée par Monsieur Désiré Senné, Madame Elisabeth Sesma, et Monsieur Patrick Bonnin Visite de Madame Marietta Karamanli, députée de la 2 <sup>ème</sup> circonscription de la Sarthe.

L'enquête a été close le samedi 8 novembre 2025 à 11h45. Les services du Pays du Mans et la commission ont récupéré la totalité des registres papiers sur les 12 sites de permanence, le lundi 10 novembre 2025. Ils ont été mis à disposition de la commission, ce lundi 10 novembre à 14h00. Ils ont été immédiatement clos et signés par le président de la commission d'enquête qui a vérifié la parfaite adéquation entre les contributions reçues sur les registres papier, leurs éventuelles annexes, sous forme courrier et celles portées dans le registre numérique.

## BILAN DE L'ENQUÊTE

---

Bilan quantitatif des contributions :



Bilan quantitatif de la fréquentation du registre dématérialisé :



SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

### Les 5 documents les plus téléchargés

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE	574
ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE	312
PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE	238
DOCUMENT_D'ORIENTATION_ET_D'OBJECTIFS	152
AVIS AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe)	139

### Bilan qualitatif des observations :

### 317 observations, dont les 5 thèmes ayant le plus d'observations

- Développement économique 70
- Nuisances 52
- Biodiversité 41
- Habitat 26
- Sobriété foncière/ ZAN 19

### Bilan quantitatif des observations par thématique

10 Armature territoriale	2 Risques naturels et technologiques
21 Mobilité	16 Paysage
5 Démographie	18 Ressources
26 Habitat	52 Nuisances
70 Développement économique	
13 Développement commercial	
19 Sobriété foncière ZAN	
6 Concertation préalable	
18 Energies renouvelables	
41 Biodiversité	

### Listes des déposants non particuliers

#### ➔ Associations et Collectifs

- Association de Protection de l'Environnement des Cohernières

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

- Association « Vivre Mieux à Montbizot »
- Collectif « Stop Amazon 72 »
- Association « Yvré Champagné Environnement »
- Association « Riverains et Amis de Béner »
- Association « Orée de Bercé Belinois Environnement »
- Association « Vent des Bois »
- Association NaPaPa (NAture, PAYSages et PAtrimoine du Sud-Est du Pays Manceau)
- Association « Arnage en vélo »
- Association « Contrevents Chavaignais »
- Comité de Vigilance sur les Projet d'Urbanisme de Coulaines Campagne
- Collectif des voyageurs sarthois

### ➔ Entreprises / Etablissements publics / Syndicat

- Système U, 44470 Carquefou
- FNASAT-Gens du voyage

### ➔ Groupes ou personnalités politiques

- Mme Marietta Karamanli Députée de la 2<sup>ème</sup> circonscription de la Sarthe
- M. Anthony Trifaut, Maire de Montfort le Gesnois, vice-président du Conseil Départemental
- M. Arnaud Mongella, Maire de Connerré
- M. Jackie Suruc, Maire de Saint-Mars-la-Brière

## SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE

---

Après réception de l'ensemble des observations recueillies, le samedi 8 novembre 11h 45, la commission d'enquête en a effectué une première analyse.

Chaque contribution a été identifiée, référencée et synthétisée. Le tableau qui a été établi, permet à toutes les personnes qui ont participé à l'enquête publique de retrouver le résumé de leur intervention.

Les observations ont été regroupées par thèmes, priorisés par ordre d'importance aux yeux du public (nombres d'observations).

1. Développement économique
2. Nuisances
3. Biodiversité / Zones Humides
4. Habitat
5. Mobilité
6. Sobriété foncière ZAN

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)



7. Ressources / Assainissement
8. Energies renouvelables
9. Paysage
10. Développement commercial
11. Armature territoriale
12. Démographie
13. Concertation préalable
14. Risques naturels et technologiques

A partir de cette répartition, la commission d'enquête a effectué une synthèse thématique suivie de questions auxquelles le Pays est invité à apporter des réponses.

## Note méthodologique

*Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur un ou plusieurs thèmes. Dans ce cas, pour faciliter la lisibilité, il n'est retenu dans le tableau que l'observation en rapport avec le thème traitée (résumé sur le thème ou extrait de la contribution).*

*Concernant les canaux et lieux de déposition, ils sont repérables par les abréviations qui suivent :*

Identification du canal et du lieu de dépôt	
Web	Contributions reçues sur le registre dématérialisé.
Nom CC ou commune	Contributions portées au registre sur un des lieux de l'enquête.
Email	Contributions reçues par courriel
Courrier	Contributions reçues par Courrier.

→ Chaque thème exposé est précédé d'une référence aux documents du projet de SCoT-AEC (PAS ou DOO).

→ Un tableau rassemble les observations recueillies, résumées ou extraites des contributions rendues.

→ Une analyse des observations du public est faite et confrontée aux réponses déjà fournies dans le cadre des échanges avec le Pays du Mans pendant l'enquête et aux observations des PPA sur le thème. Les contributions sont numérotées « (NN) » pour les contributions du registre. Les avis des PPA sont numérotés « (PPANN) » par référence aux numéros des avis des PPA dans le dossier d'enquête.

→ Une série de questions est posée par la commission sur la thématique pour réponse par le Pays du Mans dans le mémoire en réponse prévu par l'article R123-18 du Code de l'environnement. Pour une meilleure référence, ces questions sont numérotées avec un préfixe :

Développement économique : DE  
Nuisances : N

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

Biodiversité / Zones Humides :	BZH
Habitat :	H
Mobilité :	M
Sobriété foncière ZAN :	ZAN
Ressources / Assainissement :	R
Energies renouvelables :	ENR
Paysage :	P
Développement commercial :	DC
Armature territoriale :	AT
Démographie :	D
Concertation préalable :	CP
Risques naturels et technologiques :	RNT

## Développement économique

Ce thème concerne le **PILIER 2 : MODÈLES ÉCONOMIQUES** du DOO

### **Orientation O5 ; Organiser un développement économique plus performant et équilibré**

- Objectif 20 : Structurer une armature économique qui bénéficie à chaque partie du territoire dans une logique de complémentarité.
- Objectif 21 : Optimiser le foncier économique.
- Objectif 22 : Accompagner les acteurs économiques vers un changement modèle.

Le public a fourni de nombreuses contributions relatives à la thématique relative au développement économique, essentiellement au sujet des projets zones d'activités économiques,

- dont celui dit de l'échangeur à Connerré (45 contributions) soit 1/3 des contributions de l'enquête publique
- et celui du centre routier de Champagné (13 Contributions)

Vu leur importance et leurs spécificités, ces deux sujets seront traités à part, et les autres sujets dans un troisième paragraphe.

Zone dite de « l'échangeur » à Connerré (CC du Gesnois Bilurien)

## Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé ou extrait de la contribution
9	Web	13/10/2025 08:31	Arnaud MONGELLA	10 rue de l'abreuvoir Connerré	Le déposant est le maire de la commune de Connerré concernée par le projet de création d'une zone économique au niveau du nouvel échangeur. Le maire rappelle les avis qu'il a donnés en conseil communautaire du Gesnois Bilurien concernant la sensibilité de la zone envisagée au niveau du Lieu-dit "des Cohernières" et de l'absence d'évaluation de l'impact potentiel de la zone sur les habitants, l'activité agricole et l'environnement. Selon lui, l'absence de prise en compte de ce contexte est contraire aux orientations et objectifs du SCoT-AEC. En revanche, un projet alternatif, de moindre impact, portant sur 30 à 40 ha, existe sur le territoire de la commune de Beillé à proximité de cet échangeur. Ce projet a été envisagé avec les acteurs de la communauté de communes voisine du Perche Emeraude (SCoT du Perche Sarthois) et mérite de fait l'objet d'une approche cohérente inter-SCoT. Le maire rappelle la présence à proximité de la zone économique des Challans (non logistique) en appui à la future zone et s'interroge sur le projet de développement de la zone de la Pécardière (Montfort-le-Gesnois, Soultré, Saint-Mars-la-Brière alors que la zone du Challans n'est pas encore développée.
10	Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe	13/10/2025 11:10	Arnaud MONGELLA		Le déposant, maire de Connerré, lors de la permanence, s'exprime sur 2 questions exposées dans la délibération de sa commune (cf. Avis PPA39) : le logement et le développement économique au sujet de la zone de l'échangeur. Il indique qu'une contribution est déposée en ligne (9).

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

18	Le Gesnois Bilurien - ateliers communautaires	16/10/2025 17:18	Association pour la Protection de l'Environnement des Cohernières (APEC)		Les 6 déposants représentant l'Association des Cohernières, et habitants les Cohernières à Connerre, expliquent leurs situations et leurs arguments contre le projet de zone d'activité envisagée sur leur hameau. Ils vont produire un document complet. Et ils demandent à la commission de se déplacer pour une visite de terrain.
21	Web	20/10/2025 17:36	APEC	Rue de l'Abreuvoir CONNERRE	L'Association pour la Protection de l'Environnement des Cohernières (APEC) confirme son opposition à la création d'une zone d'activité sur la zone des Cohernières, qui aurait des impacts environnementaux et humains non négligeables, sachant qu'il s'agit du troisième projet potentiel sur ce site depuis 25 ans. Les habitants vivent dans une inquiétude permanente. L'APEC signale l'existence d'une solution alternative de moindre impact à proximité immédiate de la sortie mais nécessitant une collaboration entre les communautés de communes du Gesnois Bilurien et du Perche Emeraude.
24	Web	25/10/2025 14:55	Papin Carole	482 Chemin François Rabelais lieudit rollin Connerre	La déposante est riveraine du projet de zone d'activités économiques envisagée par le projet de SCoT-AEC sur le territoire de la commune de Connerre au Lieu-dit "La Cohernières". Elle s'oppose à ce projet selon elle nuisible en matière de santé des riverains (bruit), de biodiversité et de paysages. Il porte par ailleurs atteinte à l'activité agricole présente sur le secteur et impacterait fortement la circulation des véhicules sur les routes de campagne. La déposante signale la possibilité de développer le projet sur un secteur plus proche de l'échangeur en concertation avec la communauté de communes voisine.
25	Web	26/10/2025 12:08	Evrard Francine	895 Route De Lombron CONNERRE	La déposante s'oppose à la création d'une ZAE (aux Cohernières - NDR) tel que prévue actuellement, cela impactant plusieurs familles et des terres agricoles. Elle privilégie la localisation alternative moins impactante mais nécessitant une entente entre deux communautés de communes.



26	Web	27/10/2025 14:18	HUET Angélique	308 rue du Houx La Chapelle Saint Rémy	La déposante s'oppose à l'implantation d'une Zone d'activités économiques aux Cohernières sur le territoire de Connerré qui selon elle, porterait une atteinte à la biodiversité et causerait des nuisances sonores et visuelles
32	Web	29/10/2025 12:49	BENOIST Laurent	4 rue des jonquilles Thorigné sur dué	A l'instar de la municipalité de Connerré, le déposant est opposé à toute implantation d'une Zone d'activité sur le site des Cohernières. L'avis de la commune doit être pris en compte, à contrario de l'intercommunalité du Gesnois bilurien qui dispose déjà de Zones d'activités disponibles (Notamment sur la RN 23). Le site des Cohernières est une Zone agricole avec de l'élevage et des cultures, de la biodiversité. C'est aussi un espace habité de longue date avec des habitations (anciennes fermes) rénovées. Le cadre de vie y est paisible. C'est un choix de vie fait de longue date par des habitants qui est menacé « <i>Ne bouleversez pas cet équilibre !</i> »
34	Web	30/10/2025 18:38	Travers Claudine	Villebarou	La déposante trouve dommage d'enlever des terres agricoles pour une Zone Industrielle. Elle qu'il doit y avoir des terrains en friches mieux adaptés pour le projet. Ayant aussi moins d'incidence sur le voisinage.

35	Web	31/10/2025 11:28	Papin Alain	482 Chemin François Rabelais lieu-dit Rollin Connerré	<p>Le déposant, résident à Connerré, hameau des Cohernières. exprime son opposition au projet d'installation de bâtiments logistiques sur ce secteur. En effet ce projet va à l'encontre des points environnementaux, de santé et écologiques précisés dans le SCOTT AEC sur plusieurs points en impactant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plusieurs familles et habitations dont la sienne</li> <li>- la biodiversité : territoire cultivé, avec des bois et bosquets, des haies avec une faune riche (sangliers, cerf, biches, faisans, hérons, faons) ayant un accès direct par un passage à animaux sous l'autoroute</li> <li>- l'agriculture avec une installation récente d'un cultivateur ; <i>« que vont devenir ses terres si le projet perdure ? »</i></li> <li>- la circulation routière en bordure d'une petite route déjà accidentogène et la dégradation des chaussées.</li> <li>- la pollution visuelle (les entrepôts, les lumières), sonore (déplacements) et de l'air alors que le SCOT-AEC est engagé sur la santé des habitants</li> </ul> <p>Or en visitant la zone concernée, une alternative est possible, plus près de la sortie de l'échangeur bien moins impactante sur tous les points cités.</p>
36	Web	31/10/2025 17:06	Mr et Mme Patrick TISON		<p>Les déposants s'opposent à l'implantation d'une zone économique au lieu-dit "Les Cohernières" à proximité de leur habitation située dans un lieu préservé, à vocation agricole et d'élevage, utile à la biodiversité. Ils craignent pour la dénaturation du secteur et les pollutions visuelles et lumineuses. Le projet est contraire aux choix de vie des habitants du secteur alors que des implantations alternatives paraissent possibles.</p>
39	Web	01/11/2025 11:20	Gigot&Hérissé	Connerré	<p>Les déposants habitants de Connerré s'opposent à la création d'une zone d'activité, sans doute celle envisagée aux Cohernières. Ils souhaitent protéger leur qualité de vie, la nature et les agriculteurs de la zone.</p>

40	Web	01/11/2025 19:38	Christiane	11 Sillé-le-Philippe	La déposante se joint aux riverains de la zone des Cohernières à Connerré pour dénoncer les nuisances qu'apporteraient l'aménagement d'une zone économique dans le secteur concerné (bruit, lumière, transports) ainsi que la destruction de la faune et de la flore présente à cet endroit.
43	Web	02/11/2025 18:01	Travers Valérie		La déposante s'oppose à la Zone artisanale de Connerré à côté de la sortie d'autoroute sur la Zone des Cohernières, en raison de la proximité de 11 maisons. Elle estime qu'il existe d'autres terrains en jachère, notamment dans la Zone des Challans.
44	Web	02/11/2025 18:04	Travers Solange		La déposante est contre le projet de Zone d'activités au Cohernières. Ce projet aura pour conséquence la suppression de terres agricoles cultivées et de prairies non inondables.
45	Web	02/11/2025 18:23	Travers Aurélie		La déposante s'oppose à l'implantation d'une Zone d'activités à côté de la sortie d'autoroute de Connerré. Elle estime que la proximité des entrepôts aura un impact sur les habitants des Cohernières, que ce projet supprimera des terres agricoles qui sont cultivées et qu'il pourrait être réalisé dans une Zone en friche à un autre endroit de la communauté de communes.

46	Web	04/11/2025 06:52	les animaux de Rollin et environ	Rollin et environ CONNERRE	<p>« Réunis en assemblée nocturne extraordinaire du 30 octobre au 1er novembre 2025 au lieu-dit Rollin sur la Commune de Connerré, les délégués des espèces animales, sommes farouchement contre l'implantation de cette Zone d'activité logistique de la CDC du Gesnois-Bilurien sur notre territoire.</p> <p>Les délégués des chevreuils font remarquer que leurs habitudes rituelles et séculaires les font se déplacer de la parcelle de Rollin, puis de la Genetière, de la Longuerie et des Cohernières, aux bois des Galandais. Ils y trouvent à Rollin une grande mare, seul point d'eau accessible toute l'année (non asséché l'été). Cela concerne aussi les délégués des hérons et des canards sauvages. Les délégués des oiseaux sédentaires de nos campagnes et les espèces migratoires signalent des impacts sur leur nidification et leur nourriture (plantes à graines des champs et des haies et insectes) ; La disparition des prairies naturelles et champs cultivés, impacte la flore (coquelicots, pâquerettes et bleuets et aussi les orchidées sauvages). Les espèces qui vivent au ras du sol naturel et en sous-sol source de biodiversité, sont également concernés.</p> <p>Signé: chevreuil, sanglier, renard, blaireau, lapin, grenouille, crapaud, triton, salamandre, abeille, bourdon, guêpe, ver de terre, taupe, écureuil, hérisson, héron, escargots, limaces, poules d'eau, canards sauvages, chauve-souris, vache de la Petite Courtilière, âne des Cohernières et poney de la Courtilière, bœuf du Grand Perray, papillon, coccinelle, mésange, verdier, sittelle torchepôt, merle, rouge-gorge, bouvreuil, rossignol, pic vert, pinson, moineau, pie, corbeau, pic épeiche aigrette, grande aigrette, chardonneret élégant, verdier, héron garde bœuf et huppe fasciée. »</p>
----	-----	------------------	----------------------------------	----------------------------	---

48	Web	04/11/2025 08:38	TRIFAUT Anthony	22 rue de la Ferté Montfort-le- Gesnois	<p>Le déposant M. Anthony TRIFAUT, Maire de Montfort-le-Gesnois, Vice-Président du Département de la Sarthe, et les élus de la commune de Montfort-le-Gesnois expriment le souhait que la ZAE de l'échangeur autoroutier de Connerré soit intégrée au SCoT-AEC. Il rappelle l'historique du projet porté depuis plus de 15 ans avec une constance remarquable des élus locaux, départementaux et régionaux. Il souligne l'ampleur de l'investissement public avec plus de 29 Millions d'€ pour cet échangeur, indiquant qu'un tel engagement financier des collectivités territoriales doit trouver sa pleine justification dans le Développement économique du territoire. Il exprime son « <i>souhait d'un aménagement équilibré et ambitieux en conjuguant harmonieusement le développement économique et la création d'emplois de proximité, les politiques de mobilité multimodales (autoroutière, ferroviaire, modes doux) garantissant l'accessibilité et le désenclavement, le maintien et la valorisation de nos paysages et de la biodiversité (dans le respect des engagements du SAGE et des continuités écologiques), ainsi que l'intégration des énergies renouvelables et des principes de transition écologique dans l'aménagement de la Zone.</i> »</p> <p>Ainsi se projet dit-il, « <i>doit devenir un modèle d'aménagement du XXIe siècle, alliant performance économique, excellence environnementale et qualité de vie et c'est l'enjeu du SCOT de permettre cette ambition</i> ».</p> <p>Il rappelle que ce projet aurait dû faire l'objet d'un travail inter SCOT pourtant annoncé par le président du Pays du Mans lors d'une réunion de Pays à Yvré l'évêque mais restant en attente..</p>
----	-----	------------------	--------------------	---	---



54	Web	05/11/2025 09:20	DESILES MAUD	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS CONNERRE	" <i>Vraiment est-ce que ce monde est sérieux</i> ", voilà comment la déposante conclue sa contribution rappelant l'historique de son installation en 1976 et tous ses travaux d'aménagement au sein d'une communauté d'habitants et d'agriculteurs partageant un mode de vie au naturel, sans même avoir l'eau courante. La déposante rappelle les batailles successives qui ont été nécessaires à ce jour pour préserver cet écosystème où l'humain s'est intégré en harmonie avec la nature. L'association de protection de leur environnement a été créée en 2000, a réussi à nouveau à se faire entendre en 2020 lors d'un premier projet d'implantation et se retrouve à reprendre le combat en 2025. Le chantier de l'autoroute, celui de la LGV, celui de l'échangeur, celui du barreau de connexion entre l'échangeur et la RD23 ont épargné cette zone mais à nouveau, dénonçant une décision prise sans concertation avec les habitants, le spectre de la ZAE est revenu. Pourtant la déposante a assisté à la présentation du projet de SCoT-AEC à Connerre, en adhérant totalement aux grands principes qui avaient prévalu à son élaboration sans aborder le projet de ZAE. Celui-ci, de son point de vue, contredit tous ces principes dont celui d'un urbanisme favorable à la santé. Même l'usage actuel du vélo pour rejoindre Connerre serait proscrit. Selon elle, le SCoT qualifierait cette zone de non habitée ! La déposante réagit enfin sur l'idée que les investissements financiers faits sur la zone justifient la création de la ZAE aux Cohernières en arguant le fait qu'ils bénéficient surtout à la ZAE des Challans où il reste de la place pour de nouvelles implantations.
55	Web	05/11/2025 09:47	GERARD DESILES	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS CONNERRE	Le déposant, habitant le hameau des Cohernières à Connerre, s'oppose fermement à la création d'une zone d'activité logistique au milieu d'habitations anciennes rénovées, dans un cadre de vie protégé, très riche en termes de nature et de biodiversité. Le plateau des Cohernières, surplombant la vallée de l'Huisne a été le témoin d'une bataille en 1871, il présente donc aussi un caractère historique. Le déposant attire par ailleurs l'attention sur les conséquences en termes de nuisances pour les riverains et de consommation de terres agricoles qu'apporteraient un tel projet.

58	Web	05/11/2025 16:05	Garreau Isabelle	75 chemin François Rabelais CONNERRÉ	La déposante est contre le projet d'une Zone Logistique proche du lieu-dit La Courtillière où elle habite depuis 25 ans, profitant de la campagne et des animaux avec ses enfants. Elle craint l'implantation de ce projet d'envergure qui détruirait la campagne et son cadre de vie.
63	Web	06/11/2025 12:22	Cohin Jerome	1779 chemin François Rabelais ferme des Cohernières Connerré	Le déposant, agriculteur, nouvellement installé (2025) aux Cohernières, s'oppose au projet de zone d'activité. Lors de cet achat, il indique qu'à aucun moment il n'a été informé d'un tel projet, alors que ses démarches en 2024 ont été conduites avec la SAFER, la Chambre d'agriculture et la DDT. Les seules informations ont été apportées par la presse locale ! Avec une partie des terres confisquée, alors que le cheptel actuel est de 200 bêtes, l'impact technique et économique sur l'exploitation serait grave. De plus, pour loger sa famille, le déposant a le projet de construction d'une maison en cours de réalisation. Ainsi comme les habitants actuels, sa famille serait sujette aux nuisances sonores, lumineuses et la pollution de l'air. Ainsi que probablement les animaux. Des problèmes de circulations routières viendraient s'ajouter. Le déposant conclue par une motion « <i>stop l'artificialisation des terres agricoles</i> »
70	Web	06/11/2025 20:39	Bonsergent, Lou-Ann	3 Paulusstraße Aachen	La déposante exprime une opposition claire au projet d'aménagement de la Zone des Cohernières à Connerré. Ancienne résidente attachée au lieu-dit voisin des Galandais, elle souligne les risques de destruction d'un écosystème précieux et de terres agricoles essentielles. L'argument principal est de privilégier le bon sens en utilisant les zones artisanales voisines déjà existantes, qui ne sont pas saturées, avant de lancer de nouveaux développements. Elle déplore que le bien-être des habitants et la protection de l'agriculture locale soient sacrifiés pour des enjeux économiques hypothétiques, allant à l'encontre des politiques écologiques actuelles. Elle demande finalement une modification du document afin de protéger la zone concernée.
79	Web	07/11/2025 11:39	Anonyme		Le déposant anonyme exprime son opposition au projet dit "Amazon " à Connerré.

83	Web	07/11/2025 14:30	Régis LEBOUCHER	37 l'Augoterie Louvigny	Le déposant apporte son soutien à ceux qui luttent pour faire entendre la voix de la raison et du respect de l'environnement à propos du projet (Les Cohernières).
85	Web	07/11/2025 14:46	Martine LEBOUCHER	37 l'augoterie Louvigny	La déposante apporte son soutien à ceux qui luttent pour faire entendre la voix de la raison et du respect de l'environnement à propos du projet (Les Cohernières). Elle s'élève contre l'implantation du projet Amazon de Connerré qui représente un danger environnemental.
87	Web	07/11/2025 18:28	Victor Papin	le rosay Ymonville	Le déposant s'oppose à la Zone d'activité des Cohernières, y ayant grandi et aimant y revenir. Il y a des animaux qui y vivent, des bois qui ont été plantés. Cette Zone sera endommagée si on bitume les surfaces cultivées. Etant ouvrier agricole, il se demande où travailler si on lui enlève ses surfaces de travail. Deux agriculteurs exploitent également dans cette zone.
89	Web	07/11/2025 18:56	Chambrier Daniel	1150 route de Connerré	Le déposant s'est installé en 1989 sur les terres des Cohernières qui sont actuellement cultivées. Une partie prairie est destinée à ses animaux et un carré de bois pour leur créer de l'ombre. Les parcelles concernées lui sont indispensables pour faire vivre l'exploitation. « <i>Mettre des bâtiments Logistiques sur ce genre de parcelle est une aberration avec la pollution que cela engendrerait et les conséquences pour ses animaux</i> ». La pollution pourrait aussi concerner ses autres terres, les nappes phréatiques, la rivière qui est à côté et créer un déséquilibre écologique. Les lumières pourraient avoir des conséquences sur sa santé et celle des animaux. Il évoque aussi la présence de gibier.

90	Web	07/11/2025 19:07	Anonyme		La déposante exprime son inquiétude concernant le projet des Cohernières à Connerré. Ses parents ont acheté une ancienne ferme au lieudit des Galandais près du hameau des Cohernières. Elle décrit la vie rurale comme un choix de vie riche. Et souligne l'importance de préserver ces espaces. La campagne de Connerré a déjà beaucoup trop souffert avec l'impact sonore et visuel des infrastructures existantes (autoroute, LGV, aviation militaire). La déposante ne s'oppose pas au développement économique et souligne que les Zones Logistiques ne sont pas des facteurs d'emplois assez importants. Il faut avant de créer de nouvelles Zones, remplir celles déjà existantes. A Connerré, il y a déjà la Zone des Challans apparemment plus attractive. Elle conclut en posant la question : « <i>Et si on commençait à écouter le désir des citoyens qui souhaitent conserver leur mode de vie ?</i> »
91	Web	07/11/2025 19:20	Simon Santerre	10 rue du maréchal Joffre carvin	Le déposant exprime son opposition à l'implantation d'une ZA dans le secteur dit des Cohernières. Les impacts seront sur la qualité de vie de nombreuses familles habitantes, ( pollution de l'air, pollution lumineuse, pollution sonore, augmentation des trafics routiers), sur les terres agricoles et boisées, sur la faune, notamment par la détérioration sévère des conditions de vie des nombreux animaux sauvages (Chevreuils, biches, sangliers, renards, oiseaux en tout genre...) Le déposant souligne le risque de contradiction alors que ce SCoT-AEC à la volonté de développer un Urbanisme favorable à la santé. Le déposant n'est contre une ZA au niveau de l'échangeur, mais il existe peut-être des alternatives moins impactantes (Zone aux Challans, Beillé le Perche Emeraude).
93	Web	07/11/2025 19:30	Dos Santos	5 Rue de l'Ancienne Gare Saint-Jean-d'Assé	Le déposant, résidant à St Jean-d'Assé, exprime, en tant que professeur des écoles, l'aberration que la Zone des Cohernières, qui est une terre cultivable accueillant une faune et une flore diverse et variée, soit transformée en Zone Logistique.

94	Web	07/11/2025 19:35	Arganne Halluin	10 rue du maréchal Joffre - Carvin	<p>Le déposant, ayant de la famille sur place, exprime son opposition au projet de Zone d'activités aux Cohernières. Habitant en ville, il fait part de sa satisfaction à l'arrivée dans ce hameau « <i>Quel bol d'air quand nous sortons de l'autoroute et que 2-3 kilomètres après, on se retrouve dans les bois...Quel bol d'air de pouvoir se balader au calme dans les chemins...Quel bol d'air de se lever le matin, de voir des chevreuils dans le champ en face...Quel bol d'air en automne, de pouvoir ramasser des champignons...Quel bol d'air tout simplement...</i> ».</p> <p>Par les pollutions sonores, lumineuses, de l'air, ce projet impacterait la qualité de vie des habitants, la faune, et l'activité agricole (avec un agriculteur en élevage) Ceci alors qu'il existe à toute proximité de l'Echangeur d'autres Zones non habitées.</p>
96	Web	07/11/2025 19:46	Papin Lucie	5 rue de l'ancienne gare Saint Jean d'Assé	<p>La déposante s'oppose au projet prévu sur la zone des Cohernières et estime qu'une telle implantation serait nuisible à la santé des Habitants qui y habitent, néfaste aux animaux et végétaux et en contradiction avec les objectifs du SCoT-AEC. La déposante considère qu'il existe des Zones moins habitées et proches de l'échangeur où l'implantation d'une Zone économique et Logistique serait possible, ce qui permettrait aussi l'exploitation réel du viaduc.</p>
97	Web	07/11/2025 19:46	Jean-Pierre Merlin	Rue de la gare Le mans	<p>Le déposant s'oppose à l'implantation d'une Zone d'activités aux Cohernières qui impactera de nombreux Habitants et à la biodiversité de cette campagne.</p>
98	Web	07/11/2025 19:53	Sarah Martinache	105 boulevard de la liberté Le mans	<p>La déposante s'oppose au projet d'implantation d'entrepôts dans un hameau (Les Cohernières) en pleine campagne.</p>

99	Web	07/11/2025 20:07	APEC Connerre	CONNERRE	<p>Le déposant Association APEC complète sa 1ère contribution. L'association salue les ambitions progressistes du SCOT en matière de protection de l'environnement, mais exprime de vives préoccupations et des critiques détaillées concernant un projet de zone économique (ZAE) prévu près de l'échangeur autoroutier de l'Huisne Sarthoise, à proximité du hameau des Cohernières. L'APEC soutient que ce projet est en contradiction et en incohérence avec les objectifs du SCOT-AEC, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces résidentiels, agricoles, des paysages bocagers et des continuités écologiques, et que la zone de substitution proposée par l'association aux Challans est plus pertinente. L'association conteste la nécessité de ce projet, notamment pour la logistique, et dénonce le manque de concertation avec les riverains. L'association conclue par les demandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une prise en compte de la réalité de terrain</li> <li>- Une coopération entre les différentes strates administratives</li> <li>- Une inflexion de la politique de développement de zones économiques aux échangeurs autoroutiers</li> <li>- La limitation drastique de la logistique à celle nécessaire localement au territoire et uniquement après remplissage des entrepôts existants</li> <li>- L'abandon de ce projet au pied de l'autoroute</li> <li>- Rendre obligatoire la concertation et la co-construction des projets d'aménagements avec les citoyens</li> <li>- Un meilleur inventaire et protection des haies bocagères, des zones humides et de la biodiversité</li> <li>- Une protection du bâti rural et du patrimoine de leurs adhérents</li> <li>- Une affectation prioritaire et une préservation des terres agricoles comme outil de production alimentaire, création de richesse économique et puits à carbone</li> <li>- La prise en compte et le respect de leur choix de vie à la campagne.</li> </ul>
----	-----	------------------	---------------	----------	---

101	Web	07/11/2025 20:42	LEBOUCHER Régis	37 l'Augoterie Louvigny	Le déposant s'oppose au projet sur la zone des Cohernières et s'interroge dans le cadre de ce projet sur les conséquences de l'artificialisation des sols de cet espace naturel.
102	Web	07/11/2025 21:34	Rocton Théo		Le déposant s'oppose au projet sur la zone des Cohernières en avançant qu'il existe d'autres lieux disponibles proches de l'échangeur de l'autoroute avec moins de conséquences sur la nature et les habitants.
103	Web	07/11/2025 21:49	Clarisse		Les déposants s'opposent au projet sur la zone des Cohernières ayant choisi de fonder une famille au calme à la campagne et non de vivre au milieu d'entrepôts, de camions et de la pollution.
105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Concernant le sacrifice du cadre de vie et de l'eau potable, il conteste le projet de la zone logistique Cohernières (Nuisances sonores et visuelles, destruction de terres agricoles et de la faune, contradiction avec l'objectif d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) ). En conclusion, le déposant demande de déclasser les prescriptions chiffrées (PR6, PR12A, DAACL) pour redonner la responsabilité aux PLUi/PLH, de renforcer les contraintes UFS et environnementales en rendant opposables les mesures de protection de l'eau, de la biodiversité et contre les nuisances, de rejeter les projets de Cohernières, Champagné et Ecommoy en contradiction avec l'intérêt général et de solliciter l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
109	Web	08/11/2025 08:48	Collectif Stop Amazon 72	31 rue Joubert Le Mans	<i>« Le collectif rejoint l'opposition au projet des Cohernières a Connerré, incompatible avec la préservation de la biodiversité. Il relève dans le tableau des « Espaces économiques d'intérêt majeur » (page 57/167 du DOO), que la « Zone de l'échangeur de Connerré » est considérée à tort comme un site « Isolé/éloigné habitat ». Ce qui n'est pas le cas. Le collectif rejoint la position du Conseil municipal et demande que le SCoT-AEC n'acte pas ce projet de zone d'activité de l'échangeur ».</i>

111	Web	08/11/2025 09:43	Bonsergent David	Chemin des Galandais Connerré	Le déposant, riverain du projet de zone économique aux Cohernières, sur le territoire de la commune de Connerré, félicite les travaux réalisés sur le SCoT mais dénonce l'entêtement et la pression de la CC du Gesnois Bilurien pour imposer aux habitants de Cohernières une ZAE. Les habitants des Cohernières sont réunis en association depuis 25 ans pour préserver leur bien-être (un objectif du SCoT). Le déposant est plus favorable à un développement économique basé sur la proximité, l'artisanat et les PME. Le bassin d'emploi n'est pas capable de fournir de la main d'œuvre à un projet à 1000 emplois. 600 de ces employés viendraient du bassin du Mans en voiture. Il est contre le modèle AMAZON et dénonce dans cette affaire un manque de concertation avec les personnes concernées et le non-respect de la volonté de la commune de Connerré. Le SCoT peut être un document exemplaire si tant est que ses objectifs de développement durable soient respectés.
114	Web	08/11/2025 10:09	BONSERGENT Stéphanie	Chemin des Galandais Connerré	La déposante est riveraine du projet de ZAE aux Cohernières sur le territoire de la commune de Connerré. Elle est opposée au projet susceptible de rompre un bel équilibre entre les habitants et le monde agricole. La déposante, observatrice des oiseaux déclare avoir observé chauves-souris, pics épeiche, chouettes, faucons crécerelles, bergeronnettes grises, troglodytes mignon, rougequeue, geais, mésange bleue, charbonnière et à longue queue, linotte mélodieuse, verdier d'Europe, chardonnerets élégant, hirondelles, bruant jaune..
115	Web	08/11/2025 10:22	Boyer Laure	1233 chemin François Rabelais Connerré	La déposante est riveraine du projet de ZAE aux Cohernières, sur le territoire de la commune de Connerré. Elle est opposée à ce projet pour le bien-être des riverains et la protection de la nature et des zones agricoles.



121	Web	08/11/2025 11:02	Karamanli Marietta		Marietta KARAMANLI, députée de la Sarthe a souhaité rencontrer la commission d'enquête lors de la permanence du 8 novembre à l'Hôtel de ville du Mans. Elle a déposé une contribution qui a été annexée au registre d'enquête et remis sa contribution sur le registre dématérialisé. Son intervention concerne le projet d'aménagement autour de l'échangeur de Connerré. Ses critiques portent principalement sur le choix du site, jugé trop impactant pour l'environnement agricole et les habitants, et le manque de consultation ainsi que l'absence d'analyse d'alternatives viables, notamment au regard de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Elle suggère qu'une révision est nécessaire et propose la mise en place d'un organisme collégial pour mieux coordonner les intérêts des territoires et garantir la conformité réglementaire et la concertation (GIP, société économique locale). Elle insiste sur le fait que l'objectif de développement économique est partagé, mais que le projet actuel ne peut aboutir sans une refonte significative.
-----	-----	------------------	-----------------------	--	--

Ce projet de ZAE dit « de l'échangeur de Connerré » rassemble une large opposition, y compris celle du maire de Connerré qui s'est exprimé par voie électronique et lors d'un déplacement dans une de nos permanences.

Sur 45 contributions, 44 expriment une opposition déterminée, tout en précisant que cette opposition concerne moins le principe d'une Zone d'activité à proximité de l'échangeur (ce terme de proximité étant lui-même à définir), que le lieu lui-même envisagé, le hameau des Cohernières.

Pour pouvoir juger sur place des arguments des déposants opposants, à la demande de l'APEC ( Association de Protection de l'Environnement des Cohernières), la commission d'enquête a accepté de se déplacer sur le terrain et a pris le temps d'examiner le lieu du hameau des Cohernières, impacté en totalité par le projet de la ZAE, ainsi qu'un deuxième site présenté comme alternatif par l'association sur la commune voisine de Beillé ( située dans la CC Perche Emeraude dans le Pays du Perche Sarthois). Cette visite fait l'objet d'un CR détaillé en annexe.

- En résumé de cette visite, tant sur les aspects géographiques (accès routier immédiat), topographiques (zone plane), paysagers (situation en contrebas), absence d'agriculture, foncier (à priori hypothèse acquisition foncière serait possible), et surtout absence totale d'impact sur l'habitat, cette zone alternative de Beillé apparaît appropriée à la création d'une zone activité économique, sous réserve de faisabilité confirmée par une évaluation environnementale.
- A contrario tant sur les aspects géographiques, topographiques, paysagers, agricoles, fonciers et bien entendu qualité de vie des habitants, le hameau des Cohernières apparaît, du point de vue de la commission, inadapté à la création d'une zone activité économique, du moins pour la zone qui a été présentée, puisqu'à aucun moment le Pays du Mans n'a fourni à la commission le détail de l'implantation exacte

Les arguments de l'ensemble des opposants (44 déposants) paraissent fondés. Ils sont résumés dans la contribution de l'APEC (99), qui conclue par un ensemble de demandes :

- *« Une prise en compte de la réalité de terrain ;*
- *Une coopération entre les différentes strates administratives ;*
- *Une inflexion de la politique de développement de zones économiques aux échangeurs autoroutiers ;*
- *La limitation drastique de la logistique à celle nécessaire localement au territoire et uniquement après remplissage des entrepôts existants ;*
- *L'abandon de ce projet au pied de l'autoroute ;*
- *Rendre obligatoire la concertation et la co-construction des projets d'aménagements avec les citoyens ;*
- *Un meilleur inventaire et protection des haies bocagères, des zones humides et de la biodiversité ;*
- *Une protection du bâti rural et du patrimoine de nos adhérents ;*
- *Une affectation prioritaire et une préservation des terres agricoles comme outil de production alimentaire, création de richesse économique et puits à carbone. »*

Le déposant M. Trifaut (40), favorable au projet, maire de Montfort-le-Gesnois et vice-président du Département de la Sarthe, ainsi que « les élus locaux, réaffirment leur soutien au projet de l'intégration de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de l'échangeur autoroutier de Connerré au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT-AEC). Porté avec persévérance depuis plus de quinze ans par les collectivités locales, départementales et régionales, ce projet représente un investissement public majeur de plus de 29 millions d'euros. Pour cet engagement financier doit se traduire par un développement économique ambitieux, mais équilibré. Il imagine une zone alliant dynamisme économique et création d'emplois locaux, une mobilité multimodale (autoroute, train, modes doux) pour désenclaver le territoire, tout en préservant les paysages, la biodiversité et les engagements écologiques (SAGE, continuités écologiques). L'intégration des énergies renouvelables et des principes de transition écologique est également au cœur de cette vision. Ce projet,

*selon lui, doit incarner un modèle d'aménagement du XXI<sup>e</sup> siècle, conciliant performance économique, excellence environnementale et qualité de vie. Il souligne enfin que cette ambition dépend désormais du SCoT, tout en regrettant l'absence d'une collaboration inter-SCoT, pourtant promise par le président du Pays du Mans lors d'une réunion à Yvré-l'Évêque. »*

Vu les oppositions, il apparaît que le projet actuel situé aux Cohernières ne peut aboutir sans une refonte significative. C'est d'ailleurs la position de la Députée de la Sarthe, Mme Karamanli (121), qui, tout en insistant sur le fait que l'objectif de développement économique est partagé, propose « *la mise en place d'un organisme collégial pour mieux coordonner les intérêts des territoires et garantir la conformité réglementaire et la concertation (GIP, société économique locale)* ».

C'est aussi la position développée par les PPA :

Le Pays du Perche Sarthois (PPA46) et la Communauté de communes du Maine Saosnois (PPA5) énoncent la nécessité d'une réflexion inter-Scot. Précisément en ce qui concerne le projet de ZAE à Connerré ou Beillé, le Pays du Perche Sarthois dans son avis du 25 septembre 2025 à la page 12, exprime clairement le souhait d'une « *Cohérence inter-SCoT [...] il paraît essentiel pour la bonne mise en œuvre du projet de renforcer les mécanismes de coordination, notamment sur les polarités commerciales, la logistique et les infrastructures de transport (par exemple la zone de Connerré/Beillé/Dunau)* ».

Cette obligation de coopérer entre les Pays et les CDC, est également le vœu des riverains concernés et de l'APEC (99) « *Demande d'une coopération entre les différentes strates administratives* ».

Pour sa part, le Conseil Départemental de la Sarthe (PPA40) a salué « *l'inscription dans le SCoT-AEC d'une zone de 15 hectares près de l'échangeur autoroutier de Connerré, mais la juge insuffisante « au regard du potentiel logistique et stratégique de la Sarthe* ».

L'avis de la MRAE ne porte pas explicitement sur ce projet mais relève que les modèles de développement territorial, dont la localisation des développements, ne sont pas confrontés à des alternatives claires prenant en compte les considérations environnementales ayant conduit à ces choix, ont échoué.

En conclusion, si, à l'instar des contributeurs favorables ou défavorables au projet, la commission comprend parfaitement la nécessité de disposer, sur le territoire du Pays du Mans, de zones d'intérêt économique majeures, elle s'étonne du manque de pertinence de la zone de l'échangeur de Connerré telle que proposée aux Cohernières, eu égard aux disponibilités foncières, aux enjeux humains et environnementaux. Les alternatives Beillé, ZAE des Challans auraient pu être envisagées.

#### **Questions de la commission d'enquête :**

- *DE1 - Comment est justifié le choix la valeur de 15 ha ?*
- *DE2 - Est-ce que cette zone de 15 ha, non localisée dans le dossier répond aux critères du DAACL (page 89) : « nœuds routiers ou autoroutiers, embranchable fer, éloigné du tissu urbain » ?*
- *DE3 – Comment le Pays du Mans répond-il aux nombreuses demandes que soit conduit un travail inter-SCoT sur ce projet où s'expriment de fortes oppositions, et par là-même envisager un projet alternatif en proximité immédiate mais hors périmètre de son SCoT-AEC ?*
- *DE4 - Si oui quelles propositions concrètes fait-il pour rassembler toutes les parties prenantes ? Quelles seraient selon lui ces parties prenantes ?*
- *DE5 - Sans préjuger des solutions alternatives et d'un éventuel travail inter SCoT, comment le Pays du Mans répond-il à la demande de l'APEC de l'abandon de ce secteur pour le projet ?*

➤ *DE6 - Comment le Pays du Mans envisage-t-il la complémentarité entre la nouvelle zone de l'échangeur, la ZAE des Challans à Connerré et l'extension de la ZAE de la Pécardière (Montfort/Saint-Mars-la Brière/Soulitré) ?*

Réponses du Pays du Mans

## Projet Centre Routier à Champagné

### Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution
19	Hôtel de Ville d'Yvré l'Evêque	16/10/2025 17:28	Association Yvré Champagné Environnement (YCE)		La déposante, Mme Sylvie Coubard, présidente de l'association Yvré-Champagné-environnement (YCE) s'exprime sur le projet de centre routier sur la commune de Champagné. Elle indique son inquiétude sur la problématique de la ressource en eau. Une contribution électronique suivra.
52	Web	04/11/2025 20:43	JANVIER Nelly	89 chemin des petits Hêtres CHAMPAGNE	La déposante s'oppose à la création d'un centre routier à Champagné aux motifs que cette installation nuirait à la sécurité de l'alimentation en eau potable du Mans et de sa métropole (usine des eaux de l'Epau) et qu'elle se situerait à quelques centaines de mètres d'une ZNIEFF. Par ailleurs, le modèle économique des centres routiers semble obsolète comme on peut le constater en Allemagne.
66	Web	06/11/2025 14:50	Anonyme		Le déposant conteste la localisation du futur centre routier à Champagné au premier motif que son emplacement ne se situe pas sur le principal nœud autoroutier qu'est le secteur de la Zone Nord. En substitution de ce projet, il propose d'améliorer l'aménagement des 2 stations-services situées à Sargé accueillant plus de 200 poids lourds par jour, de jour comme de nuit). Le projet de Champagné, qui serait réalisé au profit d'une personne connue sur le secteur irait à l'encontre de tous les éléments déjà établis lors de procédures antérieures démontrant les risques d'un projet de ce type pour l'alimentation en eau de la région mancelle.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

69	Web	06/11/2025 19:02	Association Yvré- Champagné- Environnement	2144 route de la garenne Yvré l'évêque	L'association Yvré-Champagné-Environnement s'oppose à l'implantation d'un centre de services routiers sur le site de Petit Tambour sur la zone d'Auvours à Champagné. Cette opposition est justifiée par des impacts potentiels de cette installation sur l'alimentation en eau potable de la ville du Mans et de sa métropole (captage de l'Epau), une znieff de type 1 (les étangs de la Fourche d'Auvours), une zone humide et une biodiversité riche de plusieurs espèces protégées. La contribution est accompagnée d'un document de 5 pages présentant une argumentation conséquente basée sur la connaissance du secteur et différentes études ayant déjà été menées sur la zone. Au niveau du SCoT-AEC, l'association se range aux avis de la MRAE et de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne qui vise à une application stricte des mesures du SDAGE, (préservation de toutes les zones humides et pas seulement celle concernées par des opérations d'aménagement de plus de 5000 m², gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour tous les projets d'aménagement), à l'approfondissement des analyses d'incidences et des solutions alternatives et au renforcement des prescriptions en matière de zones humides, de biodiversité et de gestion de l'eau. Le choix d'implantation n'est pas justifié car le principal nœud routier de la métropole se situe au Nord, le projet présente un risque inutile pour la ressource en eau et la biodiversité sachant aussi que la réserve d'eau brute du Mans n'a toujours pas été réalisée.
80	Web	07/11/2025 11:48	MICHEL	89,chemin des Petits Hêtres Champagné	Le déposant, résidant à Champagné, exprime fermement son opposition au projet de centre routier à Champagné, soulignant les préoccupations liées à l'augmentation du trafic de camions dans un couloir industriel déjà saturé. Il note que l'urbanisation résidentielle se développe à proximité de cette zone, exposant environ 18 habitations aux nuisances sonores. Il met en évidence les recommandations émises par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), d'approfondir les analyses incidences et les solutions alternatives et de renforcer la précision des prescriptions sur les Zones humides, la biodiversité et la gestion de l'eau". Et enfin il indique qu'un emplacement alternatif est mentionné à St Aubin à proximité du nœud autoroutier au nord du Mans.

81	Web	07/11/2025 11:51	MICHEL	89,chemin des Petits Hêtres Champagné	<p>Le déposant s’oppose fermement au projet de centre routier à Champagné et s’interroge sur la pertinence de vouloir ramener encore plus de rotations de camions à cet endroit de chaque côté de la RN 323. L’urbanisation dédiée à l’habitat se développe juste derrière cette route, le long de la voie ferrée. Une partie des Habitants de la commune supporte donc les nuisances sonores de cette cohabitation subie. D’autre part, Il fait référence aux réserves émises par la MRAe dans son avis : « <i>La Zone naturelle d’intérêt écologique, faunistique et floristique de type I Etangs de la Fourche d’Auvours se situe à environ 75 m au sud et 160 m à l’ouest du site, elle constitue une Zone humide remarquable qui a subi un enclavement entre deux routes nationales et une bretelle d’autoroute.</i> »</p> <p>La MRAe recommande d’approfondir les analyses incidences et les solutions alternatives et de renforcer la précision des prescriptions sur les Zones humides, la biodiversité et la gestion de l’eau. (Avis 24 août. page 3). La MRAe estime la cohérence, l’efficacité et la réelle prise en compte de l’environnement non garanties. (Avis 27 août. page 3)</p> <p>Il mentionne qu’un emplacement de 6 496m<sup>2</sup> positionné près du plus gros nœud autoroutier, au nord du Mans, dédié à la création d’un centre de services routier est inscrit au zonage de la commune de St Saturnin (Avis MRAe 7 juillet 2025).</p>
82	Web	07/11/2025 13:07	Anonyme		<p>Le déposant souligne que dans toutes les enquêtes publiques récentes, (celle de l’urbanisation de la Zone d’Auvours, Zone de Béner), la question de l’eau et de l’approvisionnement en eau de l’agglomération mancelle, qui dépend de la qualité de l’eau du bassin de l’Huisne alimentant le captage de l’Epau, a été soulevée et doit rester une priorité absolue. Le déposant s’oppose à l’aménagement d’un centre routier à Champagné, avec stationnements pour 130 poids lourds, station-service et toutes les structures permettant l’accueil des chauffeurs, jouxtant la ZNIEFF des étangs d’Auvours qui risque à nouveau de compromettre la préservation de la ressource en eau par les risques de pollution encourus, la biodiversité de cette Zone n’étant pas épargnée dans ce contexte.</p>

88	Web	07/11/2025 18:38	Coubard J.	route de la garenne Yvré l'évêque	Le déposant s'oppose à la création d'un centre routier à Champagné. Une concentration et une rotation de camions sur ce site sensible et totalement inapproprié, présentent une menace sérieuse pour la ressource en eau. Le déposant évoque le stationnement "sauvage" des camions avec les inconvénients qui en découlent qui ne sera pas résolu. En effet, le coût de ce stationnement peut s'avérer dissuasif pour les routiers déjà habitués aux stationnements libres. Le trafic européen arrivant particulièrement par les routes RD du secteur, concerne des entreprises qui ne sont pas toujours prêtes à assumer ce coût. Le repos et la tranquillité des routiers doit trouver une réponse sur un espace où la ressource en eau n'est pas menacée.
92	Web	07/11/2025 19:21	PROBST JANVIER Laurie-Anne	13 rue des anciens combattants d'AFN La Ferté-Bernard	Le déposant résidant à La Ferté Bernard, originaire de Champagné, exprime son opposition au projet de création d'un centre routier au niveau du Petit Tambour, à Champagné. Il s'inquiète que le captage de l'Epau (alimentation eau potable) se situant à environ 5km de ce secteur de Champagné, cette infrastructure à toute proximité de la ZNIEFF des Etangs d'Auvours, pourrait faire courir des risques à l'alimentation en eau du Mans. Il s'inquiète également de l'impact de l'augmentation du trafic routier dans ce secteur, préjudiciable non seulement aux riverains (diverses pollutions) mais aussi à tous les automobilistes traversant ce secteur déjà très fréquenté. La circulation y est déjà dense et dangereuse avec le développement récent de diverses activités commerciales à proximité, le long de la RD 323.



105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de SCoT-AEC en constatant l'incohérence et l'iniquité territoriale, le sacrifice du cadre de vie et de l'eau potable, l'inefficacité des garanties et une faille procédurale. Concernant l'incohérence et l'iniquité territoriale, il constate une centralisation excessive, Le SCoT-AEC imposant des règles détaillées limitant l'autonomie des EPCI et imposant des quotas de logements inéquitables, La répartition des 1 300 logements/an étant déséquilibrée en rendant impossible le maintien de la population dans les territoires ruraux et périurbains. Concernant le sacrifice du cadre de vie et de l'eau potable, il conteste le projet de la zone logistique Cohernières (Nuisances sonores et visuelles, destruction de terres agricoles et de la faune, contradiction avec l'objectif d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)). Il conteste le projet de Centre routier Champagné (Risque de pollution du captage d'eau potable de l'Epau et menace sur une zone naturelle sensible). Il conteste le projet d'Entrepôt logistique Ecommoy (Artificialisation de prairies naturelles, non-conformité avec les objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de sobriété foncière). Concernant l'inefficacité des garanties et la faille procédurale, il constate la fragilité de l'UFS, les garanties sur le cadre de vie (mobilité sécurisée, lutte contre la pollution sonore et visuelle, intégration paysagère des éoliennes et de l'agrivoltaïsme) reposant majoritairement sur de simples Recommandations (REC) et constate également l'absence de l'avis de La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMAR) qui n'a pas été consultée, alors que l'artisanat est un acteur économique clé. En conclusion, le déposant demande de déclasser les prescriptions chiffrées (PR6, PR12A, DAACL) pour redonner la responsabilité aux PLUi/PLH, de renforcer les contraintes UFS et environnementales en rendant opposables les mesures de protection de l'eau, de la biodiversité et contre les nuisances, de rejeter les projets de Cohernières, Champagné et Ecommoy en contradiction avec l'intérêt général et de solliciter l'avis de la CMAR.
110	Web	08/11/2025 09:16	Janvier Emilien	89 CHEMIN DES PETITS HETRES CHAMPAGNE	Le déposant, habitant Champagné, exprime un avertissement selon lequel imperméabiliser des sols dans une Zone quasi marécageuse entrainera forcément des problèmes. et qu'il est essentiel de chercher un terrain plus adéquat et donc moins sensible pour la ressource en eau.

122	Web	08/11/2025 11:05	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de centre routier de Champagné - Le Petit Tambours - zone d'Auvours. Il rappelle les risques signalés par plusieurs études (biodiversité, zone humide, captage de l'EPAU. Il ajoute que la zone économique de Champagné est déjà à l'origine de nombreuses nuisances pour les habitants de la route de la lande, route des Bons Enfants, et petite route d'Auvours : nuisances sonores, pollution de l'eau, biodiversité, pollution lumineuse, effets sur la santé.
125	Web	08/11/2025 11:38	FOURMY Nicolas	Champagné	Le déposant, habitant Champagné s'oppose au projet de centre routier sur Champagné pour des raisons de protection de ressource en eau et du captage d'eau potable de l'EPAU. Il souhaite qu'une solution alternative soit trouvée (friche ?).

## Analyse

Tous les déposants - l'association Yvré-Champagné-Environnement, des résidents locaux et des acteurs associatifs - s'opposent catégoriquement au projet de centre routier sur le site du *Petit Tambour* à Champagné. Leurs arguments s'articulent autour de trois axes majeurs :

- Ce projet menacerait directement l'alimentation en eau potable du Mans et de sa métropole, via le captage de l'*Epau* situé à proximité. La zone est déjà classée comme sensible (ZNIEFF de type 1, étangs de la Fourche d'Auvours), et toute pollution pourrait compromettre la qualité de l'eau, un enjeu récurrent dans les enquêtes publiques locales.
- D'autre part le site est proche de zones humides et de milieux naturels abritant des espèces protégées. Les déposants rappellent les recommandations de la *Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)* et de l'*Agence de l'Eau Loire-Bretagne* pour une préservation stricte de ces espaces, conformément au *SDAGE* (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).
- Et enfin le projet est jugé mal situé, loin du principal nœud autoroutier (secteur Nord du Mans), et en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière et de *Zéro Artificialisation Nette (ZAN)*. Des alternatives existent, comme l'aménagement des stations-services de Sargé ou un site à Saint-Saturnin. Certains déposants rappellent la nécessité de respecter les principes d'*Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)* par la préservation de la qualité de l'eau du bassin de l'Huisne, essentielle pour l'agglomération mancelle,

### Questions de la commission d'enquête

- *DE7 - Pourquoi le site de Champagné (Petit Tambour) a-t-il été retenu plutôt que d'autres zones, comme le secteur Nord du Mans ou des friches industrielles ?*
- *DE8 - Notamment, ce projet a-t-il pris en compte la problématique de la protection de la ressource en eau ? (idem question de la commission dans le Thème Ressources)*
- *DE9 - Quels critères objectifs (économiques, logistiques, environnementaux) ont guidé ce choix ?*
- *DE10 - Comment le projet s'inscrit-il dans la stratégie territoriale du SCoT-AEC et du Pays du Mans ? Y a-t-il une cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ? et avec l'UFS ?*
- *DE11 - Le modèle économique des centres routiers est-il toujours pertinent au regard des évolutions réglementaires (transition écologique) et des retours d'expérience (exemple allemand) ?*
- *DE12 - Comment le projet garantirait-il sa viabilité financière (fréquentation, tarification, subventions) sans reporter les coûts sur les usagers ou les collectivités ?*

### Réponses du Pays du Mans

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

Divers / Autres sujets

## Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur		Résumé de la contribution
3	Web	07/10/2025 10:18	Anonyme		<p>Le déposant souhaiterait plus de cohérence, avec des solutions qui doivent être globales (écologiques, sociales, économiques) et cohérentes pour éviter les contradictions et les effets pervers. Concernant l'Urbanisme, il salue l'initiative de replacer la verdure au cœur de l'urbanisme comme une excellente démarche. Concernant la transition énergétique et la qualité de vie, il approuve la promotion des solutions décarbonées pour le chauffage, mais à condition de ne pas nuire à la qualité de vie, avec par exemple des pompes à chaleur générant une pollution sonore inacceptable. Leur insonorisation doit devenir une obligation réglementaire pour concilier écologie et bien-être. Au sujet de l'attractivité économique et de la souveraineté industrielle, celles-ci ne peuvent se limiter aux centrales logistiques et aux commerces. Il est crucial de soutenir les industries manufacturières locales (plutôt que de dépendre de produits importés, notamment fabriqués en Chine), pour préserver l'emploi, réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et renforcer notre souveraineté. A défaut, toute politique qui négligerait ce secteur industriel risque de créer un cercle vicieux : perte de population, déclin des commerces, et fragilisation du territoire.</p>

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

27	Communauté de communes Orée de Bercé Bélois	28/10/2025 12:01	ODBBE Association Orée de Bercé-Bélois Environnement		Les déposants font part de leur échange avec un membre de la commission d'enquête à propos de la plateforme logistique, la mobilité concernant les personnes âgées, le commerce local, le flux routier et la mobilité incompatibles sur certains axes, le cadre de vie.
29	Web	28/10/2025 12:12	Bonniol Philippe	1 Rue du Cygne Alençon	Le déposant estime que le chiffre de 65 Logements à produire par an pour l'EPCI Maine Cœur de Sarthe est sous-évalué compte tenu de l'attractivité de l'EPCI et du dynamisme économique des communes de La Bazoge et de Joué-l'Abbé et compte tenu de l'objectif de réduction des trajets domicile -travail.
53	Web	04/11/2025 21:26	bervas maryline	21 Place De La République, Écommoy	La déposition est faite au nom de l'association Orée de Bercé Bélois Environnements. Elle se base sur l'action n°29 du plan d'action, les piliers n°2 08, 3 -012 et 3 - 015 du DOO, la page 82 et l'objectif 25 du PAS et des données scientifiques sur l'extinction des espèces animales, pour contester le bienfondé de la réalisation d'un entrepôt logistique à Ecommoy. Selon l'association, cet entrepôt qui nuira grandement à la biodiversité, les sols et à la qualité de l'air, non seulement provoquera des nuisances en termes de circulation mais en même temps ne bénéficiera pas aux acteurs industriels locaux. Elle conteste le classement d'Ecommoy en espace économique d'intérêt majeur alors que 8 projets comptant une consommation de 100 ha sont actuellement à l'étude dans le Département. Les 7 ha du projet d'Ecommoy seraient mieux utilisés pour des exploitations agricoles ou d'élevage.
59	Web	05/11/2025 20:27	Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Bélois	1 rue Saint-Anne Écommoy	La déposante, présidente de la Communauté de Communes de l'Orée Bercé Bélois, constate que les parcelles D705, D706 et D767 faisant partie du périmètre de la zone d'activité du Petit Raidit sur la commune de Téloché ne figurent plus dans l'enveloppe urbaine alors que ce périmètre a été élaboré à partir d'un permis d'aménager et que l'une des parcelles a fait l'objet d'un permis de construire. Elle demande d'apporter un ajustement.

64	Web	06/11/2025 12:45	JUPIN S. et J.	Le Petit Beauchêne Trangé	Les déposants résidant à Trangé expriment leurs préoccupations face à un projet d'entrepôt logistique de la société Scannell Properties sur une parcelle agricole de 8 hectares (AK 48), appartenant à la coopérative Agrial, pour y construire un entrepôt logistique de 5 hectares, haut de 14 mètres. Ils jugent ce projet contraire aux objectifs de sobriété foncière et de protection des terres agricoles énoncés par le SCoT. Ils citent plusieurs objectifs du SCoT, notamment ceux visant à organiser les implantations logistiques et à renforcer la préservation des espaces agricoles, pour argumenter contre le projet immobilier. De plus, ils demandent à ce que la nécessité économique réelle de ce projet, ainsi que de sept autres entrepôts "en blanc" non encore attribués, soit justifiée publiquement avant toute construction. Finalement, ils suggèrent que la parcelle AK 48 représente une opportunité pour l'installation de jeunes agriculteurs, en accord avec les préconisations du SCoT en matière de développement de l'agriculture de proximité. Globalement, ils s'élèvent contre ces projets logistiques "contraires des intérêts vitaux des humains de la planète"
67	Web	06/11/2025 15:37	RUAULT Daniel	20 rue de Carcassonne LE MANS	Le déposant considère le dossier complexe et peu accessible par le grand public. Les réunions publiques ont été trop peu nombreuses et les présentations trop générales. Il relève une réelle contradiction entre les objectifs du SCoT (UFS, qualité de vie, préservation de l'environnement, économie circulaire, agriculture de proximité.) et la stratégie économique basée sur le développement du Mans en tant que pôle logistique. Cela ne traduit en rien la volonté « d'inscrire le Développement économique dans un nouveau modèle ». Il prend l'exemple d'Ecommoy et de son projet d'entrepôt logistique qui consommera 7 ha de terrains naturels riche en biodiversité et dégradera la qualité de vie et la santé des habitants (trafic, lumières, bruit, pollution). Selon le déposant, le projet ne répond pas aux besoins locaux. Il aura aussi pour conséquence de contraindre la communauté de communes en termes de consommation d'ENAF. Le site aurait tout au moins pu permettre à de jeunes agriculteurs de s'installer pour produire une alimentation de qualité promue par ailleurs. Le déposant s'oppose donc au classement du territoire d'Ecommoy en « espace économique d'intérêt majeur ».

106	Web	08/11/2025 03:08	TESSIER JACQUELINE	19 a route du Mans ECOMMOY	La déposante, résidente à Ecommoy, exprime ses préoccupations sur l'impact des projets d'aménagement sur la commune d'Ecommoy. Elle critique un décalage entre les objectifs du SCOT et la réalité de terrain, notamment concernant la santé et le cadre de vie des habitants. Elle relève les points suivants : augmentation du trafic routier (notamment le long ds axes RD 338, D 32, D30, D 110), implantation de plateformes logistiques (dégradant le paysage avec 25000m² sur 15 m de haut), et d'une usine de pellets, ainsi que des projets d'agrivoltaïsme (sur 20 ha d'herbages). De plus, elle met l'accent sur les lacunes du projet Scot en matière de mobilité pour les personnes âgées, (en particulier pour les déplacements intracommunautaires) où un effort est à faire pour relier les bourgs de manière sécuritaire par des pistes cyclables, la protection du commerce local en centre-ville, et la nécessité de mieux préserver la biodiversité et les zones humides (objectif 47 du DOO,). En conclusion, elle déplore le manque de communication et de concertation publique sur ces enjeux complexes.
117	Web	08/11/2025 10:34	Olivier	Savigné- L'Evêque	Le déposant, en tant qu'habitant et conseiller municipal de Savigné l'Évêque, s'oppose au projet de SCoT-AEC en raison de l'imposition d'une identité urbaine et ses conséquences, du risque de ville dortoir, de dépendance au Mans et d'orientations sur la ruralité. Concernant l'imposition d'une identité urbaine et ses conséquences, Savigné l'Évêque, classée dans le pôle urbain qui concentre population, services majeurs (santé, université, TGV), est incluse dans les communes de la deuxième couronne du Mans (rayon de 13 km). Les conséquences de ce classement sur la révision du PLUi seront une densification forcée avec un objectif de 20 à 35 logements/hectare pour les nouvelles opérations (> 5 000 m²), incompatible avec le caractère rural et renouvellement urbain intensif : de 60 % à 70 % pour la période 2025/2035, puis de 70 % à 100 % pour 2036/2046 des logements neufs devant être construits dans l'enveloppe urbaine existante, altérant le tissu bâti et le cadre de vie. Concernant le Risque de ville dortoir et dépendance au Mans, en se positionnant comme la "locomotive démographique", le Pôle Urbain, dont Savigné l'Évêque fait partie, est avant tout conçu pour soutenir le Développement de l'agglomération mancelle. Bien que la commune ait des Zones d'activités (ZAE L'Epine) classées comme "espaces économiques d'équilibre communautaire", le rayonnement majeur en termes d'emplois et de formation reste axé sur la ville-centre. Il existe une contradiction avec la valorisation du centre-bourg : Savigné l'Évêque est reconnue comme une centralité urbaine structurante, mais l'extension du SIP périphérique (jusqu'à 30 %) pourrait affaiblir son commerce de centre-bourg et sa vitalité locale, l'objectif d'agir sur la vacance commerciale étant pourtant reconnu dans les centres-bourgs.

					Concernant les orientations sur la ruralité qui ne s'appliquent pas ou peu, le SCoT-AEC affirme vouloir renforcer la “complémentarité urbain-périurbain et rural”, et différencier les objectifs en fonction de l'armature territoriale. En classant Savigné l'Évêque en Pôle Urbain, la commune est exclue de plusieurs objectifs visant à préserver ou redynamiser spécifiquement les espaces ruraux : la faible densité rurale et l'encadrement de l'habitat diffus.
128	Email	08/11/2025 11:03	Benoît GASNOT		Le déposant propose la réorganisation de ses zones industrielles (sud du Mans par exemple) et commerciales (sud et nord du Mans...) en vue d'optimiser l'espace et implanter dans l'espace au sol déjà bitumé et bétonné de nouveaux espaces de production et à la rigueur de stockage. Sur la logistique, dont le ferroviaire ; nous avons une gare de triage au Mans en complète sous-utilisation. Le déposant cite un certain nombre de sources reconnues (ADEME, The Shift Project, Assemblée Nationale, CEREMA) pour étayer l'urgence de réduire l'artificialisation des sols, de réutiliser les friches industrielles, et de réduire l'impact environnemental de la logistique. Idées issues d'exemples existants : parking à étage, ventes sur étagères à plusieurs niveaux. Exemples à ne pas suivre : bâtiments au milieu d'un parking, ventes de voiture sur un seul niveau.
130		CDC Orée Berce Béloinois	Josette LEGENDRE et Jacqueline TESSIER		Mesdames LEGENDRE et TESSIER se présentent comme membre de l'association ODBBE. Elles ont échangé avec le commissaire enquêteur sur les sujets suivants : plate-forme logistique, mobilité notamment pour les personnes âgées, le commerce local, le flux routier et mobilité non compatible sur certains axes, cadre de vie.



## Analyse

Ces contributions révèlent à la fois des **préoccupations** transversales et des cas particuliers.

Le déposant N° 3 exprime une préoccupation globale du développement économique actuel « *Il est crucial de soutenir les industries manufacturières locales (plutôt que de dépendre de produits importés, notamment fabriqués en Chine), pour préserver l'emploi, réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et renforcer notre souveraineté. A défaut, toute politique qui négligerait ce secteur industriel risque de créer un cercle vicieux : perte de population, déclin des commerces, et fragilisation du territoire* ».

Concernant les préoccupations locales, il est à nouveau évoqué des projets logistiques pour affirmer une opposition unanime des déposants. Cela concerne des entrepôts à Ecommoy et Trangé ; Il leur est reproché, notamment par l'Association Orée Bercé Bélinois Environnement, une atteinte à la biodiversité (ZNIEFF, sols agricoles), au manque de respect de la sobriété foncière, des nuisances (trafic, pollution lumineuse et sonore), et l'absence de bénéfices locaux (emplois, économie).

Ces projets paraissent peu injustifiés pour les déposants (8 projets en cours dans le département, consommation de 100 ha). Comme propositions alternatives il est évoqué la réhabilitation des friches industrielles (ex. : sud du Mans) et l'utilisation du ferroviaire (gare de triage sous-utilisée).

### Question de la commission d'enquête

- *DE13 - Concernant l'entrepôt d'Ecommoy quelles réponses le Pays peut-il apporter aux déposants, notamment à l'Association Orée Bercé Bélinois Environnement, ?*
- *DE14 - Idem pour celui de et de Trangé*
- *DE15 - Le Pays peut-il s'engager à développer des études (inventaire, observatoire) sur des alternatives (ex. : réhabilitation des friches, de bâtiments industriels inoccupés, gare de triage du Mans) ?*
- *DE16 - Peut-on consulter les études justifiant ces projets au vu des besoins du territoire ?*

### Réponses du Pays du Mans

## Nuisances

### DOO - PILIER 3 : TRANSITIONS

#### Orientation O9 : Prévenir, maîtriser et réduire les nuisances en faveur d'un urbanisme favorable à la santé

Objectif 33 : Réduire la pollution atmosphérique et prévenir les risques liés au radon.

Objectif 34 : Limiter les pollutions sonore, lumineuse et des sols.

#### Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution ou extraits
2	Web	06/10/2025 15:30	Anonyme		Le déposant propose d'interdire les Zones à Faibles Émissions (ZFE), de réglementer davantage l'usage des trottinettes en ville, d'optimiser les constructions immobilières en densifiant l'existant pour préserver les surfaces agricoles et les espaces verts, de développer les chemins piétonniers et pistes cyclables, en campagne d'embellir et structurer les paysages ruraux. Souhait (notamment par la plantation de haies) de rendre les espaces plus accessibles et attractifs, et en ville d'augmenter les espaces verts. Sur l'économie locale il propose de favoriser le retour des petits commerces dans les centres-villes et bourgs via des aides ciblées, excluant les enseignes des zones industrielles ou des grands centres commerciaux.
3	Web	07/10/2025 10:18	Anonyme		Concernant la transition énergétique et la qualité de vie, il approuve la promotion des solutions décarbonées pour le chauffage, mais à condition de ne pas nuire à la qualité de vie, avec par exemple des pompes à chaleur générant une pollution sonore inacceptable. Leur insonorisation doit devenir une obligation réglementaire pour concilier écologie et bien-être.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

5	Web	08/10/2025 15:06	BLIN Jean-Paul	53 RUE PAILLARD DUCLERE 72380 Montbizot	M. Jean-Paul Blin, représentant l'association *Mieux Vivre à Montbizot*, souligne la nécessité de concilier transition énergétique et qualité de vie des riverains, sans sacrifier l'une pour l'autre. Il illustre son propos par les nuisances liées au trafic de tracteurs lourds dans le bourg de Montbizot, destinées à alimenter le centre de méthanisation. Il propose des solutions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect strict du code de la route (limitation à 25 km/h)</li> <li>- Revêtements de chaussée réduisant bruits et vibrations</li> <li>- Installation de fenêtres anti-bruit pour les logements exposés</li> <li>- Aménagements limitant accélérations et freinages intempestifs</li> </ul>
7	Web	09/10/2025 15:00	Rabréaud Domnin		Le déposant aborde la question des nuisances sonores liées aux équipements domestiques (pompes à chaleur, pomperie de piscines, outils de jardin électriques ou thermiques) en recommandant un travail sur la normalisation et la réglementation (installation, horaires d'utilisation), le cas échéant en partenariat avec l'institut d'acoustique du Mans.
8	Email	09/10/2025 16:20	Jimmy MERCENT	La Grenière 72250 Parigné-L'Evêque	Le déposant souligne, à partir de 2 exemples concrets sur la commune de Parigné L'Evêque, la nécessité de garantir un équilibre entre développement économique, environnement et santé publique. Cet équilibre passe notamment par la concertation en amont des projets susceptibles d'impacter la vie quotidienne, et la planification de manière sobre, équitable et respectueuse des habitants de la transition énergétique. Le premier exemple porte sur l'implantation d'un élevage canin à l'origine de nuisances sonores continues pour les riverains. Le second porte sur un projet agrivoltaïque impactant des terres cultivées à proximité d'habitations.
11	Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe	13/10/2025 11:14	Association Mieux vivre à Montbizot		Le déposant évoque la problématique des compensations des nuisances pour l'environnement, dès lors que les projets globaux sont réalisés. Si l'intérêt de produire du biogaz est avéré, Comment peut-on compenser les nuisances aux riverains. Une note au titre de l'association sera produite
12	Web	13/10/2025 14:16	BLIN Jean-Paul	53 RUE PAILLARD DUCLERE 72380 Montbizot	Le déposant M Jean Paul Blin , habitant Montbizot, agissant pour le compte de l'association Mieux vivre à Montbizot, intervient sur les nuisances liées aux transports et sur les risques pour l'environnement dans le cadre de l'installation d'une unité de méthanisation.

15	Email	15/10/2025 07:26	Catherine GARREAU		La déposante confirme que la Sarthe est saturée d'éoliennes, les habitants n'en profitant pas directement et subissant les nuisances sur les paysages, les oiseaux, les bruits, les lumières de nuit. La déposante évoque les conséquences sur la santé des animaux et des personnes à proximité.
17	Web	16/10/2025 15:25	Association Arnage en vélo	26 rte de Ruaudin 72230 Arnage	Le déposant aborde la thématique sous le prisme de la qualité de vie en réduisant bruit et pollution, notamment en hiérarchisant les voies (axes résidentiels vs. axes de transit) et en adoptant des aménagements cyclables cohérents (sens uniques, carrefours à la hollandaise).
18	Le Gesnois Bilurien - ateliers communautaires	16/10/2025 17:18	Association pour la protection de l'environnement des Cohernières		Les 6 déposants représentant l'Association de Protection de l'Environnement des Cohernières, et habitants les Cohernières à Connerré, expliquent leurs situations et leurs arguments contre le projet de zone d'activité envisagée sur leur hameau. Ils vont produire un document complet. Et ils demandent à la commission de se déplacer pour une visite de terrain.
21	Web	20/10/2025 17:36	APEC	Rue de l'Abreuvoir 72160 CONNERRE	L'Association pour la Protection de l'Environnement des Cohernières confirme son opposition à la création d'une zone d'activité sur la zone des Cohernières qui aurait des impacts environnementaux et humains non négligeables, sachant qu'il s'agit du troisième projet potentiel sur ce site depuis 25 ans ; les habitants vivent dans une inquiétude permanente. L'APEC signale l'existence d'une solution alternative de moindre impact à proximité immédiate de la sortie mais nécessitant une collaboration entre les communautés de communes du Gesnois Bilurien et du Perche Emeraude.
23	Communauté de communes Maine cœur de Sarthe	24/10/2025 17:32	Robert DEROUINEAU		Le déposant rappelle l'intérêt de prendre en compte le sujet des allergisants et rappelle la mise en place d'un pollinarium sentinelle. Il recommande d'éviter la plantation de certains arbres (bouleaux, frênes, noisetiers..).
24	Web	25/10/2025 14:55	Papin Carole	482 Chemin François Rabelais lieu-dit Rollin 72160 Connerré	La déposante est riveraine du projet de zone d'activités économiques envisagée par le projet de SCoT-AEC à Connerré au Lieu-dit "La Cohernière". Elle s'oppose à ce projet selon elle nuisible en matière de santé des riverains (bruit), de biodiversité et de paysages. Il porte par ailleurs atteinte à l'activité agricole présente sur le secteur et impacterait fortement la circulation des véhicules sur les routes de campagne. La déposante signale la possibilité de développer le projet sur un secteur plus proche de l'échangeur en concertation avec la communauté de communes voisine.

26	Web	27/10/2025 14:18	HUET Angélique	308 rue du Houx 72160 La Chapelle Saint- Rémy	La déposante s'oppose à l'implantation d'une Zone d'activités économiques aux Cohernières à Connerré qui selon elle, porterait une atteinte à la biodiversité et causerait des nuisances sonores et visuelles
27	Communauté de communes Orée de Bercé Belinois	28/10/2025 12:01	ODBBE Association Orée de Bercé- Belinois Environnement		Les déposants font part de leur échange avec un membre de la commission d'enquête à propos de la plateforme logistique, la mobilité concernant les personnes âgées, le commerce local, le flux routier et la mobilité incompatibles sur certains axes, le cadre de vie.
32	Web	29/10/2025 12:49	BENOIST Laurent	4 rue des jonquilles 72160 Thorigné-sur-Dué	A l'instar de la municipalité de Connerré, le déposant est opposé à toute implantation d'une Zone d'activité sur le site des Cohernières. Le site des Cohernières est une Zone agricole avec de l'élevage et des cultures, de la biodiversité. C'est aussi un espace habité de longue date avec des habitations (anciennes fermes) rénovées. Le cadre de vie y est paisible. C'est un choix de vie fait de longue date par des habitants qui est menacé. « <i>Ne bouleversez pas cet équilibre !</i> »
35	Web	31/10/2025 11:28	Papin Alain	482 Chemin François Rabelais lieu-dit Rollin 72160 Connerré	Le déposant, résident à Connerré, hameau des Cohernières. exprime son opposition au projet d'installation de bâtiments logistiques sur ce secteur. En effet ce projet va à l'encontre des points environnementaux, de santé et écologiques précisés dans le SCOTT AEC sur plusieurs points en impactant : [...] <ul style="list-style-type: none"> <li>- la circulation routière en bordure d'une petite route déjà accidentogène accidents, et la dégradation des chaussées.</li> <li>- la pollution visuelle (les entrepôts, les lumières), sonore (déplacement) et de l'air alors que le SCOT AEC est engagé sur la santé des habitants.</li> </ul> Or en visitant la zone concernée, une alternative est possible, plus près de la sortie de l'échangeur bien moins impactante sur tous les points cités
37	Web	31/10/2025 22:30	DECUQ alain	15 rue du clos Renault 72220 ECOMMOY	Le déposant alerte sur les nuisances apportées par la densification urbaine non maîtrisée, lorsque celle-ci conduit à concentrer la circulation en ville sur des axes précis et en nombre limité. La densification peut aussi conduire à des effets néfastes sur la santé des riverains en cas de chauffage non contrôlé comme le chauffage au bois (le cas échéant récupéré en déchetterie). Le déposant considère qu'il faut différencier ce qui est applicable au Mans Métropole et dans ses couronnes. Il préconise de renforcer les prescriptions du SCoT-AEC afin que soient étudiés en amont des projets tous les impacts de la densification sur la santé humaine. Le déposant donne l'exemple de sa rue

					accueillant la circulation induite par la construction de 150 logements en OAP. Il déplore aussi que la construction d'une nouvelle plate-forme logistique à la sortie autoroutière d'Ecommoy ramène des camions en ville. Il dénonce enfin les nuisances occasionnées par une voirie détériorée après les travaux réalisés lors de la densification des dents creuses. Il souhaite que la mise en compatibilité du PLUi permette de remettre ces sujets spécifiques en discussion et félicite en tout cas l'équipe des techniciens du Pays du Mans pour le travail accompli.
39	Web	01/11/2025 11:20	Gigot&Hérissé	72160 Connerré	Les déposants habitants de Connerré s'opposent à la création d'une zone d'activité, sans doute celle envisagée aux Cohernières. Ils souhaitent protéger leur qualité de vie, la nature et les agriculteurs de la zone.
40	Web	01/11/2025 19:38	Christiane	72460 Sillé-le-Philippe	La déposante se joint aux riverains de la zone des Cohernières à Connerré pour dénoncer les nuisances qu'apporterait l'aménagement d'une zone économique dans le secteur concerné (bruit, lumière, transports).
45	Web	02/11/2025 18:23	Travers Aurélie		La déposante s'oppose à l'implantation d'une Zone d'activités à côté de la sortie d'autoroute de Connerré. Elle estime que la proximité des entrepôts aura un impact sur les habitants des Cohernières.
53	Web	04/11/2025 21:26	Bervas Maryline	21 Place De La République 72220 Écommoy	La déposition est faite au nom de l'association Orée de Bercé Belinois Environnement. Elle se base sur l'action n°29 du plan d'action, les piliers n°2 08, 3 -012 et 3 - 015 du DOO, la page 82 et l'objectif 25 du PAS et des données scientifiques sur l'extinction des espèces animales, pour contester le bien-fondé de la réalisation d'un entrepôt logistique à Ecommoy. Selon l'association, cet entrepôt qui nuira grandement à la biodiversité, les sols et à la qualité de l'air, non seulement provoquera des nuisances en termes de circulation mais en même temps ne bénéficiera pas aux acteurs industriels locaux. Les 7 ha du projet d'Ecommoy seraient mieux utilisés pour des exploitations agricoles ou d'élevage.
54	Web	05/11/2025 09:20	DESILES MAUD	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS 72160 CONNERRE	" <i>Vraiment est-ce que ce monde est sérieux</i> ", voilà comment la déposante conclue sa contribution rappelant l'historique de son installation en 1976. La déposante rappelle les batailles successives qui ont été nécessaires à ce jour pour préserver cet écosystème où l'humain s'est intégré en harmonie avec la nature. L'association de protection de leur environnement a été créée en 2000, à réussi à nouveau à se faire entendre en 2020 lors d'un premier projet d'implantation et se retrouve à reprendre le combat en 2025. Le

					chantier de l'autoroute, celui de la LGV, celui de l'échangeur, celui du barreau de connexion entre l'échangeur et la RD23 ont épargné cette zone mais à nouveau, dénonçant une décision prise sans concertation avec les habitants, le spectre de la ZAE est revenu. Pourtant la déposante a assisté à la présentation du projet de SCoT-AEC à Connerré, en adhérant totalement aux grands principes qui avaient prévalu à son élaboration sans aborder le projet de ZAE. Celui-ci, de son point de vue, contredit tous ces principes dont celui d'un urbanisme favorable à la santé. Même l'usage actuel du vélo pour rejoindre Connerré serait proscrit. Selon elle, le SCoT qualifierait cette zone non habitée !
55	Web	05/11/2025 09:47	GERARD DESILES	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS 72160 CONNERRE	Le déposant, habitant le hameau des Cohernières à Connerré, s'oppose fermement à la création d'une zone d'activité logistique au milieu d'habitations anciennes rénovées, dans un cadre de vie protégé, très riche en termes de nature et de biodiversité. Le plateau des cohernières, surplombant la vallée de l'Huisne a été le témoin d'une bataille en 1871, il présente donc aussi un caractère historique. Le déposant attire par ailleurs l'attention sur les conséquences en termes de nuisances pour les riverains et de consommation de terres agricoles qu'apporteraient un tel projet.
58	Web	05/11/2025 16:05	Garreau Isabelle	75 chemin François Rabelais 72160 CONNERRE	La déposante est contre le projet d'une Zone Logistique proche du lieu-dit La Courtilière où elle habite depuis 25 ans profitant de la campagne et des animaux avec ses enfants. Elle craint l'implantation de ce projet d'envergure qui détruirait la campagne et son cadre de vie.
60	Web	05/11/2025 22:06	Association NaPaPa	2, Av Abel Tirand 72250 Parigné l'évêque	Le déposant, représentant l'association NAture, Paysages et PATrimoine du Sud-Est du Pays Manceau, exprime son inquiétude face au risque de multiplication de projets dits "Industriels" de production d'énergies renouvelables. Bien que participant aux objectifs de transition énergétique, ces projets ne doivent pas se développer au détriment de la qualité des Paysages, de la biodiversité et du cadre de vie des habitants et doivent faire l'objet d'une évaluation complète des impacts directs et indirects sur l'environnement. Ce développement doit être raisonné, proportionné et encadré.
63	Web	06/11/2025 12:22	Cohin Jerome	1779 chemin François Rabelais ferme des Cohernières 72160 Connerré	Le déposant, agriculteur, nouvellement installé (2025) aux Cohernières, s'oppose au projet de zone d'activité. Comme les habitants actuels, sa famille serait sujette aux nuisances sonores, lumineuses et la pollution de l'air. Ainsi que probablement les animaux. Des problèmes de circulations routières viendraient s'ajouter.

67	Web	06/11/2025 15:37	RUAULT Daniel	20 rue de Carcassonne 72100 LE MANS	Il relève une réelle contradiction entre les objectifs du SCoT (UFS, qualité de vie, préservation de l'environnement, économie circulaire, agriculture de proximité..) et la stratégie économique basée sur le développement du Mans en tant que pôle logistique. Cela ne traduit en rien la volonté « d'inscrire le Développement économique dans un nouveau modèle ». Il prend l'exemple d'Ecommoy et de son projet d'entrepôt logistique qui consommera 7 ha de terrains naturels riche en biodiversité et dégradera la qualité de vie et la santé des habitants (trafic, lumières, bruit, pollution). Selon le déposant, le projet ne répond pas aux besoins locaux.
70	Web	06/11/2025 20:39	Bonsergent, Lou-Ann	3 Paulusstraße 52064 Aachen	La déposante exprime une opposition claire au projet d'aménagement de la Zone des Cohernières à Connerré. Ancienne résidente attachée au lieu-dit voisin des Galandais, elle souligne les risques de destruction d'un écosystème précieux et de terres agricoles essentielles. L'argument principal est de privilégier le bon sens en utilisant les zones artisanales voisines déjà existantes, qui ne sont pas saturées, avant de lancer de nouveaux développements. Elle déplore que le bien-être des habitants et la protection de l'agriculture locale soient sacrifiés pour des enjeux économiques hypothétiques, allant à l'encontre des politiques écologiques actuelles.
81	Web	07/11/2025 11:51	MICHEL	89,chemin des Petits Hêtres 72470 Champagné	Le déposant s'oppose fermement au projet de centre routier à Champagné et s'interroge sur la pertinence de vouloir ramener encore plus de rotations de camions à cet endroit de chaque côté de la RN 323. L'urbanisation dédiée à l'habitat se développe juste derrière cette route, le long de la voie ferrée. Une partie des Habitants de la commune supporte donc les nuisances sonores de cette cohabitation subie. Il mentionne qu'un emplacement de 6 496m2 positionné près du plus gros nœud autoroutier, au nord du Mans, dédié à la création d'un centre de services routiers est inscrit au zonage de la commune de St Saturnin (Avis MRAe 7 juillet 2025).
86	Hôtel de Ville du Mans	07/11/2025 16:37	Y. BONNAUD		Le déposant informe d'un problème de pollution de l'air qui stagne au-dessus de la Sarthe entre le quai Louis Blanc, la rue St Pavace, la rue d'Andaine, la rue Lavoisier, la rue des Palmiers et le haut du boulevard St Michel. Le déposant, reçu en permanence déplore plusieurs problèmes de santé chez les riverains qui pourraient être dus au changement d'habitude de chauffage depuis la hausse des prix de l'énergie (bois).
89	Web	07/11/2025 18:56	Chambrier Daniel	1150 route de Connerré 72160 Connerré	Le déposant s'est installé en 1989 sur les terres des Cohernières qui sont actuellement cultivées. Une partie prairie est destinée à ses animaux et un carré de bois pour leur créer de l'ombre. Les parcelles concernées lui sont indispensables pour faire vivre l'exploitation. Mettre des bâtiments Logistiques sur ce genre de parcelle est une



					aberration avec la pollution que cela engendrerait et les conséquences pour ses animaux. La pollution pourrait aussi concerner ses autres terres, les nappes phréatiques, la rivière qui est à côté et créer un déséquilibre écologique. Les lumières pourraient avoir des conséquences sur sa santé et celle des animaux.
90	Web	07/11/2025 19:07	Anonyme		La déposante exprime son inquiétude concernant le projet des Cohernières à Connerré. Ses parents ont acheté une ancienne ferme au lieu-dit des Galandais près du hameau des Cohernières. Elle décrit la vie rurale comme un choix de vie riche et souligne l'importance de préserver ces espaces. La campagne de Connerré a déjà beaucoup trop souffert avec l'impact sonore et visuel des infrastructures existantes (autoroute, LGV, aviation militaire). La déposante ne s'oppose pas au développement économique et souligne que les Zones Logistiques ne sont pas des facteurs d'emplois assez importants. Il faut avant de créer de nouvelles Zones, remplir celles déjà existantes. A Connerré, il y a déjà la Zone des Challans apparemment plus attractive. Elle conclut en posant la question : « <i>Et si on commençait à écouter le désir des citoyens qui souhaitent conserver leur mode de vie ?</i> »
91	Web	07/11/2025 19:20	Simon Santerre	10 rue du maréchal Joffre 62220 Carvin	Le déposant exprime son opposition à l'implantation d'une ZA dans le secteur dit des Cohernières. Les impacts seront sur la qualité de vie de nombreuses familles habitantes, (pollution de l'air, pollution lumineuse, pollution sonore, augmentation des trafics routiers). Le déposant souligne le risque de contradiction alors que ce SCoT-AEC a la volonté de développer un Urbanisme favorable à la santé. Le déposant n'est pas contre une ZA au niveau de l'échangeur, mais il existe peut-être des alternatives moins impactantes (Zone aux Challans, Beillé le Perche Emeraude)
92	Web	07/11/2025 19:21	PROBST - JANVIER Laurie-Anne	13 rue des anciens combattants d'AFN 72400 La Ferté-Bernard	La déposante résidant à La Ferté Bernard, originaire de Champagné, exprime son opposition au projet de création d'un centre routier au niveau du Petit Tambour, à Champagné. Elle s'inquiète de l'impact de l'augmentation du trafic routier dans ce secteur, préjudiciable non seulement aux riverains (diverses pollutions) mais aussi à tous les automobilistes traversant ce secteur déjà très fréquenté. La circulation y est déjà dense et dangereuse avec le développement récent de diverses activités commerciales à proximité, le long de la RD 323.
94	Web	07/11/2025 19:35	Arganne Halluin	10 rue du maréchal Joffre 62220 Carvin	La déposante, ayant de la famille sur place, exprime son opposition au projet de Zone d'activités aux Cohernières. Habitant en ville, Elle fait part de sa satisfaction à l'arrivée dans ce hameau « <i>Quel bol d'air quand nous sortons de l'autoroute et que 2-3 kilomètres après, on se retrouve dans les bois... Quel bol d'air de pouvoir se balader au calme dans</i>

					<i>les chemins...Quel bol d'air de se lever le matin, de voir des chevreuils dans le champ en face...Quel bol d'air en automne, de pouvoir ramasser des champignons... Quel bol d'air tout simplement... ».</i> Par les pollutions sonores, lumineuses, de l'air, ce projet impacterait la qualité de vie des habitants, la faune, et l'activité agricole (avec un agriculteur en élevage). Ceci alors qu'il existe à toute proximité de l'Echangeur d'autres Zones non habitées.
96	Web	07/11/2025 19:46	Papin Lucie	5 rue de l'ancienne gare 72380 Saint-Jean-d'Assé	La déposante s'oppose au projet prévu sur la zone des Cohernières et estime qu'une telle implantation serait nuisible à la santé des habitants qui y habitent, néfaste aux animaux et végétaux et en contradiction avec les objectifs du SCoT-AEC. La déposante considère qu'il existe des Zones moins habitées et proches de l'échangeur où l'implantation d'une Zone économique et Logistique serait possible, ce qui permettrait aussi l'exploitation réel du viaduc.
99	Web	07/11/2025 20:07	APEC Connerre	CONNERRE	L'Association de Protection de l'Environnement des Cohernières (APEC) salue les ambitions progressistes du SCOT en matière de protection de l'environnement, mais exprime de vives préoccupations et des critiques détaillées concernant un projet de zone économique (ZAE) prévu près de l'échangeur autoroutier de l'Huisne Sarthoise, à proximité du hameau des Cohernières. L'APEC soutient que ce projet est en contradiction et en incohérence avec les objectifs du SCOT AEC, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces résidentiels, agricoles, des paysages bocagers et des continuités écologiques, et que la zone de substitution proposée par l'association aux Challans est plus pertinente.
102	Web	07/11/2025 21:34	Rocton Théo		Le déposant s'oppose au projet sur la zone des Cohernières en avançant qu'il existe d'autres lieux disponibles proches de l'échangeur de l'autoroute avec moins de conséquences sur la nature et les habitants.
103	Web	07/11/2025 21:49	Clarisse		Les déposants s'opposent au projet sur la zone des Cohernières, ayant choisi de fonder une famille au calme à la campagne et non de vivre au milieu d'entrepôts, de camions et de la pollution.
105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de SCoT-AEC en constatant l'incohérence et l'iniquité territoriale, le sacrifice du cadre de vie et de l'eau potable, l'inefficacité des garanties et une faille procédurale. Il conteste entre autres le projet de la zone logistique Cohernières (nuisances sonores et visuelles, destruction de terres agricoles et de la faune,

					contradiction avec l'objectif d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)). Concernant l'inefficacité des garanties et la faille procédurale, il constate la fragilité de l'UFS, les garanties sur le cadre de vie (mobilité sécurisée, lutte contre la pollution sonore et visuelle, intégration paysagère des éoliennes et de l'agrivoltaïsme) reposant majoritairement sur de simples Recommandations (REC) et constate également l'absence de l'avis de La Chambre de Métiers et de l'Artisanat qui n'a pas été consultée, alors que l'artisanat est un acteur économique clé. En conclusion, le déposant demande de déclasser les prescriptions chiffrées (PR6, PR12A, DAACL) pour redonner la responsabilité aux PLUi/PLH, de renforcer les contraintes UFS et environnementales en rendant opposables les mesures de protection de l'eau, de la biodiversité et contre les nuisances, de rejeter les projets de Cohernières, Champagné et Ecommoy en contradiction avec l'intérêt général et de solliciter l'avis de la Chambre des Métiers.
106	Web	08/11/2025 03:08	TESSIER JACQUELINE	19 a route du Mans 72220 ECOMMOY	La déposante, résidente à Ecommoy, exprime ses préoccupations sur l'impact des projets d'aménagement sur la commune d'Ecommoy. Elle critique un décalage entre les objectifs du SCOT et la réalité de terrain, notamment concernant la santé et le cadre de vie des habitants. Elle relève les points suivants : augmentation du trafic routier (notamment le long des axes RD 338, D 32, D30, D 110), implantation de plateformes logistiques (dégradant le paysage avec 25000m2 sur 15 m de haut), et d'une usine de pellets, ainsi que des projets d'agrivoltaïsme (sur 20 ha d'herbages).
107	Web	08/11/2025 07:33	Association Vent des Bois	Tampain 72440 COUDRECIEUX	Le déposant, Association Vent des bois, créée en 2016 pour la protection de l'environnement et du patrimoine local, expose une critique détaillée SCOT. Elle pointe le manque de prescriptions réellement contraignantes A titre d'exemple, alors que le DOO est sensé décliner les objectifs du projet politique en prescriptions opposables, elle regrette que dans les objectifs 37,38,42,45,, il ne s'agisse que de recommandations non opposables et contraignantes, risquant d'entraîner des incohérences de protection entre les différentes intercommunalités. L'association s'étonne notamment dans la recommandation 38 listant les principes stratégie EnR&R du Pays du Mans en distinguant « Ce que l'on ne voudrait pas » de « Ce que l'on voudrait », de l'emploi du conditionnel, inhabituel dans un document d'urbanisme, enlève tout caractère impératif à cette recommandation.

109	Web	08/11/2025 08:48	Collectif Stop Amazon 72	31 rue Joubert 72000 Le Mans	Le collectif rejoint l'opposition au projet des Cohernières a Connerré, incompatible avec la préservation de la biodiversité. Il relève dans le tableau des « Espaces économiques d'intérêt majeure » (page 57/167 du DOO), que la « Zone de l'échangeur de Connerré » est considérée à tort comme un site « Isolé/éloigné habitat ». Ce qui n'est pas le cas. Le collectif rejoint la position du Conseil municipal et demande que le SCoT-AEC n'acte pas ce projet de zone d'activité de l'échangeur. Le collectif exprime une critique du projet de centre routier de Champagné, à la Fourche d'Auvours, pour les risques environnementaux et les contradictions avec les objectifs du SCoT-AEC. Le Collectif s'interroge le volet « tourisme », en particulier sur les conséquences des sports mécaniques, qui engendrent des nuisances sonores importantes sur 260 journées d'activités par an Ceci est en contradiction avec les différentes orientations et les différents objectifs du Scot-AEC, comme la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé, ainsi que l'objectif N° 54 du PAS « Réduire la pollution sonore et l'exposition de la population, et de l'objectif 33 du DOO « Réduction la pollution atmosphérique ». A contrario de valoriser les sports mécaniques sur le circuit du Mans, le collectif suggère comme objectif d'envisager la fin de ces activités sportives mécaniques.
115	Web	08/11/2025 10:22	Boyer Laure	1233 chemin François Rabelais 72160 Connerré	La déposante est riveraine du projet de ZAE aux Cohernières, sur le territoire de la commune de Connerré. Elle est opposée à ce projet pour le bien-être des riverains et la protection de la nature et des zones agricoles.
118	Web	08/11/2025 10:44	Foreau Daniel	26 rue du Gué Hubert 72390 Semur-en Vallon	Le déposant, tout en convenant que l'énergie éolienne contribue à la transition énergétique considère que son implantation implique des préjudices pour les riverains et des préjudices particulièrement en forêt ou en zone sensible, nécessitant des défrichements, réduisant la continuité écologique, perturbant la faune et entraînant des risques d'incendie.
121	Web	08/11/2025 11:02	Karamanli Marietta		L'intervention de Mme KARAMANLI, députée de la Sarthe, concerne le projet d'aménagement autour de l'échangeur de Connerré. Ses critiques portent principalement sur le choix du site, jugé trop impactant pour l'environnement agricole et les habitants, et le manque de consultation ainsi que l'absence d'analyse d'alternatives viables, notamment au regard de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Madame la députée suggère qu'une révision est nécessaire et propose la mise en place d'un organisme collégial pour mieux coordonner les intérêts des territoires et garantir la conformité réglementaire et la concertation (GIP, société économique locale).

122	Web	08/11/2025 11:05	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de centre routier de Champagné - Le Petit Tambours - zone d'Auvours. Il ajoute que la zone économique de Champagné est déjà à l'origine de nombreuses nuisances pour les habitants de la route de la lande, route des Bons Enfants, et petite route d'Auvours : nuisances sonores, pollution de l'eau, biodiversité, pollution lumineuse, effets sur la santé.
126	Web	08/11/2025 11:38	TESSIER Emmanuel	19 route du Mans 72220 ECOMMOY	Le déposant habite route du Mans à Ecommoy. Il indique que la circulation pose des problèmes de pollution et de sécurité en général des utilisateurs et des riverains de la D 338, dans sa partie agglomération. Il fait un certain nombre de propositions d'aménagement et avance l'idée que l'autoroute pourrait être gratuite 20km autour du Mans pour permettre de désengorger ce type de secteur urbain.

Hormis la contribution (2) proposant des dispositions collectives, tout en étant opposé aux Zones à Faible Emissions (ZFE), l’affichage de l’UFS en tant que fil rouge de ce SCoT-AEC a fait réagir de nombreuses personnes par rapport à des situations personnelles ou collectives dans les territoires : circulation autour d’une unité de méthanisation à Montbizot (5, 11, 12), nuisances sonores urbaines (3,7), élevage de chiens et agrivoltaïsme (8), pollution de quartier (86). Pour cette dernière contribution, la saisie de l’ARS serait peut-être nécessaire avec le concours de l’association Air Pays de la Loire pour mesurer la pollution ressentie (poussières fines). Le Pays du Mans relève à ce propos que le volet qualité de l’air est renforcé dans le SCoT (fusion avec le PCAET) :

- PAS - Axe CADRE DE VIE ET SANTÉ, Objectif 55 - Réduire la pollution atmosphérique intérieure, extérieure et l'exposition de la population,
- DOO pilier TRANSITIONS, Objectif 33 - Réduire la pollution atmosphérique page 102.

Certes, ces contributions sont reprises ici dans une thématique du PV, mais elles relèvent de la compétence ou de la police du maire ou des installations classées.

Sur la thématique nuisances, l’attention du public s’est très majoritairement concentrée sur les nuisances potentielles pour la population qui découleraient de l’implantation d’activités économiques en ZAE probablement logistique, aux Cohernières (28 contributions). Vient après la construction d’un entrepôt à Ecommoy (27, 37, 53, 67,105, 106) et le projet de Centre routier à Champagné (19, 81, 92, 105, 122). Le projet d’entrepôt à Ecommoy est lancé et fait l’objet d’une procédure d’autorisation simplifiée (Enregistrement ICPE).

Le volet énergies renouvelables a fait réagir aussi, notamment pour des questions de pollution visuelle ; éolien (15,107,118) - la commune de Cures demande une juste répartition de l’effort à réaliser pour atteindre les objectifs ENR - et photovoltaïque (60, 100). Voir aussi le thème « paysages ».

Les nuisances dues aux conditions de circulation sont aussi évoquées (17, 37, 106, 126).

La thématique nuisances est aussi abordée par le collectif « Stop Amazon 72 » (109) qui relève 260 jours par an d’activités sur le circuit Bugatti de l’ACO qui engendrent des nuisances sonores importantes et une augmentation de la pollution de l’air en rapport avec cette fréquentation.

L’observation concernant la prévention des nuisances dues aux pollens (23) a bien été prise en compte dans le SCoT-AEC du Pays du Mans, notamment dans le cadre de l’amélioration de la qualité de l’air sur le territoire. Le pollinarium du Mans est mentionné dans le Programme d’Actions (Action n°11).

#### Questions de la commission d’enquête :

- *N1 - Au moins à 2 reprises dans le document du SCoT, il est mentionné que l’implantation d’une ZAE ou de son extension est ou serait conditionnée par le résultat d’une évaluation environnementale (ZAE des Cohernières, extension de la ZAE de la Pécardière). On peut supposer que cette étude comporte ou comporterait un volet nuisances pour les riverains. Pouvez-vous détailler le processus, avec comme point de départ l’approbation du SCoT-AEC, qui mènera à l’implantation d’un bâtiment industriel ? A quel moment l’évaluation environnementale est-elle réalisée et ses résultats communiqués aux riverains ?*
- *N2 - Concernant le Centre routier de Champagné, le public fait état d’études environnementales voire d’avis de la MRAe concluant de façon négative pour l’implantation de cette installation. Le Pays du Mans a-t-il eu connaissance de ces études ; l’aspect humain a-t-il été pris en compte (pollution de l’air, bruit, trafic..) ?*

- *N3 - Quelles réponses peuvent-elles être apportées par le SCoT aux opposants aux énergies renouvelables en termes de nuisances ?*
- *N4 - Le SCoT peut-il apporter des réponses aux préoccupations des déposants des contributions 17, 37, 106 et 126 et notamment la situation à Ecommoy ?*
- *N5 - Est-il prévu que le SCoT encadre les activités bruyantes et polluantes du circuit Bugatti en rapport avec la forte croissance de son activité ?*
- *N6 - Si le sujet des pollens est abordé dans le SCoT, qu'en est-il de l'amiante et en particulier de la prise en compte de la présence de bâtiments aux couvertures dégradées en proximité dans le cadre de l'ouverture à ou de zone ouverte à l'urbanisation ?*
- *N7 - Est-il envisageable que le SCoT puisse influencer pour la gratuité des autoroutes 20 km autour du Mans ?*
- *N8 – Le Pays du Mans a-t-il une position concernant les ZFE ?*

#### Réponses du Pays du Mans

DOO - PILIER 3 : TRANSITIONS

O10 Planifier et décliner l’ambition énergétique : sobriété, efficacité, décarbonation et énergies renouvelables

Objectif 38: Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

O13 CONSOLIDER L'ARMATURE ECOLOGIQUE, PRESERVER LES TRAMES ET LE PATRIMOINE NATUREL.

Objectif 44 Préserver et restaurer les continuités écologiques.

Objectif 45 Protéger les réservoirs de biodiversité.

Objectif 46 Maintenir et renforcer le rôle des corridors écologiques

Objectif 47 Inscrire des ambitions fortes en faveur de la préservation des milieux aquatiques.

Objectif 49 Renforcer la prise en compte des trames complémentaires au profit d'un maillage écologique plus fonctionnel

Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution ou extrait
2	Web	06/10/2025 15:30	Anonyme		Le déposant exprime le souhait de concilier transition énergétique, préservation des espaces naturels et revitalisation des territoires. Concernant l’énergie et l’environnement Il propose d’arrêter les nouveaux projets éoliens notamment au vu des coûts et des conditions de recyclage des installations., de privilégier le nucléaire, le solaire, la géothermie et l’hydroélectricité. Concernant l’urbanisme, il propose d’interdire les Zones à Faibles Émissions (ZFE), de réglementer davantage l’usage des trottinettes en ville, d’optimiser les constructions immobilières en densifiant l’existant pour préserver les surfaces agricoles et les espaces verts, de développer les chemins piétonniers et pistes cyclables, en campagne d’embellir et structurer les paysages ruraux. souhait (notamment par la plantation de haies) de rendre les espaces plus accessibles et attractifs, et en ville d’augmenter les espaces verts.



6	Web	09/10/2025 13:31	MARTIN Pierre-Marie	234 avenue Jean Jaurès Le Mans	Le déposant (Monsieur Pierre-Marie MARTIN) exprime sa préférence pour l'éolien à l'inverse du nucléaire et appelle à l'usage de bonnes pratiques comme le rétablissement des haies et la végétalisation des espaces urbains.
19	Hôtel de Ville d'Yvré l'Evêque	16/10/2025 17:28	Association Yvré Champagné Environnement (YCE)		La déposante Mme Sylvie Coubard, présidente de l'association Yvré-Champagné-environnement (YCE) s'exprime sur le projet de centre routier sur la commune de Champagné. Elle indique son inquiétude sur la problématique de la ressource en eau et des zones humides. Une contribution électronique suivra.
21	Web	20/10/2025 17:36	APEC	Rue de l'Abreuvoir CONNERRE	L'Association pour la Protection de l'Environnement des Cohernières (APEC) confirme son opposition à la création d'une zone d'activité sur la zone des Cohernières qui aurait des impacts environnementaux et humains non négligeables. L'APEC signale l'existence d'une solution alternative de moindre impact à proximité immédiate de la sortie mais nécessitant une collaboration entre les communautés de communes du Gesnois Bilurien et du Perche Emeraude.
24	Web	25/10/2025 14:55	Papin Carole	482 Chemin François Rabelais lieudit Rollin Connerré	La déposante est riveraine du projet de zone d'activités économiques envisagée par le projet de SCoT-AEC sur le territoire de la commune de Connerré au Lieu-dit "La Cohernières". Elle s'oppose à ce projet selon elle nuisible en matière de santé des riverains (bruit), de biodiversité et de paysages.
26	Web	27/10/2025 14:18	HUET Angélique	308 rue du Houx La Chapelle Saint- Rémy	La déposante s'oppose à l'implantation d'une Zone d'activités économiques aux Cohernières sur le territoire de Connerré qui selon elle, porterait une atteinte à la biodiversité.
32	Web	29/10/2025 12:49	BENOIST Laurent	4 rue des jonquilles Thorigné-sur-Dué	A l'instar de la municipalité de Connerré, le déposant est opposé à toute implantation d'une Zone d'activité sur le site des Cohernières qui est une Zone agricole avec de l'élevage et des cultures, de la biodiversité.
35	Web	31/10/2025 11:28	Papin Alain	482 Chemin François Rabelais lieu-dit Rollin Connerré	Le déposant, résident à Connerré, hameau des Cohernières. exprime son opposition au projet d'installation de bâtiments Logistique sur ce secteur. En effet ce projet va à l'encontre des points environnementaux, de santé et écologiques précisés dans le SCOTT AEC. Elle impacterait la biodiversité : territoire cultivé, avec des bois et bosquets, des haies avec une faune riche (sangliers, cerfs, biches faisans, hérons, faons) ayant un accès direct par un passage à animaux sous l'autoroute.
39	Web	01/11/2025 11:20	Gigot&Hérissé	Connerré	Les déposants habitants de Connerré s'opposent à la création d'une zone d'activité, sans doute celle envisagée aux Cohernières. Ils souhaitent protéger leur qualité de vie, la nature et les agriculteurs de la zone.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

40	Web	01/11/2025 19:38	Christiane	11 Sillé-le-Philippe	La déposante se joint aux riverains de la zone des Cohernières à Connerré pour dénoncer les nuisances qu'apporterait l'aménagement d'une zone économique dans le secteur concerné (bruit, lumière, transports) ainsi que la destruction de la faune et de la flore présente à cet endroit.
46	Web	04/11/2025 06:52	les animaux de Rollin et environs	Rollin et environ CONNERRE	<p>« Réunis en assemblée nocturne extraordinaire du 30 octobre au 1er novembre 2025 au lieu-dit Rollin sur la Commune de Connerré, les délégués des espèces animales (liste ci-après), sommes farouchement contre l'implantation de cette Zone d'activité Logistique de la CDC du Gesnois-Bilurien sur notre territoire. Les délégués des chevreuils font remarquer que leurs habitudes rituelles et séculaires les font se déplacer de la parcelle de Rollin, puis de la Genetière, de la Longuerie et des Cohernières, aux bois des Galandais. Ils y trouvent à Rollin une grande mare, seul point d'eau accessible toute l'année (non asséché l'été). Cela concerne aussi les délégués des hérons et des canards sauvages. Les délégués des oiseaux sédentaires de nos campagnes et les espèces migratoires signalent des impacts sur leur nidification et leur nourriture (plantes à graines des champs et des haies et insectes) ; La disparition des prairies naturelles et champs cultivés, impacte la flore (coquelicots, pâquerettes et bleuets et aussi les orchidées sauvages). Les espèces qui vivent au ras du sol naturel et en sous-sol source de biodiversité, sont également concernés.</p> <p>Signé: chevreuil, sanglier, renard, blaireau, lapin, grenouille, crapaud, triton, salamandre, abeille, bourdon, guêpe, ver de terre, taupe, écureuil, hérisson, héron, escargots, limaces, poules d'eau, canards sauvages, chauve-souris, vache de la Petite Courtilière, âne des Cohernières et poney de la Courtilière, bœuf du Grand Perray, papillon, coccinelle, mésange, verdier, sittelle torchepôt, merle, rouge-gorge, bouvreuil, rossignol, pic vert, pinson, moineau, pie, corbeau, pic épeiche aigrette, grande aigrette, chardonneret élégant, verdier, héron garde bœuf et huppe fasciée ».</p>
52	Web	04/11/2025 20:43	JANVIER Nelly	89 chemin des petits Hêtres CHAMPAGNE	La déposante s'oppose à la création d'un centre routier à Champagné aux motifs que cette installation nuirait à la sécurité de l'alimentation en eau potable du Mans et de sa métropole (usine des eaux de l'Epau) et qu'elle se situerait à quelques centaines de mètres d'une ZNIEFF. Par ailleurs, le modèle économique des centres routiers semble obsolète comme on peut le constater en Allemagne.
53	Web	04/11/2025 21:26	Bervas Maryline	21 Place De La République, Écommoy	La déposition est faite au nom de l'association Orée de Bercé Bélois Environnements. Elle se base sur l'action n°29 du plan d'action, les piliers n°2 08, 3 -012 et 3 - 015 du DOO, la page 82 et l'objectif 25 du PAS et des données scientifiques sur l'extinction des espèces animales, pour contester le bienfondé de la réalisation d'un entrepôt logistique à Ecommoy. Selon l'association, cet entrepôt qui nuira grandement à la biodiversité, les sols et à la qualité de l'air, non seulement provoquera des nuisances en termes de circulation mais en même temps ne bénéficiera pas aux acteurs industriels locaux. Elle conteste le classement d'Ecommoy en espace économique d'intérêt majeur alors que 8 projets comptant une consommation de 100 ha sont actuellement à l'étude dans le Département. Les 7 ha du projet d'Ecommoy seraient mieux utilisés pour des exploitations agricoles ou d'élevage.

55	Web	05/11/2025 09:47	GERARD DESILES	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS CONNERRE	Le déposant, habitant le hameau des Cohernières à Connerré, s'oppose fermement à la création d'une zone d'activité logistique au milieu d'habitations anciennes rénovées, dans un cadre de vie protégé, très riche en termes de nature et de biodiversité
60	Web	05/11/2025 22:06	Association NaPaPa	2, Av Abel Tirand Parigné l'évêque	Le déposant, représentant l'association Nature, Paysages et Patrimoine du Sud-Est du Pays Manceau, exprime son inquiétude face au risque de multiplication de projets dits "Industriels" de production d'énergies renouvelables. Bien que participant aux objectifs de transition énergétique, ces projets ne doivent pas se développer au détriment de la qualité des Paysages, de la biodiversité et du cadre de vie des habitants et doivent faire l'objet d'une évaluation complète des impacts directs et indirects sur l'environnement. Ce développement doit être raisonné, proportionné et encadré. Le déposant prend pour exemple quatre projets d'agrivoltaïsme (Parigné l'Evêque, Challes, Changé) dont l'ensemble couvre plus de 70 hectares de zones rurales. Ces installations posent la question de la fragmentation des milieux naturels notamment en raison de l'enrillagement qu'elles impliquent, limitant la circulation du grand et du petit gibier.
67	Web	06/11/2025 15:37	RUAULT Daniel	20 rue de Carcassonne LE MANS	Le déposant relève une réelle contradiction entre les objectifs du SCoT (UFS, qualité de vie, préservation de l'environnement, économie circulaire, agriculture de proximité.) et la stratégie économique basée sur le développement du Mans en tant que pôle logistique. Cela ne traduit en rien la volonté « d'inscrire le Développement économique dans un nouveau modèle ». Il prend l'exemple d'Ecommoy et de son projet d'entrepôt logistique qui consommera 7 ha de terrains naturels riche en biodiversité et dégradera la qualité de vie et la santé des habitants (trafic, lumières, bruit, pollution). Selon le déposant, le projet ne répond pas aux besoins locaux.

69	Web	06/11/2025 19:02	Association Yvré- Champagné- Environnement	2144 route de la garenne Yvré l'évêque	L'association Yvré-Champagné-Environnement s'oppose à l'implantation d'un centre de services routiers sur le site de Petit Tambour sur la zone d'Auvours à Champagné. Cette opposition est justifiée par des impacts potentiels de cette installation sur une znieff de type 1 (les étangs de la Fourche d'Auvours), une zone humide et une biodiversité riche de plusieurs espèces protégées. La contribution est accompagnée d'un document de 5 pages présentant une argumentation conséquente basée sur la connaissance du secteur et différentes études ayant déjà été menées sur la zone. Au niveau du SCoT-AEC, l'association se range aux avis de la MRAE et de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne qui vise à une application stricte des mesures du SDAGE, (préservation de toutes les zones humides et pas seulement celle concernées par des opérations d'aménagement de plus de 5000 m², gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour tous les projets d'aménagement), à l'approfondissement des analyses d'incidences et des solutions alternatives et au renforcement des prescriptions en matière de zones humides, de biodiversité et de gestion de l'eau. Le choix d'implantation n'est pas justifié car le principal nœud routier de la métropole se situe au Nord, le projet présente un risque inutile pour la ressource en eau et la biodiversité sachant aussi que la réserve d'eau brute du Mans n'a toujours pas été réalisée.
70	Web	06/11/2025 20:39	Bonsergent, Lou-Ann	3 Paulusstraße Aachen	Le déposant exprime une opposition claire au projet d'aménagement de la Zone des Cohernières à Connerré. Ancien résident attaché au lieu-dit voisin des Galandais, il souligne les risques de destruction d'un écosystème précieux et de terres agricoles essentielles. L'argument principal est de privilégier le bon sens en utilisant les zones artisanales voisines déjà existantes, qui ne sont pas saturées, avant de lancer de nouveaux développements. Il déplore que le bien-être des habitants et la protection de l'agriculture locale soient sacrifiés pour des enjeux économiques hypothétiques, allant à l'encontre des politiques écologiques actuelles. Il demande finalement une modification du document afin de protéger la zone concernée.
72	Web	07/11/2025 11:16	Pellemoine, Jean-Claude		Le déposant s'oppose à toute implantation d'éoliennes en forêt, particulièrement dans la forêt de la Pierre à Coudrecieux en raison de la protection de la biodiversité . Il estime qu" <i>on ne peut pas prétendre défendre l'environnement et faire le contraire de ce qu'on dit</i> ".
80	Web	07/11/2025 11:48	MICHEL	89, chemin des Petits Hêtres Champagné	Le déposant, résidant à Champagné, exprime fermement son opposition au projet de centre routier à Champagné. Il met en évidence les recommandations émises par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE), d'approfondir les analyses incidences et les solutions alternatives et de renforcer la précision des prescriptions sur les Zones humides, la biodiversité et la gestion de l'eau". Et enfin il indique qu'un emplacement alternatif est mentionné à St Aubin à proximité du nœud autoroutier au nord du Mans.

81	Web	07/11/2025 11:51	MICHEL	89, chemin des Petits Hêtres Champagné	Le déposant s'oppose fermement au projet de centre routier à Champagné et s'interroge sur la pertinence de vouloir ramener encore plus de rotations de camions à cet endroit de chaque côté de la RN 323. Il fait référence aux réserves émises par la MRAe dans son avis : « <i>La Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I Etangs de la Fourche d'Auvours se situe à environ 75 m au sud et 160 m à l'ouest du site, elle constitue une Zone humide remarquable qui a subi un enclavement entre deux routes nationales et une bretelle d'autoroute.</i> » La MRAe recommande d'approfondir les analyses incidences et les solutions alternatives et de renforcer la précision des prescriptions sur les Zones humides, la biodiversité et la gestion de l'eau. (Avis 24 août. page 3) La MRAe estime la cohérence, l'efficacité et la réelle prise en compte de l'environnement non garanties. (Avis 27 août. page 3) Il mentionne qu'un emplacement de 6 496m2 positionné près du plus gros nœud autoroutier, au nord du Mans, dédié à la création d'un centre de services routier est inscrit au zonage de la commune de St Saturnin (Avis MRAe 7 juillet 2025).
82	Web	07/11/2025 13:07	Anonyme		Le déposant s'oppose à l'aménagement d'un centre routier à Champagné, avec stationnements pour 130 poids lourds, station-service et toutes les structures permettant l'accueil des chauffeurs, jouxtant la ZNIEFF des étangs d'Auvours qui risque à nouveau de compromettre la préservation de la ressource en eau par les risques de pollution encourus, la biodiversité de cette Zone n'étant pas épargnée dans ce contexte.
91	Web	07/11/2025 19:20	Simon Santerre	10 rue du maréchal Joffre Carvin	Le déposant exprime son opposition à l'implantation d'une ZA dans le secteur dit des Cohernières. Les impacts seront sur la faune, notamment par la détérioration sévère des conditions de vie des nombreux animaux sauvages (Chevreuils, biches, sangliers, renards, oiseaux en tout genre...). Le déposant n'est contre une ZA au niveau de l'échangeur, mais il existe peut-être des alternatives moins impactantes (Zone aux Challans, Beillé le Perche Emeraude)
93	Web	07/11/2025 19:30	Dos Santos	5 Rue de l'Ancienne Gare Saint-Jean- d'Assé	Le déposant, résidant à St Jean d'Assé, exprime, en tant que professeur des écoles, l'aberration que la Zone des Cohernières, qui une terre cultivable et accueillant une faune et une flore diverses et variées, soit transformée en Zone Logistique.
94	Web	07/11/2025 19:35	Arganne Halluin	10 rue du maréchal Joffre Carvin	Le déposant, ayant de la famille sur place, exprime son opposition au projet de Zone d'activités aux Cohernières. Par les pollutions sonores, lumineuses, de l'air, ce projet impacterait la qualité de vie des habitants, la faune, et l'activité agricole (avec un agriculteur en élevage). Ceci alors qu'il existe à toute proximité de l'Echangeur d'autres Zones non habitées.
96	Web	07/11/2025 19:46	Papin Lucie	5 rue de l'ancienne gare Saint Jean-d'Assé	La déposante s'oppose au projet prévu sur la zone des Cohernières et estime qu'une telle implantation serait nuisible à la santé des Habitants qui y habitent, néfaste aux animaux et végétaux et en contradiction avec les objectifs du SCoT-AEC. La déposante considère qu'il existe des Zones moins habitées et proches de l'échangeur où l'implantation d'une Zone économique et Logistique serait possible, ce qui permettrait aussi l'exploitation réel du viaduc.
97	Web	07/11/2025 19:46	Jean-Pierre Merlin	Rue de la gare Le Mans	Le déposant s'oppose à l'implantation d'une Zone d'activités aux Cohernières qui impactera de nombreux Habitants et à la biodiversité de cette campagne.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

99	Web	APEC	07/11/2025 20:07	CONNERRE	L'APEC s'oppose au projet de zone économique prévu à proximité du hameau des Cohernières. L'APEC soutient que ce projet est en contradiction avec les objectifs du SCOT AEC, notamment en ce qui concerne la préservation des continuités écologiques, et que la zone de substitution proposée par l'association aux Challans est plus pertinente. Elle demande entre autres un meilleur inventaire et protection des haies bocagères, des zones humides et de la biodiversité.
104	Web	07/11/2025 22:28	Association Contrevents Chavaignais	Le charme  Saint-Michel-de- Chavaignes	L'Association Contrevents Chavaignais qui œuvre pour la préservation de la nature, des paysages et de la biodiversité sur le territoire du Gesnois Bilurien, salue les orientations du SCoT-AEC qui visent à limiter l'artificialisation des sols, à protéger la biodiversité, les espaces boisés et à favoriser un Développement équilibré entre Zones urbaines, périurbaines et rurales et salue également la démarche du Pays du Mans pour un aménagement stratégique fondé sur la santé, la qualité de vie et la transition écologique. L'association demande que l'ensemble des trames écologiques soient pleinement respectées et intégrées dans les documents d'aménagement et les décisions locales. L'association, concernant la production d'énergie, affirme son opposition à toute implantation d'éoliennes sur le territoire, en raison de l'impact négatif sur les paysages, la biodiversité et le cadre de vie des Habitants. Elle estime qu'il vaut mieux économiser les Ressources plutôt que de multiplier les installations à grande échelle. L'association soutient le développement d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) sur les toitures sans nuire au paysage ni consommer d'espace.
105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de SCoT-AEC. Il conteste le projet de la zone logistique des Cohernières (destruction de terres agricoles et de la faune sensible). Il conteste le projet d'Entrepôt logistique Ecommoy (Artificialisation de prairies naturelles). Le déposant demande de déclasser les prescriptions chiffrées (PR6, PR12A, DAACL) pour redonner la responsabilité aux PLUi/PLH, de renforcer les contraintes UFS et environnementales en rendant opposables les mesures de protection de l'eau, de la biodiversité.
106	Web	08/11/2025 03:08	TESSIER JACQUELINE	19 a route du Mans ECOMMOY	La déposante, résidente à Ecommoy, exprime ses préoccupations sur l'impact des projets d'aménagement sur la commune d'Ecommoy dont l'implantation de plateformes logistiques (dégradant le paysage avec 25000m2 sur 15 m de haut), d'une usine de pellets, ainsi que des projets d'agrivoltaïsme (sur 20 ha d'herbages). De plus, elle met l'accent sur la nécessité de mieux préserver la biodiversité et les zones humides (objectif 47 du DOO,). En conclusion, elle déplore le manque de communication et de concertation publique sur ces enjeux complexes.

107	Web	08/11/2025 07:33	Association Vent des Bois	Tampain COUDRECIEUX	<p>L'Association Vent des Bois, créée en 2016 pour la protection de l'environnement et du patrimoine local, pointe également le manque de prescriptions réellement contraignantes A titre d'exemple, alors que le DOO est sensé décliner les objectifs du projet politique en prescriptions opposables, elle regrette que dans les objectifs 37,38,42,45, il ne s'agisse que de recommandations non opposables et contraignantes, risquant d'entraîner des incohérences de protection entre les différentes intercommunalités. L'association s'étonne notamment dans la recommandation 38 listant les principes stratégie EnR&amp;R du Pays du Mans en distinguant « Ce que l'on ne voudrait pas » de « Ce que l'on voudrait », de l'emploi du conditionnel, inhabituel dans un document d'urbanisme, enlève tout caractère impératif à cette recommandation. Enfin dans son objectif 45 (page 133), « Protéger les réservoirs de biodiversité », la prescription 45A semble avoir un caractère contraignant et normatif en matière de préservation de la biodiversité, cependant des exceptions de taille compromettent cet engagement puisque les installations de production d'énergie sont exclues de cette contrainte ! L'association souligne également que le SCOT n'utilise pas pleinement les outils juridiques disponibles pour la préservation de la biodiversité et des paysages, comme les dispositions de la loi APER du 10 mars 2023 qui crée la présomption de raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM).</p>
-----	-----	---------------------	------------------------------	------------------------	---

109	Web	08/11/2025 08:48	Collectif Stop Amazon 72	31 rue Joubert Le Mans	<p>« Le collectif rejoint l'opposition au projet des Cohernières a Connerré, incompatible avec la préservation de la biodiversité. Il relève dans le tableau des « Espaces économiques d'intérêt majeure » (page 57/167 du DOO), que la « Zone de l'échangeur de Connerré » est considérée à tort comme un site « Isolé/éloigné habitat ». Ce qui n'est pas le cas. Le collectif rejoint la position du Conseil municipal et demande que le SCoT-AEC n'acte pas ce projet de zone d'activité de l'échangeur. Le collectif exprime une critique du projet de centre routier de Champagné, à la Fourche d'Auvours, pour les risques environnementaux et les contradictions avec les objectifs du SCoT-AEC. Le secteur est situé dans le bassin versant du Gué aux oies, un ruisseau affluent de l'Huisne qui prend sa source près de la ZNIEFF des étangs de la Fourche d'Auvours. Le Gué aux oies recueille des eaux de ruissellement et des effluents. L'Avis de la MRAe du 7 juillet 2025 sur le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal de Le Mans Métropole (72) critique le projet, notant sa proximité avec la ZNIEFF des étangs de la Fourche d'Auvours. La MRAe (dans le même avis) a jugé que l'affirmation selon laquelle la zone humide de la parcelle serait « entièrement conservée » n'est pas suffisamment démontrée. En conséquence, la MRAe estime que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ».</p> <p>« Le collectif s'inquiète de la rédaction de plusieurs parties du dossier concernant la biodiversité. Le collectif exprime sa désapprobation avec la rédaction de la prescription PR23A – Il demande de supprimer : « ou présenteront un faible impact sur la biodiversité ».</p> <p>« PAS. OBJECTIF 36 - Les espaces de transition entre milieux agricoles et urbanisés sont propices à la faune et à la flore, le Collectif demande d'être un peu plus explicite, notamment la prise en compte de la biodiversité dans les projets qui concernent ces espaces. »</p> <p>OBJECTIF 37 - Identifier des secteurs de préservation et renforcement prioritaires pour la biodiversité et le bien-être des habitants. a pour ambition de développer des espaces permettant d'allier protection de la biodiversité et activités humaines. Si l'objectif en soi est louable, certains espaces à enjeux de biodiversité doivent voir leur fréquentation par le public encadrée. Dans l'idée de ne pas amalgamer les zones de biodiversité à protéger fortement avec des zones dont la biodiversité est plus ordinaire et permet d'améliorer le cadre de vie et la santé des habitants, le collectif demande de supprimer le terme « prioritaires ».</p> <p>PR45A - Prescription 45A - Réservoirs de biodiversité. LA MRAE ayant déjà noté une imprécision au sujet du terme « Cœur de Biodiversité », et afin d'éviter une interprétation différente dans le cadre de l'élaboration ou la révision des PLU(i) le collectif demande que cette notion de « cœurs » soit supprimée, et propose la rédaction suivante : « Ainsi, les documents de planification protégeront de toute construction les espaces répertoriés comme réservoirs de biodiversité, en apportant un zonage naturel adapté »</p>
-----	-----	---------------------	--------------------------------	---------------------------	---



					<p>« Toujours au sujet de la prescription PR45 A, afin de ne pas être en contradiction avec objectifs de préservation de ces espaces, le collectif demande la suppression de tous le texte suivant – « ou des projets d'intérêt général et collectif, qui ne pourraient être évités. Pour ces cas exceptionnels, ainsi que dans les secteurs déjà construits et les ZNIEFF de type 2, l'urbanisation pourra être autorisée sous réserve de l'application de la démarche Éviter, Réduire, Compenser, en réponse à l'objectif national de « zéro perte de biodiversité ». A titre d'exemple, pourront être concerné les projets suivants : Installations et équipements d'intérêt général et collectif ; gaz, électricité. Projet à vocation éducative, pédagogique et de loisirs ; sentiers d'interprétation » ...et il propose la rédaction suivante « Toutefois, pourront être autorisés certains aménagements légers ou réversibles nécessaires à la gestion, entretien, valorisation des sites, qui ne porteraient pas atteinte à la fonctionnalité des milieux, ni aux plans de gestion mis en place dans les espaces réglementairement protégés (Réserves naturelles, aires soumis à Arrêté de protection du biotope) et sous réserve d'obtention des autorisations nécessaires au regard du code de l'environnement ».</p> <p>« Toujours sur la prescription PR45, le Collectif exprime son désaccord avec la demande d'ajout de Le Mans Métropole (Avis technique) concernant Les ZNIEFF de type 2 pouvant couvrir des secteurs déjà urbanisés, dans les cas exceptionnels de la « la possibilité – sous conditions – de construction ou d'extension des constructions existantes. »</p> <p>« Au sujet des Zones humides, le Collectif a relevé une interrogation sur la rédaction du projet DOO du 12 mai » (et trouvé sur le site internet après cette date), où il est écrit : « ....les zones humides, ayant fait l'objet d'inventaire, seront ainsi protégées strictement dans les documents d'urbanisme... ». Or dans la version du DOO dite du 12 Mai envoyée en préfecture le 26 mai 2025, et actuellement en enquête publique il était écrit : « .. les zones humides, sont en principe (??) à protéger strictement dans les documents d'urbanisme » Il est demandé de revenir à la mention initiale ».</p>
113	Web	08/11/2025 10:05	Gonet Jean-Pierre	Les Méaberts , 4 COUDRECIEUX	<p>Le déposant fait part de son inquiétude quant au développement de projets dans des forêts (projet JPee à Coudrecieux), dans des espaces boisés et bocagers (projet Valeco à Saint Michel de Chavaignes), dans des vallées (projet Valeco dans la vallée de l'Etangsort à Val d'Etangson, projets Qenergy dans la vallée de La Braye à Valennes et dans la vallée du Tusson à Ecorpain et Evailly). D'autres projets ont été proposés sur Bouloire et Maisoncelles. Il regrette que malgré une prise en compte des risques pour la biodiversité et les paysages dans le DOO, les souhaits du Pays du Mans n'apparaissent que sous forme de recommandations alors que des prescriptions auraient été nécessaires comme pour par exemple définir des zones d'exclusion. Il craint que les documents inférieurs soient non homogènes sur le sujet (cohérence territoriale ?) tout en affichant une conformité au SCoT.</p>

114	Web	08/11/2025 10:09	BONSERGENT Stéphanie	Chemin des Galandais Connerré	La déposante est riveraine du projet de ZAE aux Cohernières sur le territoire de la commune de Connerré. Elle est opposée au projet susceptible de rompre un bel équilibre entre les habitants et le monde agricole. La déposante, observatrice des oiseaux déclare avoir observé chauves-souris, pics épeiche, chouettes, faucons crécerelles, bergeronnettes grises, troglodytes mignon, rougequeue, geais, mésange bleue, charbonnière et à longue queue, linotte mélodieuse, verdier d'Europe, chardonnerets élégant, hirondelles, bruant jaune..
115	Web	08/11/2025 10:22	Boyer Laure	1233 chemin François Rabelais Connerré	La déposante est riveraine du projet de ZAE aux Cohernières, sur le territoire de la commune de Connerré. Elle est opposée à ce projet pour le bien-être des riverains et la protection de la nature et des zones agricoles.
118	Web	08/11/2025 10:44	Foreau Daniel	26 rue du Gué Hubert Semur-en-Vallon	Le déposant tout en convenant que l'énergie éolienne contribue à la transition énergétique considère que son implantation implique des préjudices pour les riverains et des préjudices particulièrement en forêt ou en zone sensible, nécessitant des défrichements, réduisant la continuité écologique, perturbant la faune et entraînant des risques d'incendie.
121	Web	08/11/2025	Mme KARAMANLI		Mme KARAMANLI, députée de la 2 <sup>ème</sup> circonscription de la Sarthe, est intervenue concernant le projet d'aménagement autour de l'échangeur de Connerré. Ses critiques portent principalement sur le choix du site, jugé trop impactant pour l'environnement agricole et les habitants, et le manque de consultation ainsi que l'absence d'analyse d'alternatives viables, notamment au regard de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Madame la députée suggère qu'une révision est nécessaire et propose la mise en place d'un organisme collégial pour mieux coordonner les intérêts des territoires et garantir la conformité réglementaire et la concertation (GIP, société économique locale). Elle insiste sur le fait que l'objectif de développement économique est partagé, mais que le projet actuel ne peut aboutir sans une refonte significative.
122	Web	08/11/2025 11:05	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de centre routier de Champagné - Le Petit Tambours - zone d'Auvours. Il rappelle les risques signalés par plusieurs études (biodiversité, zone humide, captage de l'EPAU). Il ajoute que la zone économique de Champagné est déjà à l'origine de nombreuses nuisances pour les habitants de la route de la lande, route des Bons Enfants, et petite route d'Auvours : nuisances sonores, pollution de l'eau, biodiversité, pollution lumineuse, effets sur la santé.

## Analyse

Le public a fourni de nombreuses contributions relatives à la « biodiversité- zones humides ». Avec une quarantaine de contributions cette question représente la troisième source d'interrogation et d'inquiétude du public. Les contributions révèlent une opposition forte entre développement économique (zones logistiques, énergies renouvelables) et la préservation de l'environnement. Cette forte tension se retrouve également autour de la protection des paysages et de l'eau (voir les Thématiques « Paysages » et « Ressources »). Dans toutes ces thématiques, la crainte de voir les territoires ruraux sacrifiés au profit d'une logique utilitariste est forte.

L'artificialisations des sols est systématiquement relevée comme une perte de biodiversité. Tout particulièrement les projets d'aménagement (zones d'activité, centres logistiques, entrepôts) sont perçus comme une menace majeure pour les écosystèmes locaux. Le projet aux Cohernières rassemble à lui seul 21 contributeurs (associations et particuliers) soit la moitié des contributeurs de ce thème. (21, 24, 26, 32, 35, 39, 40, 46, 54, 55, 70, 91, 93, 94, 96, 97, 99, 109, 114, 115, 121). Le projet de Champagné, zone d'Auvours rassemble 9 contributeurs (associations et particuliers) (19, 31, 52, 69, 80, 81, 82, 109 et 122). Un autre projet logistique est cité, celui d'Ecommoy (53 67 et 106). Cependant celui-ci ne serait pas concerné par le SCOT en cours d'enquête, puisque sa procédure de permis de construire est déjà engagée.

Les énergies renouvelables (éolien, solaire) font naître également des inquiétudes (72, 104, 107, 113 et 118). Si le soutien à la transition énergétique est reconnu, l'opposition à leur implantation en forêt ou en zone sensible est affirmée, notamment les éoliennes en forêt de Coudrecieux, St Michel de Chavaignes, et d'autres, ceci notamment à cause des déforestations, de la fragmentation des milieux, et de la perturbation de la faune. Les projets d'agrivoltaïsme sur des prairies naturelles sont également source de vives inquiétudes (60).

Dans l'ensemble, les déposants regrettent le manque de concertation et de dialogue avec les habitants et les acteurs locaux (agriculteurs, associations). Les projets apparaissent imposés sans consultation (ex. : Les Cohernières, Champagné) et des alternatives moins impactantes (ex. : zones déjà urbanisées ou proches des échangeurs autoroutiers) n'ont pas – semble-t-il – fait l'objet d'études.

En résumé, les déposants regrettent des choix d'emplacements. Il leur paraissent incohérents au titre de la protection de la biodiversité, des zones humides, avec des manques de prescriptions contraignantes, de recommandations non opposables, et l'absence de concertation avec les habitants. Il est attendu d'abandonner les projets sur les sites sensibles, de renforcer les prescriptions contraignantes au titre de la biodiversité et des zones humides, de privilégier des alternatives moins impactantes et d'associer davantage les habitants et acteurs locaux aux décisions.

Concernant la zone d'Auvours, le projet de centre routier ou du moins sa localisation aurait déjà fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale, cité à plusieurs reprises, assez négatif pour ce qui concerne la protection des milieux.

De leur côté, les PPA, notamment l'Agences de l'eau (PPA30), la Région (PPA20), Le Parc Naturel (PPA23) et la MRAE, ont apporté des observations.

Dans son avis favorable Le Mans Métropole (PPA47), suggère, concernant la Prescription 45 – Réservoirs de biodiversité, que pour « *Les ZNIEFF de type 2 pouvant couvrir des secteurs déjà urbanisés, il serait opportun d'ajouter dans les exemples des « cas exceptionnels », la possibilité - sous conditions - de construction ou d'extension des constructions existantes* ».

La Région Pays de la Loire dans son avis favorable ( PPA20) fait une remarque '*pour une meilleure prise en compte de la biodiversité, et que certains points du projet seraient susceptibles d'être améliorés : un gain possible de précision sur les espaces protégés : les documents ne détaillent pas suffisamment les statuts, périmètres et enjeux spécifiques des espaces protégés présents sur le territoire ; une mise en valeur perfectible de certains outils territoriaux déployés sur*

*le territoire et témoignant de son ambition (Contrats Nature et Atlas de la Biodiversité Communale) ; un suivi et une évaluation à préciser davantage : le manque d'indicateurs spécifiques de suivi de la biodiversité limite la capacité à mesurer l'efficacité des actions engagées ».*

Le SAGE Bassin de l'Huisne dans son avis favorable (PPA29) a exprimé une remarque concernant la rédaction de la prescription PR47A - Préservation et restauration des zones humides.

De même l'Agence de l'Eau Loire Bretagne dans son avis favorable (PPA30) s'exprime sur les zones humides. Elle souligne que dans « *le cas exceptionnel où, après l'application de la séquence éviter et réduire, le projet conduirait à la dégradation d'une zone humide, la disposition 8B-1 du SDAGE indique que la compensation doit concerner en priorité une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel, sur le plan de la biodiversité, et située dans le même bassin versant. La compensation par une surface d'au moins 200% intervient lorsque cela n'est pas possible* ».

Le Parc naturel régional Normandie -Maine (PPA 23) a exprimé sa satisfaction que le projet SCOT AEC « *intègre pleinement les enjeux liés à l'érosion de la biodiversité en compatibilité avec l'ensemble des dispositions de la Charte 2024-2039* ».

Et enfin la MRAE, tout en relevant le travail réalisé sur les continuités écologiques « *recommandait de préciser cette notion de « cœur de biodiversité » afin qu'elle puisse être déclinée de manière homogène dans les documents infra et ne conduise pas à une érosion de la biodiversité* ».

Concernant les zones humides, la MRAe relève des insuffisances quant à la notion de fonctionnalité et de compensation. Selon elle, le DOO semble sous-entendre que la démarche d'évitement préalable ne serait pas nécessairement requise pour les opérations d'aménagement ou de construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 5000 m². Elle recommande de rappeler la nécessaire prise en compte des espaces périphériques indispensables aux fonctionnalités des zones humides identifiées dans le cadre des inventaires et leur intégration dans les documents d'urbanisme et rappeler l'objectif de restauration à l'identique des fonctionnalités des zones humides altérées en complément de la compensation prescrite à réaliser a minima au sein du même bassin versant.

#### **Question de la commission d'enquête :**

- *BZH1 - Comment le SCoT-AEC peut-il mieux répondre à la tension entre développement économique (zones logistiques, énergies renouvelables) et la préservation de la biodiversité et des zones humides, alors que les contributions soulignent une opposition forte entre ces deux enjeux ?*
- *BZH2 - Comment le SCoT justifie-t-il des projets d'implantation de zones d'activité dans un espace fragile comme (Les Cohernières) alors qu'il prône par ailleurs, outre la sobriété foncière, la protection de la biodiversité, des zones humides et des paysages (Voir les Thématiques « Paysage », « ZAN » et « Développement économique ») ?*
- *BZH3 - Sans présager de solutions alternatives, quelle réponse le Pays donne-t-il à la demande de l'APEC (Association pour la Protection Cohernières) et du Collectif Stop Amazon 72, d'abandonner d'ores et déjà ce projet qui porterait, selon elles, une atteinte grave à la biodiversité ?*
- *BZH4 - A défaut, quelle solution le Pays du Mans suggère-t-il pour trouver une issue à ce projet fortement contesté au titre de la biodiversité ?*
- *BZH5 - Comment le SCoT-AEC compte-t-il protéger les captages d'eau potable (ex. : captage de l'Epau) et les zones sensibles (ex. : ZNIEFF des étangs d'Auvours) des risques de pollution liés aux projets d'aménagement du Centre routier de Champagné ? (idem question thème « Ressources »)*

- *BZH6 - Quelles alternatives ont été étudiées pour développer les énergies renouvelables sans sacrifier les écosystèmes (ex. : solaire sur toitures, géothermie) ?*
- *BZH7 - Quelles réponses le Pays peut-il donner à la demande de l'Association Vent des Bois de rendre prescriptive les recommandations du DDO REC37, REC38 et REC 42 ?*
- *BZH8- Et de l'Association Contrevent de Chavaignes, d'intégrer l'ensemble des trames écologiques dans les documents d'urbanisme ?*
- *BZH9 - Quelles réponses le Pays apporte-t-il aux demandes de protection de la biodiversité du Collectif Stop Amazon 72 (détail dans le résumé de la contribution 109 ci-dessus) ?*
- *BZH 10 – Le Pays du Mans compte-t-il accéder aux demandes de modifications demandées :*
  - *PAS OBJECTIF 47 - Prôner l'accessibilité à tous des espaces publics*
  - *PAS. OBJECTIF 36 – Affirmer et valoriser les franges agricoles comme zone de renaturation et de connexion*
  - *PAS OBJECTIF 37 - Identifier des secteurs de préservation et renforcement prioritaires pour la biodiversité*
  - *DOO PR45A - Prescription 45A - Réservoirs de biodiversité /3 demandes, notamment celle concernant la notion imprécise de « cœurs de biodiversité » relayée par la MRAE*
  - *DOO PR47 Préservation.et restauration des Zones humides/Demande retour version initiale*
  - *DOO PR23A – Hébergement touristique. Demande d'une suppression*
- *BZH11 - Quels indicateurs spécifiques seront utilisés pour mesurer l'impact des projets sur la biodiversité, comme le demande la Région Pays de la Loire ? Comment ces indicateurs seront-ils intégrés dans le suivi et l'évaluation du SCoT ?*
- *BZH12 - Comment le SCoT intégrera-t-il les autres observations des PPA sur la biodiversité et les zones humides : Agence de l'eau, SAGE Bassin de l'Huisne et MRAe ?*
- *BZH13 - Suivant l'observation de la Région et de l'APEC, l'approfondissement des connaissances par un meilleur inventaire et protection des haies bocagères, des zones humides et de la biodiversité, peut-il être fortement encouragé par le SCoT-AEC ? Et si oui comment ? Quels leviers d'action ?*

Réponse du Pays du Mans

## Habitat

### **DOO - PILIER 1 : ARMATURE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL**

#### **Orientation O1 : Une armature territoriale pour favoriser le bien vivre ensemble**

Objectif 1 : Affirmer l'attractivité métropolitaine du Pôle Urbain de l'agglomération mancelle.

Objectif 2 : Renforcer le rayonnement des pôles d'équilibre sur les bassins de vie intercommunaux.

Objectif 3 : Compléter l'offre de services du pôle urbain et des pôles d'équilibre en s'appuyant sur des pôles intermédiaires.

Objectif 4 : Soutenir la vitalité des espaces ruraux et périurbains en organisant une offre minimale de services (socle de proximité).

Objectif 5 : Organiser le maillage des équipements et services en fonction de l'armature territoriale.

#### **Orientation O2 : Une politique d'habitat de qualité, équilibrée, diversifiée pour répondre aux besoins du développement résidentiel et aux défis des transitions**

Objectif 1 : Affirmer l'attractivité métropolitaine du Pôle Urbain de l'agglomération mancelle.

Objectif 2 : Renforcer le rayonnement des pôles d'équilibre sur les bassins de vie intercommunaux.

Objectif 3 : Compléter l'offre de services du pôle urbain et des pôles d'équilibre en s'appuyant sur des pôles intermédiaires.

Objectif 4 : Soutenir la vitalité des espaces ruraux et périurbains en organisant une offre minimale de services (socle de proximité).

Objectif 5 : Organiser le maillage des équipements et services en fonction de l'armature territoriale.

Objectif 6 : Produire environ 1 300 logements par an pour atteindre 342 000 habitants en 2046.

Objectif 7 : Répartir la production de logements en fonction de l'armature territoriale.

Objectif 8 : Agir sur la vacance longue durée du parc de logements.

Objectif 9 : Réhabiliter le parc de logements dégradés en priorité dans les centralités.

Objectif 10 : Diversifier l'offre de logements pour répondre au parcours résidentiel et garantir une mixité sociale.

Objectif 11 : Adapter le parc de logements aux besoins spécifiques.

#### **Orientation O3 : S'inscrire progressivement dans un modèle d'aménagement plus dense, en veillant à s'adapter aux différents contextes**

Objectif 1 : Fixer des conditions d'intensification du développement résidentiel.

Objectif 2 : Mobiliser les gisements fonciers en renouvellement urbain en priorité.

Objectif 3 : Accompagner la mise en place d'une densification acceptable et favorable à la santé.

*Synthèse des contributions du public*

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution
3	Web	07/10/2025 10:18	Anonyme		Le déposant souhaiterait plus de cohérence, avec des solutions qui doivent être globales (écologiques, sociales, économiques) et cohérentes pour éviter les contradictions et les effets pervers. Concernant l'Urbanisme, il salue l'initiative de replacer la verdure au cœur de l'urbanisme comme une excellente démarche.
10	Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe	13/10/2025 11:10	Arnaud MONGELLA		Le déposant, maire de Connerré, lors de la permanence, s'exprime sur 2 questions exposées dans la délibération de sa commune (cf. Avis PPA) : le logement et le développement économique au sujet de la zone de l'échangeur. Il indique qu'une contribution est déposée en ligne
14	Web	15/10/2025 08:42	Surut Jackie	36, rue de Paris Saint-Mars- La-Brière	Le déposant, maire de Saint-Mars-la-Brière joint la délibération du conseil municipal qui émet un avis favorable sur le SCoT, assorti de réserves sur le quota de 80 nouveaux logements par an pour l'EPCI du Gesnois Bilurien en demandant la réévaluation de ce quota qu'il estime insuffisant et accentuant les inégalités entre le monde urbain et le monde rural. Le conseil municipal considère la prescription PR13C du DOO trop rigide et peu adaptée aux communes ayant engagé des démarches de densification depuis plusieurs années. Il demande de reconsidérer les dents creuses de plus d'un hectare, situées en zone urbaine et entourées d'urbanisation sur les quatre côtés comme des opérations de renouvellement urbain et d'accorder un abaissement de 10 à 20% des objectifs de renouvellement urbain pour les communes pôles intermédiaires ayant justifié d'opérations de densification significatives sur la période 2020-2025. Cet abaissement serait conditionné à la mise en œuvre de projets d'extension présentant une densité maîtrisée et intégrant une qualité environnement.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

16	Web	16/10/2025 10:05	Stéphane	Cures	Le déposant résidant à Cures, exprime son souhait de trouver un équilibre entre transition énergétique et préservation du patrimoine foncier et social des habitants, notamment sur le territoire de la 4CPS. Tout en rappelant les nuisances des impacts sur le foncier et les habitants, notamment la dévalorisation financière des résidences principales, il demande quelles mesures seront mises en place pour protéger les familles affectées par cette dépréciation foncière "investissement d'une vie" ? ET comment enrayer cette "hémorragie" économique et sociale ?
17	Web	16/10/2025 15:25	Association Arnage en vélo	26 rte de Ruaudin Arnage	Le déposant se référant au dossier INSEE Pays de la Loire n°8 délivré en réunion publique SCOT note que « <i>la Population augmente de 0.08% par an en moyenne moins vite que celle du référentiel</i> ». Le déposant propose de limiter l'étalement urbain via la rénovation et la densification, en favorisant les modes actifs (vélo, marche) pour relier logements et services
18	Le Gesnois Bilurien - ateliers communautaires	16/10/2025 17:18	Association pour la protection de l'environnement des Cohernières		Les 6 déposants représentant l'Association des Cohernières, habitants les Cohernières à Connerré, expliquent leurs situations et leurs arguments contre le projet de zone d'activité envisagée sur leur hameau. Ils vont produire un document complet. Et ils demandent à la commission de se déplacer pour une visite de terrain.
29	Web	28/10/2025 12:12	Bonniol Philippe	1 Rue du Cygne Alençon	Le déposant estime que le chiffre de 65 Logements à produire par an pour l'EPCI Maine Cœur de Sarthe est sous-évalué compte tenu de l'attractivité de l'EPCI et du dynamisme économique des communes de La Bazoge et de Joué l'Abbé et compte tenu de l'objectif de réduction des trajets domicile -travail.
30	Web	28/10/2025 16:52	Jean-Claude	10 rue de la Perrière SAVIGNE L'EVEQUE	Le déposant est défavorable au projet de SCoT en constatant l'objectif de production de 1300 logements par an dont 970 pour Le Mans, soit 74%, le reste étant réparti sur les 5 autres EPCI. La part de logements neufs dans l'enveloppe urbaine est de 60% en zone périurbaine. Il s'inquiète du nombre de logements sociaux " <i>avec une forte population au m²</i> " et du risque pour la commune de perdre son caractère rural pour devenir une cité dortoir, proche d'une grande ville. En résumé, le déposant considère que le SCoT "réglemente tout un territoire de 92 communes (320 000 Habitants) en retirant l'identité et l'autonomie des communes en faveur du Mans Métropole."



32	Web	29/10/2025 12:49	BENOIST Laurent	4 rue des Jonquilles Thorigné-sur- -Dué	A l'instar de la municipalité de Connerré, le déposant est opposé à toute implantation d'une Zone d'activité sur le site des Cohernières. C'est aussi un espace habité de longue date avec des habitations (anciennes fermes) rénovées. Le cadre de vie y est paisible.
37	Web	31/10/2025 22:30	DECUQ alain	15 rue du clos Renault ECOMMOY	Le déposant alerte sur les nuisances apportées par la densification urbaine non maîtrisée. Il considère qu'il faut différencier ce qui est applicable au Mans Métropole et dans ses couronnes. Il préconise de renforcer les prescriptions du SCoT-AEC afin que soient étudiés en amont des projets tous les impacts de la densification sur la santé humaine.
43	Web	02/11/2025 18:01	Travers Valérie		La déposante s'oppose à la Zone artisanale de Connerré à côté de la sortie d'autoroute sur la Zone des Cohernières en raison de la proximité de 11 maisons. Elle estime qu'il existe d'autres terrains en jachère, notamment dans la Zone des Challans.
47	Web	04/11/2025 07:27	Anonyme		Le déposant anonyme exprime son mécontentement sur le "délaissement de la ruralité au profit d'une ville centre". Selon lui, la centralisation évoquée comme une solution à la limitation de l'artificialisation est une "une grave erreur." Il juge important de laisser une possibilité aux communes rurales de se développer et de loger ses populations. Il qualifie la répartition des logements d'" <i>aberration</i> ".
50	Web	04/11/2025 12:41	Mairie de Montfort-le- Gesnois	22 rue de la Ferté Montfort-le- Gesnois	La commune de Montfort-le-Gesnois exprime son inquiétude quant à la production de logements détaillée dans le document au regard de la croissance démographique. Cette production est jugée insuffisante pour son développement avec un besoin de 270 logements sur la période 2026/2046 pour un niveau fixé par le document à 80 logements pour la CC. Elle demande donc à revoir la répartition du nombre de logements par territoire.
61	Le Gesnois Bilurien - ateliers communautaires	06/11/2025 09:24	Mme VERGER		Citoyenne lambda de Savigné-l'Évêque évoque un village, s'armant de lotissements sur lotissements, bienvenus certes pour les futurs habitants, perturbateurs à ce jour pour les résidents des secteurs impactés. Habitat et danger car il y a une densification à outrance selon la loi 3 DS. Quant aux documents lus, consciente des années de travail, réfléchi par le groupe de travail, (quelles portées pour le citoyen lambda ?

63	Web	06/11/2025 12:22	Cohin Jerome	1779 chemin françois Rabelais ferme des Cohernières Connerre	Le déposant, agriculteur, nouvellement installé (2025) aux Cohernières, s'oppose au projet de zone d'activité. Lors de cet achat, il indique qu'à aucun moment il n'a été informé d'un tel projet, alors que ses démarches en 2024 ont été conduites avec la SAFER, la Chambre d'agriculture et la DDT. Les seules informations ont été apportées par la presse locale ! Avec une partie des terres confisquée, alors que le cheptel actuel est de 200 bêtes, l'impact technique et économique sur l'exploitation serait grave. De plus, pour loger sa famille, le déposant a le projet de construction d'une maison en cours de réalisation.
65	Web	06/11/2025 13:08	Anonyme		La déposante, habitant en dehors du Mans, indique être défavorable à ce schéma, dont le territoire lui paraît trop étendu. Selon elle toutes les communes en dehors de Le Mans Métropole sont défavorisées au profit du Mans. Elle ne souhaite pas subir les contraintes d'une grande ville et son urbanisation extrême au détriment d'un mode de vie que l'on trouve dans des communes de moins de 5 000 Habitants.
76	Web	07/11/2025 11:27	Frostin Gilles	13, allée Marie Curie Ruaudin	Le déposant Résidant Ruaudin exprime le souhait que, dans un objectif d'acceptabilité, le travail de réflexion sur l'habitat soit mené en concertation avec les habitants. En effet si le projet de SCOT-AEC du Pays du Mans prévoit la construction de 26 000 Logements sur la période de sa mise en œuvre, cet objectif devra être adapté "aux capacités réelles locales d'accueil dans le cadre contraint de l'objectif ZAN". Pour Ruaudin, la dernière version du PLUi de Le Mans Métropole, suite à la réduction du périmètre de la ZAC du Grand-Plessis, a fortement obéré la Zone d'extension urbaine
99	Web	07/11/2025 20:07	APEC Connerre	CONNERRE	L'APEC soutient que le projet de ZAE aux Cohernières est en contradiction avec les objectifs du SCOT AEC, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces résidentiels. Elle dénonce le manque de concertation avec les riverains. Elle demande une protection du bâti rural et du patrimoine de ses adhérents et la prise en compte et le respect de leur choix de vie à la campagne.
105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de SCoT-AEC en constatant l'incohérence et l'iniquité territoriale. Il constate une centralisation excessive, le SCoT-AEC imposant des règles limitant l'autonomie des EPCI et imposant des quotas de logements inéquitables. La répartition des 1300 logements/an est déséquilibrée et rend impossible le maintien de la population dans les territoires ruraux et périurbains.

108	Web	08/11/2025 07:57	Le Conte Gael	18 chemin du chêne vert Savigné- l'Evêque	Le déposant exprime une forte opposition au projet du SCoT comme étant déséquilibré au détriment des zones rurales. Il souligne une répartition inéquitable des logements notant qu'un nombre insuffisant est attribuée à la communauté de communes du Génois Bilurien, soit sur un total de 1300, uniquement 330 pour les 80 communes du GB. Il est préoccupé de la densité de construction imposée, avec 20 à 35 logements par hectare, jugée incompatible avec le PLUI local. En matière de santé et de développement économique, il constate également un déséquilibre, citant le Mans comme pôle de santé d'envergure et l'attribution d'une faible proportion d'hectares pour le développement économique de la communauté de communes (42 ha attribués au GB pour un total de 231 ha) Ces initiatives lui semble mener à une urbanisation excessive, menaçant la ruralité et réduisant les petites municipalités à des villes-dortoirs.
117	Web	08/11/2025 10:34	Olivier	Savigné- L'Evêque	Le déposant, en tant qu'habitant et conseiller municipal de Savigné l'Évêque, s'oppose au projet de SCoT-AEC en raison de l'imposition d'une identité urbaine et ses conséquences, du risque de ville dortoir, de dépendance au Mans et d'orientations sur la ruralité. Les conséquences du classement en pôle urbain sur la révision du PLUi seront une densification forcée avec un objectif de 20 à 35 logements/hectare pour les nouvelles opérations (> 5 000 m²), incompatible avec le caractère rural, et renouvellement urbain intensif : de 60 % à 70 % pour la période 2025/2035, puis de 70 % à 100 % pour 2036/2046 des logements neufs devant être construits dans l'enveloppe urbaine existante, altérant le tissu bâti et le cadre de vie. Concernant le Risque de ville dortoir et dépendance au Mans, en se positionnant comme la "locomotive démographique", le Pôle Urbain, dont Savigné l'Évêque fait partie, est avant tout conçu pour soutenir le Développement de l'agglomération mancelle. En classant Savigné l'Évêque en Pôle Urbain, la commune est exclue de plusieurs objectifs visant à préserver ou redynamiser spécifiquement les espaces ruraux : la faible densité rurale et l'encadrement de l'habitat diffus.
119	Web	08/11/2025 10:47	Comité de Vigilance sur les projets d'Urbanisme de Coulaines Campagne		Le Comité de Vigilance sur les projets d'Urbanisme de Coulaines Campagne félicite le travail sur le SCoT dont les objectifs ne peuvent être contestés. Il s'interroge néanmoins sur les projets anciens déjà lancés comme notamment le projet de lotissement de 7ha porté par Nexity au sud de la prison à Coulaines sur des terres agricoles à 3 km du centre de la commune à l'extérieur du périmètre de la rocade. Selon l'association, le projet enfreint pas moins de 7 orientations du SCoT, qu'elle a listés. Le zonage devrait être revu en fonction des orientations de ce nouveau SCoT.

127	Web	08/11/2025 11:42	Weinhard Jérôme	FNASAT- Gv 59, rue de l'Ourcq Paris	La Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les gens du voyage (FNASAT-Gens du voyage), souligne que le précédent SCoT de 2014 était exemplaire pour avoir inclus à la fois l'accueil et l'habitat mobile, une démarche qui doit être maintenue et renforcée. Néanmoins aucun bilan de ces obligations et préconisations ne semble avoir été réalisé dans le cadre du projet actuel. La FNASAT déplore notamment l'application inégale des prescriptions relatives à l'habitat-caravane au sein des différentes intercommunalités, et propose de mettre à jour les termes (tels que remplacer « sédentarisation » par « accès à la propriété ou à des offres locatives ») et les données pour s'aligner sur la législation nationale plus récente. La FNASAT souhaite que soit rappelé l'objectif de la politique publique d'habitat des Gens du voyage dans les nouvelles recommandations, précisant les définitions et les modes d'occupation des sols, les différentes solutions en matière d'habitat et en précisant surtout qu'il ne s'agit pas de « sédentariser » ces personnes. Ces précisions et mises à jour concernent principalement le diagnostic stratégique. Dans le PAS (objectif n°45) il est proposé d'ajouter aux nouvelles formes d'habiter l'habitat atypique, léger mobile et démontable. Dans le DOO (prescription 11 D), il est proposé de distinguer le volet accueil de l'habitat. Dans le volet habitat, autoriser l'installation des résidences mobiles d'habitat permanent dans les zones urbaines (U), afin de respecter les principes posés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
131	Courrier	12/11/2025 19:59	GV		La déposante, habitante Savigné l'Evêque, exprime son inquiétude au sujet du développement territorial qui semble privilégier les chiffres et les promoteurs, au détriment des habitants et de l'âme de nos campagnes. Elle critique la densification de l'habitat contraire à son identité : 80 logements/an pour le Gesnois bilurien, au prix d'une standardisation des habitats, de l'artificialisation des sols, et de l'oubli des maisons anciennes et des espaces verts. Il faut classer les arbres et bâtiments historiques, même modestes. Les Logements vacants sont au nombre de 1 125 logements en 2022 avec, en plus une sous-occupation très accentuée 37,3 %. Pourquoi construire plutôt que rénover ? Il faut donner la priorité à la réhabilitation et aider à leur rénovation, diversifier les habitats en intégrant les Tiny Houses, les logements partagés, et les solutions intergénérationnelles.

## Analyse

Le public, avec 24 observations, a réagi selon deux considérations : qualitativement et quantitativement.

Sur le plan qualitatif, les déposants expriment des craintes, mais aussi des satisfactions. Les contributions relatives à la qualité de l'habitat, donc du cadre de vie, se retrouvent autour des secteurs impactés de nuisances par des infrastructures : éoliennes (N° 16) ou zone d'activité en projet, notamment le projet de ZAE concernant le Hameau des Cohernières à Connerré (10, 18, 32, 43,45, 46, 63, 9 et 105), en rappelant au passage « *que ce lieu est habité de longue date* ». L'association APEC invite à « *prendre en compte et à respecter le choix de vie à la campagne des habitants* ». D'autres projets de Zones d'activité sont également sources d'inquiétude à Coulaines, à Ecommoy, et à Champagné avec le centre routier.

La question de la densification des logements à produire est également préoccupante sur la qualité de la vie. Certaines observations, notamment émanant de Savigné-l'Évêque, critiquent le niveau de densité élevé, voire l'apparition dans leur voisinage de logements sociaux, avec la perte du caractère rural pour devenir des cités dortoirs proches d'une grande ville (30, 61, 117 et 131). Une contribution recommande de se pencher sur tous les impacts liés à la densification et que soient renforcées les prescriptions du SCoT pour limiter les impacts sur la santé humaine (37).

L'éolien, outre les désagréments causés par les saturations visuelles, pose aussi la question de la dépréciation foncière (« *investissement d'une vie* ») (16).

A l'inverse d'autres contributions soulignent des effets positifs des actions envisagées : « *initiative de replacer la verdure au cœur de l'urbanisme* » (3). L'association d'Arnage à vélo (17) retient que le SCoT-AEC devrait « *limiter l'étalement urbain via la rénovation et la densification, en favorisant les modes actifs (vélo, marche) pour relier logements et services* ».

Sur le plan quantitatif les observations font part de plusieurs préoccupations. Des déposants, s'inquiètent de l'insuffisance de la production de logement neuf autorisée (Prescription PR6), notamment sur le territoire de Maine Cœur de Sarthe (29), la commune de Montfort-le-Gesnois (50), Savigné-L'Évêque (30, 108) et Saint-Mars-la-Brière (14), avec le risque d'un déséquilibre défavorable aux territoires périphériques par rapport à la métropole, et en ne prenant pas suffisamment en compte le dynamisme économique de certaines communes.

Plus particulièrement, le classement en Pole Urbain de Savigné-l'Évêque est désapprouvé, notamment par le déposant (117), avec un effet d'exclusion de plusieurs objectifs visant à préserver ou redynamiser les espaces ruraux.

Une demande particulière concernant l'habitat des gens du voyage est portée par la fédération nationale. FNSAT. Elle concerne la prescription PR11D du DOO.

Des contributions des communes et intercommunalités, ont souligné la rigidité de certaines prescriptions, notamment de la PR13C « Part de logement en renouvellement urbain ». Le taux de 50% de logement à produire au sein de l'enveloppe urbaine est considéré trop élevée. (14) (cas aussi du pôle intermédiaire de Montfort le Gesnois). Une proposition d'abaissement de 10 à 20 % est demandée, en argumentant la condition « *de la mise en œuvre de projets d'extension présentant une densité maîtrisée et intégrant une qualité environnement* ». La même observation est faite pour la commune de Connerré (10) et PPA39). Cette même inquiétude de rigidité de prescription en renouvellement urbain se retrouve dans une des communes du pôle urbain, Savigné-l'Évêque (30) où le taux est encore plus élevé avec 60 % minimum. Cette contribution fait écho avec l'avis de la Commune de Savigné (PPA41) avec une demande identique « *d'ajustement* ».

Avec les avis des PPA, on retrouve la question quantitative et d'équilibre entre périphérie et métropole, dans les avis du Département (PPA40) et dans certaines communes comme Saint-Corneille (PPA44).

Au niveau des EPCI, on retrouve aussi les demandes précises d'assouplissement de certaines prescriptions ou recommandations :

- La difficulté d'application, déjà abordée ci-dessus par le public, de la part de logement en renouvellement urbain (Prescription PR13C) (PPA17 : Bouloire, PPA39 : Connerré, PPA41 : Savigné- l'Evêque)
- La question des densités (prescription PR12A) : La CC du Sud Est Manceau (PPA19) demande de laisser la « *liberté pour les communes de mettre en place le ratio le plus faible indiqué dans le projet de SCoT* ». Idem Avis PPA37 de Parigné-l'Evêque.
- La question des dents creuses (PPA17 : Bouloire, PPA31 : Montfort le Gesnois), avec le souhait de « *Considérer les dents creuses de plus d'un hectare, situées en zone urbaine des PLUI et entourées d'urbanisation sur leurs quatre côtés, comme des sites de renouvellement urbain bien que consommateurs d'espace* ».

La DDT (PPA21) a émis plusieurs observations sur le thème du logement. Concernant la PR10A, la DDT précise que la ville du Mans remplit ses obligations liées à l'article 55 de la Loi SRU. Elle ne devrait pas être soumise à majoration contrairement à ce que laisse penser la rédaction de la prescription. Il y a donc confusion sur le champ d'application territorial de cette prescription. Par ailleurs, la DDT demande à ce que soit précisés les « *principes de solidarité définis à l'échelle communautaire* ». En matière de densité moyenne minimale par ha (PR12A), elle relève une contradiction à définir le même objectif de densification entre le pôle urbain (hors le Mans) et les pôles d'équilibre. Selon elle il y a lieu de réhausser l'objectif de densité minimale de 25 logement/ha au lieu de 20 sur le pôle urbain (hors Le Mans). La DDT demande de requalifier la R12A en prescription et de définir le logement individuel dense pour des parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> en pôle urbain et 400 m<sup>2</sup> pour le reste du territoire.

#### **Question de la commission d'enquête :**

##### ***Sur les aspects qualité de l'habitat et nuisances***

- *H1 - Quelles réponses peuvent être apportées aux inquiétudes provoquées par les nuisances et aux risques de dépréciation patrimoniale, de déploiement d'infrastructures (éoliennes) et de projets (plus ou moins avancés) de Zone d'activité ?*
- *H2 - Concernant plus particulièrement le Projet de ZA au lieu-dit Les Cohernières, que répond le Pays à la demande de l'APEC de son abandon ? - (Question identique dans les deux thèmes Paysage et Biodiversité)*
- *H3 - Concernant le classement en pôle urbain de la commune de Savigné-l'Evêque, comment le Pays le justifie-t-il ?*

##### ***Sur le cas des quantités de logements à produire et la densification***

- *H4 - Concernant la perception du déséquilibre territorial de la production de logements neufs entre périphérie et métropole, ne faut-il pas revoir le modèle qui a conduit à le SCoT à afficher cette répartition. ? (Réponse aux communes du Gesnois Bélurien et à la CC Cœur Maine Sathe)*
- *H5 - Sur la PR13C « Part de logement en renouvellement urbain » que répond le Pays du Mans aux plusieurs questions de demandes de souplesse dans l'application de cette prescription ?*
- *H6 - En tant que pôle intermédiaire rural, que répond le Pays du Mans à la commune de Bouloire (PPA 17) sur les prescriptions PR13C et PR17C pénalisantes (Cf question thème Armature) ?*
- *H7 - Sur la prescription PR12A « Densité moyenne » minimale, que répond le Pays du Mans à la question de la CC du Sud Est Manceau ?*

- *H8 - Sur les « dents creuses » en enveloppe urbaine, que répond le Pays aux demandes des communes de Bouloire, de Saint-Mars-la Brière et de Montfort-le-Gesnois ?*
- *H9 - Sur la prescription PR11D, que répond le Pays à la demande de la FNSAT ? (idem question de la thématique ZAN)*
- *H10 - Quelles sont les réponses du Pays du Mans aux observations de la DDT concernant l'article 55 de la Loi SRU et les objectifs de densification ?*

Réponses du Pays du Mans

## Mobilité

### DOO - PILIER 1 : ARMATURE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

#### Orientation O4 : Affirmer un territoire fluide et organisé en matière de mobilité

Objectif 16 – Faciliter le parcours des usagers et l'intermodalité du réseau de transports par une gouvernance en faveur de la coordination des AOM

Objectif 17 – Mettre en oeuvre une stratégie commune de mobilité pour tous, favorisant des déplacements décarbonés et le report modal

Objectif 18 – Favoriser l'usage des modes actifs par l'aménagement d'un réseau sécurisé prenant en compte l'armature territoriale

Objectif 19 – Adapter l'espace public au renforcement d'une mobilité durable

#### Synthèse des contributions du public

N°	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution ou extrait
1	Web	06/10/2025 14:22	Anonyme		Le déposant s'interroge sur le maillage territorial au sujet de la mobilité. Il suggère d'établir une armature globale avec toutes les intercommunalités qui bordent les limites de Le Mans Métropole. Actuellement, l'intercommunalité Val de Sarthe fait partie de la structure du Pays du Mans concernant la compétence mobilité mais pas l'intercommunalité LBN Communauté.
2	Web	06/10/2025 15:30	Anonyme		Le déposant, concernant la mobilité et urbanisme, propose d'interdire les Zones à Faibles Émissions (ZFE), de réglementer davantage l'usage des trottinettes en ville, d'optimiser les constructions immobilières en densifiant l'existant pour préserver les surfaces agricoles et les espaces verts, de développer les chemins piétonniers et pistes cyclables, en campagne.
17	Web	16/10/2025 15:25	Association Arnage en vélo	26 rte de Ruaudin	L'association "Arnage à vélo" propose une politique cyclable globale pour répondre à des enjeux de santé, d'attractivité, de justice sociale et d'économie locale. Elle demande à :

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)



				72230 Arnage	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sécuriser les trajets domicile-école (80 % des enfants vivent à moins de 2 km de leur école, mais 70 % des trajets se font en voiture)</li> <li>➤ Améliorer la qualité de vie en réduisant bruit et pollution, notamment en hiérarchisant les voies (axes résidentiels vs. axes de transit) et en adoptant des aménagements cyclables cohérents (sens uniques, carrefours à la hollandaise)</li> <li>➤ Créer un centre de formation en urbanisme cyclable, inspiré de l'expertise acoustique du Mans, pour renforcer l'attractivité et la justice sociale (les ouvriers, moins payés, subissent une double peine : coût de la voiture et précarité)</li> <li>➤ Rapprocher les services des habitants pour réduire les temps d'accès (ex. : &gt;13 minutes pour les soins dans certaines communes)</li> <li>➤ Développer un maillage ferroviaire et cyclable pour faciliter les trajets des scolaires (vélo + train + bus)</li> <li>➤ Promouvoir l'intermodalité (vélo + transports en commun) pour réduire les déplacements motorisés</li> <li>➤ Réduire la dépendance à la voiture</li> <li>➤ Encourager les vélos cargos, les plans de déplacement inter-entreprises (covoiturage + vélo), et pérenniser le forfait mobilité durable</li> <li>➤ Instaurer un moratoire sur les routes pour financer des aménagements cyclables (ex. : Ille-et-Vilaine)</li> <li>➤ Limiter l'étalement urbain via la rénovation et la densification, en favorisant les modes actifs (vélo, marche) pour relier logements et services</li> <li>➤ Développer la filière vélo (production, réparation) et la cyclo-logistique pour créer des emplois non délocalisables.</li> <li>➤ Réduire les coûts liés aux accidents et à la sédentarité (2<sup>e</sup> cause de maladies cardiovasculaires)</li> <li>➤ Dynamiser l'économie locale via le label « Accueil Vélo », qui a boosté la fréquentation touristique de 86 %, et élargir l'assiette fiscale (taxe de séjour).</li> </ul>
--	--	--	--	-----------------	---

22	Mairie de Bouloire	24/10/2025 11:29	Colette DROUIN		La déposante, reçue en permanence, félicite le travail mené pour l'élaboration du projet de SCoT-AEC et souligne l'isolement géographique de Bouloire, qualifié de pôle intermédiaire rural. Elle souhaite que les actions découlant de ce SCoT soient priorisées et bien expliquées à une population en doute par rapport aux évolutions en cours (rejet des transports collectifs, opposition aux éoliennes). Elle espère que les aspects financiers ne l'emporteront pas sur la philosophie des projets.
27	Communauté de communes Orée de Bercé Belinois	28/10/2025 12:01	ODBBE Association Orée de Bercé-Belinois Environnement		Les déposants font part de leur échange avec un membre de la commission d'enquête à propos de la plateforme logistique, la mobilité concernant les personnes âgées, le commerce local, le flux routier et la mobilité incompatibles sur certains axes, le cadre de vie.
28	Communauté de communes Orée de Bercé Belinois	28/10/2025 12:03	GASNOT Benoît		Le déposant se prononce en faveur de l'optimisation du feroutage vers la gare de triage du Mans entraînant ainsi moins d'émission de CO2 et en faveur d'une mobilité cyclable intercommunale pour rejoindre Le Mans.
29	Web	28/10/2025 12:12	Bonniol Philippe	1 Rue du Cygne 61000 Alençon	Le déposant estime que le chiffre de 65 Logements à produire par an pour l'EPCI Maine Cœur de Sarthe est sous-évalué compte tenu de l'attractivité de l'EPCI et du dynamisme économique des communes de La Bazoge et de Joué l'Abbé et compte tenu de l'objectif de réduction des trajets domicile -travail.
31	Web	29/10/2025 10:28	Pommier Marie- Laure	545 route des vergers 72220 St-Mars-d'outillé	La déposante, résidant en dehors du bourg, souhaite vivement jouir d'un "bien être dans sa vie courante": pouvoir se déplacer à pied, à vélo et/ou en transport en commun. Or elle déplore l'absence de trottoirs, et de pistes cyclables (en dehors de la commune) l'obligeant à abandonner ce mode déplacement à cause notamment de l'étroitesse de routes.

37	Web	31/10/2025 22:30	DECUQ alain	15 rue du clos Renault 72220 ECOMMOY	Le déposant préconise de renforcer les prescriptions du SCoT-AEC afin que soient étudiés en amont des projets tous les impacts de la densification sur la santé humaine. Le déposant donne l'exemple de sa rue accueillant la circulation induite par la construction de 150 logements en OAP. Il déplore aussi que la construction d'une nouvelle plate-forme logistique à la sortie autoroutière d'Ecommoy ramène des camions en ville.
51	Web	04/11/2025 16:59	Villedieu Ph		Le déposant déplore le caractère trop général du SCoT-AEC dont les intentions sont louables mais les actions concrètes sont absentes. Il prend l'exemple les difficultés à circuler à pied ou à vélo sur le secteur semi-résidentiel situé à la confluence de la RD300 et de la RD49 se trouvant à la périphérie immédiate tant de Coulaines que de St Pavace (Richemont/Le Pignon Brûlé). Il propose d'étendre le réseau de bus de la SETRAM pour desservir ces quartiers.
52	Web	04/11/2025 20:43	JANVIER Nelly	89 chemin des petits Hêtres 72470 CHAMPAGNE	La déposante s'oppose à la création d'un centre routier à Champagné aux motifs que le modèle économique des centres routiers semble obsolète comme on peut le constater en Allemagne.
53	Web	04/11/2025 21:26	Bervas Maryline	21 Place De La République, 72220 Écommoy	La déposition est faite au nom de l'association Orée de Bercé Bélinois Environnements. Elle conteste le bien-fondé de la réalisation d'un entrepôt logistique à Ecommoy. Selon l'association, cet entrepôt provoquera des nuisances en termes de circulation mais en même temps ne bénéficiera pas aux acteurs industriels locaux.
54	Web	05/11/2025 09:20	DESILES MAUD	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS 72160 CONNERRE	La déposante s'oppose au projet de ZAE des cohernières. Même l'usage actuel du vélo pour rejoindre Connerré serait proscrit.

66	Web	06/11/2025 14:50	Anonyme		Le déposant conteste la localisation du futur centre routier à Champagné au premier motif que son emplacement ne se situe pas sur le principal noeud autoroutier qu'est le secteur de la Zone Nord. En substitution de ce projet, il propose d'améliorer l'aménagement des 2 stations-services situées à Sargé accueillant plus de 200 poids lourds par jour, de jour comme de nuit).
75	Web	07/11/2025 11:25	Frostin Gilles	13, allée Marie Curie 72230 Ruaudin	Le déposant se réfère à la fiche n°49 du Programme d'Action : Développer les mobilités actives. Il constate que si Le Mans Métropole en lançant le plan Chrono-vélo structurant les liaisons entre communes contribue à l'objectif de développement des mobilités actives, il n'en est pas de même au « <i>niveau communal qui est encore bien loin d'avoir systématisé l'intégration de dispositions favorisant la sécurité des cyclistes dans les nouveaux aménagements</i> ». Le déposant estime qu'au-delà de nouveaux aménagements, il existe des solutions simples qui pourraient contribuer à améliorer la sécurité des cyclistes, telles que la mise en place d'une signalisation horizontale et verticale adaptée. Il en conclue que si le niveau communal, point de départ de tout déplacement ne favorise pas les mobilités douces, une démarche à l'échelle territoriale sera vouée à l'échec et regrette que la pratique du vélo « <i>s'apparente plus à une foire d'empoigne et à un sport de combat qu'à une mobilité douce et apaisée !</i> »
106	Web	08/11/2025 03:08	TESSIER JACQUELINE	19a, route du Mans 72220 ECOMMOY	La déposante critique un décalage entre les objectifs du SCOT et la réalité de terrain, notamment concernant la santé et le cadre de vie des habitants. Elle relève les points suivants : augmentation du trafic routier (notamment le long des axes RD 338, D 32, D30, D 110), lacunes du projet SCoT en matière de mobilité pour les personnes âgées, (en particulier pour les déplacements intracommunautaires) où un effort est à faire pour relier les bourgs de manière sécuritaire par des pistes cyclables. En conclusion, elle déplore le manque de communication et de concertation publique sur ces enjeux complexes.
111	Web	08/11/2025 09:43	Bonsergent David	Chemin des Galandais	Le déposant est plus favorable à un développement économique basé sur la proximité, l'artisanat et les PME. Le bassin d'emploi n'est pas capable de fournir de la main d'oeuvre à un projet à 1000 emplois. 600 de ces employés viendraient du bassin du Mans en voiture.

123	Web	08/11/2025 11:21	Anonyme		Le déposant s'interroge sur les divergences entre communes du Mans Métropole quant à la fréquence des bus de la SETRAM.  <i>La commission ne peut pas répondre à ses questions, par ailleurs hors du champ de l'enquête publique.</i>
126	Web	08/11/2025 11:38	TESSIER Emmanuel	19 a, route du Mans 72220 ECOMMOY	Le déposant habite route du Mans à Ecommoy. Il indique que la circulation pose des problèmes de pollution et de sécurité en général des utilisateurs et des riverains de la D 338, dans sa partie agglomération. Il fait un certain nombre de propositions d'aménagement et avance l'idée que l'autoroute pourrait être gratuite 20km autour du Mans pour permettre de désengorger ce type de secteur urbain.
130	Courrier	11/11/2025 11:09	Josette LEGENDRE et Jacqueline TESSIER		Mesdames LEGENDRE et TESSIER se présentent comme membre de l'association ODBBE. Elles ont échangé avec le commissaire enquêteur sur les sujets suivants : plateforme logistique, mobilité notamment pour les personnes âgées, le commerce local, le flux routier et mobilité non compatible sur certains axes, cadre de vie.

## Analyse

Les contributions relatives à cette orientation se rapportent majoritairement à la pratique du vélo. Certaines ne sont pas du ressort direct du SCoT, mais des politiques cyclables des territoires. Elles s'appuient sur la problématique des conditions pratiques de ce type de mobilité et sont à prendre en compte par le projet, notamment par les politiques d'aménagement ( cf l'objectif 18, Favoriser l'usage des modes actifs, l'aménagement d'un réseau sécurisé prenant en compte l'armature territoriale »

L'association " Arnage à vélo"(17) propose une politique cyclable globale avec comme axes principaux : Attractivité et sécurité, Intermodalité, Économie et tourisme.

Le déposant (28) se prononce en faveur d'une mobilité cyclable intercommunale pour rejoindre Le Mans.

La déposante (54) estime qu'une zone d'activités aux Cohernières rendrait impossible la possibilité d'aller à vélo à Connerré.

La déposante (31) déplore l'absence de pistes cyclables en dehors de sa commune.

Le déposant (51) en rapport avec les objectifs de décarbonation concernant le renforcement du maillage des liaisons douces (pour les piétons et les vélos) entre la métropole et ses Zones frontalières, fait part de l'impossibilité du fait de l'intensité de la circulation, de faire les trajets à pied ou à vélo à partir du secteur semi-résidentiel se trouvant à la périphérie immédiate tant de Coulaines que de St Pavace (Richemont/Le Pignon Brûlé. Il suggère d'étendre le réseau de bus de la Setram pour desservir ces quartiers.

Le déposant (75) constate que si Le Mans Métropole en lançant le plan Chrono-vélo structurant les liaisons entre communes contribue à l'objectif de développement des mobilités actives, il n'en est pas de même au niveau communal. Si le niveau communal, point de départ de tout déplacement ne favorise pas les mobilités douces, une démarche à l'échelle territoriale sera vouée à l'échec. Il propose des solutions simples qui pourraient contribuer à améliorer la sécurité des cyclistes.

Le déposant (1) suggère d'établir une armature globale avec toutes les intercommunalités qui bordent les limites de Le Mans Métropole, la communauté de communes Val de Sarthe faisant partie du Pôle métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe contrairement à la communauté de communes LBN.

Le déposant (29) estime que le nombre sous-évalué de logements à produire par an pour l'EPCI Maine Cœur de Sarthe ne permet pas la réduction des trajets domicile -travail en raison de l'attractivité de l'EPCI et du dynamisme économique des communes de La Bazoge et de Joué l'Abbé. Ce déposant, reçu en permanence affirme que les personnes travaillant à La Bazoge et à Joué l'Abbé ne peuvent pas y trouver de logement et sont obligés d'utiliser leur voiture pour se rendre à leur travail.

Le déposant (28) se prononce en faveur de l'optimisation du feroutage vers la gare de triage du Mans entraînant ainsi moins d'émission de CO2. Cette contribution va dans le sens du PAS qui encourage le report modal ferroviaire.

La déposante (131) aborde le sujet des transports en commun dont le développement n'est pas précisé quant aux moyens et aux modalités ainsi que la dépendance à la voiture individuelle.

La déposante (130) aborde le problème de la mobilité chez les personnes âgées et la déposante (106) met l'accent sur les lacunes du projet SCoT sur ce problème, en particulier pour les déplacements intracommunautaires.

Le déposant (126) évoque l'éventualité de la gratuité de l'autoroute 20km autour du Mans pour permettre de désengorger ce type de secteur urbain.

Concernant les Avis PPA, L'EPCI Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe (PPA8) met en avant la pertinence d'une interconnexion via un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) entre transports urbains et desserte locale qui permettrait d'assurer un lien entre les services de transport Aléop (Maine Cœur de Sarthe et Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, notamment) et la desserte du pôle urbain.

La Commune de la Guierche (PPA22) demande à être repositionnée en pôle intermédiaire dans le PLUi, avec 1 pôle d'échanges multimodal (Montbizot et La Guierche).

La Commune de Bouloire (PPA17) demande que la prescription PR17C - Lignes routières express soit assouplie ou à défaut, transformée en recommandation, le temps de pouvoir évaluer l'efficacité réelle du dispositif sur plusieurs années » car la fréquentation de la ligne reste faible, et les bus circulent le plus souvent à vide.

La Commune de Montfort le Gesnois (PPA31) relève des incohérences dans la stratégie de mobilité car elle estime que son rôle structurant (fréquentation en hausse de 56 %, 1 million d'euros de travaux) n'est pas reconnu et demande l'intégration de la gare comme équipement structurant dans la stratégie de mobilité.

Le Département (PPA40) confirme que le projet de déviation de Sillé-le-Guillaume « demeure à maintenir inscrit par les aménagements du territoire envisagés par le département ».

#### **Questions de la commission d'enquête :**

- M1 - Le projet de SCOT est-il en mesure de répondre aux attentes exprimées par l'association Arnage à vélo ? Ces propositions sont-elles toutes réalisables ? Notamment le développement d'un maillage ferroviaire et cyclable pour faciliter les trajets des scolaires (vélo + train + bus), la promotion de l'intermodalité (vélo + transports en commun) pour réduire les déplacements motorisés.
- M2 - Comment le Scot peut-il répondre aux déposants ayant mis l'accent sur les lacunes du projet concernant les déplacements intra-communautaires hors Le Mans métropole (vélo) ?
- M3 - Quelles sont les solutions possibles de liaison pour relier le secteur semi résidentiel Coulaines-St Pavace à la métropole ?
- M4 - Serait-il envisageable d'établir une armature globale en intégrant toutes les intercommunalités bordant les limites de Le Mans Métropole, comme la communauté de communes Val de Sarthe qui fait partie du Pôle métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe ?
- M5 - Quelles sont les mesures prises par le SCoT-AEC du Pays du Mans en faveur des personnes âgées dans le cadre de la mobilité ?
- M6 - Un pôle d'échanges multimodal (Montbizot et La Guierche) se justifie-t-il ?
- M7 - La demande de la commune de Bouloire est-elle recevable ?
- M8 - La demande d'intégration de la gare de Montfort le Gesnois comme équipement structurant dans la stratégie de mobilité est-elle recevable ?
- M9 - Comment le Pays du Mans a-t-il intégré le projet de déviation de Sillé-le Guillaume dans le projet du SCoT ?

#### **Réponse du Pays du Mans**

## Sobriété foncière ZAN

### DOO - PILIER 2 : MODÈLES ÉCONOMIQUES

#### O5 Organiser un développement économique plus performant et équilibré

Objectif 21 : Optimiser le foncier économique.

### DOO - PILIER 3 : TRANSITIONS

#### O15 Limiter l'artificialisation des sols en protégeant le foncier agricole et la biodiversité

Objectif 54 : Atteindre le zéro artificialisation nette à 2050 (trajectoire ZAN locale SCoT-AEC).

Objectif 55 : Déclinaison territorialisée de la trajectoire ZAN locale.

### Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution ou extraits
8	Email	09/10/2025 16:20	Jimmy MERCENT	La Grenière 72250 Parigné- L'Evêque	je suis défavorable à l'installation de structures industrielles sur des terres cultivées proches des habitations, car cela contribue à l'artificialisation des sols, contraire aux objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
14	Web	15/10/2025 08:42	Surut Jackie	36, rue de Paris 72470 Saint-Mars- La-Brière	Le déposant, maire de Saint-Mars-la-Brière joint la délibération du conseil municipal qui émet un avis favorable sur le SCoT, assorti de réserves. Notamment, le conseil municipal considère la prescription PR13C du DOO trop rigide et peu adaptée aux communes ayant engagé des démarches de densification depuis plusieurs années. Il demande de reconsidérer les dents creuses de plus d'un hectare, situées en zone urbaine et entourées d'urbanisation sur les quatre côtés, comme des opérations de renouvellement urbain et d'accorder un abaissement de 10 à 20% des objectifs de renouvellement urbain pour les communes pôles intermédiaires ayant justifié d'opérations de densification significatives sur la période 2020-2025. Cet abaissement serait conditionné à la mise en œuvre de projets d'extension présentant une densité maîtrisée et intégrant une qualité environnement.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)



32	Web	29/10/2025 12:49	BENOIST Laurent	4 rue des jonquilles 72160 Thorigné-sur-Dué	(ZAE des Cohernières) « Vous devez prendre en compte l'avis de la commune plutôt que de céder aux volontés de l'intercommunalité et notamment du gesnois bilurien. Rappelons que cette intercommunalité dispose déjà de zones d'activités qui restent à développer. Il y en a une notamment le long de l'ancienne RN 23. L'échangeur de l'autoroute permet de le faire sans avoir besoin d'en construire de nouvelles. Le site des Cohernières est une zone agricole avec de l'élevage et des cultures. »
34	Web	30/10/2025 18:38	Travers Claudine	41000 Villebarou	(ZAE des Cohernières) « Je trouve encore dommage d'enlever des terres agricoles pour une zone industrielle. Je pense qu'il doit y avoir des terrains en friches mieux adaptés pour le projet. »
44	Web	02/11/2025 18:04	Travers Solange		(ZAE des Cohernières) « Je suis contre le projet de zone d'activités aux Cohernières. Ce projet inclut la suppression de terres agricoles cultivées et de prairies non inondables. »
45	Web	02/11/2025 18:23	Travers Aurélie		(ZAE des Cohernières) « Je suis contre l'implantation d'une zone d'activité à côté de la sortie d'autoroute de Connerré. Ce projet supprimera aussi des terres agricoles qui sont cultivées. Le projet pourrait être réalisé dans une zone en friche à un autre endroit de la communauté de commune. »
53	Web	04/11/2025 21:26	Bervas Maryline	21 Place De La République, Écommoy	le projet de construction d'un entrepôt logistique sur Ecommoy va totalement à l'encontre de toutes ces orientations (Ndr: action n°29 du plan d'action, les piliers n°2 08, 3 -012 et 3 - 015 du DOO, la page 82 et l'objectif 25 du PAS). L'artificialisation de 25 000 M2 de bâtiments ainsi que les surfaces de circulation et de parking, la circulation de centaines de camions sont en total contradiction avec ce projet de SCoT - AEC. De plus, ce projet d'Ecommoy n'est pas isolé en Sarthe : pas moins de 8 projets représentant 100 ha de terre vouées à l'artificialisation sont à l'étude. Plutôt que d'artificialiser plus 7ha en construisant un bâtiment logistique, nous proposons que cette surface, actuellement en prairie, puisse permettre d'installer plusieurs agricultrices, agriculteurs, en maraîchage, petit élevage de chèvres et moutons, permettant ainsi de promouvoir une alimentation locale, une préservation de la biodiversité. Il n'est pas justifié de qualifier le territoire d'Ecommoy d'espace économique d'intérêt majeur et nous nous opposons donc au projet d'entrepôt logistique qui vient totalement à l'encontre de l'objectif « de faire du ZAN un outil de réussite de la transition écologique » (action N° 29), de la préservation de la biodiversité promue dans le projet du SCot-AeC.

54	Web	05/11/2025 09:20	DESILES MAUD	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS 72160 CONNERRE	(ZAE des Cohernières) – « Ces terres convoitées ont toujours été exploitées par deux agriculteurs. A-t-on besoin de développer une zone d'activité à l'endroit et sur des terres où ils sont installés ? le travail agricole est-il considéré comme improductif ? doit-il être détruit ? n'a-t-on et n'aurons-nous plus besoin de nous nourrir ? »
55	Web	05/11/2025 09:47	GERARD DESILES	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS 72160 CONNERRE	(ZAE des Cohernières) « Voilà le cadre de vie que nous apprécions, tant pour nous les humains, que pour sa flore et sa faune abondantes. Et certains élus de la communauté du Gesnois-Bilurien voudraient le saccager pour implanter une zone dite « d'activité logistique » ? Je refuse une telle perspective. Une zone logistique à cet endroit, c'est du béton, des parpaings et des espaces goudronnés à l'endroit de nos prés où paissent des bœufs et vaches, à la place de nos champs cultivés par les éleveurs et agriculteurs locaux. Je conteste ce choix aberrant. »
59	Web	05/11/2025 20:27	Communauté de Communes de l'Orée de Bercé- Belinois	1 rue Saint-Anne Écommoy	La déposante, présidente de la Communauté de Communes de l'Orée Bercé Bélinois, constate que les parcelles D705, D706 et D767 faisant partie du périmètre de la zone d'activité du Petit Raidit sur la commune de Télouché ne figurent plus dans l'enveloppe urbaine alors que ce périmètre a été élaboré à partir d'un permis d'aménager et que l'une des parcelles a fait l'objet d'un permis de construire. Elle demande d'apporter un ajustement.
63	Web	06/11/2025 12:22	Cohin Jerome	1779 chemin françois Rabelais ferme des Cohernières 72160 Connerré	Le déposant, agriculteur, nouvellement installé (2025) aux Cohernières, s'oppose au projet de zone d'activité. Lors de cet achat, il indique qu'à aucun moment il n'a été informé d'un tel projet, alors que ses démarches en 2024 ont été conduites avec la SAFER, la Chambre d'agriculture et la DDT. Les seules informations ont été apportées par la presse locale ! Avec une partie des terres confisquée, alors que le cheptel actuel est de 200 bêtes, l'impact technique et économique sur l'exploitation serait grave.
64	Web	06/11/2025 12:45	JUPIN S. et J.	Le Petit Beauchêne 72650 Trangé	Les déposants expriment leurs préoccupations face à un projet d'entrepôt logistique de la société Scannell Properties sur une parcelle agricole de 8 hectares (AK 48), appartenant à la coopérative Agrial, pour y construire un entrepôt logistique de 5 hectares, haut de 14 mètres. Ils jugent ce projet contraire aux objectifs de sobriété foncière et de protection des terres agricoles énoncés par le SCoT. Ils citent plusieurs objectifs du SCoT, notamment ceux visant à organiser les implantations logistiques et à renforcer la préservation des espaces agricoles, pour argumenter contre le projet immobilier. De plus, ils demandent à ce que la nécessité économique réelle de ce projet, ainsi que de sept autres entrepôts "en blanc" non encore attribués, soit justifiée publiquement avant toute construction. Finalement, Ils suggèrent que

					la parcelle AK 48 représente une opportunité pour l'installation de jeunes agriculteurs, en accord avec les préconisations du SCoT en matière de développement de l'agriculture de proximité.
67	Web	06/11/2025 15:37	RUAULT Daniel	20 rue de Carcassonne 72100 Le Mans	Il relève une réelle contradiction entre les objectifs du SCoT (UFS, qualité de vie, préservation de l'environnement, économie circulaire, agriculture de proximité..) et la stratégie économique basée sur le développement du Mans en tant que pôle logistique. Cela ne traduit en rien la volonté « d'inscrire le Développement économique dans un nouveau modèle ». Il prend l'exemple d'Ecommoy et de son projet d'entrepôt logistique qui consommera 7 ha de terrains naturels riche en biodiversité et dégradera la qualité de vie et la santé des habitants (trafic, lumières, bruit, pollution). Selon le déposant, le projet ne répond pas aux besoins locaux. Il aura aussi pour conséquence de contraindre la communauté de communes en termes de consommation d'ENAF. Le site aurait tout au moins pu permettre à de jeunes agriculteurs de s'installer pour produire une alimentation de qualité promue par ailleurs. Le déposant s'oppose donc au classement du territoire d'Ecommoy en « espace économique d'intérêt majeur ».
70	Web	06/11/2025 20:39	Bonsergent, Lou-Ann	3 Paulusstraße 52064 Aachen (Allemagne)	(ZAE des Cohernières) « <i>Privilégier des enjeux économiques hypothétiques au détriment du bien-être des habitants qui ont volontairement choisis de s'installer à la campagne tout en sacrifiant l'agriculture et l'écosystème local est au mieux inconscient, au pire aberrant</i> ».
104	Web	07/11/2025 22:28	Association Contrevents Chavaignais	72440 Saint Michel de Chavaignes	L'association soutient le développement d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) sur les toitures sans nuire au paysage ni consommer d'espace.
105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Concernant le sacrifice du cadre de vie et de l'eau potable, il conteste le projet de la zone logistique Cohernières (Nuisances sonores et visuelles, destruction de terres agricoles et de la faune, contradiction avec l'objectif d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)).
109	Web	08/11/2025 08:48	Collectif Stop Amazon 72	31 rue Joubert 72000 Le Mans	Le déposant, « Collectif Stop Amazon 72 » détaille les contradictions et les imprécisions du SCoT-AEC au sujet des projets logistiques en cours dans le Pays du Mans. Il indique qu'actuellement, en Sarthe, les 9 projets logistique représentent un total de 387 000 m <sup>2</sup> de bâtiments, avec une emprise au sol de 102 ha, et que vu leur taille de « méga-entrepôts » de minimum 25 000 m <sup>2</sup> (et 15m de hauteur), leur vocation est de desservir des zones de distribution de plusieurs centaines de kilomètres, ils ne correspondent nullement à des « besoins logistiques du territoire ».

					<p>Le Président Le Mans Métropole, ayant assuré le 27 janvier 2023, réitérés le 27 Février 2023, que les deux plateformes logistiques de Trangé et de La Milesse seraient « les dernières plateformes » sur le territoire de la Métropole (Cf presse locale).</p> <p>Le Collectif relève également des insuffisances dans le DOO (DAACL Partie Logistique) : alors que celui-ci « doit ainsi déterminer les conditions d'implantation des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface et de leur impact sur l'artificialisation des sols ». aucune condition en fonction de leur impact sur l'artificialisation des sols n'est précisée dans les tableaux DAACL.</p> <p>Il relève dans le tableau des « Espaces économiques d'intérêt majeur » (page 57/167 du DOO), que la « Zone de l'échangeur de Connerré » est considérée à tort comme un site « Isolé/éloigné habitat ». Ce qui n'est pas le cas.</p> <p>Concernant la consommation d'espace, le Collectif n'est pas satisfait de la réponse apportée à la MRAE qui l'interrogeait sur « l'écart important entre le chiffrage de la collectivité et celui du portail national de l'artificialisation ». en demandant « de clarifier la méthode de calcul des consommations foncières ». La réponse du Pays n'est pas satisfaisante et le Collectif réitère une demande clarification.</p> <p>Toujours concernant la MRAe et son avis, le Collectif souligne que le mémoire en réponses du Pays du Mans n'apporte pas de réponses immédiates pour 9 recommandations. N'étant pas portées à la connaissance du public pendant l'enquête publique, ce n'est pas satisfaisant. Le collectif s'interroge sur la validité d'un SCOT qui ne contiendrait pas de réponses plus étayées à toutes les remarques (pertinentes) de la MRAe..</p>
119	Web	08/11/2025 10:47	Comité de Vigilance sur les projets d'Urbanisme de Coulaines Campagne		<p>Le Comité de Vigilance sur les projets d'Urbanisme de Coulaines Campagne félicite le travail sur le SCoT dont les objectifs ne peuvent être contestés. Il s'interroge néanmoins sur les projets anciens déjà lancés comme notamment le projet de lotissement de 7ha porté par Nexity au sud de la prison à Coulaines sur des terres agricoles à 3 km du centre de la commune à l'extérieur du périmètre de la rocade. Selon l'association, le projet enfreint pas moins de 7 orientations du SCoT, qu'elle a listés. Le zonage devrait être revu en fonction des orientations de ce nouveau SCoT.</p>

121	Web	08/11/2025 11:02	Madame la députée Marietta Karamanli		<p>(ZAE des Cohernières) Son intervention concerne le projet d'aménagement autour de l'échangeur de Connerré. Ses critiques portent principalement sur le choix du site, jugé trop impactant pour l'environnement agricole et les habitants, et le manque de consultation ainsi que l'absence d'analyse d'alternatives viables, notamment au regard de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).</p> <p>Madame la Députée suggère qu'une révision est nécessaire et propose la mise en place d'un organisme collégial pour mieux coordonner les intérêts des territoires et garantir la conformité réglementaire et la concertation (GIP, société économique locale). Elle insiste sur le fait que l'objectif de développement économique est partagé, mais que le projet actuel ne peut aboutir sans une refonte significative.</p>
128	Email	08/11/2025 11:03	Benoît GASNOT		<p>Le déposant propose la réorganisation de ses zones industrielles (sud du Mans par exemple) et commerciales (sud et nord du Mans...) en vue d'optimiser l'espace et implanter dans l'espace au sol déjà bitumé et bétonné de nouveaux espaces de production et à la rigueur de stockage. Sur la logistique, dont le ferroviaire ; nous avons une gare de triage au Mans en complète sous-utilisation. Le déposant cite un certain nombre de sources reconnues (ADEME, The Shift Project, Assemblée Nationale, CEREMA) pour étayer l'urgence de réduire l'artificialisation des sols, de réutiliser les friches industrielles, et de réduire l'impact environnemental de la logistique. Idées issues d'exemples existants : parking à étage, ventes sur étagères à plusieurs niveaux. Exemples à ne pas suivre : bâtiments au milieu d'un parking, ventes de voiture sur un seul niveau.</p>

La thématique sobriété foncière/ZAN est abordée largement par le public par le prisme des implantations de ZAE et de bâtiments logistiques. Du côté des communes, en tant que PPA et pour celles ayant déposé sur le registre dématérialisé, la problématique est moins prégnante que celle de la distribution des quotas de logements par EPCI (voir thématique habitat). La question de la consommation d'espace en dent creuse est néanmoins posée.

### *Projet de ZAE sur le secteur des Cohernières à Connerré*

Plus de la moitié des observations identifiées sous cette thématique concerne le projet de ZAE sur le secteur des Cohernières à Connerré (32, 34, 44, 45, 54, 55, 63, 70, 105, 121). Le sujet est la consommation d'espaces sensibles contre l'avis des riverains et au détriment d'espaces agricoles, de la biodiversité et des paysages.

De l'ensemble des observations recueillies et traitées aussi dans la thématique « Développement Economique » du présent PV, il est fait part d'un « *entêtement* » du Gesnois Bilurien à imposer le projet sur le territoire de Connerré, contre l'avis du Maire de Connerré. D'autres alternatives seraient possibles sur le secteur de l'échangeur, hors périmètre de la communauté de communes mais nécessitant une collaboration entre les communautés de communes du Gesnois Bilurien et du Perche Emeraude (contribution n°21 de l'APEC et riverains).

Dans sa contribution (48) Monsieur TRIFAUT intervenant en tant que Maire de Montfort-le-Gesnois et vice-président du Département rappelle très précisément l'historique de ce projet qu'il qualifie « *d'intérêt général porté depuis plus de 15 ans* ». Cet historique met en avant une réelle détermination des élus mais ne mentionne pas comment la concertation avec les riverains et agriculteurs a été menée. Le déposant « *sollicite donc que le SCOT-AEC intègre cette Zone de Développement économique avec une vision claire, ambitieuse et équilibrée, permettant de concrétiser enfin ce projet d'intérêt général porté depuis plus de 15 ans par l'ensemble des acteurs du territoire* », en regrettant que le travail inter-SCoT sur le sujet promis par le Pays du Mans n'ait pas été fait.

Dans la contribution (49), la mairie de Montfort-le-Gesnois rappelle l'avis défavorable de la commune au projet de SCoT déjà donné au titre des PPA (PPA31). Un des motifs invoqués est que « *le projet de révision contraint fortement un développement économique autour de l'échangeur autoroutier de l'A11 alors même que les élus et autorités de l'Etat ont validé les travaux du conseil départemental dans cet objectif* ».

En tant que PPA, le renforcement de ces « mécanismes » inter-SCoT est aussi souhaité par le Président du Pays du Perche Sarthois (PPA35) pour les polarités commerciales, la logistique et les infrastructures de transport, en citant précisément « *l'exemple de la zone de Connerré/Beillé/Duneau* ».

L'intervention (121) de Madame la députée de la 2<sup>ème</sup> circonscription de la Sarthe, contredit l'affirmation selon laquelle l'ensemble des élus auraient validé le projet aux Cohernières et confirme l'absence d'analyse d'alternatives viables, notamment au regard de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La députée propose la mise en place d'un organisme collégial pour mieux coordonner les intérêts des territoires et garantir la conformité réglementaire et la concertation (GIP, société économique locale).

### *Autres sujets abordés*

L'argument de la consommation induite d'ENAF est repris pour le cas de projets déjà engagés, sur la base d'un PLUi en vigueur : entrepôt logistique d'Ecommoy (53 et 67), à Trangé (64) ou à Coulaines (119).

L'observation 8 pose la question de la création de zones ou de projets économiques sur des terres agricoles jouxtant des habitations. Elle rejoint les préoccupations traitées dans la thématique nuisances.

Les observations 53 et 109 relèvent en revanche un sujet plus global, qui est l'existence de 8 ou 9 projets d'entrepôts sur plus de 100 ha au niveau départemental, ce qui permet aux déposants de s'interroger sur la politique menée au plan départemental pour favoriser ces installations ne relevant pas de l'intérêt local ou des implantations industrielles existantes. L'observation 64 pointe la création d'entrepôts « en blanc », investissements sur du foncier disponible pour une activité inconnue au moment de la consommation d'espace.

L'observation 109 pointe des manquements importants et des incohérences concernant ces sujets.

La présidente de la communauté de communes de l'Orée Bercé Belinois (59) relève une erreur à corriger dans les documents.

La contribution 128 fait d'importantes propositions pour réorganiser et optimiser les zones industrielles existantes en insistant sur les capacités du territoire en matière ferroviaire.

#### *Avis des PPA*

Concernant les avis des PPA, le collectif STOP AMAZON (109) n'est pas satisfait de la réponse faite par le Pays du Mans aux observations de la MRAe sur « l'écart important entre le chiffrage de la collectivité et celui du portail national de l'artificialisation ». Pour rappel, *La MRAe « recommande de clarifier et d'uniformiser le décompte de la consommation d'espace pour la décennie précédant l'arrêt du SCoT (2015-2024) par rapport à la décennie (2011-2020) et le cas échéant recalculer les objectifs de consommation et d'artificialisation des sols en conséquence »*. La DDT (PPA21), de son côté, invite le Pays du Mans à « *poursuivre les efforts engagés pour la mise en place d'outils de suivi de consommation d'espace, en lien avec les collectivités membres du Pays du Mans* ».

Le collectif attire notre attention sur le fait qu'il n'a pas été apporté de réponses sur 9 recommandations faites par la MRAe qu'il qualifie de pertinentes et s'interroge sur la validité d'un SCoT établi sans avoir apporté ces réponses.

De son côté, le Président du Conseil départemental de la Sarthe (PPA40) revient sur le développement d'une zone économique à proximité de l'échangeur autoroutier de Connerré « *en actant le projet d'une superficie de 15 ha proposée* » par le projet mais restant faible au regard des possibilités autour d'un échangeur. Il salue l'autorisation d'entrepôts dits majeurs sur le territoire du Pays du Mans. Afin de permettre, avec réactivité, l'implantation de projets économiques de rayonnement départemental (logistique, industrie ou autre), le Département propose la création d'une enveloppe foncière mutualisée.

Dans un contexte de forte limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la CCI de la Sarthe et du Mans (PPA42) prône une coordination étroite entre les acteurs publics et privés pour réussir la transition vers ce nouveau modèle de développement.

La Chambre d'Agriculture (38) semble se satisfaire des objectifs du SCoT-AEC en matière de réduction des consommations d'ENAF mais considère que l'enveloppe maximale de 568 ha sur la période 2025-2030 reste très large. Elle appelle à une attention renforcée en matière d'incidences des projets d'urbanisation sur l'agriculture.

Les autres observations concernant la thématique émanent notamment des communes de La Quinte (9) (avis réservé), qui souligne que les débats au sein du gouvernement sur les trajectoires ZAN sont encore en cours.

#### *Consommation de foncier pour l'habitat*

La commune de Connerré (PPA39) demande de rabaisser à 40 % pour la période 2025/2035 le seuil de logements neufs à l'intérieur de la zone urbaine de manière à rendre possible 2 projets de renouvellement urbain par essence plus complexes et plus longs à réaliser. La commune de Savigné-l'Évêque (PPA41) évoque une problématique similaire.

Les communes de Saint-Corneille (PPA44 - avis réservé) et de Nuillé-le-Jalais (PPA13 - avis défavorable) évoquent une trajectoire ZAN inadaptée aux communes rurales sans argumenter.

La commune de Montfort-le-Gesnois (PPA31) évoque, parmi les arguments l'ayant conduit à produire un avis défavorable, la non prise en compte du dynamisme, de l'attractivité de la commune et du foncier disponible dans l'établissement des objectifs en matière de logement résidentiel. Comme la commune de Bouloire (PPA17c) et de Saint-Mars-la-Brière (14), elle est confrontée au seuil de 1 ha de la prescription PR 13C pour des parcelles en dent creuse

urbaine, bâties sur 4 côtés. Les communes demandent à ce que l'aménagement de ces parcelles soit considéré comme du renouvellement urbain et non comme de la consommation d'espace.

#### **Questions de la commission d'enquête :**

- *ZAN1 - Le projet de ZAE autour de la sortie autoroutière à Connerré (Les Cohernières) est-il susceptible de voir sa superficie aller au-delà de 15 ha compte tenu des avis rendus par certains élus ? Comment sera compensé le différentiel au sein de la CC du Gesnois Bilurien ou de l'ensemble du Pays ?*
- *ZAN2 - En cas d'inscription au SCoT, y-a-t-il un risque que ce projet qualifié comme relevant de l'intérêt général, selon un élu, soit reconnu d'utilité publique et donc ouvre la voie à des expropriations de riverains mobilisés et massivement opposés à ce projet depuis 25 ans ?*
- *ZAN3 - Pour ce projet de « l'échangeur de Connerré », l'enquête publique fait apparaître la volonté d'une approche commune avec les CC voisines, en inter-SCoT ou via une structure publique du type, Groupement d'Intérêt Public ou Société d'Economie Locale. Le Pays du Mans envisage-t-il de prescrire ou de recommander cette approche ou de la mettre en œuvre ?*
- *ZAN4 - Bien que le DOO page 153 ne le prévoit pas et le renvoie à 2032, l'enquête publique fait apparaître la volonté de création d'une enveloppe foncière mutualisée pour le développement réactif de projets économiques d'ampleur départementale. Cela est-il envisageable plus tôt et dans quelles conditions ? La construction d'infrastructures routières ou ferroviaires pourrait-elle être concernée ?*
- *ZAN5 - Les objectifs ZAN du SCoT-AEC du Pays du Mans sont-ils susceptibles d'être remis en cause du fait de décisions gouvernementales à venir ?*
- *ZAN6 - La MRAE et le collectif « STOP AMAZON 72 » ont relevé l'incohérence de la méthodologie propre au Pays du Mans aboutissant à une l'enveloppe restante de consommation d'ENAF 2025-2030 de 568,7 ha (page 24 du document « Analyse de la Consommation d'espace »). Sur le périmètre du SCoT-AEC, à peine 11 % du potentiel de consommation 2021-20230 aurait été consommé en 5 ans (8% pour le Gesnois Bilurien), laissant un potentiel de 89 % de l'enveloppe à consommer dans les 5 ans à venir. La Chambre d'agriculture trouve que cet objectif est large. Comptez-vous maintenir cette approche visiblement contraire à l'objectif de maîtrise de la consommation d'ENAF ?*
- *ZAN7 - Comment le Pays du Mans répond-t-il au collectif « Stop Amazon 72 » sur la consommation d'espaces d'environ 100 ha prévue pour l'implantation d'entrepôts et aux insuffisances du DOO (DAACL) ?*
- *ZAN-8 Les extensions de zones économiques consommatrices d'ENAF prévues par le SCoT-AEC ont-elles fait l'objet d'une analyse préalable sur le taux réel de remplissage de la zone, les friches, la régularité des installations (dépôts de ferraille, véhicules hors d'usage, entrepôts), mixité avec l'habitat, la typologie des entreprises, l'historique des implantations récentes, l'historique des consommations d'ENAF sur la commune, l'embranchement fer.. ?*
- *ZAN9 - Quelles réponses peuvent être apportées aux observations des communes de Connerré, Saint-Corneille, Nuillé-le Jallais, Bouloire, Saint-Mars la Vrière, Savigné-l'Évêque et Montfort-le-Gesnois concernant la consommation d'ENAF pour l'habitat ? La prescription PR13C peut-elle être assouplie ? Notamment pour les dents creuses ?*



## Réponses du Pays du Mans

Le public a fourni assez peu de contributions sur cette thématique, dans laquelle nous regrouperons les sujets suivants :

- Ressource en eau (dont eau potable, assainissement et gestion des eaux pluviales)
- Ressources du sol (renaturation) et du sous-sol (mines/carrières)
- Déchets, en tant qu'impacts potentiels sur la ressource et ressources eux-mêmes

### DOO - PILIER 3 : TRANSITIONS

#### Orientation O14 : Garantir un territoire économe en ressources

Objectif 50 : Mettre en œuvre une stratégie cohérente autour de l'eau pour en garantir sa disponibilité.

Objectif 51 : Diminuer les volumes de déchets collectés et améliorer la gestion, le traitement et la valorisation.

Objectif 52 : S'inscrire dans une stratégie de planification écologique prenant en compte la fonctionnalité des sols.

Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution
6	web	09/10/2025 13:31	MARTIN Pierre-Marie	234 avenue Jean Jaurès 72100 Le Mans	Le déposant exprime sa préférence pour l'éolien à l'inverse du nucléaire et appelle à l'usage de bonnes pratiques comme le rétablissement des haies, la végétalisation des espaces urbains, une gestion des eaux pluviales permettant de limiter les écoulements et de favoriser l'infiltration et privilégier l'utilisation de ressources locales.
19	Hôtel de ville Yvré-l'Évêque	16/10/2025 17:28	Association Yvré Champagné Environnement (YCE)		La déposante Mme Sylvie Coubard, présidente de l'association Yvré-Champagné-environnement (YCE) s'exprime sur le projet de centre routier sur la commune de Champagné. Elle indique son inquiétude sur la problématique de la ressource en eau. Une contribution électronique suivra.

33	web	30/10/2025 10:33	Association "Les Riverains et les Amis de Béner"	14 rue Paul Eluard 72000 Le Mans	L'association « Les Riverains et les Amis de Béner » prend acte que le projet de SCoT-AEC n'inclut pas la Zone de Béner dans l'enveloppe urbaine du Mans Nord-Est, allègue « ce qui exclut tout projet de Logement ». Constatant que cette même Zone n'est pas prévue comme espace économique d'intérêt local, d'équilibre communautaire, ou d'intérêt majeur, « elle allègue également : « <i>ce qui exclut tout projet d'activités</i> ».
52	web	04/11/2025 20:43	JANVIER Nelly	89 chemin des petits Hêtres 72470 CHAMPAGNE	En tant que Zone périurbaine avec des risques d'inondations par ruissellement des quartiers de Béner et de pollutions de l'Huisne, l'association exprime son opposition à toute urbanisation (Logements et activités économique), et demande l'intégration des coteaux de Béner dans le périmètre de protection de l'Huisne."
66	web	06/11/2025 14:50	Anonyme	.	Le projet de centre routier à Champagné, qui serait réalisé au profit d'une personne connue sur le secteur irait à l'encontre de tous les éléments déjà établis lors de procédures antérieures démontrant les risques d'un projet de ce type pour l'alimentation en eau de la région mancelle.
69	Web	06/11/2025 19:02	Association Yvré- Champagné- Environnement	2144 route de la garenne72530Yvré l'évêque	L'association Yvré-Champagné-Environnement s'oppose à l'implantation d'un centre de services routiers sur le site de Petit Tambour sur la zone d'Auvours à Champagné. Cette opposition est justifiée en partie par des impacts potentiels de cette installation sur l'alimentation en eau potable de la ville du Mans et de sa métropole (captage de l'Epau), une znieff de type 1 (les étangs de la Fourche d'Auvours), La contribution est accompagnée d'un document de 5 pages présentant une argumentation conséquente basée sur la connaissance du secteur et différentes études ayant déjà été menées sur la zone. Au niveau du SCoT-AEC, l'association se range aux avis de la MRAE et de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne qui vise à une application stricte des mesures du SDAGE, (préservation de toutes les zones humides et pas seulement celle concernées par des opérations d'aménagement de plus de 5000 m², gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour tous les projets d'aménagement), à l'approfondissement des analyses d'incidences et des solutions alternatives et au renforcement des prescriptions en matière de zones humides, de biodiversité et de gestion de l'eau.

80	Web	07/11/2025 11:48	MICHEL	89, chemin des Petits Hêtres 72470 Champagné	Le déposant exprime fermement son opposition au projet de centre routier à Champagné, soulignant les recommandations émises par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), d'approfondir les analyses incidences et les solutions alternatives et de renforcer la précision des prescriptions sur les Zones humides, la biodiversité et la gestion de l'eau". Et enfin il indique qu'un emplacement alternatif est mentionné à St Aubin à proximité du nœud autoroutier au nord du Mans.
82	Web	07/11/2025 13:07	Anonyme		Le déposant souligne que dans toutes les enquêtes publiques récentes, (celle de l'urbanisation de la Zone d'Auvours, Zone de Béner), la question de l'eau et de l'approvisionnement en eau de l'agglomération mancelle, qui dépend de la qualité de l'eau du bassin de l'Huisne alimentant le captage de l'Epau, a été soulevée et doit rester une priorité absolue. Le déposant s'oppose à l'aménagement d'un centre routier à Champagné, avec stationnements pour 130 poids lourds, station-service et toutes les structures permettant l'accueil des chauffeurs, jouxtant la ZNIEFF des étangs d'Auvours qui risque à nouveau de compromettre la préservation de la ressource en eau par les risques de pollution encourus, la biodiversité de cette Zone n'étant pas épargnée dans ce contexte.
88	Web	07/11/2025 18:38	Coubard J.	route de la garenne 72530 Yvré l'Evêque	Le déposant s'oppose à la création d'un centre routier à Champagné. Une concentration et une rotation de camions sur ce site sensible et totalement inapproprié, présentent une menace sérieuse pour la ressource en eau.
92	Web	07/11/2025 19:21	PROBST JANVIER Laurie- Anne	13 rue des anciens combattants d'AFN 72400La Ferté-Bernard	Le déposant résidant à La Ferté Bernard, originaire de Champagné, exprime son opposition au projet de création d'un centre routier au niveau du Petit Tambour, à Champagné. Il s'inquiète que le captage de l'Epau (alimentation eau potable) se situant à environ 5km de ce secteur de Champagné, cette infrastructure à toute proximité de la ZNIEFF des Etangs d'Auvours, pourrait faire courir des risques à l'alimentation en eau du Mans.

105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de SCoT-AEC en constatant l'incohérence et l'iniquité territoriale, le sacrifice du cadre de vie et de l'eau potable, l'inefficacité des garanties et une faille procédurale. Concernant le sacrifice de l'eau potable, il conteste le projet de Centre routier Champagné (Risque de pollution du captage d'eau potable de l'Épau) .
109	Web	08/11/2025 08:48	Collectif Stop Amazon 72	31 rue Joubert 72000Le Mans	Le collectif exprime une critique du projet de centre routier de Champagné, à la Fourche d'Auvours, pour les risques environnementaux et les contradictions avec les objectifs du SCoT-AEC. Le secteur est situé dans le bassin versant du Gué aux oies, un ruisseau affluent de l'Huisne qui prend sa source près de la ZNIEFF des étangs de la Fourche d'Auvours. Le Gué aux oies recueille des eaux de ruissellement et des effluents. Un enjeu majeur réside dans le fait que la confluence de ce ruisseau avec l'Huisne se trouve en aval de la station d'alerte de la « maison bleue » mais en amont du captage d'eau potable de l'Épau (environ 2 km), rendant la détection rapide d'une pollution impossible
110	Web	08/11/2025 09:16	Janvier Emilien	89 CHEMIN DES PETITS HETRES 72470 CHAMPAGNE	Le déposant, habitant Champagné, exprime un avertissement selon lequel imperméabiliser des sols dans une Zone quasi marécageuse entrainera forcément des problèmes et qu'il est essentiel de chercher un terrain plus adéquat et donc moins sensible pour la ressource en eau.
122	Web	08/11/2025 11:05	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de centre routier de Champagné - Le Petit Tambours - zone d'Auvours. Il rappelle les risques signalés par plusieurs études (biodiversité, zone humide, captage de l'EPAU).
125	Web	08/11/2025 11:38	FOURMY Nicolas	Champagné	Le déposant s'oppose au projet de centre routier sur Connerré pour des raisons de protection de ressource en eau et du captage d'eau potable de l'EPAU. Il souhaite qu'une solution alternative soit trouvée (friche ?).

## Analyse

Outre des considérations générales sur l'utilisation vertueuse de ressources locales (6), le public s'est focalisé sur la ressource en eau en amont de la prise d'eau du Mans (19, 52, 66, 69, 80, 82, 88, 92, 105, 109, 110, 122, 125), notamment autour du projet de Centre de routier à Champagné, et la préservation de la zone de Béner en tant que zone naturelle (33, 52).

L'agence de l'eau Loire Bretagne (PPA30), demande quelques modifications rédactionnelles sur le sujet des eaux pluviales mais attire l'attention sur le fait que la disposition 3D-1 du SDAGE prévoit la gestion intégrée des eaux pluviales qui doit être mise en œuvre pour tout projet d'aménagement, pas uniquement les projets de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface plancher comme indiqué page 115 du DOO.

La CLE du SAGE Loir (PPA26) propose d'encourager les collectivités compétentes à réaliser un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable et à mettre à jour régulièrement le diagnostic de réseaux d'eau potable. Elle salue par ailleurs l'objectif 50 du DOO visant à mettre en adéquation le développement des territoires et la capacité réelle de collecte et de traitement des systèmes d'assainissement des eaux usées.

Les CLE des SAGE abordent par ailleurs le sujet des plans d'eau pour lesquels certaines recommandations sont faites.

La MRAE déplore pour sa part le manque d'information sur le niveau de couverture du territoire par des Schémas Directeurs et des Zonages d'Assainissement des eaux pluviales et usées ainsi que sur l'état d'avancement de leur mise en œuvre. Le manque d'information est aussi flagrant sur les contrôles effectués sur le service public d'assainissement non collectif et le taux de conformité des installations concernées.

Concernant l'eau potable, la MRAE soulève un manque d'information sur la façon dont le SCoT a appréhendé les incidences sur l'environnement de son projet de développement du point de vue de la ressource en eau. Si le DOO (Orientation 14 /Objectif 50) [et](#) l'action 12 du programme d'action aborde le sujet, les problématiques de ressource quantitative et de pollutions mentionnées dans l'état initial de l'environnement paraissent nécessiter une clarification indispensable en matière de consommation d'eau potable et d'objectifs de réduction de celle-ci.

De son côté, la commission relève une approche assez timide pour ce qui concerne sur les sujets suivants :

- Ressource en eau :

La vulnérabilité de la ressource en eau potable de l'agglomération du Mans mériterait une prise en compte spécifique de la qualité de l'eau au niveau de la prise d'eau de l'Epau : problématique des PFAS dans les eaux de surface (<https://macarte.ign.fr/carte/HzWzr5/Info-PFAS>) et des PCB dans les sédiments. La problématique vise aussi certains captages d'eaux souterraines.

Le sujet n'est pas sans lien avec l'assainissement urbain, l'aménagement des zones d'activité et les pratiques locales. Le SCoT-AEC renvoie facilement vers le travail des services de l'Etat et donc sa police mais reste permissif au niveau des prescriptions PR50D et PR50E (« inviter » les collectivités à réaliser un Schéma directeur obligatoire, conditionner des développements à des capacités épuratoires « programmées », « à court terme »). D'expérience, semblant confirmée par la DDT, c'est bien souvent l'action de ce service qui est décisive. Par ailleurs, la conformité d'un système épuratoire est un indicateur, le taux d'effluents non traités rejetés au milieu naturel en est un autre.

- Distribution d'eau potable :

L'actualité récente revient sur la question ancienne du CVM (chlorure de vinyle monomère) dans l'eau potable (<https://www.francebleu.fr/emissions/l-invite-ici-maine/eau-du-robinet-contaminee-deux-associations-de-la-sarthe-portent-l-affaire-en-justice-4864382>). Cette question ne touche pas seulement l'utilisation du PVC dans les réseaux d'alimentation mais aussi l'urbanisme car les risques pour la santé sont plus importants dans les zones en bout de réseau ou où l'étalement urbain a été excessif.

- Ressources minérales

La question des carrières est traitée de manière classique dans la prescription 52A. Il convient néanmoins de prendre en compte de manière spécifique le gisement d'intérêt national présent sur la commune et Rouessé-Vassé (complexe volcanique Cambrien), injustement attribué à Voutré (53) seul dans le Schéma Régional des Carrières (SRC), et le gisement d'intérêt régional de grès roussard, utilisé essentiellement pour la rénovation de bâtiments anciens voire historiques (comme la muraille et la cathédrale du Mans) que le SRC situe en Sarthe mais qui est en fait uniquement exploité sur la commune de La Bazoge.

Dans les faits, le déficit en matériaux est loin d'être réel pour le Pays du Mans si on prend la part fournie par Rouessé-Vassé dans les exportations de Voutré dans le Département, arrivant pour partie par voie ferroviaire sur les plates-formes du Mans et de Saint-Mars-la-Brière.

En revanche, le SCoT ne fait pas état d'un gisement important à Bernay-Neuvy (roches massives) qui pourrait être exploité à seulement 20 km du Mans, principal territoire consommateur de granulats en Sarthe.

Il ne fait pas non plus référence à des gisements miniers encore exploitables à, et autour de Rouez en Champagne (métaux précieux, métaux rares).

Concernant la prise en compte du SRC par le SCoT, la commission relève qu'en l'absence de plans de zonage comportant les secteurs de protection de la richesse du sol et du sous-sol, ce sont les PLU et PLUi qui réaliseront ces plans de zonage (article R.151-34 du code de l'urbanisme).

- Déchets du secteur du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP)

La recommandation REC51 traite rapidement du sujet sans avoir relevé la problématique des décharges sauvages, des remblaiements de terrains agricoles, de plans d'eau ou de zones humides et des terrains communaux exploités de longue date sans autorisation/enregistrement au titre des ICPE. La commission rappelle que ces déchets, notamment ceux du bâtiment, ne comportent pas que des déchets inertes (plastiques, amiante..).

#### Questions de la commission d'enquête :

- *R1 - Le choix de la location du Centre routier à Champagné a-t-il pris en compte la problématique de la protection de la ressource en eau ?*
- *R2 - Le SCoT prévoit-il que la zone de Béner sera exempte de tout aménagement type habitat, zone commerciale ou économique ?*
- *R3 - Comment le SCoT-AEC prend-il en compte la disposition 3D-1 du SDAGE Loire Bretagne ?*
- *R4 - Les thématiques PFAS, PCB et CVM seront-elles ajoutées au document et programme d'action actuels (concerne la ressource en eau mais aussi l'UFS) ?*

- *R5- La commission a pris acte des réponses faites par le Pays du Mans à l'avis de la MRAE concernant la conformité des systèmes épuratoires mais s'interroge par conséquent sur la répartition des consommations d'ENAF et des jauges en matière d'habitat nouveau. Il semble que celle-ci n'ait pas pris en compte l'absence de schémas directeurs et/ou de volonté de mise aux normes à court terme (combien de mois ?). Peut-on affirmer que les collectivités ayant massivement construit et consommé des ENAF sans assainissement efficace se voient avantagées (règle des 56%) par rapport aux collectivités ayant attendu d'être conformes pour reprendre leur développement ?*
- *R6 - Comment pensez-vous prendre en compte les éléments de connaissance ci-dessus relatifs aux gisements de miniers et de matériaux de carrière dans le SCoT pour renforcer la prescription 52A du DOO ?*
- *R7 - Pensez-vous que la thématique « déchets du BTP » puisse faire l'objet d'une prescription et d'une action spécifiques plutôt que d'une simple recommandation compte-tenu des risques pour l'environnement et la santé que représentent une gestion non contrôlée de ces déchets ?*

Réponses du Pays du Mans



**DOO - PILIER 3 : TRANSITIONS**

**Orientation O10 : planifier et décliner l'ambition énergétique, sobriété, efficacité, décarbonation et énergie renouvelable.**

Objectif 35 : s'inscrire dans la trajectoire de territoire à énergie positive.

Objectif 37 : Accélérer le développement des énergies renouvelables et de récupération.

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution ou extrait
2	Web	06/10/2025 15:30	Anonyme		Le déposant exprime le souhait de concilier transition énergétique, préservation des espaces naturels et revitalisation des territoires. Concernant l'énergie et environnement Il propose d'arrêter les nouveaux projets éoliens notamment au vu des coûts et des conditions de recyclage des installations, de privilégier le nucléaire, le solaire, la géothermie et l'hydroélectricité.
5	Web	08/10/2025 15:06	BLIN Jean-Paul	53 rue Paillard Duclere 7380 Montbizot	M. Jean-Paul Blin, représentant l'association « Mieux Vivre à Montbizot », souligne la nécessité de concilier transition énergétique et qualité de vie des riverains, sans sacrifier l'une pour l'autre. Il illustre son propos par les nuisances liées au trafic de tracteurs lourds dans le bourg de Montbizot, destinées à alimenter le centre de méthanisation. Le projet SCOT-AEC du Pays du Mans vise à préserver un environnement résilient, basé sur la cohérence territoriale et la solidarité entre citoyens. Cependant, le déposant relève une incohérence : bien que le SCOT prévoie de multiplier par 5,6 la production de méthane d'ici 2050, il néglige les impacts négatifs sur les riverains (nuisances sonores, vibrations, poussières). Le Document d'Orientation et d'Objectifs (p. 17) évoque la volonté de limiter ces impacts, mais sans mesures concrètes de solidarité environnementale, contrairement aux domaines du logement ou des mobilités. Le déposant pointe aussi des incohérences, comme la problématique des cultures dédiées et l'argument des exploitations locales, qui ne résolvent pas les nuisances subies par les riverains, situés au cœur des flux de transport.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

6	Web	09/10/2025 13:31	MARTIN Pierre- Marie	234 avenue Jean Jaurès 72100 Le Mans	Le déposant exprime sa préférence pour l'éolien à l'inverse du nucléaire et appelle à l'usage de bonnes pratiques comme le rétablissement des haies, la végétalisation des espaces urbains, une gestion des eaux pluviales permettant de limiter les écoulements et de favoriser l'infiltration et privilégier l'utilisation de ressources locales.
8	Email	09/10/2025 16:20	Jimmy MERCENT	La Grenière 72250 Parigné- L'Evêque	Le déposant souligne, à partir de 2 exemples concrets sur la commune de Parigné L'Evêque, la nécessité de garantir un équilibre entre développement économique, environnement et santé publique. Cet équilibre passe notamment par la concertation en amont des projets susceptibles d'impacter la vie quotidienne, et la planification de manière sobre, équitable et respectueuse des habitants de la transition énergétique. Le premier exemple porte sur l'implantation d'un élevage canin à l'origine de nuisances sonores continues pour les riverains. Le second porte sur un projet agrivoltaïque impactant des terres cultivées à proximité d'habitations.
11	Communauté de communes Maine Coeur de Sarthe	13/10/2025 11:14	Association Mieux vivre à Montbizot		Le déposant évoque la problématique des compensations des nuisances pour l'environnement, dès lors que les projets globaux sont réalisés. Si l'intérêt de produire du biogaz est avéré, Comment peut-on compenser les nuisances aux riverains. Une note au titre de l'association sera produite.
12	Web	13/10/2025 14:16	BLIN Jean- Paul	53 rue Paillard Duclere 7380 Montbizot	Le déposant, agissant pour le compte de l'association Mieux vivre à Montbizot, intervient sur les nuisances liées aux transports et sur les risques pour l'environnement dans le cadre de l'installation de l'unité de méthanisation. Constatant qu'aucune démarche n'a été effectuée auprès des riverains concernés par les nuisances liées au transport lors de la consultation publique relative à la construction de l'unité de méthanisation, le déposant a recherché des formes de concertation ou de remédiation auprès du maire de la commune, du défenseur des droits, du conciliateur de justice, de la préfecture de la Sarthe, du député de la circonscription. Finalement, une demande de médiation sera portée par l'association France Nature Environnement. Concernant la pollution de l'Orne Saosnoise à la suite de travaux effectués sur la noue de l'unité de méthanisation, le déposant constate qu'« aucune information sur ce qui s'est effectivement produit n'a été apportée aux riverains de l'Orne Saosnoise qui sont également riverains de la rue où passent les tracteurs de la méthanisation ». S'appuyant sur ces faits, le déposant estime qu'il faut mettre en place une instance facilitant la médiation, la concertation et la remédiation afin que le citoyen soit entendu et écouté.

15	Email	15/10/2025 07:26	Catherine GARREAU	Paris	La déposante confirme que la Sarthe est saturée d'éoliennes, les habitants n'en profitant pas directement et subissant les nuisances sur les paysages, les oiseaux, les bruits, les lumières de nuit. La déposante évoque les conséquences sur la santé des animaux et des personnes à proximité.
16	Web	16/10/2025 10:05	Stephane	7240 Cures	Le déposant exprime son souhait de trouver un équilibre entre transition énergétique et préservation du patrimoine foncier et social des habitants, notamment sur le territoire de la 4CPS. En effet ce territoire est déjà un acteur départemental majeur dans la production d'énergies renouvelables (ENR). Selon lui, avec les projets existants et à ceux déjà validés, cette zone dépasse ses besoins en consommation et excède même les objectifs nationaux en matière d'ENR. Le déposant demande donc un moratoire avec l'arrêt des nouveaux projets qui ne font pas consensus, et la consultation systématique des conseils municipaux et de leurs élus locaux avant toute décision. Tout en rappelant les nuisances des impacts sur le foncier et les habitants, notamment la dévalorisation financière des résidences principales, il demande quelles mesures seront mises en place pour protéger les familles affectées par cette dépréciation foncière " <i>investissement d'une vie</i> " ? ET comment enrayer cette "hémorragie" économique et sociale ?
22	Mairie de Bouloire	24/10/2025 11:29	Colette DROUIN		La déposante, reçue en permanence, félicite le travail mené pour l'élaboration du projet de SCoT-AEC et souligne l'isolement géographique de Bouloire, qualifié de pôle intermédiaire rural. Elle souhaite que les actions découlant de ce SCoT soient prioritaires et bien expliquées à une population en doute par rapport aux évolutions en cours (rejet des transports collectifs, opposition aux éoliennes). Elle espère que les aspects financiers ne l'emporteront pas sur la philosophie des projets.

60	Web	05/11/2025 22:06	Association NaPaPa	2, Av Abel Tirand 72250 Parigné l'évêque	Le déposant, représentant l'association NAture, Paysages et PAtrimoine du Sud-Est du Pays Manceau, exprime son inquiétude face au risque de multiplication de projets dits "Industriels" de production d'énergies renouvelables. Bien que participant aux objectifs de transition énergétique, ces projets ne doivent pas se développer au détriment de la qualité des Paysages, de la biodiversité et du cadre de vie des habitants et doivent faire l'objet d'une évaluation complète des impacts directs et indirects sur l'environnement. Ce développement doit être raisonné, proportionné et encadré. Le déposant prend pour exemple quatre projets d'agrivoltaïsme (Parigné l'Evêque, Challes, Changé) dont l'ensemble couvre plus de 70 hectares de zones rurales. Ces installations posent la question de la fragmentation des milieux naturels notamment en raison de l'engrillagement qu'elles impliquent, limitant la circulation du grand et du petit gibier.
72	Web	07/11/2025 11:16	Pellemoine, Jean-Claude		Le déposant s'oppose à toute implantation d'éoliennes en forêt, particulièrement dans la forêt de la Pierre à Coudrecieux en raison de la protection de la biodiversité. Il estime qu'"on ne peut pas prétendre défendre l'environnement et faire le contraire de ce qu'on dit".
78	Web	07/11/2025 11:31	Frostin Gilles	13 allée Marie Curie 72230 Ruaudin	Le déposant résidant à Ruaudin s'interroge sur la cartographie ZAENR (Zones d'Accélération des Energies Renouvelables). Lors de la phase de concertation sur le projet de détermination de ces zonages, sur la commune de Ruaudin, des erreurs manifestes ont été signalées aux élus et services de la commune. Or à sa connaissance ces signalements n'ont pas été pris en compte dans la cartographie finalement adoptée, le faisant douter que le projet présenté contienne des erreurs dans la cartographie annexée.
100	Web	07/11/2025 20:33	Anonyme		Le déposant, favorable à l'implantation de centrales solaires dans des Zones Industrielles et sur d'anciennes décharges, s'oppose aux panneaux solaires implantés près des habitations en pleine nature. Il mène un combat pour sauver le magnifique paysage sarthois en particulier celui de Saint Symphorien.

104	Web	07/11/2025 22:28	Association Contrevents Chavaignais	Le charme 72440 Saint- Michel-de - Chavaignes	L'association Contrevents Chavaignais ( Commune de Saint Michel de Chavaignes) qui œuvre pour la préservation de la nature, des paysages et de la biodiversité sur le territoire du Gesnois Bilurien, salue les orientations du SCoT-AEC qui visent à limiter l'artificialisation des sols, à protéger la biodiversité, les espaces boisés et à favoriser un Développement équilibré entre Zones urbaines, périurbaines et rurales et salue également la démarche du Pays du Mans pour un aménagement stratégique fondé sur la santé, la qualité de vie et la transition écologique. L'association demande que l'ensemble des trames écologiques soient pleinement respectées et intégrées dans les documents d'aménagement et les décisions locales. L'association, concernant la production d'énergie, affirme son opposition à toute implantation d'éoliennes sur le territoire, en raison de l'impact négatif sur les paysages, la biodiversité et le cadre de vie des Habitants. Elle estime qu'il vaut mieux économiser les ressources plutôt que de multiplier les installations à grande échelle. L'association soutient le développement d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) sur les toitures sans nuire au paysage ni consommer d'espace.
107	Web	08/11/2025 07:33	Association Vent des Bois	Tampain 72440 COUDRECIEUX	La déposante, Association Vent des Bois, créée en 2016 pour la protection de l'environnement et du patrimoine local, expose une critique détaillée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Tout comme la MRAE, elle déplore les objectifs de production jugés disproportionnés (325 GW en 2050 contre 57 actuellement). Elle pointe également le manque de prescriptions réellement contraignantes A titre d'exemple, alors que le DOO est sensé décliner les objectifs du projet politique en prescriptions opposables, elle regrette que dans les objectifs 37,38,42,45,, il ne s'agisse que de recommandations non opposables et contraignantes, risquant d'entraîner des incohérences de protection entre les différentes intercommunalités. L'association s'étonne notamment dans la recommandation 38 listant les principes stratégie EnR&R du Pays du Mans en distinguant « Ce que l'on ne voudrait pas » de « Ce que l'on voudrait », de l'emploi du conditionnel, inhabituel dans un document d'urbanisme, enlève tout caractère impératif à cette recommandation. Enfin dans son objectif 45 (page 133), « Protéger les réservoirs de biodiversité », la prescription 45A semble avoir un caractère contraignant et normatif en matière de préservation de la biodiversité, cependant des exceptions de taille compromettent cet engagement puisque les installations de production d'énergie sont exclues de cette contrainte ! L'association souligne également que le SCOT n'utilise pas pleinement les outils juridiques disponibles pour la préservation de la biodiversité

					et des paysages, comme les dispositions de la loi APER du 10 mars 2023 qui crée la présomption de raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM).
113	Web	08/11/2025 10:05	Gonet Jean- Pierre	Les Méaberts , 72440 Coudrecieux	Le déposant fait part de son inquiétude quant au développement de projets dans des forêts (projet JPee à Coudrecieux), dans des espaces boisés et bocagers (projet Valeco à Saint Michel de Chavaignes), dans des vallées (projet Valeco dans la vallée de l'Etangsort à Val d'Etangson, projets Qenergy dans la vallée de La Braye à Valennesses et dans la vallée du Tusson à Ecorpain et Evallé). D'autres projets ont été proposés sur Bouloire et Maisonnelles. Il regrette que malgré une prise en compte des risques pour la biodiversité et les paysages dans le DOO, les souhaits du Pays du Mans n'apparaissent que sous forme de recommandations alors que des prescriptions auraient été nécessaires comme pour par exemple définir des zones d'exclusion. Il craint que les documents inférieurs soient non homogènes sur le sujet (cohérence territoriale ?) tout en affichant une conformité au SCoT.
116	Web	08/11/2025 10:24	Bonsergent David	Chemin des Galandais 72160 Connerré	Le déposant estime que les énergies renouvelables sont nécessaires pour remplacer les énergie fossiles et nucléaires mais s'interroge sur les champs de panneaux solaires qui sont pour certains de véritables « verrues » dans nos paysages ainsi que sur la concurrence de ces parcs avec les autres activités agricoles ou économiques. Il considère que les projets agrivoltaïques devraient être limités en superficie pour éviter les abus.
118	Web	08/11/2025 10:44	Foreau Daniel	26 rue du Gué Hubert 72390 Semur-en- Vallon	Le déposant tout en convenant que l'énergie éolienne contribue à la transition énergétique considère que son implantation implique des préjudices pour les riverains et des préjudices particulièrement en forêt ou en zone sensible, nécessitant des défrichements, réduisant la continuité écologique, perturbant la faune et entraînant des risques d'incendie.

## Analyse

Sur les 18 contributions déposées, 10 concernent l'éolien, 6 le photovoltaïque, et 2 la méthanisation.

### Concernant les projets éoliens

La majorité des contributions ont trait à la recommandation REC38. La recommandation 38 devrait permettre le développement éolien au bon endroit et l'expérimentation de nouvelles techniques comme par exemple éviter l'encerclement de communes dans un rayon de 5 km et prendre en compte les travaux du PNR Normandie Maine. L'objectif 38 de l'orientation N°10, pilier 3 du DOO est de concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels agricoles et forestiers. L'Association Vent des Bois (107) relève que l'objectif 38 se traduit par une simple recommandation REC38 listant les principes de stratégie EnR du Pays du Mans en employant le conditionnel pour exprimer des souhaits : « Ce que l'on ne voudrait pas » de « Ce que l'on voudrait ».

Les déposants dans leurs contributions (118, 113, 72) font part de leur inquiétude et de leur opposition au développement de projets éoliens dans des forêts et zones sensibles. L'Association Vent des Bois (107) comme la MRAE, déplore les objectifs de production jugés disproportionnés (325 GW en 2050 contre 57 actuellement). Elle regrette comme le déposant de la contribution (113) que dans les objectifs 37, 38 ,42 du DOO, il ne s'agisse en majorité que de recommandations non opposables et non contraignantes.

L'Association Contrevents Chavaignais (104) s'oppose à toute implantation d'éoliennes en estimant qu'il vaut mieux économiser les ressources que de multiplier les installations à grande échelle.

La commune de Cures (PPA2) fait part de la nécessité d'une répartition équitable entre les territoires de l'effort à réaliser pour atteindre les objectifs fixés en matière de production d'ENR et l'un de ses habitants (16) exprime son « souhait de trouver un équilibre entre transition énergétique et préservation du patrimoine foncier et social des habitants, notamment sur le territoire de la 4CPS », estimant que « ce territoire est déjà un acteur départemental majeur dans la production d'énergies renouvelables (ENR). »

Un déposant (78) s'interroge sur la cartographie ZAENR. Il doute que des erreurs signalées aux élus et services de la commune n'aient pas été prises en compte dans la cartographie annexée.

Le déposant (2) « propose d'arrêter les nouveaux projets éoliens notamment au vu des coûts et des conditions de recyclage des installations, de privilégier le nucléaire, le solaire, la géothermie et l'hydroélectricité ».

### Concernant les projets photovoltaïques et agrivoltaïques :

Les déposants dans leurs contributions (116, 100, 60) estiment que pour certains, les projets agrivoltaïques sont une atteinte au paysage. Ils s'opposent aux panneaux solaires implantés près des habitations en pleine nature et qui sont pour certains de véritables « verrues » dans nos paysages.

L'association Contrevents Chavaignais (104), opposée à toute implantation d'éoliennes, « soutient le développement d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) sur les toitures sans nuire au paysage ni consommer d'espace ».

Le déposant (60) s'inquiète de la multiplication de projets dits "Industriels" de production d'énergies renouvelables et prend pour exemple quatre projets d'agrivoltaïsme (Parigné l'Evêque, Challes, Changé) Le déposant (8) estime qu'un projet agrivoltaïque à Parigné-l'Evêque impacte des terres cultivées à proximité d'habitations.

### Concernant les projets de méthanisation :

L'association Mieux vivre à Montbizot, (12, 11) signale les nuisances liées aux transports et les risques pour l'environnement dans le cadre de l'installation de l'unité de méthanisation. Elle pose la question de la compensation de des nuisances subies par les riverains.

### Questions de la commission d'enquête

- ENR1 - *Que répond le Pays du Mans sur la nécessité exprimée par la commune de Cures et de l'un de ses habitants « d'une répartition équitable entre les territoires de l'effort à réaliser pour atteindre les objectifs fixés en matière de production d'ENR ? »*
- ENR2 - *Que répond le Pays du Mans aux déposants (118,113,72) qui s'opposent au développement de projets éoliens en forêt et zones sensibles ?*
- ENR3 - *Les objectifs de production sont jugés disproportionnés (325 GW en 2050 contre 57 GW actuellement). Comment ont été calculés ces objectifs et comment seront-ils atteints ?*
- ENR4 - *La cartographie ZAENR (Zones d'Accélération des Energies renouvelables) qui est annexée au projet prend-elle en compte les signalements d'erreurs mentionnés par un habitant de Ruaudin (78) ?*
- ENR5 - *Que répond le Pays du Mans au déposant (2) qui propose de privilégier le nucléaire, le solaire, la géothermie et l'hydroélectricité ?*
- ENR6 - *Etant donné la recommandation REC 38 de prioriser le développement sur toitures des bâtiments existants, stationnements (ombrières), sur les sols et sites pollués, en friche artificialisée et en friche agricole de plus de 10 ans ou sur d'anciennes carrières, que répond le Pays du Mans aux déposants (116, 104, 100) ?*
- ENR7 - *Le principe énoncé par la recommandation 38 pour les projets agrivoltaïques est l'application rigoureuse du document cadre approuvé par l'Etat et la Chambre d'agriculture et de prendre en compte le PNR Normandie Maine ;*
- *Que répond le Pays du Mans à l'association NAture, Paysages et PAtrimoine du Sud-Est du Pays Manceau (60) qui exprime son inquiétude face au risque de multiplication de projets d'agrivoltaïsme "Industriels" ?*
- *Que répond le Pays du Mans au déposant (8) qui estime qu'un projet agrivoltaïque à Parigné l'Evêque impacte des terres cultivées à proximité d'habitations ?*
- ENR8 - *Que répond le Pays du Mans au représentant de l'association « Mieux Vivre à Montbizot » qui souligne la nécessité de concilier transition énergétique et qualité de vie des riverains, sans sacrifier l'une pour l'autre et qui illustre son propos par les nuisances liées au trafic de tracteurs lourds dans le bourg de Montbizot ?*

### Réponses du Pays du Mans



## Paysages

### DOO - PILIER 3 : TRANSITIONS

**Orientation O10 : planifier et décliner l'ambition énergétique, sobriété, efficacité, décarbonation et énergies renouvelables**

objectif 38 : Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Orientation O12 : valoriser le maillage paysager, les paysages emblématiques et les lisières du territoire.**

Objectif 41 : Préserver et conforter les paysages du territoire.

Objectif 42 : Prendre en compte les enjeux paysagers dans l'aménagement.

**Objectif 43 : Conserver et restaurer les filières, les lisières paysagères ou les recréer**

#### *Synthèse des observations du public*

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution ou extrait
2	Web	06/10/2025 15:30	Anonyme		Le déposant d'embellir et structurer les paysages ruraux, par la plantation de haies et de rendre les espaces plus accessibles et attractifs. En ville d'augmenter les espaces verts.
8	Email	09/10/2025 16:20	Jimmy MERCENT	La Grenière 72250 Parigné- L'Evêque	Le déposant souligne, à partir de 2 exemples concrets sur la commune de Parigné L'Evêque, la nécessité de garantir un équilibre entre développement économique, environnement et santé publique. Le second porte sur un projet agrivoltaïque impactant des terres cultivées à proximité d'habitations.
21	Web	20/10/2025 17:36	APEC	Rue de l'Abreuvoir CONNERRE	L'association pour la protection de l'environnement des Cohernières (APEC) confirme son opposition à la création d'une zone d'activité sur la zone des Cohernières qui aurait des impacts environnementaux et humains non négligeables.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

24	Web	25/10/2025 14:55	Papin Carole	482 Chemin François Rabelais lieu-dit Rollin Connerré	La déposante est riveraine du projet de zone d'activités économiques envisagée par le projet de SCoT-AEC sur le territoire de la commune de Connerré au Lieu-dit "La Cohernières". Elle s'oppose à ce projet selon elle nuisible en matière de santé des riverains (bruit), de biodiversité et de paysages.
32	Web	29/10/2025 12:49	BENOIST Laurent	4 rue des Jonquilles Thorigné-sur- Dué	A l'instar de la municipalité de Connerré, le déposant est opposé à toute implantation d'une Zone d'activité sur le site des Cohernières. Le cadre de vie y est paisible.
55	Web	05/11/2025 09:47	GERARD DESILES	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS CONNERRE	Le déposant, habitant le hameau des Cohernières à Connerré, s'oppose fermement à la création d'une zone d'activité logistique au milieu d'habitations anciennes rénovées, dans un cadre de vie protégé. Le plateau des Cohernières, surplombe la vallée de l'Huisne
58	Web	05/11/2025 16:05	Garreau Isabelle	75 chemin François Rabelais CONNERRE	La déposante est contre le projet d'une Zone Logistique proche du lieu-dit La Courtilière où elle habite depuis 25 ans profitant de la campagne et des animaux avec ses enfants. Elle craint l'implantation de ce projet d'envergure qui détruirait la campagne et son cadre de vie.
60	Web	05/11/2025 22:06	Association NaPaPa	2, Av Abel Tirand Parigné-l'Evêque	Le déposant, représentant l'association NAture, Paysages et PAtrimoine du Sud-Est du Pays Manceau, exprime son inquiétude face au risque de multiplication de projets dits "Industriels" de production d'énergies renouvelables. Bien que participant aux objectifs de transition énergétique, ces projets ne doivent pas se développer au détriment de la qualité des paysages et du cadre de vie des habitants.
99	Web	07/11/2025 20:07	APEC Connerré	CONNERRE	L'APEC exprime de vives préoccupations et des critiques détaillées concernant un projet de zone économique (ZAE) prévu près de l'échangeur autoroutier de l'Huisne Sarthoise, à proximité du hameau des Cohernières. L'APEC soutient que ce projet est en contradiction et en incohérence avec les objectifs du SCOT AEC, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces résidentiels, agricoles, des paysages bocagers et des continuités écologiques, et que la zone de substitution proposée par l'association aux Challans est plus pertinente.
100	Web	07/11/2025 20:33	Anonyme		Le déposant, favorable à l'implantation de centrales solaires dans des Zones Industrielles et sur d'anciennes décharges, s'oppose aux panneaux solaires implantés près des habitations en pleine nature. Il mène un combat pour sauver le magnifique paysage sarthois en particulier celui de Saint Symphorien.

104	Web	07/11/2025 22:28	Association Contrevents Chavaignais	Le charme Saint- Michel-de- Chavaignes	L'Association Contrevents Chavaignais ( Commune de Saint Michel de Chavaignes) qui œuvre pour la préservation de la nature, des paysages et de la biodiversité sur le territoire du Gesnois Bilurien, salue les orientations du SCoT-AEC qui visent à limiter l'artificialisation des sols, à protéger la biodiversité, les espaces boisés et à favoriser un Développement équilibré entre Zones urbaines, périurbaines et rurales. L'association concernant la production d'énergie, affirme son opposition à toute implantation d'éoliennes sur le territoire, en raison de l'impact négatif sur les paysages, la biodiversité et le cadre de vie des habitants. L'association soutient le développement d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) sur les toitures sans nuire au paysage ni consommer d'espace
105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de SCoT-AEC. Il constate la fragilité de l'UFS, les garanties sur le cadre de vie (mobilité sécurisée, lutte contre la pollution sonore et visuelle, intégration paysagère des éoliennes et de l'agrivoltaïsme) reposant majoritairement sur de simples Recommandations (REC).
113	Web	08/11/2025 10:05	Gonet Jean- Pierre	Les Méaberts , 4 COUDRECIEUX	Le déposant fait part de son inquiétude quant au développement de projets dans des forêts (projet JPee à Coudrecieux), dans des espaces boisés et bocagers (projet Valeco à Saint Michel de Chavaignes), dans des vallées (projet Valeco dans la vallée de l'Etangsort à Val d'Etangson, projets Qenergy dans la vallée de La Braye à Valennes et dans la vallée du Tusson à Ecorpain et Evaillé). D'autres projets ont été proposés sur Bouloire et Maisoncelles. Il regrette que malgré une prise en compte des risques pour la biodiversité et les paysages dans le DOO, les souhaits du Pays du Mans n'apparaissent que sous forme de recommandations alors que des prescriptions auraient été nécessaires comme pour par exemple définir des zones d'exclusion. Il craint que les documents inférieurs soient non homogènes sur le sujet (cohérence territoriale?) tout en affichant une conformité au SCoT.
116	Web	08/11/2025 10:24	Bonsergent David	Chemin des Galandais Connerré	Le déposant estime que les énergies renouvelables sont nécessaires pour remplacer les énergie fossiles et nucléaires mais s'interroge sur les champs de panneaux solaires qui sont pour certains de véritables « verrues » dans nos paysages ainsi que sur la concurrence de ces parcs avec les autres activités agricoles ou économiques. Il considère que les projets agrivoltaïques devraient être limités en superficie pour éviter les abus.

## Analyse

Bien que les objectifs soient très ambitieux, les contributions du public ont plutôt révélé une forte tension entre développement économique/énergétique et préservation des paysages, avec une crainte partagée de voir les territoires ruraux sacrifiés au profit d'une logique utilitariste.

Voici quelques points notables :

- Destruction du patrimoine paysager : Des paysages bocagers, vallées, (ex. : plateau des Cohernières) sont menacés par des projets jugés disproportionnés (21, 24, 32, 55, 58, 63, 99 et 105) ;
- Critique des énergies renouvelables à grande échelle : les parcs éoliens et solaires sont perçus comme des « verrues » paysagères, surtout lorsqu'ils sont implantés en pleine nature ou près des habitations (104 et 113) ;
- Agrivoltaïsme controversé : bien que reconnu comme une solution pour concilier agriculture et énergie, son développement massif (ex. : 70 hectares) est critiqué pour son impact visuel et écologique. (8, 60 et 116) ;
- Préférence pour des solutions localisées : les contributions plaident pour des installations photovoltaïques sur les toitures (104) ou en zones déjà artificialisées, plutôt que sur des espaces naturels ou agricoles. ;
- Manque de concertation et incohérence territoriale : absence de dialogue avec les citoyens, défaut de consultation des riverains et des acteurs locaux (8, 99).

Les déposants demandent une approche équilibrée, où la transition écologique ne se ferait pas au détriment des paysages, de la biodiversité, du patrimoine et du bien-être des habitants :

- Protection renforcée des paysages : les contributions appellent à mieux protéger les espaces bocagers et les trames écologiques dans les documents d'urbanisme ;
- Encadrement plus strict des projets : limitation de la taille des installations (solaire, éolien, logistique), évaluation rigoureuse de leurs impacts, et priorité à la réhabilitation de friches. Notamment en ce qui concerne l'énergie, l'objectif 38 du DOO « *Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers* » n'est qu'une simple recommandation et non une prescription.
- Concertation obligatoire : Rendre systématique la co-construction des projets avec les citoyens et les acteurs locaux.

### Questions de la commission d'enquête :

*Le SCoT n'apparaissant pas suffisamment protecteur des paysages, les questions suivantes visent à vérifier la robustesse des garanties environnementales et sociales proposées par le SCoT. :*

- *P1 - Comment le principe d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) (faire de la nature une source de santé physique, mentale et sociale) serait-il appliqué dans les zones où des projets controversés sont prévus (notamment les Cohernières) ?*
- *P2 - Dans tous les projets controversés (logistiques, éolien, solaires) comment s'assurer de l'effectivité dans les documents d'urbanisme locaux de la prescription principale PR41 : Protection et mise en valeur des paysages ?*

- *P3 - Le Pays du Mans envisage-t-il de renforcer certaines prescriptions ou recommandations ? Notamment la recommandation REC38.*
- *P4 - Comment le SCoT compte-t-il limiter la superficie des projets agrivoltaïques pour éviter les abus ?*
- *P5 - Quelles zones d'exclusion ou de fortes protections (forêts, vallées, espaces bocagers) sont d'ores et déjà identifiées pour interdire les implantations d'éoliennes ou de panneaux solaires, ou tout autre projet impactant ? Un complément documentaire n'est-il pas nécessaire comme le suggère la Région Pays de la Loire ?*
- *P6 - Dans la même idée l'approfondissement des connaissances par un meilleur inventaire et protection des haies bocagères (comme des zones humides et de la biodiversité), ne peut-il pas être fortement encouragé par le SCoT-AEC ? (question identique dans le thème biodiversité).*

Réponse du pays du Mans

PILIER 2 : MODÈLES ÉCONOMIQUES

O7 Affirmer une stratégie commerciale renforçant les centralités (incluant le DAACL)

Objectif 25 – Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l’aménagement commercial

Objectif 26 – Renforcer les centralités comme localisation préférentielle du commerce

Objectif 27 - Encadrer, conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l’armature commerciale

Objectif 28 – Encourager les documents d’urbanisme à limiter le commerce interstitiel (hors localisation préférentielle)

Objectif 29 – Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives dans les SIP

DOCUMENT D’AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution ou extraits
2	Web	06/10/2025 15:30	Anonyme		Sur l’économie locale, le déposant propose de favoriser le retour des petits commerces dans les centres-villes et bourgs via des aides ciblées, excluant les enseignes des zones industrielles ou des grands centres commerciaux.
3	Web	07/10/2025 10:18	Anonyme		Le déposant ; au sujet de l’attractivité économique et de la souveraineté industrielle, pense que celles-ci ne peuvent se limiter aux centrales logistiques et aux commerces. Il est crucial de soutenir les industries manufacturières locales (plutôt que de dépendre de produits importés, notamment fabriqués en Chine), pour préserver l’emploi, réduire les émissions de CO <sub>2</sub> et renforcer notre souveraineté. A défaut, toute politique qui négligerait ce secteur industriel risque de créer un cercle vicieux : perte de population, déclin des commerces, et fragilisation du territoire.

27	Communauté de communes Orée de Bercé Belinois	28/10/2025 12:01	ODBBE Association Orée de Bercé- Belinois Environnement		Les déposants font part de leur échange avec un membre de la commission d'enquête à propos de la plateforme logistique, la mobilité concernant les personnes âgées, le commerce local, le flux routier et la mobilité incompatibles sur certains axes, le cadre de vie.
31	Web	29/10/2025 10:28	Pommier Marie- Laure	545 route des vergers 72220 St Mars d'outillé	La souhaite le maintien de commerce et services de proximité (Santé, poste,.).
56	Courrier	05/11/2025 14:09	Système U		Le déposant, Directeur Développement Réseau National de Expan U Ouest, par lettre recommandée avec AR, constate à la lecture de l'orientation N°7 du DOO sur la stratégie commerciale que la zone commerciale du Bois du Breuil, commune de Saint-Pavace, ne figure plus dans les sites commerciaux d'implantation périphérique au titre de polarité commerciale relais tel qu'elle est prévue dans le SCoT actuel approuvé en 2014. Système U qui envisageait d'implanter un super marché U a déposé des demandes de permis de construire et d'autorisation d'exploitation commerciale qui ont été acceptées puis refusées. Le déposant remarque que dans l'organisation des espaces économiques du projet de SCoT, la zone du Bois du Breuil est considérée comme un espace économique d'équilibre communautaire, intégré au tissu urbain et estime que dans le projet de SCoT, l'exclusion de cette zone qui accueille déjà une offre commerciale va à l'encontre des attentes de la population locale. Il demande la réintégration de cette zone commerciale dans les polarités commerciales relais (SIP Relais) en complément du pôle commercial majeur Zone Nord et de la polarité d'agglomération sur le secteur des Fontenelles.

62	Web	06/11/2025 11:47	Communauté de Communes de l'Orée de Bercé-Belinois	1 rue Saint-Anne 72220 Écommoy	La déposante, Présidente de la CDC Orée De Bercé Bélois, Mme Nathalie LEROY DUPREY, informe le Pays d'une mauvaise délimitation du secteur d'implantation périphérique n°18 dans le DAACL du nouveau SCoT-AEC. En effet, celui-ci ne prend pas en compte le nouveau périmètre du projet établi lors de la prescription de la révision allégée n°1 du PLUi de la CC de l'Orée de Bercé-Belinois. Les aménagements périphériques du nouveau projet débordent sur une bande de la parcelle cadastrée ZA 26. Ce qui ne fait pas partie du périmètre actuel du SIP n°18. En pièce jointe, un l'extrait de zonage à rectifier.
68	Web	06/11/2025 15:50	Gouhier Sébastien	place du Général de Gaulle 72220 ECOMMOY	Le déposant, Maire de la commune d'Ecommoy, relève une erreur en ce que le bassin de rétention d'Hyper U (Zone Uzc - AV 51) à Ecommoy n'est pas intégré dans l'enveloppe urbaine alors qu'il est situé dans le SIP du Soleil.
71	Email	06/11/2025 17:25	Jean-Noël Brial		Le déposant, propriétaire d'un un bâtiment dans la Zone d'activités de l'Epine à Savigné l'Evêque, a élargi son activité en créant un magasin de décoration au même endroit. La Zone d'activité n'ayant pas de restaurant, il souhaite adjoindre une activité de restauration pour dynamiser son magasin. La mairie lui ayant signalé que sa parcelle a une désignation artisanale et non commerciale (car la Zone est divisée en 2 appellations), il ne peut pas créer cette activité et demande que sa parcelle puisse accueillir une activité commerciale.
92	Web	07/11/2025 19:21	PROBST - JANVIER Laurie-Anne	13 rue des anciens combattants d'AFN 72400 La Ferté-Bernard	La déposante, originaire de Champagné, exprime son opposition au projet de création d'un centre routier au niveau du Petit Tambour, à Champagné. Elle s'inquiète de l'impact de l'augmentation du trafic routier dans ce secteur, préjudiciable non seulement aux riverains (diverses pollutions) mais aussi à tous les automobilistes traversant ce secteur déjà très fréquenté. La circulation y est déjà dense et dangereuse avec le développement récent de diverses activités commerciales à proximité, le long de la RD 323.



95	Web	07/11/2025 19:39	FONTAINE Jean-Luc	4 rue des Narcisses 72530 Yvré- l'Évêque 72530 YVRE L'EVEQUE	Le déposant, habitant Yvré l'Évêque, ancien maire, observe dans le document 1.3.a – page 2 (Annexe carte d'aménagement artisanal, commercial et logistique) un carré rose avec une croix et comportant en légende que « La polarité du SCoT 2014 est remise en cause, arbitrage politique en faveur du retrait ». Il s'interroge sur quels documents s'appuie le Pays du Mans pour justifier de la « décision politique ». Et, à défaut d'une réponse, il demande que la zone de Béner soit réintégrée dans le pôle commercial d'agglomération dans le SCoT afin que soit préservée la possibilité d'y accueillir des activités économiques.
106	Web	08/11/2025 03:08	TESSIER JACQUELINE	19 a route du Mans 72220 ECOMMOY	La déposante, résidente à Ecommoy, exprime ses préoccupations sur l'impact des projets d'aménagement sur la commune d'Ecommoy. Elle critique un décalage entre les objectifs du SCOT et la réalité de terrain, notamment concernant la protection du commerce local en centre-ville. Elle déplore le manque de communication et de concertation publique sur ces enjeux complexes.
117	Web	08/11/2025 10:34	Olivier	72460 Savigné- L'évêque	Le déposant, en tant qu'habitant et conseiller municipal de Savigné-l'Évêque, s'oppose au projet de SCoT-AEC en raison de l'imposition d'une identité urbaine et ses conséquences, du risque de ville dortoir, de dépendance au Mans et d'orientations sur la ruralité. Bien que la commune ait des Zones d'activités (ZAE L'Epine) classées comme "espaces économiques d'équilibre communautaire", le rayonnement majeur en termes d'emplois et de formation reste axé sur la ville-centre. Il existe une contradiction avec la valorisation du centre-bourg : Savigné-l'Évêque est reconnue comme une centralité urbaine structurante, mais l'extension du SIP périphérique (jusqu'à 30 %) pourrait affaiblir son commerce de centre-bourg et sa vitalité locale, l'objectif d'agir sur la vacance commerciale étant pourtant reconnu dans les centres-bourgs.

130	Courrier	11/11/2025 11:09	Josette LEGENDRE et Jacqueline TESSIER		Mesdames LEGENDRE et TESSIER se présentent comme membre de l'association ODBBE. Elles ont échangé avec le commissaire enquêteur sur les sujets suivants : plate-forme logistique, mobilité notamment pour les personnes âgées, le commerce local, le flux routier et mobilité non compatible sur certains axes, cadre de vie.
131	Courrier	12/11/2025 19:59 (contribution du 7/11/2025 n'ayant pas pu être déposée, ajoutée par la commission)	GV		La déposante, habitante Savigné l'Eveque, exprime son inquiétude au sujet du développement territorial qui semble privilégier les chiffres et les promoteurs, au détriment des habitants et de l'âme de nos campagnes. Elle regrette le fait que la concertation lui semble illusoire. Les réunions publiques ne suffisent pas. Elle constate que les commerces de proximité sont remplacés par des zones périurbaines préjudiciables au territoire. Il faut revitaliser les centres-bourgs en réinvestissant les locaux vacants pour des commerces essentiels. Comme proposition la déposante souhaite associer les habitants : organiser des assemblées citoyennes pour expliquer le SCoT et recueillir les avis. Le SCoT-AEC doit être un outil *au service* des habitants, pas une contrainte subie. Il est urgent de concilier développement et préservation de notre cadre de vie, en associant les citoyens aux décisions.

## Analyse

6 déposants sont unanimes sur la perte des commerces de proximité en centre-ville due selon eux aux développements des centres commerciaux en entrée de ville (dans les SIP) (2, 3, 27, 31, 117, 130, 131). Bien que le SCoT-AEC annonce renforcer le commerce des centralités et encadre le développement commercial périphérique, le sentiment d'abandon de l'objectif prévaut. Ce sentiment est bien retranscrit par un conseiller municipal de Savigné-l'Évêque (117) qui dénonce la possibilité d'extension de 30% du SIP de la ZAE de l'Épine.

Les autres contributions portent sur des situations spécifiques :

- La question posée par la contribution N°56 de la direction de Système U ne trouve pas de réponse dans les documents du SCoT-AEC. Aucune contribution, aucun PPA ne soulève cette situation. Une réponse circonstanciée à cette contribution est nécessaire.
- Les contributions 62 et 68 sont des demandes de correction présentées par des élus (précisions sur la délimitation de zonage).
- La contribution n°71 aborde un point particulier, sur la zone de l'Épine à Savigné-l'Évêque soulevant un cas spécifique d'une zone économique scindée en zone économique et en SIP. Un reclassement de la zone est demandé.
- La contribution n°95 émane d'un ancien maire d'Yvré-l'Évêque constatant que la zone de Béner n'est plus considérée comme pôle commercial. À défaut de justification formelle, il demande la réintégration de ce secteur dans un pôle permettant le développement commercial de la zone.

Au niveau des PPA, le Pays du Perche Sarthois (PPA46) dénonce l'absence d'étude d'impact sur l'implantation quasi systématique des pôles commerciaux en entrée de ville proposée par le SCoT-AEC et propose qu'une trajectoire de transformation de ces pôles soit établie. Concernant la zone d'activité prévue à Connerré, le Pays du Perche Sarthois se dit vigilant quant à l'incidence foncière et la valeur ajoutée économique. En tout état de cause, une collaboration est nécessaire entre les deux Pays voisins, y compris sur le développement de la zone commerciale de Connerré, située aussi sur la commune de Duneau.

Par opposition, la Commune de Montfort le Gesnois (PPA31) sollicite l'ouverture d'un nouveau SIP relais sur un terrain en friche de 4000 m<sup>2</sup> entièrement imperméabilisé à Soullré (parcelle A0687 en bordure de RD23) pour y transférer un commerce situé actuellement en centralité, faute de pouvoir le transférer à court terme sur l'extension prévue de la zone de la Pécardière classée en 2 AUz. Ce déménagement serait en cohérence avec les besoins locaux.

Le Mans Métropole (PPA47), convient d'éviter l'implantation de commerces interstitiels (déploré par un déposant (92) mais pour conserver un peu de souplesse et éviter le développement de friches, souhaite autoriser les commerces existants de plus de 300 m<sup>2</sup> à maintenir la vocation commerciale du local même dans le cas d'un changement d'exploitant. De même, dans les SIP d'intérêt majeur au Mans (Zone Nord et Cormier/hunaudières), le format minimum des commerces est de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente (par unité commerciale hors galerie commerciale existante), les commerces existants de moins de 1 000 m<sup>2</sup> pourraient maintenir la vocation commerciale du local même dans le cas d'un changement d'exploitant.

### Questions de la commission d'enquête :

- **DC1 - Comment justifier l'extension quasi systématique des SIP (jusqu'à 30%) alors que la priorité est de remettre les commerces en centre-ville ?**
- **DC2 - Merci de répondre point par point aux observations relevées dans les contributions n° 56, 62, 68, 71 et 95 et à l'observation PPA46 (§5 – Commerces - page 14).**

➤ *DC3 - Va-t-il être donné une suite favorable aux demandes PPA31 et PPA47 ?*

Réponses du Pays du Mans

## Armature territoriale

### DOO - PILIER 1 : ARMATURE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

#### Orientation n°1 : Une armature territoriale pour favoriser le bien vivre ensemble

Objectif 1 : Affirmer l'attractivité métropolitaine du Pôle Urbain de l'agglomération mancelle.

Objectif 2 : Renforcer le rayonnement des pôles d'équilibre sur les bassins de vie intercommunaux.

Objectif 3 : Compléter l'offre de services du pôle urbain et des pôles d'équilibre en s'appuyant sur des pôles intermédiaires.

Objectif 4 : Soutenir la vitalité des espaces ruraux et périurbains en organisant une offre minimale de services (socle de proximité).

Objectif 5 : Organiser le maillage des équipements et services en fonction de l'armature territoriale.

#### Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution
1	Web	06/10/2025 14:22	Anonyme		Le déposant s'interroge sur le maillage territorial au sujet de la mobilité. Il suggère d'établir une armature globale avec toutes les intercommunalités qui bordent les limites de Le Mans Métropole. Actuellement, l'intercommunalité Val de Sarthe fait partie de la structure du Pays du Mans concernant la compétence mobilité mais pas l'intercommunalité LBN Communauté.
14	Web	15/10/2025 08:42	Surut Jackie	36, rue de Paris 72470 Saint-Mars-La-Brière	Le déposant, maire de Saint-Mars-la-Brière demande d'accorder un abaissement de 10 à 20% des objectifs de renouvellement urbain pour les communes pôles intermédiaires ayant justifié d'opérations de densification significatives sur la période 2020-2025. Cet abaissement serait conditionné à la mise en œuvre de projets d'extension présentant une densité maîtrisée et intégrant une qualité environnement.

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

22	Mairie de Bouloire	24/10/2025 11:29	Colette DROUIN		La déposante, reçue en permanence, félicite le travail mené pour l'élaboration du projet de SCoT-AEC et souligne l'isolement géographique de Bouloire, qualifié de pôle intermédiaire rural. Elle souhaite que les actions découlant de ce SCoT soient prioritaires et bien expliquées à une population en doute par rapport aux évolutions en cours (rejet des transports collectifs, opposition aux éoliennes). Elle espère que les aspects financiers ne l'emporteront pas sur la philosophie des projets.
30	Web	28/10/2025 16:52	Jean-Claude	10 rue de la Perrière 72460 SAVIGNE- L'EVEQUE	Le déposant est défavorable au projet de SCoT en constatant l'objectif de production de 1300 logements par an dont 970 pour Le Mans, soit 74%, le reste étant réparti sur les 5 autres EPCI. La part de logements neufs dans l'enveloppe urbaine est de 60% en zone périurbaine. Il s'inquiète du nombre de logements sociaux "avec une forte population au m2" et du risque pour la commune de perdre son caractère rural pour devenir une cité dortoir, proche d'une grande ville. En résumé, le déposant considère que le SCoT "réglemente tout un territoire de 92 communes (320 000 Habitants) en retirant l'identité et l'autonomie des communes en faveur du Mans Métropole."
105	Web	08/11/2025 00:54	Anonyme		Le déposant s'oppose au projet de SCoT-AEC en constatant l'incohérence et l'iniquité territoriale, le sacrifice du cadre de vie et de l'eau potable, l'inefficacité des garanties et une faille procédurale. Concernant l'incohérence et l'iniquité territoriale, il constate une centralisation excessive, Le SCoT-AEC imposant des règles détaillées limitant l'autonomie des EPCI et imposant des quotas de logements inéquitables, la répartition des 1 300 logements/an étant déséquilibrée en rendant impossible le maintien de la population dans les territoires ruraux et périurbains. Le déposant demande de déclasser les prescriptions chiffrées (PR6, PR12A, DAACL) pour redonner la responsabilité aux PLUi/PLH, de renforcer les contraintes UFS et environnementales en rendant opposables les mesures de protection de l'eau, de la biodiversité et contre les nuisances, de rejeter les projets de Cohernières, Champagné et Ecommoy en contradiction avec l'intérêt général et de solliciter l'avis de la Chambre des Métiers.

112	Web	08/11/2025 10:03	Anonyme		Le déposant est défavorable au projet de SCoT-AEC au motif d'un déséquilibre flagrant entre le Mans Métropole (et non Pays du Mans comme indiqué - Note commissaire enquêteur) et la ruralité au niveau des logements et des implantations d'entreprises. Le risque est de créer des périphéries proches ou lointaines de cités dortoirs. « <i>Il faut faire confiance aux villages ruraux</i> ».
117	Web	08/11/2025 10:34	Olivier	72460Savigné-L'évêque	Le déposant, en tant qu'habitant et conseiller municipal de Savigné l'Évêque, s'oppose au projet de SCoT-AEC en raison de l'imposition d'une identité urbaine et ses conséquences, du risque de ville dortoir, de dépendance au Mans et d'orientations sur la ruralité. Concernant l'imposition d'une identité urbaine et ses conséquences, Savigné l'Évêque, classée dans le pôle urbain qui concentre population, services majeurs (santé, université, TGV), est incluse dans les communes de la deuxième couronne du Mans (rayon de 13 km). Les conséquences de ce classement sur la révision du PLUi seront une densification forcée avec un objectif de 20 à 35 logements/hectare pour les nouvelles opérations (> 5 000 m²), incompatible avec le caractère rural et renouvellement urbain intensif : de 60 % à 70 % pour la période 2025/2035, puis de 70 % à 100 % pour 2036/2046 des logements neufs devant être construits dans l'enveloppe urbaine existante, altérant le tissu bâti et le cadre de vie. Concernant le Risque de ville dortoir et dépendance au Mans, en se positionnant comme la "locomotive démographique", le Pôle Urbain, dont Savigné-l'Évêque fait partie, est avant tout conçu pour soutenir le développement de l'agglomération mancelle. Bien que la commune ait des Zones d'activités (ZAE L'Epine) classées comme "espaces économiques d'équilibre communautaire", le rayonnement majeur en termes d'emplois et de formation reste axé sur la ville-centre. Concernant les orientations sur la ruralité qui ne s'appliquent pas ou peu, le SCoT-AEC affirme vouloir renforcer la "complémentarité urbain-périurbain et rural", et différencier les objectifs en fonction de l'armature territoriale. En classant Savigné l'Évêque en Pôle Urbain, la commune est exclue de plusieurs objectifs visant à préserver ou redynamiser spécifiquement les espaces ruraux : la faible densité rurale et l'encadrement de l'habitat diffus.

## Analyse

L'armature territoriale est un des principes clés du SCoT-AEC pourtant dévoilé qu'en fin du projet d'aménagement stratégique dans un axe « complémentarité et équilibres territoriaux ».

Au niveau du public, un contributeur (1) souhaite élargir cette armature aux communautés de communes voisines, pour le thème mobilité. Les autres contributions voient dans cet armature une mainmise de la « *ville centre* » ou de Le Mans Métropole sur l'économie, le commerce, l'habitat (30, 105, 112, 117). On voit que la question de la densification urbaine est essentielle, certains déposants agitant le spectre de villes dortoir avec des logements sociaux par opposition au fonctionnement en mode village d'antan, sans contrainte. Une contributrice (22) soulève, sans la contester, la qualification de Bouloire en pôle rural mais souhaite que les enjeux soient expliqués à la population et que cela soit géré en bonne intelligence.

La réaction est plus vive au niveau des communes, du Gesnois Bilurien en particulier :

- ✓ Le maire de Saint-Mars-la-Brière intervient au titre du public (14) car la délibération de la commune, demandée au titre des PPA, n'est pas parvenue au Pays du Mans donc ne figure pas dans le dossier d'enquête. Un abaissement des objectifs en matière de renouvellement urbain est demandé pour les communes ayant déjà engagé des densifications significatives entre 2020 et 2025. D'ailleurs, la commune de Connerré (PPA39) demande d'abaisser ce seuil à 40 % pour les communes « pôles » sous condition d'avoir engagé des projets en renouvellement urbain. La commune de Savigné-l'Évêque (PPA41) demande d'y « *introduire davantage de souplesse dans sa mise en œuvre, notamment pour les communes confrontées à des obligations de production de logements sociaux dans le cadre de la Loi SRU, tout en permettant un développement de la commune raisonnable et une mixité sociale et urbaine* ». Un abaissement de 20 à 30 % est demandé, sous condition de densité maîtrisée et de qualité avérée des projets en extension.
- ✓ La commune de Nuillé-le-Jalais (PPA13) dénonce une trajectoire ZAN inadaptée aux communes rurales, un déséquilibre territorial et l'absence de prise en compte de la diversité des territoires. Un avis allant dans ce sens est produit par la commune de Saint-Corneille (PPA44). La commune de Bouloire (PPA17) estime que les prescriptions PR13C et PR17C pourraient pénaliser la commune en tant que pôle intermédiaire rural.
- ✓ La commune de Montfort-le-Gesnois, dans son Avis défavorable (PPA31) dénonce un déséquilibre de l'armature territoriale dans laquelle le rôle de Montfort-le-Gesnois est sous-estimé, une centralisation excessive autour du Mans, une vision restrictive du développement économique qui contraint la commune à des activités artisanales, la privation de moyens pour accompagner sa croissance, par ailleurs sous-estimée, une limite de 3 logements par an pour la commune, une incohérence en terme de mobilité avec une gare jouant un rôle structurant et des prescriptions inadaptées au contexte patrimonial. Pour ces raisons et d'autres, le SCoT serait contestable devant le juge administratif.
- ✓ La commune de Connerré (PPA39) souhaite que soit ajoutée la mention suivante à la fin de la PR13C « *Les intercommunalités concernées par plusieurs polarités de niveau SCoT, dans leur document d'urbanisme ou leur programme local de l'habitat, pourront adapter et différencier cet objectif à l'échelle de l'ensemble des pôles de l'EPCI, en s'appuyant sur des critères permettant de tenir compte des particularités de chaque commune pôle concernée* »

Pour les autres communes :



- ✓ La commune de La Guierche (PPA22) souhaite « *que la commune de La Guierche puisse être repositionnée en pôle intermédiaire dans le PLUi, avec 1 pôle d'échanges multimodal (Montbizot et La Guierche)* ».

Pour les autres PPA :

- ✓ Le Département (PPA40) rappelle son attachement au développement équilibré du territoire et s'interroge sur les enveloppes parfois assez restrictives (habitat notamment) attribuées aux communautés de communes au risque de les priver d'opportunités de croissance, en cas d'implantation d'un employeur sur le secteur par exemple.
- ✓ Le Pays du Perche Sarthois (PPA46) met en garde contre l'attraction que peut avoir le pôle urbain sur les médecins et spécialistes ; le SCoT-AEC du Pays du Mans devra donc proposer un accès aux services généraux et de santé sur l'ensemble du territoire. Sur la question des logements, le Pays relève que l'armature territoriale proposée risque de créer « *un corridor dortoir* ».

**Le cas de la commune de Saint-Pavace** intégrée ou pas au pôle urbain fait débat. Les communes de Neuville-sur-Sarthe (PPA6), de Saint-Jean d'Assé (PPA14), de La Guierche (PPA22) rejoignent l'avis de la communauté de communes de Maine Cœur de Sarthe (PPA8) qui « *réaffirme l'importance de la distinction inscrite dans le projet de révision arrêté concernant la commune de Saint-Pavace. Si la classification de la partie intra-rocade au sein du pôle urbain ne pose pas de difficultés majeures, compte-tenu de la continuité bâtie avec Coulaines, de la typologie des constructions, il est rappelé que le bourg de la commune constitue, au même titre que les autres communes membres, une forme urbaine distincte tenant du bourg périurbain* ».

La commune de Montfort-le-Gesnois (PPA41) dénonce en revanche une incohérence à ce sujet voire « *une lecture partielle et contestable de l'espace métropolitain* » : Saint-Pavace est exclue du pôle urbain tandis que Savigné-l'Évêque, plus éloignée y est intégrée.

La DDT de la Sarthe (PPA21) s'oppose au choix de ne pas retenir le bourg la commune de Saint-Pavace dans le pôle urbain pour deux raisons :

- équité avec les communes de même ampleur autour du Mans ;
- possibilités de développement de la commune, avec des zones à urbaniser existantes qui ne sont pas concernées par le risque inondation (contrairement au motif avancé dans le SCoT)

La DDT estime que la densification du bâti existant reste un objectif à poursuivre, particulièrement dans les territoires proches du Mans. D'ailleurs, pour renforcer les efforts de densification, la définition du pôle urbain pourrait intégrer une distinction entre une première et une seconde couronne.

#### Questions de la commission d'enquête :

- AT1 - Comment le Pays du Mans répond-il au public qui lit le SCoT-AEC comme un document réalisé à l'avantage de la « ville centre » et de sa couronne ? quelles sont les garanties de développement des pôles ruraux en particulier comme Bouloire par exemple ?
- AT2 - Y-a-t-il un risque de voir se transformer la zone péri-urbaine en un territoire de « villes dortoirs » autour du Mans ?
- AT3 - Le Pays du Mans souhaite-t-il aménager les prescriptions PR13C et PR17C au regard des observations et propositions faites par les communes (cf thème habitat) ?

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

- *AT4 – Comment le Pays du Mans répond-il aux observations et demandes des communes de La Guierche et de Montfort-le-Gesnois concernant leur positionnement dans le projet d’armature territoriale porté par le SCOT-AEC ?*
- *AT5 - Que répond le Pays au désaccord de la DDT quant au classement de Saint-Pavace ?*

Réponses du Pays du Mans

**PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE (PAS) : Ambition démographique 2050**

N°	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution
50	Web	04/11/2025 12:41	Mairie de Montfort-le-Gesnois	22 rue de la Ferté	La commune de Montfort-le-Gesnois exprime son inquiétude quant à la production de logements détaillée dans le document au regard de la croissance démographique. Cette production est jugée insuffisante pour son développement avec un besoin de 270 logements sur la période 2026/2046 pour un niveau fixé par le document à 80 logements pour la CC. Elle demande donc à revoir la répartition du nombre de logements par territoire.
17	Web	16/10/2025 15:25	Association Arnage en vélo	26 rte de Ruaudin	Le déposant se référant au dossier INSEE Pays de la Loire délivré en réunion publique SCOT note que « la Population augmente de 0.08% par an en moyenne moins vite que celle du référentiel. »
13	Web	14/10/2025 13:46	Anonyme		Le déposant demande si le Pays du Mans a pour objectif d'appliquer la délimitation de l'actuelle aire urbaine du Mans composée de 123 communes établie par l'INSEE pour atteindre <b>347 000 Habitants en 2050.</b>

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

3	Web	07/10/2025 10:18	Anonyme		Le déposant souhaiterait plus de cohérence, avec des solutions qui doivent être globales (écologiques, sociales, économiques) et cohérentes pour éviter les contradictions et les effets pervers. Au sujet de l'attractivité économique et de la souveraineté industrielle, celles-ci ne peuvent se limiter aux centrales logistiques et aux commerces. Il est crucial de soutenir les industries manufacturières locales (plutôt que de dépendre de produits importés, notamment fabriqués en Chine), pour préserver l'emploi, réduire les émissions de CO <sub>2</sub> et renforcer notre souveraineté. A défaut, toute politique qui négligerait ce secteur industriel risque de créer un cercle vicieux : perte de population, déclin des commerces, et fragilisation du territoire.
1	Web	06/10/2025 14:22	Anonyme		Le déposant s'interroge sur la démographie. Le Pays du Mans fixe un objectif de 347 000 habitants d'ici 2050. Est-ce par un accroissement du solde naturel ou des flux migratoires par attraction de nouveaux habitants via des mouvements migratoires. ? Ou par ouverture territoriale (élargissement du Pays du Mans par l'intégration d'autres intercommunalités, comme LBN Communauté ou Val de Sarthe)

## Analyse

Le projet d'aménagement stratégique annonce une ambition démographique de 347 000 habitants en 2050, soit 30 000 habitants en plus par rapport à 2020, le rythme de croissance annuel moyen étant de 0.3%/an de 2026 à 2039 et de 0.35% de 2040 à 2050.

Cette ambition a suscité des interrogations de la part de la commune de Montfort-le-Gesnois (50) qui conteste les objectifs en termes d'habitat pour la commune sur la base de projections démographiques (+ 2 185 habitants pour l'EPCI Gesnois Bélurien). Elle estime que la production de logements prévue dans le projet de SCoT ne permet même pas de maintenir une population stable.

Un déposant se référant au dossier INSEE Pays de la Loire note que « la population augmente de 0.08% par an en moyenne moins vite que celle du référentiel. » (17)

Pour un déposant, l'attractivité économique et de la souveraineté industrielle ne peuvent se limiter aux centrales logistiques et aux commerces. Il est crucial de soutenir les industries manufacturières locales pour préserver l'emploi, réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et éviter la perte de population, le déclin des commerces, et fragilisation du territoire (3).

La commune de Montfort-le-Gesnois (PPA31) relève qu'elle possède une dynamique démographique et que les hypothèses de croissance retenues dans le SCoT sont manifestement sous-évaluées. Les données INSEE montrent une croissance démographique supérieure aux projections antérieures.

### Questions de la commission

- *D1 - Les projections démographiques de la commune de Montfort le Gesnois ont-elles été sous-estimées ? (50) (PPA31)*
- *D2 - Que répond le Pays du Mans aux questions des déposants (17) (13) et (1) concernant la démographie ?*
- *D3 - Quelles sont les actions à mettre en place pour favoriser le développement industriel pour préserver l'emploi et éviter une perte de population ? (3)*
- *D4 - L'ambition démographique du Pays du Mans est justifiée par les actions prévues par le SCoT. Le renforcement de l'attractivité du territoire, reposant notamment sur la locomotive démographique de l'agglomération mancelle ne va-t-il pas à l'encontre du développement du reste du territoire ?*

### Réponses du Pays du Mans

## Concertation préalable

### Article L 103-2 du code l'urbanisme

#### Synthèse des contributions du public

N°	Lieu	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution
54	Web	05/11/2025 09:20	DESILES MAUD	1518 CHEMIN FRANCOIS RABELAIS  72160 Connerré	La déposante rappelle les batailles successives qui ont été nécessaires à ce jour pour préserver cet écosystème où l'humain s'est intégré en harmonie avec la nature. L'association de protection de leur environnement a été créée en 2000, a réussi à nouveau à se faire entendre en 2020 lors d'un premier projet d'implantation et se retrouve à reprendre le combat en 2025. Le chantier de l'autoroute, celui de la LGV, celui de l'échangeur, celui du barreau de connexion entre l'échangeur et la RD23 ont épargné cette zone mais à nouveau, dénonçant une décision prise sans concertation avec les habitants, le spectre de la ZAE est revenu. Pourtant la déposante a assisté à la présentation du projet de SCoT-AEC à Connerré, en adhérant totalement aux grands principes qui avaient prévalu à son élaboration sans aborder le projet de ZAE.
67	Web	06/11/2025 15:37	RUAULT Daniel	20 rue de Carcassonne 72100 LE MANS	Le déposant considère le dossier complexe et peu accessible par le grand public. Les réunions publiques ont été trop peu nombreuses et les présentations trop générales.

111	Web	08/11/2025 09:43	Bonsergent David	Chemin des Galandais	Le déposant, riverain du projet de zone économique aux Cohernières, sur le territoire de la commune de Connerré, félicite les travaux réalisés sur le SCoT mais dénonce l'entêtement et la pression de la CC du Gesnois Bilurien pour imposer aux habitants de Cohernières une ZAE. Les habitants des Cohernières sont réunis en association depuis 25 ans pour préserver leur bien-être (un objectif du SCoT). Il est contre le modèle AMAZON et dénonce dans cette affaire un manque de concertation avec les personnes concernées et le non-respect de la volonté de la commune de Connerré.
121	Web	08/11/2025 11:02	Marietta Karamanli		Marietta KARAMANLI est députée de la Sarthe. Son intervention concerne le projet d'aménagement autour de l'échangeur de Connerré. Ses critiques portent principalement sur le choix du site, jugé trop impactant pour l'environnement agricole et les habitants, et le manque de consultation ainsi que l'absence d'analyse d'alternatives viables, notamment au regard de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Elle suggère qu'une révision est nécessaire et propose la mise en place d'un organisme collégial pour mieux coordonner les intérêts des territoires et garantir la conformité réglementaire et la concertation (GIP, société économique locale). Elle insiste sur le fait que l'objectif de développement économique est partagé, mais que le projet actuel ne peut aboutir sans une refonte significative.
124	Web	08/11/2025 11:37	Anonyme		Le déposant, anonyme souhaite connaître la date de discussion et de validation d'un PLUi sur Le Mans Métropole.  <i>La commission ne peut pas répondre à cette question, hors du champ de l'enquête publique.</i>
131	Courrier	12/11/2025 19:59	GV		La déposante, habitante Savigné l'Eveque, exprime son inquiétude au sujet du développement territorial qui semble privilégier les chiffres et les promoteurs, au détriment des habitants et de l'âme de nos campagnes. Elle regrette le fait que la concertation lui semble illusoire. Les réunions publiques ne suffisent pas.

## Analyse

Pour rappel, la délibération du 13 mars 2023 prescrivant la révision du SCoT-AEC fixe les modalités de concertation conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et 143-17 du Code de l'Urbanisme, associant les personnes publiques associées visée à l'article L.132-7 et L.132-8 du Code de l'Urbanisme, la CDPENAF, les habitants, les associations agréées, le Conseil de Développement du Pays du Mans et toutes personnes concernées.

Cette concertation s'est déroulée en quatre phases :

- Phase diagnostic du territoire de mars 2022 à avril 2023
- Phase élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) de septembre 2023 à mai 2024
- Phase déclinaison du projet dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le programme d'actions de septembre 2024 à avril 2025
- Phase de préparation de l'arrêt du SCoT-AEC d'avril à mai 2025

Huit réunions publiques avec affiche spécifique pour chaque EPCI ont été organisées sur le PAS

Six réunions publiques ont été organisées sur le programme d'actions et sur le DOO. Le public a été invité à poser des questions ou à contribuer sur des registres papiers ou le registre dématérialisé. Durant toute la période de révision du SCoT-AEC un registre papier a été mis à disposition du public dans chaque EPCI et un registre dématérialisé a été ouvert le 1er avril 2024 et clôturé le 30 avril 2025.

Le 12 mai 2025, le comité syndical a arrêté le bilan de concertation et arrêté le projet de SCoT- AEC.

Deux déposants dénoncent un manque de concertation avec les personnes concernées par la zone des Cohernières et le non-respect de la volonté de la commune de Connerré (54) (111). Une personne estime que les réunions publiques ont été trop peu nombreuses et les présentations trop générales, (67) une autre estime que la concertation lui semblait illusoire (131). La déposante (121) députée de la Sarthe souligne le manque de consultation des riverains de la zone des Cohernières dans ce projet.

### Questions de la commission :

- *C1 – Le Pays du Mans a-t-il organisé des réunions avec les habitants des Cohernières ?*
- *C2 – Lors des réunions publiques, le projet de ZAE aux Cohernières a-t-il été abordé ?*

### Réponses du Pays du Mans :

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)



## Risques naturels et technologiques

### DOO - PILIER 3 : TRANSITIONS

#### O11 Réduire la vulnérabilité au changement climatique, aux risques (naturels et technologiques) et s'y adapter

Objectif 39 – Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels

Objectif 40 – Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques technologiques et industriels

#### Synthèse des contributions du public

N°	Lieu de dépôt	Date de publication	Auteur	Adresse	Résumé de la contribution ou extraits
77	Web	07/11/2025 11:30	Frostin Gilles	13 allée Marie Curie 72230 Ruaudin	Le déposant note que dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, présenté au niveau du projet de SCOT AEC, sont abordés les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances. Le risque d'incendie de forêt étant présenté comme modéré, le PLUi de Le Mans Métropole le qualifiant, de mémoire, de risque fort pour Ruaudin. Le risque incendie de forêt, classé comme les autres risques naturels comme un déterminant de santé lui semble peu abordé dans le projet alors que du fait du changement climatique, la conséquence sera sans doute une augmentation de l'impact de ce risque au niveau des personnes et des biens. Le Pays du Mans ayant un rôle de coordinateur et d'accompagnateur de ses territoires membres dans l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de la planification territoriale et écologique, dans le cadre de la prévention du risque incendie de forêt, le déposant demande comment le SCOT-AEC est susceptible de favoriser l'appropriation et la déclinaison collective d'une démarche concertée (intégrant échanges, mutualisation et planification des travaux liés aux obligations légales de défrichement, assistance technique, financements éventuels, etc. par l'ensemble des acteurs de la prévention de ce risque (particuliers, collectivités).

SCoT-AEC Pays du Mans - Enquête publique réalisée du 06 octobre au 08 novembre 2025

Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E25000121 / 72 en date du 04 juin 2025

Arrêté n° 2025\_01 du 09 juillet 2025 du président du syndicat Mixte du Pays du Mans

Commission d'enquête : Gilles LEDOUX (président), Catherine PAPIN et Thierry LAMBERT (membres)

118	Web	08/11/2025 10:44	Foreau Daniel	26 rue du Gué Hubert 72390 Semur-en-Vallon	Le déposant tout en convenant que l'énergie éolienne contribue à la transition énergétique considère que son implantation implique des préjudices pour les riverains et des préjudices particulièrement en forêt ou en zone sensible, nécessitant des défrichements, réduisant la continuité écologique, perturbant la faune et entraînant des risques d'incendie.
-----	-----	---------------------	---------------	---	--

## Introduction

La thématique est abordée par un déposant (77) via le prisme des risques de feux de forêt suite aux incendies de 2022. Pour le déposant, la thématique n'est pas assez prise en compte dans le document alors que peine à s'organiser sur le terrain une démarche collective.

La DDT (PPA 21) aborde le sujet des feux de forêt dans un cadre plus large de risques naturels découlant du changement climatique. Selon elle, un travail reste à faire concernant l'analyse de la vulnérabilité du territoire au changement climatique pour identifier les enjeux spécifiques et planifier les actions en conséquence. Elle recommande d'utiliser un certain nombre d'outils mis à disposition par Météo France, l'ADEME, et la DREAL. Sur les feux de forêt, il est fait référence à l'atlas régional réalisé par la DREAL, mais le DOO page 118 produit déjà une carte de cet atlas, montrant que le Pays du Mans est exposé à des risques forts et très forts en la matière.

La CLE du SAGE Loir (PPA26) recommande aux collectivités de réviser leur schéma de gestion des eaux pluviales en parallèle à l'élaboration ou à la révision de leur document d'urbanisme.

La MRAe relève que la compatibilité du SCoT avec les dispositions du PGRI du Bassin Loire Bretagne n'est pas démontrée. Selon elle, des Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) sont mentionnés dans le SCoT, mais il n'est pas précisé les secteurs concernés, leur calendrier, ou leur financement. L'action n°7 du programme d'actions prévoit un travail d'identification des zones d'expansion des crues, mais aucun budget n'est alloué, ce qui remet en cause sa faisabilité.

La commission ne retient pas l'observation de la MRAe sur les installations SEVESO déplorant qu'aucune mesure concrète n'est proposée pour réduire la vulnérabilité des populations et des biens autour de ces installations. Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) valent Servitudes d'Utilité Publique et sont de ce fait annexés aux PLU/PLUi. Ces plans prévoient les mesures pour réduire la vulnérabilité des populations et de leurs biens, dont certaines sont financées par l'Etat.

Du point de vue des risques technologiques, la commission estime que les risques sont loin d'être cantonnés aux installations SEVESO seuil haut ou aux transports de matières dangereuses. Un déposant (118) mentionne à juste titre le risque d'incendie d'une éolienne mais d'expérience, des conséquences graves pour la population, la nature ou la ressource en eau peuvent se produire lors d'un banal incendie sur une installation ordinaire (dépôt de ferrailles, entrepôts sauvages ou sous les seuils ICPE, dépôts sauvages de feux d'artifice etc. La question des entrepôts « en blanc » est abordée par un des déposants (64) sous l'aspect économique, alors que l'aspect risques (incendie, explosion, pollution accidentelle) doit être pris au sérieux par les collectivités.

### Questions de la commission d'enquête :

- *R1 - Comment peut-il être répondu à la contribution n°77 sur l'approche collective du risque feu de forêt ?*
- *R2 - Le Pays du Mans est-il en mesure d'expliquer comment il sera répondu aux avis des PPA sur le sujet des risques naturels ?*
- *R3 - Quelles dispositions peuvent-elles être prévues dans le SCoT-AEC pour amener une certaine vigilance des collectivités concernant les entreprises/installations relevant (ou non) de la police du maire, susceptibles de présenter des risques (incendie, explosion, pollution de l'eau, de l'air et des sols) ?*

## AUTRES QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les thématiques « tourisme » et « culture » ont peu ou pas fait l'objet de contributions significatives. Le tourisme est abordé par le Pays du Perche Sarthois (PPA46) qui rappelle sa compétence en la matière. Un déposant se prononce pour l'arrêt des activités mécaniques à outrance sur le circuit Bugatti (109) en dehors de l'épreuve des 24h du Mans, pour des raisons environnementales. La culture apparaît dans l'évocation d'un champ de bataille sur le site des Cohernières (55) ou la volonté de classer beaucoup plus le patrimoine communal (131). Les deux thématiques se rejoignent dans des propos désabusés recueillis oralement au cours de l'enquête, selon lesquels l'armature territoriale pousse certains territoires excentrés à devenir une sorte de « poumon vert » du Pays du Mans dont l'activité doit se tourner vers le tourisme vert et la mise en valeur du patrimoine.

Le thème de l'agriculture apparaît essentiellement dans les contributions hostiles aux projets de ZAE (Cohernières, Ecommoy) ou d'agrivoltaïsme, où les déposants préféreraient conserver ou installer une agriculture de proximité.

Un certain nombre d'avis des PPA ont été assortis d'avis techniques et réglementaires demandant des précisions voire des corrections sur la rédaction du document : CLE des SAGE (PPA3, PPA26, PPA29,), Région Pays de Loire (PPA20), DDT72 (PPA21), RTE (PPA24), NATRAN (PPA4), SNCF Réseau (PPA28), Agence de l'Eau Loire Bretagne (PPA30), DREAL (PPA45) et Le Mans Métropole (PPA47c).

La commission relève en particulier la remarque de la DDT72 sur la préservation des ressources naturelles selon laquelle cet enjeu fait l'objet de politiques publiques dédiées. C'est aussi le cas des risques technologiques et des déchets.

### Questions de la commission d'enquête :

- *Comment le Pays du Mans envisage-t-il une collaboration avec le Pays du Perche Sarthois et les communes périphériques sur la thématique « tourisme » ?*
- *Le Pays du Mans va-t-il intégrer l'ensemble des avis techniques et réglementaires des PPA listés ci-dessus ? si non, quelles sont les propositions qui ne paraissent pas acceptables ?*

Autant de points et questions auxquels le Pays du Mans est invité à répondre de manière précise et approfondie.

Il vous appartient dans le délai de quinze jours qui vous est imparti, d'adresser un mémoire en réponse à la commission d'enquête dans lequel vous ferez part de vos commentaires éventuels et apporterez vos justifications, voire vos engagements, en lien avec les observations recueillies durant la procédure, regroupées et synthétisées dans les tableaux ci-avant dans le présent procès-verbal.

Le présent procès-verbal de synthèse, signé des parties ainsi que le mémoire en réponse qui lui sera adressé, seront insérés dans le rapport que la commission d'enquête établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics. Ils seront consultables pendant un an sur le registre dématérialisé ouvert pour l'enquête.

Fait à LE MANS dans les locaux du Pays du Mans,

Le 17 novembre 2025

**Pour la commission d'enquête,**



**Gilles LEDOUX**

**Pour le Président du Pays du Mans,**

**Le co-directeur**



**Théau DUMOND**



**Annexe : Compte-rendu de visite du site du projet échangeur de l'autoroute au lieu-dit « les Cohernières » à Connerré par la commission**



**Enquête publique  
SCoT-AEC Pays du Mans  
arrêté le 12 mai 2025**

Le 27 novembre 2025

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la  
commission d'enquête en application de l'article R.123-18 du  
code de l'environnement**

Suite à la transmission du procès-verbal de synthèse daté du 17 novembre 2025 à 15h et relatif à l'enquête publique portant sur les objets cités ci-dessus, vous trouverez ci-dessous les observations que le Pays du Mans a souhaité apporter aux observations formulées par la Commission d'enquête.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

[accueil@paysdumans.fr](mailto:accueil@paysdumans.fr)

[www.paysdumans.fr](http://www.paysdumans.fr)

@paysdumans



Mémoire en réponse PV Synthèse CE– 27 NOVEMBRE 2025



Ce mémoire en réponse à pour objectif de répondre à la centaine de questions émises par la commission d'enquête dans son procès verbal transmis le 17 novembre 2025 à 15h au Pays du Mans.

Ce procès-verbal comporte des observations de la commission d'enquête qui nécessitent des commentaires/explications de la part du Pays du Mans, maître d'ouvrage, ou permettent d'envisager des modifications / ajustements au dossier du SCoT-AEC arrêté le 12 mai 2025. Aussi, afin d'assurer une parfaite information à la commission d'enquête et au public quant aux intentions du Pays du Mans, le présent document a pour objet en plus d'apporter des éléments de réponses à la commission, de présenter des pistes de réflexions qui pourront être validées et complétées par le Comité syndical lors de l'approbation du SCoT envisagée prévisionnellement le 27 janvier 2026.

Les réponses données dans ce mémoire sont notamment issues pour les sujets politiques des débats du comité de pilotage du SCoT-AEC Pays du Mans du 12 novembre 2025 et de la séance du bureau syndical du 18 novembre 2025. Les sujets techniques ont été complétés par l'équipe en charge de l'élaboration du SCoT-AEC Pays du Mans sous la responsabilité de Julien ROISSÉ.

Ce mémoire comporte donc les principaux éléments de réponses et modifications envisagés à ce stade de la procédure sans pour autant que cette liste ne soit exhaustive ou définitive et obère toute possibilité, pour le maître d'ouvrage, de décider d'autres modifications ultérieurement, notamment à la lumière des enseignements des prochains débats :

- au sein des instances de décision du Pays du Mans notamment le comité syndical du 27 janvier 2026 (séance prévisionnelle d'approbation du SCoT-AEC),
- au sein de la réunion envisagée avec les personnes publiques associées début janvier 2026.

A la demande de la commission d'enquête, les réponses ci-après ont été intégrées dans le format word du PV de synthèse.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



Mémoire en réponse PV Synthèse CE– 27 NOVEMBRE 2025

## Développement économique : Zone dite de « l'échangeur » à Connerré (CC du Gesnois Bilurien)

- **DE1 - Comment est justifié le choix la valeur de 15 ha ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE1 :** Le développement de la zone de l'échangeur a été débattu politiquement en séance du bureau syndical du 11 mars 2025, en copil dédié le 19 mars 2025 et en bureau du 29 avril 2025, puis le Gesnois Bilurien a validé la proposition de 15 ha pour la zone de l'échangeur en réunion interne pôle urbanisme habitat aménagement le 30/04/2025.

- **DE2 - Est-ce que cette zone de 15 ha, non localisée dans le dossier répond aux critères du DAACL (page 89) : « nœuds routiers ou autoroutiers, embranchable fer, éloigné du tissu urbain » ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE2 :** La zone de l'échangeur est un projet de zone d'activités envisagé à moyen terme par le Gesnois Bilurien, mais à ce stade le périmètre de la zone n'est pas identifié et nécessitera des études par les collectivités compétentes : Le Gesnois Bilurien (côté SCoT-AEC Pays du Mans), le Perche Emeraude (côté SCoT-AEC Pays du Perche Sarthois) pour affiner le secteur concerné par l'aménagement d'une zone d'activités.

Les critères du DAACL page 89 ont été mis en place pour l'implantation d'entrepôts majeurs de plus 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour le moment, il est trop tôt pour évoquer l'éventuelle implantation logistique sur ce secteur non aménagé, même si AMAZON a été évoqué par le Département.

Le site de l'échangeur peut être considéré comme un noeud routier et autoroutier par la présence de l'échangeur A11 Nantes/Paris, la proximité de l'A28 Tours/Rouen et la RD 323 Le Mans / La Ferté-Bernard.

Concernant l'embranchabilité fer, le site y répond sur la commune de Beillé avec la Gare de Connerré / Beillé, avec des conventions actives pour les installations terminales embranchées (ITE) comme mentionné ci-après dans le lien : <https://www.sncf-reseau.com/fr/cartes/carte-installations-terminales-embranchees>

Enfin pour l'aspect déconnecté de l'habitat, le site est en effet éloigné du bourg dense de Connerré, mais comprend de l'habitat diffus, les études à engager par les collectivités compétentes permettront d'affiner le périmètre et de préciser si le projet impactera ou non cet habitat diffus et notamment les Cohernières.

- **DE3 – Comment le Pays du Mans répond-il aux nombreuses demandes que soit conduit un travail inter-SCoT sur ce projet où s'expriment de fortes oppositions, et par là-même envisager un projet alternatif en proximité immédiate mais hors périmètre de son SCoT-AEC ?**
- **DE4 - Si oui quelles propositions concrètes fait-il pour rassembler toutes les parties prenantes ? Quelles seraient selon lui ces parties prenantes ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE3/DE4 :** Le Pays du Mans a entendu les demandes de démarche interSCoT sur ce dossier. Après discussion en comité de pilotage SCoT-AEC le 12 novembre et en séance de bureau syndical du Pays du Mans le 18 novembre, les élus ont considéré, vu l'état d'avancement du projet (pas de périmètre défini) que les discussions devaient s'établir d'abord entre les collectivités compétentes (Gesnois Bilurien, Perche Emeraude), les communes potentiellement concernées (Connerré, La Chapelle Saint Rémy, Beillé), et à la demande des élus locaux éventuellement la Députée du secteur, les représentants du Département. En effet cette rencontre permettrait de définir le périmètre d'étude, de travailler sur des mutualisations possibles (foncier, travaux...). Une fois cette première étape réalisée une démarche InterSCoT pourra s'établir. Il convient de préciser que le SCoT-AEC n'apporte qu'un potentiel foncier maximal pour le développement de cet espace économique majeur, mais le PLUi du Gesnois Bilurien ou du Perche Emeraude délimiteront précisément le projet de ZA.



- **DE5 - Sans préjuger des solutions alternatives et d'un éventuel travail inter SCoT, comment le Pays du Mans répond-il à la demande de l'APEC de l'abandon de ce secteur pour le projet ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**DE5 :** Les élus Pays du Mans sont favorables à la mise en place d'un projet d'espace économique d'intérêt majeur proche de l'échangeur, c'est pourquoi le SCoT-AEC le permet. Mais les élus considèrent que c'est aux collectivités compétentes de préciser le périmètre de la zone et qu'il convient d'enclencher une discussion entre les 2 EPCI avec les 3 communes puis mettre en place des études de faisabilité et environnementales mutualisées pour clarifier le périmètre d'aménagement de la zone.

- **DE6 - Comment le Pays du Mans envisage-t-il la complémentarité entre la nouvelle zone de l'échangeur, la ZAE des Challans à Connerré et l'extension de la ZAE de la Pécardière (Montfort/Saint-Mars-la Brière/Soulitré) ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**DE6 :** En novembre 2025, seule la zone des terrasses du Challans est aménagée et en cours de commercialisation pour de l'accueil d'entreprises de production industrielle ou artisanale, elle doit donc être la priorité pour le développement économique à court terme.

Par ailleurs, le projet de Zone de l'échangeur à réaliser à moyen terme, pourrait être complémentaire en accueillant des typologies d'entreprises ayant besoin de surfaces importantes, les salariés pourront bénéficier de la proximité de la Gare de Connerré-Beillé.

L'extension de la zone Pécardière concerne un développement économique artisanal et fonctions support à l'industrie, ce projet est plus avancé (zonage 2AUz dans PLUi Gesnois Bilurien). Des études sont en cours (portage privé) pour réfléchir à l'aménagement de ce secteur et envisager en fonctions des études, la modification du PLUi Gesnois Bilurien pour ouvrir ce secteur en 1AUz et permettre son aménagement (tout ceci est de la compétence de la communauté de communes du Gesnois Bilurien pas du Pays du Mans).

## Développement économique : Projet Centre Routier à Champagné

- **DE7 - Pourquoi le site de Champagné (Petit Tambour) a-t-il été retenu plutôt que d'autres zones, comme le secteur Nord du Mans ou des friches industrielles ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE7 :** Le Mans, carrefour entre Paris et l'Ouest, est un point relais idéal pour les flux nationaux et européens. Le centre s'intégrera dans une stratégie régionale de maillage logistique durable. Le choix principal de l'implantation du projet de centre routier sur Champagné est lié à son emplacement à proximité de deux axes routiers structurants pour les flux poids lourds la RD323 et la RD347 et la proximité de l'échangeur d'Auvours permettant l'accès à l'autoroute A28 et A11. Le choix de localisation d'un nouveau centre de services routiers a été étudié au regard du fonctionnement et des disponibilités sur les grandes zones économiques de l'agglomération.

- La zone commerciale Nord n'a pas été retenue. La fermeture du centre routier situé dans cette zone en 2016 (propriété CCI) était justifiée par son enclavement en sein d'une zone commerciale dense et des questions de circulation et d'insécurité que cela pouvait générer. Un emplacement réservé avait été néanmoins identifié au PLUi (sur Saint-Saturnin) pour compenser cette fermeture. Cependant au regard de la dimension nécessaire de cet équipement pour répondre aux besoins, ce site de 6 500 m<sup>2</sup> est insuffisant.

- La Zone Industrielle Sud est également très insérée dans le tissu urbain sans connexion rapide à l'armature autoroutière. Par ailleurs, elle ne dispose pas de foncier suffisamment important pour accueillir ce type d'équipement.

- Il en est de même sur la zone du Monné à Allonnes, qui ne dispose plus de foncier pour installer un centre routier.

- **DE8 - Notamment, ce projet a-t-il pris en compte la problématique de la protection de la ressource en eau ? (idem question de la commission dans le Thème Ressources)**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE8 :** La question de la protection de la ressource en eau, et notamment du captage de l'Epau est indépendante du projet de centre de services routiers. La collectivité Le Mans Métropole a déjà engagé les études nécessaires à cette sécurisation qui est liée au fonctionnement général du système d'adduction en eau potable. Concernant le projet de centre de services routiers, il devra respecter la réglementation en vigueur et en particulier ce qui concerne le volet traitement des eaux pluviales au regard des hydrocarbures.

- **DE9 - Quels critères objectifs (économiques, logistiques, environnementaux) ont guidé ce choix ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE9 :** Un centre de services routiers est une installation conçue pour répondre aux besoins spécifiques des conducteurs routiers et de leur véhicule. Leur rôle permet d'organiser les transports routiers acheminant des marchandises.

On y retrouve en général :

- des services de restauration, et éventuellement d'hébergement ;
- des installations sanitaires ;
- des aires de stationnement sécurisées pour les poids lourds ;
- des services d'entretien des véhicules.

Sur le territoire de Le Mans Métropole, le centre routier de la zone Nord (55 places) à La Chapelle Saint-Aubin a fermé en 2016. Depuis, les poids lourds se stationnent dans des espaces non adaptés (bords de voie, trottoir, délaissés...) révélant un réel besoin d'espace dédié pour leurs temps de repos obligatoires. Plusieurs communes et en particulier Champagné, font face à ces stationnements sauvages le long des voies ou dans les zones d'activités.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



Les infrastructures d'accueil pour chauffeurs routiers sont en effet insuffisantes sur le territoire avec une saturation nocturne des aires d'autoroute. Ce manque d'aires de repos adaptées impose aux chauffeurs de prendre leur repos obligatoire dans des zones non sécurisées. Ces situations engendrent des risques pour la sécurité routière et la conformité réglementaire, des dégradations du domaine privé et public, des dépôts de déchets sauvages...

Pour rappel, le règlement européen (CE 561/2006) et la décision de la CJUE (2017) imposent des temps de repos pour les chauffeurs, hors cabine. A ce titre, le Président de la fédération des transports routiers a confirmé le besoin. Ainsi, sur l'ensemble du territoire européen, il manquerait plus de 100 000 places.

- **DE10 - Comment le projet s'inscrit-il dans la stratégie territoriale du SCoT-AEC et du Pays du Mans ? Y a-t-il une cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ? et avec l'UFS ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**DE10 :** Ce projet est antérieur aux travaux du SCoT-AEC Pays du Mans, afin de tenir compte des éléments naturels qui bordent le site, le projet a été revu à la baisse par rapport au projet initial avec une capacité d'accueil de 130 poids lourds. Les zones humides qui ont été identifiées dans le cadre d'un diagnostic préalables sont protégées et exclues de l'emprise du projet. La haie qui borde la route de Paris est également maintenue.

Ce projet fera d'ailleurs l'objet d'une évaluation environnementale qui permettra de répondre à l'ensemble des sujets soulevés.

- **DE11 - Le modèle économique des centres routiers est-il toujours pertinent au regard des évolutions réglementaires (transition écologique) et des retours d'expérience (exemple allemand) ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**DE11 :** La création d'un centre routier permettra de :

- Améliorer les conditions de vie et de travail des chauffeurs.
- Prévenir la fatigue et les accidents.
- Respecter les obligations légales sur le repos hebdomadaire hors cabine.
- Valoriser le métier de conducteur routier, aujourd'hui en tension.
- Réduire le stationnement sauvage et les nuisances urbaines.
- Améliorer la qualité de vie des riverains et des zones industrielles.
- Assurer un stationnement sécurisé 24h/24 (vidéosurveillance, clôture, éclairage).
- Intégrer des solutions écologiques : bornes électriques, GNV, panneaux solaires, récupération d'eau.
- Lutter contre les vols de marchandises, intrusions et accidents liés à des stationnements inadaptés.
- Renforcer l'attractivité logistique de la métropole du Mans.
- Créer des emplois directs et indirects.
- Soutenir la compétitivité des transporteurs locaux.

Le projet de création d'un centre de services routiers permettra donc de répondre aux besoins du territoire en organisant le stationnement des camions en transit dans de bonnes conditions.

- **DE12 - Comment le projet garantirait-il sa viabilité financière (fréquentation, tarification, subventions) sans reporter les coûts sur les usagers ou les collectivités ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**DE12 :** Ce n'est pas dans le cadre du SCoT-AEC Pays du Mans qu'il est possible de répondre à cette question.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougeard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



## Développement économique : Divers / Autres sujets

- **DE13 - Concernant l'entrepôt d'Ecommoy quelles réponses le Pays peut-il apporter aux déposants, notamment à l'Association Orée Bercé Béloinois Environnement ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE13 :** Le projet logistique CONCERTO est un projet privé déjà engagé (dépôt PC). Le PLUi de l'Orée de Bercé Belinois permet l'implantation de ce type d'activité sur la zone des Portes du Belinois à Ecommoy.

Par ailleurs, au regard du SCoT-AEC DAACL page 89, pour le moment non opposable, ce projet entre dans la catégorie "entrepôts structurants" à vocation régionale avec surface de plancher de 20 à 40 000 m<sup>2</sup> éloigné de l'habitat, proche de l'échangeur A28 Tours / Le Mans / Rouen et axe Le Mans / Tours RD 338.

- **DE14 - Idem pour celui de et de Trangé**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE14 :** Le projet logistique SCANNEL est un projet privé déjà engagé (autorisation délivrée le 11 juillet 2023). Le PLUi Le Mans Métropole permet l'implantation de ce type d'activité sur la Zone de l'Etoile à Trangé. Il correspond également à la catégorie "entrepôts structurants". Le SCoT-AEC du Pays du Mans a donc intégré ce projet dans son état des lieux.

- **DE15 - Le Pays peut-il s'engager à développer des études (inventaire, observatoire) sur des alternatives (ex. : réhabilitation des friches, de bâtiments industriels inoccupés, gare de triage du Mans) ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE15 :** Le Pays du Mans à travers le SCoT-AEC précise une stratégie d'implantation logistique en prenant en compte la surface de plancher du bâtiment, la localisation pour limiter les impacts et met en avant des principes d'aménagement précisés DOO/DAACL page 90.

La stratégie d'implantation logistique s'accompagne du développement des embranchements ferroviaires notamment pour les entrepôts majeurs et structurants. Les objectifs de logistique décarbonée sont précisés p90 avec notamment la mobilisation des friches.

La gare de triage reste une infrastructure importante pour le renforcement du fret ferroviaire (CF PAS page 12 objectif 2)

Friches industrielles : De manière générale, le Pays du Mans est plutôt pauvre en friches industrielles, et si elles existent, elles ne sont pas toujours bien situées pour permettre une réhabilitation pour le développement économique. Pour autant, il conviendra d'accompagner les territoires dans la mutation des friches industrielles exemple GFL à Yvré l'Evêque, certaines friches pourront aussi être dépolluées, renaturées, mais cette stratégie vertueuse nécessitera du temps et beaucoup d'argent public.

- **DE16 - Peut-on consulter les études justifiant ces projets au vu des besoins du territoire ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**DE16 :** La justification des besoins locaux est à établir par le porteur de projet, le SCoT-AEC n'est pas compétent pour établir finement le besoin. La Dreal Région Pays de la Loire a réalisé une étude sur le foncier logistique en Pays de la Loire (voir PJ note interne contribution n°109 STOP AMAZON).

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



### Nuisances

- **N1 - Au moins à 2 reprises dans le document du SCoT, il est mentionné que l'implantation d'une ZAE ou de son extension est ou serait conditionnée par le résultat d'une évaluation environnementale (ZAE des Cohernières, extension de la ZAE de la Pécardière). On peut supposer que cette étude comporte ou comporterait un volet nuisances pour les riverains. Pouvez-vous détailler le processus, avec comme point de départ l'approbation du SCoT-AEC, qui mènera à l'implantation d'un bâtiment industriel ? A quel moment l'évaluation environnementale est-elle réalisée et ses résultats communiqués aux riverains ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**N1** : Processus possible (non exhaustif) :

- **Rencontre collectivités compétentes** (Gesnois Bilurien, Perche Emeraude), communes concernées (Connerré, Beillé, La Chapelle St Remy), et à la demande des élus locaux éventuellement le Département et Députée secteur pour arbitrages sur périmètre d'étude et mutualisation éventuelle ;
- **Retours éventuels au Pays du Mans avant approbation du SCoT-AEC,**
- **Approbation SCoT-AEC 27 janvier 2026** avec prise en compte des retours d'une éventuelle rencontre (modification éventuelle du projet arrêté si nécessaire)
- Second semestre 2026 (au plus tôt) **lancement / préparation d'une consultation mutualisée** entre Gesnois Bilurien et Perche Emeraude pour études préalables sur périmètre identifié suite à la première rencontre des 2 collectivités compétentes
- **Réalisation des études préalables par un prestataire désigné** permettant de mettre en avant la faisabilité du projet de zone et de déterminer un périmètre à aménager
- **Rencontre collectivités compétentes** (Gesnois Bilurien, Perche Emeraude), communes concernées (Connerré, Beillé, La Chapelle St Remy), et à la demande des élus locaux éventuellement le Département et Députée secteur, représentants de l'Etat et les deux pays porteurs de SCoT (Pays du Mans et Perche Sarthois) pour proposer un périmètre et la procédure d'urbanisme
- **Modification ou Déclaration de projet avec mise en compatibilité PLUi Gesnois Bilurien et PLUi Perche Emeraude** (soumis à évaluation environnementale) + enquête publique (durée procédure modif ou déclaration de projet 1 an minimum)
- **Acquisition foncière** (Déclaration d'Utilité Publique nécessaire (1 an) si expropriation, elle comprendra une enquête publique qui peut éventuellement s'établir avec la procédure d'évolution du PLUI)
- **Dépôt d'un Permis d'Aménager** (avec évaluation environnementale (terrain > 10 ha) et enquête publique en rajoutant délai PA : 2 mois, loi sur l'eau, sols, avis MRAE,...) + voire selon IOTA, autorisation environnementale et donc PA ne peut être mis en œuvre avant autorisation IOTA... sauf si ZAC ?
- **Réalisation des travaux d'aménagement et voirie après instruction PA et fin des recours** (nécessite un marché public à mutualiser entre les 2 EPCI compétentes) à noter qu'une concession d'aménagement pourra être possible auprès d'un aménageur AMENAO par exemple (aménageur Terrasses des Challans) , dépôt PC possible dès l'obtention du PA même sans aménagements encore effectués mais début des travaux du PC suspendus à viabilisation du lot (y compris voirie)
- **Dépôt PC industriel** (complément de l'étude d'impact du PA si nécessaire, enregistrement ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) le cas échéant, études et analyses techniques, concertation publique)
- Si ICPE enregistrement ou autorisation : à distinguer Dossier ICPE valant autorisation environnementale distincte du dossier PC – concertation du public se ferait d'ailleurs dans le cadre de l'instruction du dossier ICPE + idem travaux ne peuvent être exécutés avant autorisation ICPE.
- PC soumis à Evaluation environnementale de fait si plus de 40000m<sup>2</sup> de SdP et donc enquête publique
- ou entre 10000 et 40000m<sup>2</sup> (plus probable) : Evaluation environnementale examen cas par cas et si soumis, participation du public par voie électronique délai PC 5 mois/dossier complet.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougeard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans





- **N2 - Concernant le Centre routier de Connerré, le public fait état d'études environnementales voire d'avis de la MRAe concluant de façon négative pour l'implantation de cette installation. Le Pays du Mans a-t-il eu connaissance de ces études ; l'aspect humain a-t-il été pris en compte (pollution de l'air, bruit, trafic..)**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**N2 :** Le projet de modification du PLUi de LMM pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Petit Tambour sur la commune de Champagné, nécessaire pour permettre la réalisation d'un centre de services routiers fera l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à la décision de la MRAe rendue dans son arrêté du 7 juillet 2025. La programmation des études nécessaires à cette évaluation n'est à ce jour pas connue.

- **N3 - Quelles réponses peuvent-elles être apportées par le SCoT aux opposants aux énergies renouvelables en termes de nuisances ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**N3 :** Le SCoT-AEC du Pays du Mans à pleine conscience de l'importance de concilier le développement des énergies renouvelables et la préservation de la biodiversité, des paysages et du cadre de vie des habitants. Cela est notamment présent dans le DOO avec l'objectif 38 (p.112) - Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Règlementairement, le SCoT-AEC du Pays du Mans ne contraint pas directement les conditions d'implantations des énergies renouvelables sur le territoire. Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, des recommandations ont été formulées (tableau p.112). Le Pays du Mans accompagnera au mieux les collectivités dans leur projet EnR afin qu'elles veillent à la limitation des impacts possibles sur les riverains et l'environnement. Concernant l'instruction des dossiers d'énergie renouvelable, c'est l'État aujourd'hui qui est compétent sur ce sujet.

- **N4 - Le SCoT peut-il apporter des réponses aux préoccupations des déposants des contributions 17, 37, 106 et 126 et notamment la situation à Ecommoy ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**N4 : Contribution n°17 - Arnage Vélo**

Il est mis en avant le sujet des nuisances sonores et de la qualité de l'air liés au trafic. Ces sujets sont bien abordés dans le SCoT-AEC intégrant la démarche Urbanisme Favorable à la Santé et un Plan d'Actions Qualité de l'Air Le Mans Métropole.

**Contribution n°37 - A. DECUQ Ecommoy actualisation contribution PCAET**

Le fil conducteur du SCoT-AEC est "l'Urbanisme Favorable à la Santé" (UFS)

Le DOO comprend des prescriptions allant dans ce sens :

(prescriptions prenant directement en compte la qualité de l'air)

- PR13E - p.32

- PR15 - p.38

- PR33A - p.103

Par ailleurs, le rôle du SCoT-AEC dans sa mise en oeuvre permettra d'accompagner les collectivités à la prise en compte des prescriptions et recommandations dans leur document d'urbanisme locaux et également de façon opérationnelle. Des sites expérimentaux sont à l'oeuvre sur chacun des territoires, sur des typologies de projets variés, et publics cibles variés. Un guide d'accompagnement à la mise en oeuvre de projet intégrant la démarche d'urbanisme à la santé sera également diffusé aux collectivités membres du Pays du Mans.

Renforcement du tableau des recommandations EnR : veiller au développement du chauffage au bois, émetteur important de particules. Attention aux installations.

Le SCoT-AEC différencie avec l'armature territoriale les objectifs locaux de densité entre pôle urbain, pôles d'équilibre et intermédiaires, bourgs ruraux et périurbains. Il s'agit de mieux répondre aux différents contextes. Effectivement la densification peut amener des problèmes de circulation au niveau local. La densification est aussi à regarder de manière globale : elle rapprochera les habitants des services, redynamise les centralités, limite la consommation d'espace... mais il conviendra d'être vigilant dans ce chemin vers ce nouveau modèle d'aménagement, en travaillant, en accompagnant les acteurs locaux et les habitants vers une densité acceptable. Cette dernière passera par la qualité de l'espace public et l'émergence des modes actifs limitant progressivement la place de la voiture quand cela sera possible.

Le SCoT-AEC ayant un regard de planification interterritoriale, en posant ces grands principes, ils doivent être déclinés localement à l'échelle des PLUi notamment dans les opérations d'aménagement. Des temps d'échanges, de dialogue, de concertation avec les acteurs locaux pourront s'établir au moment de la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### **Contribution n°106 - J.TESSIER Sujets SCoT-AEC au regard d'Ecommoy**

Contribution concernant principalement des actions et sujets du ressort de la commune d'Ecommoy et de la communauté de communes Orée de Bercé Belinois, pas directement le SCoT-AEC.

Les projets locaux d'usine de pellets et d'entrepôt logistique Concerto sont des dossiers déjà engagés (antérieurs au SCoT-AEC) s'inscrivant en accord avec la réglementation en vigueur notamment le PLUi Orée de Bercé Belinois.

#### **Contribution n°126 - J.TESSIER La circulation avec sa pollution, sa sécurité en général des utilisateurs et des riverains de la D 338, dans sa partie agglomération d'Ecommoy**

Contribution "hors sujet", la circulation n'est pas de la compétence du SCoT-AEC mais relève de la commune d'Ecommoy directement.

- **N5 - Est-il prévu que le SCoT encadre les activités bruyantes et polluantes du circuit Bugatti en rapport avec la forte croissance de son activité ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**N5:** Selon le diagnostic "Urbanisme Favorable à la Santé", au total, 149 000 personnes, soit 48% de la population du Pays du Mans, vivent avec une exposition au bruit supérieure à 55 décibels en période nocturne. La qualité de l'environnement sonore fait partie des déterminants de la santé identifié dans le diagnostic et constitue un enjeu à prendre en compte particulièrement au niveau des PLUi et Opérations d'Aménagement.

L'encadrement des activités bruyantes et polluantes est de compétence Etat pas directement le rôle du SCoT-AEC, pour exemple la Carte de Bruits Stratégiques et le Plan d'Exposition Bruit Aéroport Le Mans - Arnage.

Concernant les activités du circuit Bugatti, il n'appartient pas au SCoT du Pays du Mans d'encadrer ces activités. Néanmoins, il est à noter que des mesures ont été prises par arrêté préfectoral portant homologation du circuit de vitesse des 24 heures du mans (31 mai 2024) pour encadrer le fonctionnement de cet équipement notamment au regard des plages horaires (jours et horaires d'ouverture) et des contrôles des volumes sonores. Par ailleurs, l'ACO fait procéder, par un prestataire indépendant, à des mesures acoustiques et établit un rapport annuel transmis en préfecture.

- **N6 - Si le sujet des pollens est abordé dans le SCoT, qu'en est-il de l'amiante et en particulier de la prise en compte de la présence de bâtiments aux couvertures dégradées en proximité dans le cadre de l'ouverture à ou de zone ouverte à l'urbanisation ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**N6 :** L'amiante est un sujet trop précis pour le SCoT-AEC du ressort de l'Etat.

- **N7 - Est-il envisageable que le SCoT puisse influencer pour la gratuité des autoroutes 20 km autour du Mans ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**N7:** Le SCoT-AEC préconise la mise en place d'une rocade autoroutière à partir des infrastructures existantes (PAS objectif 3 page 12). Il fixe cette stratégie politique à long terme pouvant avec le changement de concession enclencher un dialogue avec les acteurs concernés, mais le Pays du Mans porteur du SCoT-AEC n'est pas directement compétent sur ce sujet.

- **N8 – Le Pays du Mans a-t-il une position concernant les ZFE ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**N8 :** Compte-tenu des bons résultats en matière de qualité de l'air (taux moyen de NO<sub>2</sub> inférieur à 10 microgrammes/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle sur 3 ans) et en lien avec les nombreuses actions entreprises visant à développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle, Le Mans Métropole a sollicité et obtenu une dérogation pour ne pas mettre en place de ZFE, tout en poursuivant les actions et projets entrepris pour améliorer la mobilité durable et la qualité de l'air notamment à travers son Plan d'Amélioration de la Qualité de l'Air annexé au SCoT-AEC.



## Biodiversité / Zones Humides

- **BZH1 - Comment le SCoT-AEC peut-il mieux répondre à la tension entre développement économique (zones logistiques, énergies renouvelables) et la préservation de la biodiversité et des zones humides, alors que les contributions soulignent une opposition forte entre ces deux enjeux ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**BZH1 :** Dans un premier temps, il convient de différencier les projets déjà lancés avant l'application du SCoT-AEC, des projets qui sortiront après que le SCoT-AEC soit rendu exécutoire (prévisionnel avril 2026). En effet tous les projets en cours sont liés aux documents d'urbanisme en vigueur, et ces derniers n'ont pas été mis en compatibilité avec le SCoT-AEC et la loi climat résilience d'août 2021. Pour les futurs projets, ils seront plus encadrés, ils devront s'inscrire dans la stratégie SCoT AEC (EnR, commerce, économique ou logistique). Le DOO page 61 objectif 22 met en avant l'accompagnement des acteurs économiques vers un changement de modèle (densification, mutualisation, gestion de l'eau...). Dans l'objectif 42 DOO page 125, le SCoT fixe un cadre pour une meilleure intégration paysagère des aménagements, apporte aussi des éléments sur la saturation visuelle (PR42B). Au sein de l'objectif 45 le SCoT-AEC prévoit que les documents de planification protégeront le cœur des espaces répertoriés comme réservoirs de biodiversité. Dans cette continuité, l'objectif 46 en fait de même sur le maintien des corridors écologiques structurants du Pays du Mans. L'objectif 47 s'attache à préserver tous les éléments structurants de la trame bleue, à savoir les zones humides et les zones d'expansion des crues. Enfin, l'objectif 48 indique que des espaces de respirations et verts seront à identifier pour renforcer la préservation et la constitution d'un maillage en milieu urbanisé propice à la biodiversité.

- **BZH2 - Comment le SCoT justifie-t-il des projets d'implantation de zones d'activité dans un espace fragile comme (Les Cohernières ) alors qu'il prône par ailleurs, outre la sobriété foncière, la protection de la biodiversité, des zones humides et des paysages (Voir les Thématiques « Paysage » « ZAN » et « Développement économique ») ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**BZH2 :** Le SCoT-AEC affiche dans le DOO page 57 la zone de l'échangeur Connerré avec un foncier maximum de 15 ha conditionné à des études environnementales et mesures compensatoires et identifie un carré rouge sur la carte DOO page 59 à cheval avec la communauté de communes Perche Emeraude (SCoT limitrophe Perche Sarthois). Le projet de SCoT-AEC ne mentionne pas une implantation sur les Cohernières et ne définit pas de périmètre de la zone. Les collectivités compétentes Gesnois Bilurien et Perche Emeraude définiront le périmètre d'étude et décideront si le secteur des Cohernières sera impacté ou non.

- **BZH3 - Sans présager de solutions alternatives, quelle réponse le Pays donne-t-il à la demande de l'APEC (Association pour la Protection Cohernières) et du Collectif Stop Amazon 72, d'abandonner d'ores et déjà ce projet qui porterait, selon elles, une atteinte grave à la biodiversité ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**BZH3 :** Aux collectivités compétentes concernées d'en décider (pas au Pays du Mans) après réalisation d'études préalables.

- **BZH4 - A défaut, quelle solution le Pays du Mans suggère-t-il pour trouver une issue à ce projet fortement contesté au titre de la biodiversité ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH4 :** Le Pays du Mans incite les collectivités compétentes concernées à se réunir pour travailler ensemble sur ce projet de zone (mutualisation des études préalables). Les réflexions sur ce projet ne sont pour le moment pas assez avancées tant qu'il n'y a pas de périmètre clair. Les études doivent mettre en avant le secteur à aménager le moins impactant et plus faisable économiquement. Il est important de dépasser les limites administratives pour affiner le périmètre de la zone. Après avancement des collectivités concernées le Pays du Mans sera favorable à la mise en place d'une réunion interSCoT avec le Pays du Perche Sarthois pilote du SCoT-AEC limitrophe (en cours d'élaboration depuis 6 ans) et les acteurs concernés. Ensuite les documents d'urbanisme (PLUi) des 2 communautés de communes pourront être révisés pour reprendre le périmètre définitif de ce projet de zone d'activités.

- **BZH5 - Comment le SCoT-AEC compte-t-il protéger les captages d'eau potable (ex. : captage de l'Epau) et les zones sensibles (ex. : ZNIEFF des étangs d'Auvours) des risques de pollution liés aux projets d'aménagement du Centre routier de Champagné ? (idem question thème « Ressources »)**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH5 :** Concernant la protection du captage d'eau de l'Epau, un projet porté par LMM est en cours d'étude. Il porte sur la réalisation d'une réserve d'eau brute qui permettra d'assurer la continuité de desserte en eau potable de l'agglomération durant 3 jours dans le cas d'une pollution accidentelle de l'Huisne. Les services de la métropole en charge de ce projet sont assistés par une maîtrise d'œuvre spécialisée. Ce projet comprendra la création :

- d'une réserve d'eau naturelle,
- des ouvrages associés (prise d'eau dans l'Huisne en amont, ouvrage de restitution en aval),
- d'un ouvrage de pompage et d'une conduite de refoulement à raccorder sur l'UPEPE (unité de production d'eau potable de l'Épau) existante,
- d'une passerelle métallique sur l'Huisne d'environ 35 m de portée sur laquelle sera fixée en encorbellement la conduite de refoulement.

En ce qui concerne le projet de centre de services routiers sur Champagné, le projet est encore au stade études. Il devra répondre à la réglementation en vigueur.

- **BZH6 - Quelles alternatives ont été étudiées pour développer les énergies renouvelables sans sacrifier les écosystèmes (ex. : solaire sur toitures, géothermie) ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH6 :** Le SCoT-AEC du Pays du Mans à pleine conscience de l'importance de concilier le développement des énergies renouvelables et la préservation de la biodiversité, des paysages et du cadre de vie des habitants. Cela est notamment présent dans le DOO avec l'objectif 38 (p.112) - Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Règlementairement, le SCoT-AEC du Pays du Mans ne contraint pas directement les conditions d'implantations des énergies renouvelables sur le territoire. Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, des recommandations ont été formulées (tableau p.112). Le Pays du Mans accompagnera au mieux les collectivités dans leur projet EnR afin qu'elles veillent à la limitation des impacts possibles sur les riverains et l'environnement.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



- **BZH7 - Quelles réponses le Pays peut-il donner à la demande de l'Association Vent des Bois de rendre prescriptive les recommandations du DDO REC37, REC38 et REC 42 ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH7 :** A ce stade, les élus du Pays du Mans ne souhaitent pas rendre prescriptives les recommandations 37 et 38 encadrant le développement des EnR. En effet juridiquement le SCoT-AEC a surtout une position stratégique qui devra se traduire plus précisément dans les documents d'urbanisme. L'instruction des infrastructures EnR relève de l'Etat. Les élus ont toutefois validé les compléments souhaités par la DDT et la Chambre d'agriculture :

- REC37 La mention hors agrivoltaïsme sera incluse pour clarifier la rédaction et rédaction prendra en compte le document cadre.
- REC38 Réadaptation de la formulation production EnR pour méthanisation, photovoltaïsme et agrivoltaïsme.

Pour la recommandation 42A sur la pollution visuelle et 42B sur les outils paysagers, le SCoT-AEC met en avant une feuille de route, des outils et pendant la phase de mise en oeuvre avec de la sensibilisation, et de l'accompagnement, le Pays du Mans encouragera les territoires à se saisir de ces recommandations localement notamment dans le cadre des PLUi.

- **BZH8- Et de l'Association Contrevent de Chavaignes, d'intégrer l'ensemble des trames écologiques dans les documents d'urbanisme ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH8 :** A ce stade, le projet de SCoT-AEC du Pays du Mans s'inscrit dans la déclinaison du SRCE en matière de Trame Verte et Bleue. Il s'agit des seules trames opposables. Ces dernières devront être retranscrites à l'échelle des documents d'urbanisme locaux. Toutefois, les autres trames de part le fil conducteur de l'UFS pourront être développées à court et moyen terme sur le territoire (objectif 34 du PAS). En effet, ces éléments sont précisés dans les différents documents du SCoT-AEC et traduit par des prescriptions et recommandations. Les élus ont ainsi la volonté de tendre vers la prise en compte de la trame noire (biodiversité nocturne) en lien avec l'éclairage public notamment et la pollution lumineuse (objectif 34 du DDO et prescription 49 du DDO), la trame brune (biodiversité du sol et du sous-sol) en lien avec le ZAN et la fonctionnalité des sols (recommandation 49B), et dans un plus long terme la trame blanche (en lien avec les nuisances sonores) (recommandation 49A).

- **BZH9 - Quelles réponses le Pays apporte t-il aux demandes de protection de la biodiversité du Collectif Stop Amazon 72 (détail dans le résumé de la contribution 109 ci-dessus) ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH9 :** L'ensemble des réservoirs de biodiversité réglementaires sont protégés de toutes construction selon la liste présente au sein de la prescription PR45A. Les projets sont au sein de ces espaces soumis à étude environnementale. Concernant le sujet des zones humides, les modifications ont été apportées pour être en conformité avec le SDAGE, suites aux avis de l'Etat, de la MRAE, de l'agence de l'eau et des SAGE.

- **BZH 10 – Le Pays du Mans compte-t-il accéder aux demandes de modifications demandées :**
  - PAS OBJECTIF 47 - Prôner l'accessibilité à tous des espaces publics
  - PAS. OBJECTIF 36 – Affirmer et valoriser les franges agricoles comme zone de renaturation et de connexion
  - PAS OBJECTIF 37 - Identifier des secteurs de préservation et renforcement prioritaires pour la biodiversité
  - DDO PR45A - Prescription 45A - Réservoirs de biodiversité /3 demandes, notamment celle concernant la notion imprécise de « cœurs de biodiversité » relayée par la MRAE
  - DDO PR47 Préservation et restauration des Zones humides/Demande retour version initiale
  - DDO PR23A – Hébergement touristique. Demande d'une suppression

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



**REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH10 :** Sous réserve de changement de direction par les élus membres du comité syndical lors de la séance d'approbation, il est envisagé de prendre en compte les remarques de la DDT et MRAE comme suit :

- PAS Axe 1 Objectif 36 Franges agricoles : la prise en compte de la biodiversité dans ces espaces est précisée dans le DOO (la modification n'est pas nécessaire)
- PAS Axe 1 Objectif 37 Secteur de préservation et renforcement pour la biodiversité et le bien être des habitants : modification acceptée en enlevant le terme prioritaire dans le titre
- PAS Axe 1 Objectif 47 modification acceptée en remplaçant "prôner" par "assurer"
- DOO PR23A Hébergement touristique - les élus ne souhaitent enlever "ou présenteront un faible impact de biodiversité" pour laisser de la souplesse en fonction des projets et contextes locaux, les arbitrages du niveau d'impact pourront se faire au niveau local avec les services de l'Etat et autres acteurs concernés.
- DOO PR45A la notion de "coeur de biodiversité" sera précisée pour faciliter sa traduction notamment dans les documents d'urbanisme
- DOO PR47 Au regard des avis des CLE des SAGE Sarthe Amont et Loir, de la DDT et de la MRAe, le Pays du Mans complètera la rédaction du DOO sur prise en compte des zones humides.

- **BZH11 - Quels indicateurs spécifiques seront utilisés pour mesurer l'impact des projets sur la biodiversité, comme le demande la Région Pays de la Loire ? Comment ces indicateurs seront-ils intégrés dans le suivi et l'évaluation du SCoT ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH11:** Les indicateurs liés à la biodiversité sont présents dans le suivi-évaluation du SCoT-AEC de l'indicateur d'impact 12 à l'indicateur d'impact 15, et les indicateurs de résultats associés à ces fiches. Par ailleurs le Pays du Mans est coordinateur et porteur d'un Contrat Nature dans lequel se retrouve un suivi des actions opérationnelles inscrites dans le programme d'actions.

- **BZH12 - Comment le SCoT intégrera-t-il les autres observations des PPA sur la biodiversité et les zones humides : Agence de l'eau, SAGE Bassin de l'Huisne et MRAe ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH12 :** Le SCoT-AEC fixe une stratégie, une feuille de route pour mieux préparer le territoire au changement climatique. Son application permet de mieux encadrer les projets de développement pour qu'ils s'inscrivent dans cette stratégie et limitent le plus possible leurs impacts notamment environnementaux. Par son inscription comme fil rouge du projet, la démarche urbanisme favorable à la santé, les élus ont mis en avant leur intention de mieux prendre en compte le cadre de vie et la santé des habitants. Le public pourra toujours intervenir au niveau de l'élaboration du document d'urbanisme ou de la concertation locale liée au projet pour mettre en avant ses inquiétudes et notamment se servir du SCoT-AEC pour interroger la cohérence de certains projet à venir après avril 2026 au regard de cette stratégie à 20 ans.

- **BZH13 - Suivant l'observation de la Région et de l'APEC, l'approfondissement des connaissances par un meilleur inventaire et protection des haies bocagères, des zones humides et de la biodiversité, peut-il être fortement encouragé par le SCoT-AEC ? Et si oui comment ? Quels leviers d'action ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**BZH13 :** Sujet qui doit être travaillé à l'échelle des documents d'urbanisme locaux. Le Pays du Mans peut impulser la dynamique dans les territoires, à l'exemple de la recommandation 41B. A ce jour, le Pays du Mans coordonne des démarches d'atlas de la biodiversité avec 8 collectivités qui se sont portées volontaires pour enrichir la connaissance de leur biodiversité à leur échelle.

## Habitat

### Sur les aspects qualité de l'habitat et nuisances

- **H1 - Quelles réponses peuvent être apportées aux inquiétudes provoquées par les nuisances et aux risques de dépréciation patrimoniale, de déploiement d'infrastructures (éoliennes) et de projets (plus ou moins avancés) de Zone d'activité ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**H1 :** Le SCoT-AEC fixe une stratégie, une feuille de route pour mieux préparer le territoire au changement climatique. Son application permet de mieux encadrer les projets de développement pour qu'ils s'inscrivent dans cette stratégie et limitent le plus possible leurs impacts notamment environnementaux. Par son inscription comme fil rouge du projet, la démarche urbanisme favorable à la santé, les élus ont mis en avant leur intention de mieux prendre en compte le cadre de vie et la santé des habitants. Le public pourra toujours intervenir au niveau de l'élaboration du document d'urbanisme ou de la concertation locale liée au projet pour mettre en avant ses inquiétudes et notamment se servir du SCoT-AEC pour interroger la cohérence de certains projet à venir après avril 2026 au regard de cette stratégie à 20 ans.

- **H2 - Concernant plus particulièrement le Projet de ZA au lieu-dit Les Cohernières, que répond le Pays à la demande de l'APEC de son abandon ? - (Question identique dans les deux thèmes Paysage et Biodiversité)**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**H2 :** Aux collectivités compétentes concernées d'en décider après réalisation d'études préalables.

- **H3 - Concernant le classement en pôle urbain de la commune de Savigné-l'Évêque, comment le Pays le justifie-t-il ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**H3 :** La commune de Savigné l'Évêque est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit rattraper son retard sur la production de logement social. Avec la contrainte réglementaire de produire du logement social (contrainte non due au SCoT-AEC), la commune doit produire plus de logements.

Considérant que Savigné l'Évêque est une commune urbaine pour l'INSEE (Unité urbaine du Mans), qu'elle doit assumer une forte production de logements (sociaux principalement), pour consommer moins d'espace elle devra atteindre des objectifs de densité plus forts, vu l'accord de la commune après débat, il a été convenu de placer la commune dans le pôle urbain de l'agglomération mancelle. Il convient de ne pas confondre pôle urbain et périmètre administratif et politique de la communauté urbaine de Le Mans Métropole.

### Sur le cas des quantités de logements à produire et la densification

- **H4 - Concernant la perception du déséquilibre territorial de la production de logements neufs entre périphérie et métropole, ne faut-il pas revoir le modèle qui a conduit à le SCoT à afficher cette répartition. ? (Réponse aux communes du Gesnois Bélurien et à la CC Cœur Maine Sarthe)**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**H4 :** Il est constaté dans certaines contributions un sentiment d'opposition urbain / rural, alors que le Pays du Mans s'inscrit pleinement dans une stratégie de complémentarité entre la ville et la campagne (cf page 4 du PAS). Le SCoT-AEC Pays du Mans met en avant une organisation équilibrée et non centralisée du territoire par une armature territoriale prenant en compte les dynamiques urbaines, périurbaines et rurales. Chaque commune aura un rôle à jouer dans cette armature en articulant le développement avec le rapprochement des services, commerces, l'accessibilité, la mobilité, l'emploi et l'activité économique, la prise en compte des ressources et le changement modèle pour un aménagement moins consommateur d'espace.



Pour la production de logements, Le Mans Métropole correspond à près de 70% de la population du Pays du Mans, et constitue la locomotive démographique du territoire notamment par le dynamisme de sa ville-centre. Cet objectif est aussi lié à la volonté politique de renforcer Le Mans comme ville étudiante et de formation. Ce dynamisme pourra se diffuser sur l'ensemble du territoire. Le SCoT-AEC pour plus d'équilibre territorial, met en avant le développement de pôles sur les territoires hors agglomération mancelle tels que Ste Jamme/Montbizot, La Bazoge, Ballon Saint Mars, Connerré, Montfort-le-Gesnois, Savigné l'Evêque, Bouloire... qui auront un rôle important dans le fonctionnement du territoire (mobilité, logements, service, commerce...) en complémentarité avec l'agglomération mancelle (pôle urbain). La production de logements s'établira sur l'ensemble du territoire communes rurales, périurbaines et communes pôles, le SCoT-AEC souhaite renforcer la production de logements sur les communes pôle pour renforcer la proximité des services. Par ailleurs, il convient de prendre en compte dans la production de logements des communes rurales et périurbaines des changements socio-démographiques notamment le vieillissement de la population avec une sous occupation du parc de logements actuel et futur et la baisse de la fécondité. Le développement du parc de logements s'établira à l'avenir sous des formes différentes que l'aménagement de lotissements pavillonnaires (densification, division, résorption de la vacance, diversification...).

Par ailleurs, pour plus de souplesse, en séance du COPIL SCoT-AEC du 12 novembre, les élus ont souhaité assouplir les objectifs de production de logements DOO PR6 page 19 en permettant un dépassement des objectifs de production de logements sous conditions (sans consommation foncière supplémentaire et que les principes de l'armature territoriale ne soient pas remis en cause).

- **H5 - Sur la PR13C « Part de logement en renouvellement urbain » que répond le Pays du Mans aux plusieurs questions de demandes de souplesse dans l'application de cette prescription ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**H5 :** Les élus ont validé en COPIL du 12 novembre de modifier la prescription PR13C qui paraissait difficile à appliquer au regard des contextes locaux.

La nouvelle proposition à l'étude comprendrait les principes suivants :

1- un calcul à effectuer au moment de la mise en compatibilité du PLU/PLUi avec le SCoT-AEC, pas d'année de référence

2- un calcul à l'échelle de l'EPCI (sauf PLU communal) avec 2 niveaux :

- Ensemble des communes pôles de niveau SCoT

- Ensemble des communes socle de proximité

Aussi le PLUi pourra différencier les objectifs de production en RU en fonction des contextes locaux.

3- inclure les secteurs classés U mais non consommés en renouvellement urbain : exemple Champ de Foire Montfort-le-Gesnois

4- possibilité de rabaisser le % si justification (production logement social communes soumises art 55 loi SRU et/ou opération RU cœur de bourg à long terme)

Sous réserve d'une validation en comité syndical lors de la séance d'approbation.

- **H6 - En tant que pôle intermédiaire rural, que répond le Pays du Mans à la commune de Bouloire (PPA 17) sur les prescriptions PR13C et PR17C pénalisantes (Cf question thème Armature) ?**

#### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**H6 :** Le COPIL du 12 novembre a validé l'objectif d'assouplir la prescription PR13C du DOO, aussi l'OAP de la Charmoie à Bouloire, elle sera considérée en renouvellement urbain car entourée de bâti et en secteur U du PLUi du Gesnois Bilurien. Mais son aménagement sera comptabilisé en consommation d'espace NAF.

La remarque de la commune de Bouloire sur la prescription PR17C ne sera pas prise en compte car le SCoT-AEC apporte une stratégie à 20 ans avec un principe de ligne express Bouloire vers le pôle urbain. L'expérimentation du pôle métropolitain concerne une offre opérationnelle remise en cause à court terme mais cette expérimentation n'amène pas à revoir l'objectif de faciliter le lien entre le pôle urbain et le pôle intermédiaire rural de Bouloire comme le fait déjà la ligne régionale 215 aleop.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



- **H7 - Sur la prescription PR12A « Densité moyenne » minimale, que répond le Pays du Mans à la question de la CC du Sud Est Manceau ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**H7:** Le COPIL du 12 novembre a confirmé qu'il ne souhaite pas modifier les objectifs de densité inscrits dans le projet de SCoT-AEC arrêté.

- **H8 - Sur les « dents creuses » en enveloppe urbaine, que répond le Pays aux demandes des communes de Bouloire, de Saint-Mars-la Brière et de Montfort-le-Gesnois ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**H8 :** Les élus en COPIL du 12 novembre ont validé un principe de souplesse pour les espaces "dents creuses" non consommées > 1 ha :

- si entourés de bâti,
  - si au coeur de l'enveloppe urbaine,
  - si inclus dans les secteurs classés U à la date d'approbation du SCoT-AEC,
- seront considérées en renouvellement urbain pour la prescription PR13C : exemple Champ de Foire Montfort-le-Gesnois, Bouloire.

Toutefois ces espaces de plus d'un hectare devront être comptabilisés dans la consommation d'ENAF en cas d'aménagement.

Cette réécriture sera affinée et présentée en réunion PPA prévue début janvier 2026.

- **H9 - Sur la prescription PR11D, que répond le Pays à la demande de la FNSAT ? (idem question de la thématique ZAN)**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**H9 :** Le Pays du Mans va compléter la prescription PR11D du DOO sur le sujet des gens du voyage en lien avec l'avis de la DDT. Toutefois beaucoup de remarques sont du ressort du PLUi/PLU et paraissent trop précises pour s'inscrire dans le SCoT-AEC.

Le COPIL du 12 novembre est d'accord pour reformuler la prescription en prenant en compte en partie les propositions de la FNASAT et les travaux du groupe de travail de la DDT72, mais souhaite rester à un niveau SCoT, certains éléments devant être précisés dans les PLUi.

- **H10 - Quelles sont les réponses du Pays du Mans aux observations de la DDT concernant l'article 55 de la Loi SRU et les objectifs de densification ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**H10 :** Les élus n'ont pas souhaité augmenter les objectifs de densité sur le pôle urbain. Ils considèrent qu'il s'agit d'arbitrages d'élus locaux lors de l'élaboration ou révision de leur document d'urbanisme. Au regard du contexte, ils seront plus volontaristes en proposant des objectifs plus élevés > 20 log/ha ou resteront au seuil minimal de 20 log/ha. En ce qui concerne les "logements économes en espace", pour plus de clarté et de continuité avec le SCoT en vigueur, le seuil de 400 m<sup>2</sup> étant bien identifié sera maintenu même sur le pôle urbain. Les élus maintiennent ce sujet en recommandation (REC12A). Dans le cadre de la mise en oeuvre du SCoT-AEC, le Pays du Mans accompagnera les territoires vers un renforcement de ces objectifs de densité.

Les remarques des service de l'Etat sur la problématique des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU seront prises en compte, des propositions d'écriture seront proposées en réunion PPA de janvier 2026.



**Mobilité**

- **M1 - Le projet de SCOT est-il en mesure de répondre aux attentes exprimées par l'association Arnage à vélo ? Ces propositions sont-elles toutes réalisables ? Notamment le développement d'un maillage ferroviaire et cyclable pour faciliter les trajets des scolaires (vélo + train + bus), la promotion de l'intermodalité (vélo + transports en commun) pour réduire les déplacements motorisés.**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M1 :** La stratégie mobilité du Pays du Mans et du Pôle Métropolitain Mobilité Le Mans Sarthe s'inscrit pleinement dans la lutte contre la dépendance à la voiture et pour le développement des modes actifs notamment le vélo.

Le SCoT-AEC répond en partie aux attentes de l'association Arnage à vélo, avec l'armature territoriale qui fixe un cadre pour rapprocher les services des habitants en mettant en avant des communes pôles, ayant un rôle, de renforcer l'accès aux services et aux mobilités au sein des bassins de vie urbains, périurbains et ruraux.

L'objectif 17 "Mettre en oeuvre une stratégie commune de mobilité pour tous, favorisant des déplacements décarbonés et le report modal" et 18 "Favoriser l'usage des modes actifs par l'aménagement d'un réseau sécurisé prenant en compte l'armature territoriale" du DOO permettront de répondre à l'ambition de réduire les impacts des déplacements motorisés et notamment l'autosolisme sur le territoire.

Les prescriptions de l'objectifs 17 évoquent la mise en oeuvre du SERM (service express régional métropolitain) une offre de mobilité fiable, fréquente et facile à utiliser, au service des habitants de périphérie des métropoles. Son objectif est d'améliorer la desserte entre une ville centre et sa zone périurbaine en renforçant l'offre ferroviaire, et en complétant par d'autres modes, dont les services de transport routier à haut niveau de service et les réseaux cyclables, en favorisant l'intermodalité en parallèle. Cependant, il faudra travailler sur la déclinaison opérationnelle au niveau communautaire des ambitions du SCoT-AEC.

L'association Arnage à vélo évoque certains aspects ne relevant pas du rôle du SCoT-AEC, notamment la formation à un urbanisme cyclable et le développement d'une filière vélo.

- **M2 - Comment le Scot peut-il répondre aux déposants ayant mis l'accent sur les lacunes du projet concernant les déplacements intra-communautaires hors Le Mans métropole (vélo) ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M2 :** Le SCoT-AEC favorise le développement des modes actifs et la proximité entre l'habitat et les services propices au développement du vélo. Le SCoT-AEC précise dans un schéma de principe des déplacements en modes actifs à l'horizon 2050 (DOO page 48). Il s'appuiera aussi sur la mise en oeuvre des Schémas Directeurs Intercommunaux des Mobilités Actives en veillant à ce qu'ils soient interconnectés, comme dit dans la prescription n°18A (DOO page 47) et l'action n°49 du Programme d'actions.

- **M3 - Quelles sont les solutions possibles de liaison pour relier le secteur semi résidentiel Coulaines-St Pavace à la métropole ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M3 :** Le SCoT-AEC favorise le développement des modes actifs et la proximité entre l'habitat et les services propices au développement du vélo. Le SCoT-AEC précise dans un schéma de principe des déplacements en modes actifs à l'horizon 2050 (DOO page 48), des principes de liaisons inter-territoriales internes et des liaisons avec les territoires voisins. Mais la déclinaison opérationnelle s'établit au niveau communautaire ici Maine Coeur de Sarthe. Le réseau de SETRAM n'est pas étendu sur Richemond car les communes de Neuville-sur-Sarthe et Saint-Pavace ne font pas partie de la communauté urbaine de Le Mans Métropole et sont donc hors le périmètre de transports urbain de la SETRAM.

- **M4 - Serait-il envisageable d'établir une armature globale en intégrant toutes les intercommunalités bordant les limites de Le Mans Métropole, comme la communauté de communes Val de Sarthe qui fait partie du Pôle métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M4 :** La compétence mobilité est gérée par l'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans Sarthe intégrant le périmètre du Pays du Mans, ainsi que la Communauté de Communes Val de Sarthe. Les travaux de cette instance sont intégrés au sein du SCoT-AEC. La communauté de communes Val de Sarthe apparaît en filigrane sur la carte de la stratégie mobilité page 45 du DOO car elle est hors périmètre du SCoT-AEC Pays du Mans et dépend du projet de SCoT Pays Vallée de la Sarthe en cours d'élaboration.

- **M5 - Quelles sont les mesures prises par le SCoT-AEC du Pays du Mans en faveur des personnes âgées dans le cadre de la mobilité ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M5 :** Le SCoT-AEC a pour objectif de mettre en oeuvre une stratégie communes de mobilité pour tous, favorisant les déplacements décarbonés et le report modal, décliné de manière opérationnelle notamment dans l'action n°52 du programme d'actions "poursuivre le développement des mobilités partagées et solidaires". Pour plus de précision, il convient de se renseigner sur l'offre proposée par les différentes autorités organisatrices de mobilité (AOM) : Le Mans Métropole, Pôle Métropolitain Mobilité Le Mans Sarthe et la Région Pays de la Loire.

- **M6 - Un pôle d'échanges multimodal (Montbizot et La Guierche) se justifie-t-il ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M6 :** Un pôle d'échanges multimodal ferré (niveau SCoT) est justifié sur la commune de Montbizot considérant le niveau structurant de desserte de la gare (47 000 voyageurs en 2024), et le rôle de pôle d'équilibre que la commune joue avec la commune voisine de Sainte Jamme-sur-Sarthe. Sur la commune de la Guierche qui n'est pas considérée comme un pôle de niveau SCoT, mais pourra être identifiée comme pôle de proximité dans les travaux du futur PLUi Maine Coeur de Sarthe, l'arrêt TER est bien identifié au niveau du SCoT-AEC (carte DOO page 45) mais n'apparaît pas comme un pôle d'échanges multimodal ferré de niveau SCoT puisqu'elle bénéficie d'une desserte moins importante que celle de Montbizot (environ 30 000 voyageurs en 2024). Mais il existe bien un pôle d'échanges entre l'arrêt TER et un arrêt de bus transports scolaire au niveau du pôle tertiaire dans le centre-bourg de La Guierche celui-ci pourra être mis en avant dans le PLUi.

- **M7 - La demande de la commune de Bouloire est-elle recevable ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M7 :** La remarque de la commune de Bouloire sur la prescription PR17C ne sera pas prise en compte car le SCoT-AEC apporte une stratégie à 20 ans avec un principe de ligne express Bouloire vers le pôle urbain. L'expérimentation du pôle métropolitain concerne une offre opérationnelle remise en cause à court terme mais cette expérimentation n'amène pas à revoir l'objectif de faciliter le lien entre le pôle urbain et le pôle intermédiaire rural de Bouloire comme le fait déjà la ligne régionale 215 aleop.

- **M8 - La demande d'intégration de la gare de Montfort le Gesnois comme équipement structurant dans la stratégie de mobilité est-elle recevable ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M8 :** La gare de Montfort-le-Gesnois est déjà un équipement important dans la stratégie mobilité du Pays du Mans, et est considérée comme un pôle d'échange multimodal ferré. Cependant, le rôle structurant de la gare de Montfort-le-Gesnois est relatif. Elle a atteint une fréquentation environ de 19 000 voyageurs en 2024, alors que la gare de Connerré-Beillé a atteint une fréquentation de près de 110 000 voyageurs en 2024 (source SNCF).

- **M9 – Comment le Pays du Mans a-t-il intégré le projet de déviation de Sillé-le Guillaume dans le projet du ScoT ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**M9 :** Le Pays du Mans a traité de manière générale la création de contournement dans l'objectif 3 du PAS "Maintenir une bonne accessibilité nationale et régionale". Il précise dans le DOO que les contournements routiers inscrits dans le schéma départemental seront à étudier sur des axes routiers d'entrée sur le Pays du Mans en précisant les conditions d'implantation dans la prescription 15.

Le projet de contournement sur Sillé-le-Guillaume a été confirmé par le Département. Il est rendu possible par le SCoT-AEC sous certaines conditions, il est intégré au PLUi de la 4CPS, un potentiel de 10 ha est inscrit dans ce document d'urbanisme en cas de réalisation de la déviation (sans remettre en cause le foncier dédié pour la communauté de communes dans le DOO page 153).

**Sobriété foncière ZAN**

- **ZAN1 - Le projet de ZAE autour de la sortie autoroutière à Connerré (Les Cohernières) est-il susceptible de voir sa superficie aller au-delà de 15 ha compte tenu des avis rendus par certains élus ? Comment sera compensé le différentiel au sein de la CC du Gesnois Bilurien ou de l'ensemble du Pays ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ZAN1 :** Le potentiel foncier de 15 hectares a été inscrit après discussion avec la communauté de communes du Gesnois Bilurien compétente en développement économique. Il s'agit d'un potentiel foncier maximal concernant uniquement la communauté de communes Gesnois Bilurien pour ce projet.

Les élus n'ont pas arbitré si ce potentiel pouvait être mutualisé avec Perche Emeraude. La communauté de communes, après justification d'une stratégie économique communautaire cohérente, pourrait prendre plus de foncier dans la limite des 28 ha dédiés aux espaces économiques d'intérêt majeur du Gesnois Bilurien mais au détriment de la poursuite de l'aménagement de la zone des Terrasses de Challands.

Par ailleurs, en fonction des arbitrages entre les 2 communautés de communes et des résultats des études préalables, il est possible que les éventuelles surfaces à rajouter se trouvent sur Perche Emeraude et devront être inscrites au projet de SCoT-AEC du Pays du Perche Sarthois.

- **ZAN2 - En cas d'inscription au SCoT, y-a-t-il un risque que ce projet qualifié comme relevant de l'intérêt général, selon un élu, soit reconnu d'utilité publique et donc ouvre la voie à des expropriations de riverains mobilisés et massivement opposés à ce projet depuis 25 ans ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ZAN2 :** Ce projet dépendra des arbitrages entre les 2 collectivités compétentes. Les éventuelles procédures d'urbanisme qui seraient enclenchées avec expropriation ou non ne dépendent pas du SCoT-AEC.

- **ZAN3 - Pour ce projet de « l'échangeur de Connerré », l'enquête publique fait apparaître la volonté d'une approche commune avec les CC voisines, en inter-SCoT ou via une structure publique du type, Groupement d'Intérêt Public ou Société d'Economie Locale. Le Pays du Mans envisage-t-il de prescrire ou de recommander cette approche ou de la mettre en œuvre ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ZAN3 :** Le Pays du Mans a entendu les demandes de démarche interSCoT sur ce dossier. Après discussion en comité de pilotage SCoT-AEC le 12 novembre et en séance de bureau syndical du Pays du Mans le 18 novembre, les élus ont considéré, vu l'état d'avancement du projet (pas de périmètre défini) que les discussions devaient s'établir d'abord entre les collectivités compétentes (Gesnois Bilurien, Perche Emeraude), les communes potentiellement concernées (Connerré, La Chapelle Saint Rémy, Beillé), et à la demande des élus locaux éventuellement la Députée du secteur, les représentants du Département.

En effet cette rencontre permettrait de définir le périmètre d'étude, de travailler sur des mutualisations possibles (foncier, travaux...). Une fois cette première étape réalisée une démarche InterSCoT pourra s'établir. Il convient de préciser que le SCoT-AEC n'apporte qu'un potentiel foncier maximal pour le développement de cet espace économique majeur, mais les PLUi du Gesnois Bilurien ou du Perche Emeraude devront délimiter précisément le projet de ZA.

- **ZAN4 - Bien que le DOO page 153 ne le prévoit pas et le renvoie à 2032, l'enquête publique fait apparaître la volonté de création d'une enveloppe foncière mutualisée pour le développement réactif de projets économiques d'ampleur départementale. Cela est-il envisageable plus tôt et dans quelles conditions ? La construction d'infrastructures routières ou ferroviaires pourrait-elle être concernée ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ZAN4 :** Sous réserve de nouveaux débats à venir d'ici la séance du comité syndical dédiée à l'approbation, le SCoT-AEC ne prévoit pas d'enveloppe foncière mutualisée pour le développement de projets d'intérêt SCoT-AEC, qu'ils soient économiques ou d'infrastructures routières ou ferroviaires. Ce sujet sera réinterrogé au moment du bilan SCoT-AEC au plus tard en 2032. L'éventualité de la mise en place d'une enveloppe foncière mutualisée a fait l'objet de longs débats et les élus ont considéré que chaque EPCI disposerait de son enveloppe foncière, sans mutualisation.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



- **ZAN5 - Les objectifs ZAN du SCoT-AEC du Pays du Mans sont-ils susceptibles d'être remis en cause du fait de décisions gouvernementales à venir ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**ZAN5 :** Les objectifs ZAN inscrits dans le SCoT-AEC du Pays du Mans suivent la législation actuelle. Les élus ne souhaitent pas modifier cette trajectoire. Une modification du document pourra s'établir en cas de besoin pendant la phase de mise en oeuvre après approbation.

- **ZAN6 - La MRAE et le collectif « STOP AMAZON 72 » ont relevé l'incohérence de la méthodologie propre au Pays du Mans aboutissant à une l'enveloppe restante de consommation d'ENAF 2025-2030 de 568,7 ha (page 24 du document « Analyse de la Consommation d'espace »). Sur le périmètre du SCoT-AEC, à peine 11 % du potentiel de consommation 2021-2030 aurait été consommé en 5 ans (8% pour le Gesnois Bilurien), laissant un potentiel de 89 % de l'enveloppe à consommer dans les 5 ans à venir. La Chambre d'agriculture trouve que cet objectif est large. Comptez-vous maintenir cette approche visiblement contraire à l'objectif de maîtrise de la consommation d'ENAF ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**ZAN6 :** Comme expliqué dans la justification des choix page 71, le SCoT-AEC du Pays du Mans, à défaut de modification du SRADDET Pays de la Loire effective, projette un effort de réduction continu de la consommation d'espaces, sur trois tranches de dix années, comme demandé dans le code de l'urbanisme. Dans ce cadre, il a été défini un objectif de moins 56% de consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 par rapport à la période de référence 2011-2020.

Le Pays du Mans ne disposant pas d'outils de suivi de consommation d'espace à l'échelle départementale (comme le Département de Loire Atlantique) et régionale (comme la Région Bretagne), a décidé de mettre en place son propre outil de suivi en partenariat avec la DDT72 (la méthodologie utilisée est précisée dans l'annexe 2.5 Analyse de la consommation d'espace page 4 et 5). Cet outil permet d'avoir des données plus proches de la réalité du terrain, mais ne permet pas d'avoir des données sur la période de référence 2011-2020.

Le portail national de l'artificialisation des sols a donc été utilisé pour définir les enveloppes foncières à moins 56% des EPCI, pour la première décennie d'application du ZAN (2021-2030), à défaut de données disponibles sur la période de référence 2011-2020 avec la méthodologie du Pays du Mans. Cependant, les données du Pays du Mans ont été utilisées pour le décompte de consommation d'ENAF sur l'enveloppe foncière 2021-2030.

Les facteurs expliquant le peu de consommation d'espaces sur l'enveloppe 2021-2030 sont multiples :

- un SCoT de 2014 intégrant déjà des objectifs favorisant une meilleure efficacité foncière,
- une baisse du nombre d'opérations d'aménagement en extension sur le Pays du Mans (raison économique, volonté politique...),
- un renforcement de la réglementation avec la loi climat et résilience...
- et différences méthodologiques entre l'outils du portail national de l'artificialisation des sols et celui du Pays du Mans.

Un double suivi de la consommation d'espace devra être réalisé lors de la mise en oeuvre du SCoT-AEC, d'une part avec le portail national de l'artificialisation des sols et d'autre part avec la méthodologie du Pays du Mans qui pourra être perfectionnée en partenariat avec la DDT72. De plus, comme préconisé dans l'avis n°21 de la DDT72, la trajectoire de diminution de la consommation d'espace pourra être précisée au bilan à 6 ans en 2032.

Il faut aussi noter la différence entre consommation d'espace planifié inscrite dans les documents de planification et la consommation d'espace effective. En effet, en fonction des besoins réels l'ensemble de l'enveloppe foncière disponible par EPCI ne sera pas entièrement utilisée.

Ces échanges ont aussi participés à la sensibilisation des élus à la consommation d'espace. La mise en oeuvre du SCoT-AEC permettra aussi d'accompagner les EPCI vers un nouveau modèle d'aménagement moins consommateur d'espace naturel agricole et forestier. D'une part avec la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT-AEC, et d'autre part avec la mise en oeuvre des actions n°28 ; 29 ; 32 ; 34 ; 35 et 39 du Programme d'actions.



- **ZAN7 - Comment le Pays du Mans répond-t-il au collectif « Stop Amazon 72 » sur la consommation d'espaces d'environ 100 ha prévue pour l'implantation d'entrepôts et aux insuffisances du DOO (DAACL) ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ZAN7 :** Sur les projets privés évoqués, seuls Trangé, Ecommoy, La Milesse, et La Bazoge concernent le SCoT-AEC Pays du Mans (26,3 ha sur 102 ha au total), il s'agit de projets engagés qui s'inscrivent en accord avec les documents d'urbanisme en vigueur (ces derniers seront mis en compatibilité ultérieurement avec le SCoT-AEC).

La justification des besoins locaux est à établir par le porteur de projet, pas le SCoT-AEC ces projets étant antérieurs. La Dreal Pays de la Loire a réalisé une étude sur le foncier logistique en Pays de la Loire (transmise en note interne).

Les conditions sur la limitation de l'artificialisation, se retrouvent dans l'application de la trajectoire ZAN locale, un territoire prenant le foncier pour la logistique aura moins de potentiel pour le développement économique et habitat, aussi ça incitera les collectivités à favoriser des projets plus optimisés, sur des friches, ou même faire des choix en défaveur du développement logistique. Puis dans le DOO page 90 des principes de qualité d'aménagement sont précisés. Par ailleurs, l'application de la stratégie logistique DOO/DAACL pages 88 et 89 limite fortement l'émergence de gros projets, ces derniers ne pouvant s'implanter n'importe où.

Ces conditions d'implantation devront être reprises par les documents d'urbanisme (principe de compatibilité SCoT / PLUi).

- **ZAN-8 Les extensions de zones économiques consommatrices d'ENAF prévues par le SCoT-AEC ont-elles fait l'objet d'une analyse préalable sur le taux réel de remplissage de la zone, les friches, la régularité des installations (dépôts de ferraille, véhicules hors d'usage, entrepôts), mixité avec l'habitat, la typologie des entreprises, l'historique des implantations récentes, l'historique des consommations d'ENAF sur la commune, l'embranchement fer.. ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ZAN8 :** La SCoT-AEC précise dans le DOO page 60 dans l'objectif 21 que l'extension ou la création d'un nouvel espace d'activités économiques ne sera possible que si la collectivité compétente inscrit ce besoin dans une stratégie économique communautaire. L'optimisation de la partie déjà existante de l'espace économique sera priorisée.

Deux séminaires avec les élus et techniciens des EPCI ont été réalisés afin d'établir une armature économique composée de :

- Espaces économiques d'intérêt local
- Espaces économiques d'équilibre communautaires (intégré au tissu urbain ou isolé)
- Espaces économiques d'intérêt majeur (intégré au tissu urbain ou isolé)
- Espaces économiques dédiés

Ce travail a ensuite permis d'attribuer un potentiel foncier maximum par EPCI pour la période 2025/2036, en fonction de l'armature économique s'inscrivant dans leur stratégie économique.

- **ZAN9 - Quelles réponses peuvent être apportées aux observations des communes de Connerré, Saint-Corneille, Nuillé-le Jallais, Bouloire, Saint-Mars la Vrière, Savigné-l'Évêque et Montfort-le-Gesnois concernant la consommation d'ENAF pour l'habitat ? La prescription PR13C peut-elle être assouplie ? Notamment pour les dents creuses ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ZAN9 :** Suite aux observations de plusieurs communes, la prescription n°13C a été revue. Les élus composants le comité de pilotage du SCoT-AEC ont choisi de l'assouplir pour faciliter son application.

Il est envisagé, sous réserve de modification par les élus lors de la séance d'approbation du comité syndical ou de réserves exprimées par les PPA lors de la réunion dédiée (en janvier 2026), d'effectuer le calcul au moment de la mise en compatibilité du PLU/PLUi avec le SCoT-AEC en enlevant les années de référence. Le calcul se fera à l'échelle des EPCI (sauf PLU communal) avec 2 niveaux :

- Ensemble des communes pôles de niveau SCoT
- Ensemble des communes socle de proximité

Le PLUi pourra différencier les objectifs de production en RU en fonction des contextes locaux.

**Ressources / Assainissement**

- **R1 - Le choix de la location du Centre routier à Champagné a-t-il pris en compte la problématique de la protection de la ressource en eau ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**R1 :** Le choix principal de l'implantation du projet de centre routier sur Champagné est lié à son emplacement à proximité de deux axes routiers structurants pour les flux poids lourds la RD323 et la RD347 et la proximité de l'échangeur d'Auvours permettant l'accès à l'autoroute A28 et A11.

La question de la protection de la ressource en eau, et notamment du captage de l'Epau est indépendante du projet de centre de services routiers. La collectivité Le Mans Métropole a déjà engagé les études nécessaires à cette sécurisation qui est liée au fonctionnement général du système d'adduction en eau potable. Concernant le projet de centre de services routiers, il devra respecter la réglementation en vigueur et en particulier ce qui concerne le volet traitement des eaux pluviales au regard des hydrocarbures.

- **R2 - Le SCoT prévoit-il que la zone de Béner sera exempte de tout aménagement type habitat, zone commerciale ou économique ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**R2 :** Le SCoT-AEC :

- Ne met pas de SIP sur ce secteur et donc empêche le développement commercial,
- Confirme que ce secteur est hors enveloppe, donc si artificialisation / consommation d'espace ça sera comptabilisé dans le potentiel ZAN LMM.
- Ne s'oppose pas à la mise en place d'un espace économique.
- N'est pas compétent pour faire évoluer le périmètre de protection de captage de l'Huisne.

Le SCoT-AEC n'a pas conservé le projet de ZACOM sur le site de BENER, tel qu'inscrit dans le SCoT de 2014. Le fait de supprimer cette ZACOM ne revient pas à supprimer toute possibilité d'urbanisation du site. Il appartiendra au PLUi de Le Mans Métropole de définir le devenir de ce secteur en respectant le cadre des orientations générales du SCoT-AEC.

- **R3 - Comment le SCoT-AEC prend-il en compte la disposition 3D-1 du SDAGE Loire Bretagne ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**R3 :** DISPOSITION 3D-1 : PRÉVENIR ET RÉDUIRE LE RUISSELLEMENT ET LA POLLUTION DES EAUX PLUVIALES

Suite à la demande de l'agence de l'eau Loire Bretagne, le Pays du Mans complétera la prescription du DOO PR39B page 115.

- **R4 - Les thématiques PFAS, PCB et CVM seront-elles ajoutées au document et programme d'action actuels (concerne la ressource en eau mais aussi l'UFS) ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**R4 :** Le sujet est trop précis pour être abordé à l'échelle du Pays du Mans, et ne seront pas abordés dans les documents du SCoT-AEC. Une attention est toutefois portée sur le sujet de l'eau, qui fait parti des déterminants de santé de la démarche UFS.

En ce qui concerne le sujet CVM, pour rappel, le chlorure de vinyle monomère (CVM) est un gaz qui provient de certaines canalisations en PVC (polychlorure de vinyle) installées avant les années 1980. Il est classé cancérigène et peut contaminer l'eau potable par migration depuis des canalisations en PVC mal polymérisées. Conformément à la réglementation en vigueur, la Personne Responsable de la Production ou de la Distribution de l'Eau (PRPDE) est tenue de cartographier les secteurs, d'identifier les risques, de contrôler la qualité sur les secteurs à risque identifiés et de mettre en œuvre les solutions nécessaires pour garantir la sécurité sanitaire. 3 principaux facteurs influençant le relargage de CVM sont la température, le temps de contact, la concentration en CVM dans le PVC...

Sur Le Mans Métropole, de par une bonne connaissance du patrimoine réseau et de son fonctionnement hydraulique, les secteurs identifiés ne posent pas de souci particulier et ne nécessitent pas d'actions correctives ; une surveillance analytique se poursuit. Ces canalisations seront remplacées classiquement dans le cadre de la gestion patrimoniale du réseau. Néanmoins sur Fatines, nous avons découvert, lors de l'entrée de cette commune dans la métropole, des secteurs problématiques. Des actions correctives provisoires ont été mises en œuvre (automatisation de purges) puis la DEA est en train de remplacer le réseau incriminé...

- **R5- La commission a pris acte des réponses faites par le Pays du Mans à l'avis de la MRAE concernant la conformité des systèmes épuratoires mais s'interroge par conséquent sur la répartition des consommations d'ENAF et des jauges en matière d'habitat nouveau. Il semble que celle-ci n'ait pas pris en compte l'absence de schémas directeurs et/ou de volonté de mise aux normes à court terme (combien de mois ?). Peut-on affirmer que les collectivités ayant massivement construit et consommé des ENAF sans assainissement efficace se voient avantagées (règle des 56%) par rapport aux collectivités ayant attendu d'être conformes pour reprendre leur développement ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**R5 :** Le sujet assainissement sera complété dans l'état initial de l'environnement, mais est regardé au moment de l'élaboration, de la révision des documents d'urbanisme pas à l'échelle du SCoT-AEC. Le DOO PR50E page 143 précise l'adaptation du développement à la capacité de traitement des systèmes d'assainissement.

Les collectivités concernées par un besoin de remise aux normes de leur station d'épuration verront leur développement conditionné à la réalisation de travaux. Il convient d'avoir un regard global à l'échelle intercommunale et pas à l'échelle communale, l'application du SCoT-AEC, et la mise en compatibilité des PLUi, favorisera le développement en priorité des communes "pôles" et maîtrisera le développement de communes ayant fortement consommé de l'espace.

- **R6 - Comment pensez-vous prendre en compte les éléments de connaissance ci-dessus relatifs aux gisements de miniers et de matériaux de carrière dans le SCoT pour renforcer la prescription 52A du DOO ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**R6 :** Ce sujet pourra être discuté avec l'Etat et acteurs concernés. Au regard des débats de la réunion PPA prévue début janvier, les élus décideront de compléter ou non le diagnostic et le DOO PR52A.

- **R7 - Pensez-vous que la thématique « déchets du BTP » puisse faire l'objet d'une prescription et d'une action spécifiques plutôt que d'une simple recommandation compte-tenu des risques pour l'environnement et la santé que représentent une gestion non contrôlée de ces déchets ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**R7 :** Le SCoT-AEC précise ce sujet dans le DOO recommandation REC51 page 144. Il n'est pas envisageable de la transformer en prescription car juridiquement son opposabilité serait inapplicable. La réduction des déchets du BTP est également retranscrite dans la fiche action n°44 du programme d'actions.



## Energies renouvelables

- **ENR1 - Que répond le Pays du Mans sur la nécessité exprimée par la commune de Cures et de l'un de ses habitants « d'une répartition équitable entre les territoires de l'effort à réaliser pour atteindre les objectifs fixés en matière de production d'ENR ? »**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**ENR1 :** Le SCoT-AEC a défini des objectifs de développement des EnR, et l'énergie éolienne en est l'une des composantes. Le déploiement du mix énergétique sur le territoire est l'une des priorités afin de garantir sa transition et sa décarbonation. Le projet du SCoT-AEC a bien pris en compte l'impact que peuvent représenter le développement de ces énergies, et a ainsi pour volonté de les déployer de façon raisonnée et équilibrée sur l'ensemble du territoire du Pays du Mans.

Règlementairement, le SCoT-AEC du Pays du Mans ne contraint pas directement les conditions d'implantations des énergies renouvelables sur le territoire. Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, des recommandations ont été formulées (tableau p.112). Le Pays du Mans accompagnera au mieux les collectivités dans leur projet EnR afin qu'elles veillent à la limitation des impacts possibles sur les riverains et l'environnement. Concernant l'instruction des dossiers d'énergie renouvelable, c'est l'État aujourd'hui qui est compétent sur ce sujet.

- **ENR2 - Que répond le Pays du Mans aux déposants (118,113,72) qui s'opposent au développement de projets éoliens en forêt et zones sensibles ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**ENR2 :** Le SCoT-AEC du Pays du Mans n'est pas en mesure de pouvoir agir sur les projets éoliens en cours. La décision de les autoriser ou non revient à l'État.

Néanmoins, le SCoT-AEC du Pays du Mans à pleine conscience de l'importance de concilier le développement des énergies renouvelables et la préservation de la biodiversité, des paysages et du cadre de vie des habitants. Cela est notamment présent dans le DOO avec l'objectif 38 (p.112) - Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, des recommandations ont été formulées (tableau p.112), notamment que les élus ne souhaitent pas d'éolien en zone boisée. Le Pays du Mans accompagnera au mieux les collectivités dans leur projet EnR afin qu'elles veillent à la limitation des impacts possibles sur les riverains et l'environnement.

- **ENR3 - Les objectifs de production sont jugés disproportionnés (325 GW en 2050 contre 57 GW) actuellement). Comment ont été calculés ces objectifs et comment seront-ils atteints ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

Les objectifs EnR du SCoT-AEC du Pays du Mans ont été définis selon une méthodologie prenant en compte :

- Les ZAEnR
- L'étude de potentiel EnR (hors 4CPS) réalisée par le bureau d'étude Akajoule en 2018
- Les projets en cours d'instructions (d'après le dernier tableau de bord DDT Sarthe (juin 2024))

En 2018, une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables a été réalisée sur le Pays du Mans. Cette étude ne comptait pas la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, cette dernière n'ayant intégré le Pays du Mans qu'en 2022.

Selon cette étude, le potentiel éolien est estimé à 288 GWh. Ce potentiel a été défini en prenant notamment en compte les critères suivants :

- Distance de 500 m des bâtiments
- Contrainte d'exclusion de 500 m autour des habitations et monuments classés
- Zones à contraintes fortes, grandes forêts et zones environnementales protégées (ZNIEFF 1 et 2, zone natura 2000)

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougeard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



Cette étude ne tient pas compte de la faisabilité technique ni du potentiel exploitable sur les zones économiques. En complément de ce potentiel, ont été ajoutés les projets éoliens en services et en cours d'instruction sur la communauté de communes de la 4CPS. En 2022, la production d'énergie éolienne était de 57 GWh. Ainsi, si l'on cumule ces 2 données (288 GWh + 57 GWh), l'on obtient un potentiel éolien de 345 GWh/an. La production éolienne de la 4CPS est ici sous évaluée au vu des projets qui sont en instruction ou en cours de construction (42 GWh - 8 éoliennes). Il n'a pas été comptabilisé de potentiel supplémentaire sur cet EPCI. L'enjeu est de développer l'énergie éolienne sur les 5 autres EPCI du Pays du Mans. Les différentes technologies pour les EnR évoluent vite, c'est également le cas pour l'éolien. La production éolienne ne passera pas uniquement par l'installation de grandes éoliennes. Il existe aussi des éoliennes de taille moyenne, voire petite qui peuvent s'installer en toiture. Il est essentiel de préserver la biodiversité et les paysages, et le déploiement des EnR ne doit pas se faire à leur détriment. Néanmoins, la stratégie EnR du SCoT-AEC du Pays du Mans, ainsi que la stratégie de décarbonation, qui vont de pair, s'inscrivent dans les objectifs régionaux et nationaux qui ont été définis. Pas conséquent, le Pays du Mans comme l'ensemble du territoire français devra faire sa part. Bien évidemment la priorité sera de veiller à la "bonne implantation" de ces EnR.

- **ENR4 - La cartographie ZAENR (Zones d'Accélération des Energies renouvelables) qui est annexée au projet prend -elle en compte les signalements d'erreurs mentionnés par un habitant de Ruaudin (78) ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ENR4 :** Ce sujet n'est pas du ressort du SCoT-AEC du Pays du Mans mais est à voir avec la communauté urbaine de Le Mans Métropole.

- **ENR5 - Que répond le Pays du Mans au déposant (2) qui propose de privilégier le nucléaire, le solaire, la géothermie et l'hydroélectricité ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ENR5 :** Le SCoT-AEC a défini des objectifs de développement des EnR, et l'énergie éolienne en est l'une des composantes. Le déploiement du mix énergétique sur le territoire est l'une des priorités afin de garantir sa transition et sa décarbonation. Le projet du SCoT-AEC a bien pris en compte l'impact que peuvent représenter le développement de ces énergies, et a ainsi pour volonté de les déployer de façon raisonnée et équilibrée sur l'ensemble du territoire du Pays du Mans.

Concernant les énergies citées, le SCoT-AEC a défini également des objectifs de production d'énergies solaire photovoltaïque et thermique (925 GWh et 121 GWh en 2050), de la géothermie associée aux pompes à chaleur (1 340 GWh en 2050), ainsi que l'hydroélectricité (1,5 GWh en 2050). Pour cette dernière, le territoire est aujourd'hui très peu pourvu de chute d'eau ayant une hauteur suffisante.

Concernant le nucléaire, il ne s'agit pas d'une énergie renouvelable et cela n'est pas du ressort du SCoT-AEC.

- **ENR6 - Etant donné la recommandation REC 38 de prioriser le développement sur toitures des bâtiments existants, stationnements (ombrières), sur les sols et sites pollués, en friche artificialisée et en friche agricole de plus de 10 ans ou sur d'anciennes carrières, que répond le Pays du Mans aux déposants (116, 104, 100) ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**ENR6 :** Concernant le développement de l'énergie solaire photovoltaïque, la recommandation REC38 oriente en effet les collectivités sur ce qui est le plus souhaitable (conditions citées dans la question).

Plus spécifiquement, pour le développement des champs solaires photovoltaïques au sol, l'État a réalisé, avec la participation de la Chambre d'agriculture, un document cadre définissant les espaces naturels, agricoles et forestiers où il est autorisé l'implantation de ce type d'installation.

L'objectif de ce document est notamment d'empêcher le développement de champs solaires pouvant nuire à la biodiversité, aux paysages et aux riverains.

Concernant l'agrivoltaïsme, il est défini par des critères bien spécifiques. Par définition, ce type d'installation ne se développe que sur des terres agricoles, devant apporter un service supplémentaire à l'agriculteur, et rester un revenu secondaire. Ainsi, son développement n'est donc possible que sur des champs agricoles.

- **ENR7 - Le principe énoncé par la recommandation 38 pour les projets agrivoltaïques est l'application rigoureuse du document cadre approuvé par l'Etat et la Chambre d'agriculture et de prendre en compte le PNR Normandie Maine ;**
  - **Que répond le Pays du Mans à l'association NAture, Paysages et PAtrimoine du Sud-Est du Pays Manceau (60) qui exprime son inquiétude face au risque de multiplication de projets d'agrivoltaïsme "Industriels" ?**
  - **Que répond le Pays du Mans au déposant (8) qui estime qu'un projet agrivoltaïque à Parigné l'Evêque impacte des terres cultivées à proximité d'habitations ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**ENR7 :** Le document cadre élaborer par l'État concerne le développement du solaire photovoltaïque au sol et non pour l'agrivoltaïsme. L'indication faite dans la recommandation 38 est éronnée, et sera rectifiée dans le document final.

Règlementairement, le SCoT-AEC du Pays du Mans ne contraint pas directement les conditions d'implantations des énergies renouvelables sur le territoire. Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, des recommandations ont été formulées (tableau p.112). Le Pays du Mans accompagnera au mieux les collectivités dans leur projet EnR afin qu'elles veillent à la limitation des impacts possibles sur les riverains et l'environnement. Concernant l'instruction des dossiers d'énergie renouvelable, c'est l'État aujourd'hui qui est compétent sur ce sujet.

Le Pays du Mans est bien conscient de l'importance d'inclure les citoyens dans les projets d'énergies renouvelables. Ce sujet est inscrit dans l'objectif n°28 (AXE COMPLÉMENTARITÉ ET «ÉQUILIBRES TERRITORIAUX») du Projet d'Aménagement Stratégique (pièce 1.2) et dans la fiche actions n°20 du programme d'actions (pièce 1.4). Pour rappel, l'agrivoltaïsme est défini par des termes bien précis.

Concernant le développement du solaire photovoltaïque, le SCoT-AEC préconise les implantations en toitures, en ombrières ou sur des surfaces artificialisées. Cela est notamment indiqué dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (REC38 p.112) et dans le programme d'actions (fiche n°21)

L'agrivoltaïsme, par définition, se développe uniquement sur les terres agricoles, et les conditions pour qu'un projet soit considéré comme agrivoltaïque sont claires :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Une installation ne pourra pas être considérée comme agrivoltaïque si elle :

- Porte une atteinte substantielle à l'un de ces services, ou une atteinte limitée à deux de ces services ;
- Ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- N'est pas réversible.

Les projets agrivoltaïques ne respectant pas ces conditions ne pourront pas être autorisés.

- **ENR8 - Que répond le Pays du Mans au représentant de l'association « Mieux Vivre à Montbizot » qui souligne la nécessité de concilier transition énergétique et qualité de vie des riverains, sans sacrifier l'une pour l'autre et qui illustre son propos par les nuisances liées au trafic de tracteurs lourds dans le bourg de Montbizot ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**ENR8 :** Le sujet évoqué est très précis, le site de méthanisation de Montbizot est déjà réalisé. Le Pays du Mans agit sur la stratégie globale et le conseil en amont des projets d'EnR. En effet, le tableau présent page 17, mérite quelques clarifications, notamment pour la terminologie "approvisionnement local". Règlementairement, le SCoT-AEC du Pays du Mans ne contraint pas directement les conditions d'implantations des énergies renouvelables sur le territoire. Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, des recommandations ont été formulées (tableau p.112). Le Pays du Mans accompagnera au mieux les collectivités dans leur projet EnR afin qu'elles veillent à la limitation des impacts possibles sur les riverains et l'environnement. Concernant l'instruction des dossiers d'énergie renouvelable, c'est l'État aujourd'hui qui est compétent sur ce sujet.

De plus, le Pays du Mans est bien conscient de l'importance d'inclure les citoyens dans les projets d'énergies renouvelables. Afin d'y répondre, il a notamment été intégré la notion des "collectifs citoyens". La mise en place de ces collectifs permet à la fois aux citoyens de prendre part (financière ou technique) dans un projet d'énergie renouvelable. Mais également parfois d'être impliqué dans les conditions de développement de ces projets. Cette volonté est inscrite dans l'objectif n°28 (AXE COMPLÉMENTARITÉ ET «ÉQUILIBRES TERRITORIAUX») du Projet d'Aménagement Stratégique (pièce 1.2) et dans la fiche actions n°20 du programme d'actions (pièce 1.4).

### Paysages

- **P1 - Comment le principe d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) (faire de la nature une source de santé physique, mentale et sociale) serait-il appliqué dans les zones où des projets controversés sont prévus (notamment les Cohernières) ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**P1 :** Il est souhaité que la démarche d'urbanisme favorable à la santé puisse être le plus possible déclinée au sein des documents d'urbanisme locaux pour renforcer l'applicabilité de ces principes. Le SCoT-AEC aura ainsi un rôle à jouer dans le cadre du suivi et l'accompagnement des documents de planification. Par ailleurs, la sensibilisation doit se poursuivre durant la mise en oeuvre auprès de tout acteur du territoire, afin de prendre en compte le plus en amont cette approche.

- **P2 - Dans tous les projets controversés (logistiques, éolien, solaires) comment s'assurer de l'effectivité dans les documents d'urbanisme locaux de la prescription principale PR41 : Protection et mise en valeur des paysages ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**P2 :** La mise en compatibilité s'effectuera au niveau du PLUi ou de l'instruction des PCAEC ou PC > 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir d'avril 2026 (si SCoT-AEC exécutoire). C'est pourquoi les projets engagés ne sont pas concernés.

- **P3 - Le Pays du Mans envisage-t-il de renforcer certaines prescriptions ou recommandations ? Notamment la recommandation REC38.**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**P3 :** Le tableau de la recommandation 38 va être complété pour préciser ou enrichir certains aspects au regard des avis PPA notamment DDT et Chambre d'Agriculture.

Pour les projets de méthanisation, il sera précisé l'importance de ne pas avoir de concurrence avec la production alimentaire locale. Il sera également précisé l'importance de concerter avec les citoyens et de prévoir des mesures de compensation en cas de nuisances.

- **P4 - Comment le SCoT compte-t-il limiter la superficie des projets agrivoltaïques pour éviter les abus ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**P4 :** Il n'est pas du ressort du SCoT-AEC de pouvoir limiter la superficie des projets agrivoltaïques, mais de l'ETAT et de la CDPENAF.

- **P5 - Quelles zones d'exclusion ou de fortes protections (forêts, vallées, espaces bocagers) sont d'ores et déjà identifiées pour interdire les implantations d'éoliennes ou de panneaux solaires, ou tout autre projet impactant ? Un complément documentaire n'est-il pas nécessaire comme le suggère la Région Pays de la Loire ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**P5 :** Forêt et espaces boisés DOO REC38 PR39D  
Paysages + cônes de vue DOO PR41A + REC38  
Saturation visuelle DOO PR42B  
Continuités écologiques structurantes DOO PR44  
Réservoirs de biodiversité PR45A  
Corridors écologiques DOO PR46A  
Zone humide DOO PR47A  
Cours d'eau DOO PR50A



- **P6 - Dans la même idée l'approfondissement des connaissances par un meilleur inventaire et protection des haies bocagères (comme des zones humides et de la biodiversité), ne peut-il pas être fortement encouragé par le SCoT-AEC ? (question identique dans le thème biodiversité).**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**P6 :** Sujet qui doit être travaillé à l'échelle des documents d'urbanisme locaux. Le Pays du Mans peut impulser la dynamique dans les territoires, à l'exemple de la recommandation 41B. A ce jour, le Pays du Mans coordonne des démarches d'atlas de la biodiversité avec 8 collectivités qui se sont portées volontaires pour enrichir la connaissance de leur biodiversité à leur échelle

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougeard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans





## Développement commercial

- **DC1 - Comment justifier l'extension quasi systématique des SIP (jusqu'à 30%) alors que la priorité est de remettre les commerces en centre-ville ?**

### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**DC1 :** Le DAACL page 83 et 84 précise les conditions d'implantation des SIP majeurs, d'agglomération, relais et supra-communaux.

L'extension possible ne consomme pas d'espace naturel agricole et forestier car le développement s'établit en renouvellement urbain et non en extension (sauf Intermarché Laigné SIP N°18, il s'agit d'un transfert d'un magasin existant).

Le SCoT-AEC encadre les SIP en instaurant un plafond de surface de vente, il limite donc le développement pour favoriser l'offre commerciale en centralité, mais permet un développement mesuré d'une offre commerciale complémentaire aux centralités et est plus permissif pour les SIP relais de proximité < 7000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Car cette offre apporte du commerce de proximité (on limite les déplacements) répondant aux besoins hebdomadaires à l'échelle des bassins de vie.

- **DC2 - Merci de répondre point par point aux observations relevées dans les contributions n° 56, 62, 68, 71 et 95 et à l'observation PPA46 (§5 – Commerces - page 14).**

### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**DC2 : Contributions 56 / 57 - super U Saint Pavace**

Sujet évoqué en séance du comité syndical du 12 mai 2025

Risque de déstabilisation de l'offre commerciale existante notamment Beauregard Le Mans et Coulaines. Projet compliqué au regard des évolutions réglementaires en faveur d'un développement commercial sans artificialisation des sols.

Pas de création de SIP sur Bois du Breuil, le SCoT en vigueur l'a rendu possible pendant près de 11 ans, ce projet ne répond plus aux besoins d'aujourd'hui. Ce projet était également lié au projet de transfert du Leclerc des Fontennelles vers Béner, lui permettant d'avoir une zone de chalandise plus étendue. L'abandon du transfert de Leclerc confirme que le projet de Super U n'a plus de sens en 2025.

- **DC3 - Va-t-il être donné une suite favorable aux demandes PPA31 et PPA47 ?**

### **REPONSE PAYS DU MANS :**

**DC3 : Demande SIP pour transfert rural master Montfort-le-Gesnois**

Les élus lors du COPIL SCoT-AEC du 12 novembre, considérant que le projet de SIP situé proche de la zone de la Pécardière n'était pas adapté (problème d'accessibilité, transfert d'une centralité vers le diffus), et pour maintenir la cohérence de la stratégie commerciale du SCoT-AEC, n'ont pas souhaité inscrire ce nouveau SIP dans le projet de SCoT-AEC.

**Armature territoriale**

- **AT1 - Comment le Pays du Mans répond-il au public qui lit le SCoT-AEC comme un document réalisé à l'avantage de la « ville centre » et de sa couronne ? quelles sont les garanties de développement des pôles ruraux en particulier comme Bouloire par exemple ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**AT1 :** Certaines contributions du public et d'élus mettent en avant une opposition urbain / rural notamment la ville-centre et les territoires ruraux. Cette perception ne prend pas en compte que la ville-centre du Mans environ 145 000 Habitants correspond à près de 46% de la population du périmètre du SCoT-AEC et la communauté urbaine de Le Mans Métropole près de 70%. Les élus considèrent qu'avec la baisse de fécondité, le vieillissement de la population, la croissance démographique du territoire dépendra d'une ville-centre et d'une agglomération dynamique (pour mémoire entre 2016 et 2020 le Pays du Mans a gagné environ 1000 habitants par an dont environ 900 sur Le Mans Métropole), cette attractivité liée au solde migratoire doit bénéficier à l'ensemble du territoire.

Le SCoT-AEC met en avant trois pôles ruraux (Sillé-le-Guillaume pôle d'équilibre rural, Ballon Saint Mars et Bouloire pôles intermédiaires ruraux), ils sont différenciés pour prendre en compte les problématiques de vacance commerciale et de logements en coeur de bourg, avec des enjeux forts de redynamisation des centralités et de maintien de services de proximité.

Le SCoT-AEC met en avant ces pôles :

- en agissant sur la vacance commerciale et du parc de logements en centralité (PR2B et PR3B et PR26D et PR26E) ;
- en développant une offre commerciale relais et supra-communale de proximité sans concurrencer les coeurs de bourgs (DAACL pages 83 et 84)
- en valorisant le patrimoine bâti du bourg (PR2B et PR3B et PR24) ;
- en maintenant une offre d'accueil d'entreprises artisanales (PR2B et PR3B et PR20C et PR20D) ;
- en développant une offre minimale de logements aidés répondant aux besoins locaux (PR10A);
- en apportant des objectifs de densité plus faibles qu'en milieu urbain ou périurbain pour mieux répondre au contexte rural (PR12A);
- en faisant de ces polarités rurales des pôles d'échanges multimodaux au sein d'un bassin de vie rural (PR17C et carte DOO page 45);

- **AT2 - Y-a-t-il un risque de voir se transformer la zone péri-urbaine en un territoire de « villes dortoirs » autour du Mans?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**AT2 :** Le Pays du Mans à travers la stratégie interterritoriale du SCoT-AEC et particulièrement son armature territoriale, prenant en compte les dynamiques urbaines, périurbaines et rurales, favorise une meilleure répartition et cohérence du développement en renforçant le rôle de communes pôles dans l'accès aux services, à la mobilité, au commerce au niveau local. Cette stratégie favorisera également le développement des transports en commun et des modes actifs pour diminuer l'autosolisme et la part modale de la voiture dans les déplacements ainsi favoriser la décarbonation.

Cette stratégie est donc en rupture avec un développement résidentiel diffus ne prenant pas en compte la capacité d'accueil des communes, l'accès aux services et à la mobilité, la capacité des infrastructures routières à supporter le développement. C'est pourquoi l'application du SCoT-AEC permettra plus de maîtrise du développement de certaines communes périurbaines ayant connus un fort dynamisme résidentiel récent caractérisé notamment par un étalement urbain important consommant fortement des espaces agricoles et naturels.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr  
www.paysdumans.fr@paysdumans  




- **AT3 - Le Pays du Mans souhaite-t-il aménager les prescriptions PR13C et PR17C au regard des observations et propositions faites par les communes (cf thème habitat) ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**AT3 : Déjà répondu THEMATIQUE HABITAT**

- **AT4 – Comment le Pays du Mans répond-il aux observations et demandes des communes de La Guierche et de Montfort-le-Gesnois concernant leur positionnement dans le projet d'armature territoriale porté par le SCOT-AEC ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**AT4 :** Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT-AEC et du suivi du PLUi Maine Cœur de Sarthe, le Pays du Mans veillera à la prise en compte d'une polarité de proximité constituée des bourgs de La Guierche, Joué l'Abbé et Souillé (ancien pôle intermédiaire du SCoT de 2014). Ce niveau de polarité est à préciser au niveau du PLUi pas du SCoT-AEC. Avec l'extension du périmètre du SCoT de 2014 au Gesnois Bilurien et à la 4CPS, l'armature territoriale de 2014 a été revue pour mieux prendre en compte les dynamiques rurales et périurbaines et laisser la main au niveau PLUi de préciser des pôles de proximité localement.

**Pour Montfort-le-Gesnois,** les élus ne souhaitent pas l'inscrire en pôle d'équilibre, car le pôle d'équilibre du secteur est Connerré (pôle d'emplois structurant et historique, gare structurante à Beillé avec 110 000 voyageurs en 2024 contre 19 000 à Montfort...), il est par ailleurs identifié au SRADDET Pays de la Loire comme pôle intermédiaire de service ce qui n'est pas le cas de Montfort-le-Gesnois. La commune est classée pôle intermédiaire périurbain ce qui lui permet de prétendre à un développement satisfaisant, l'armature du PLUi du Gesnois Bilurien en vigueur reprend déjà cette différenciation entre Montfort et Connerré pôle principal de la communauté de communes.

- **AT5 - Que répond le Pays au désaccord de la DDT quant au classement de Saint-Pavace ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**AT5 : L'intégration du bourg de Saint Pavace** est une position politique confirmée par les avis de Maine Cœur de Sarthe et de quelques communes membres de cette communauté de communes.

Pour rappel, le SCoT-AEC classe la partie intra-rocade de la commune au sein du pôle urbain considérant les enjeux de développement économique métropolitain, le bourg est quant à lui classer bourg périurbain.

Les élus du COPIL ont confirmé ne pas vouloir faire évoluer l'armature urbaine en intégrant le bourg de Saint Pavace dans le pôle urbain. Il est évoqué un manque d'équité de traitement au regard d'autres communes du pôle urbain, mais la commune de Saint Pavace ne semble pas comparable aux autres communes mentionnées pour les raisons suivantes :

- elle n'est pas desservie par le système de transport urbain n'étant pas dans la communauté urbaine,
- elle comporte que 2 000 habitants,
- elle connaît une croissance démographie faible voire stable depuis les années 2000,
- le bourg est marqué par un tissu pavillonnaire des années 70 à fin des années 90 relativement dense, les capacités de densification sont donc limitées,
- le bourg comprend des capacités limitées de développement au regard du risque inondation à l'ouest (PPRI Agglomération mancelle). A noter que la commune a été impactée par des coulées de boues.

## Démographie

- **D1 - Les projections démographiques de la commune de Montfort le Gesnois ont-elles été sous-estimées ? (50) (PPA31)**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**D1 :** L'ambition démographique du SCoT-AEC suit le scénario OMPHALE haut de l'INSEE, soit un gain de 30 700 habitants entre 2021 et 2050. Cette ambition a été déclinée à l'échelle EPCI, ici Le Gesnois Bilurien et non à l'échelle communale.

La part de la croissance démographique prévue entre 2021 et 2050 attribuée au Gesnois Bilurien représente 7% de l'ambition totale, soit un gain d'environ 2 185 habitants. Cette part correspond à la tendance observée sur le territoire entre 2016 et 2020 (7,3%). Le SCoT-AEC propose de maintenir sur le Gesnois Bilurien une croissance démographique raisonnable en préservant les ressources, en prenant en compte des dynamiques positives mais un rythme décroissant (impact vieillissement de la population, baisse du solde naturel) et contrasté entre la partie Ouest plus dynamique au regard de la partie Est du territoire plus rurale et vieillissante.

Au regard de cette ambition démographique, le SCoT-AEC a décliné une production annuelle moyenne de logements d'environ 80 pour le Gesnois Bilurien. Selon les chiffres présentés dans le cadre du pôle urbanisme habitat aménagement du Gesnois Bilurien du 30 avril 2025, il est constaté sur la période 2021 à fin 2024 une moyenne annuelle de 68 logements.

Lors de la mise en compatibilité du PLUi du Gesnois Bilurien l'ambition démographique inscrite dans le SCoT-AEC sera déclinée et permettra de différencier la production de logements par commune en fonction de son rôle dans l'armature, donc les projections démographiques de la commune de Montfort-le-Gesnois n'ont pas été sous-estimées.

- **D2 - Que répond le Pays du Mans aux questions des déposants (17) (13) et (1) concernant la démographie ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

**D2 :**

**Réponse au déposant (17) :** l'étude INSEE repose sur l'évolution de la population entre 2013 et 2018, sur cette période la croissance démographique était moins élevée que celle du référentiel. Cependant, entre 2016 et 2020 le taux d'évolution du nombre d'habitants en moyenne par an était de 0,32%, en partie grâce au dynamisme de l'agglomération mancelle.

**Réponse au déposant (13) :** L'ambition démographique du SCoT-AEC du Pays du Mans a été définie sur le périmètre actuel, et ne prend pas en compte les territoires voisins, composant l'aire urbaine du Mans notamment LBN Communauté et la Communauté de Communes Val de Sarthe.

**Réponse au déposant (1) :** L'ambition démographique du Pays du Mans est d'atteindre environ 347 000 habitants en 2050. Au vu des tendances démographique locales l'accroissement naturel ne permettra pas seul l'atteinte de cette ambition. L'augmentation du solde migratoire par le renforcement de l'attractivité du territoire, reposera notamment sur la locomotive démographique de l'agglomération mancelle (pour mémoire entre 2016 et 2020 le Pays du Mans a gagné environ 1000 habitants par an dont environ 900 sur Le Mans Métropole), devra permettre d'atteindre l'ambition fixée.

- **D3 - Quelles sont les actions à mettre en place pour favoriser le développement industriel pour préserver l'emploi et éviter une perte de population ? (3)**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**D3 :** Le SCoT-AEC dans son contenu réglementaire doit intégrer des orientations sur le commerce et la logistique dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAACL). Ce qui explique pourquoi la logistique et le commerce semblent être plus mis en avant que l'industrie. Le projet des élus soutient un développement économique local par la valorisation d'une agriculture locale, du commerce de proximité, l'économie résidentielle, l'économie sociale et solidaire, de filières économiques historiques et identitaires telles que l'industrie automobile, l'acoustique et le développement de l'enseignement supérieur. Ces perspectives de développement s'inscrivent donc en faveur d'une attractivité du territoire aussi bien résidentielle qu'économique en valorisant les atouts locaux. Le développement des éléments cités ci-dessus permettront de préserver voir augmenter le nombre d'emplois et éviter une perte de population.

- **D4 - L'ambition démographique du Pays du Mans est justifiée par les actions prévues par le SCoT. Le renforcement de l'attractivité du territoire, reposant notamment sur la locomotive démographique de l'agglomération mancelle ne va-t-il pas à l'encontre du développement du reste du territoire ?**

**REPONSE PAYS DU MANS :**

**D4 :** Certaines contributions du public et d'élus mettent en avant une opposition urbain / rural notamment la ville-centre et les territoires ruraux. Cette perception ne prend pas en compte que la ville-centre du Mans environ 145 000 Habitants correspond à près de 46% de la population du périmètre du SCoT-AEC et la communauté urbaine de Le Mans Métropole près de 70%. Les élus considèrent qu'avec la baisse de fécondité, le vieillissement de la population, la croissance démographique du territoire dépendra d'une ville-centre et d'une agglomération dynamique, cette attractivité liée au solde migratoire doit bénéficier à l'ensemble du territoire (pour mémoire entre 2016 et 2020 le Pays du Mans a gagné environ 1000 habitants par an dont environ 900 sur Le Mans Métropole).

## THEMATIQUE 13



### Concertation préalable

- **C1 – Le Pays du Mans a-t-il organisé des réunions avec les habitants des Cohernières ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**C1 :** Le Pays du Mans a organisé 2 réunions publiques sur Le Gesnois Bilurien, une première le 30 septembre 2024 et une deuxième le 17 mars 2025. Les deux réunions se sont déroulées à la Passerelle dans la commune de Connerré, des habitants des Cohernières ont participé à la deuxième réunion publique du 17 mars 2025.

- **C2 – Lors des réunions publiques, le projet de ZAE aux Cohernières a-t-il été abordé ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**C2 :** Le projet de ZAE Echangeur a été évoqué lors de la deuxième réunion publique à Connerré le 17 mars 2025. Ces échanges ont révélés des désaccords entre élus du Gesnois Bilurien, et aussi entre élus et habitants. Les questionnements portaient sur l'implantation de la zone, et sur les activités qu'elle pouvait accueillir, ce qui a permis au SCoT-AEC du Pays du Mans d'affiner son contenu notamment le DOO.

## THEMATIQUE 14

### Risques naturels et technologiques

- **R1 - Comment peut-il être répondu à la contribution n°77 sur l'approche collective du risque feu de forêt ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**R1 :** Dans l'avis de l'Etat, il est précisé de compléter la prescription 39D Risque d'incendie en forêt et de prendre en compte le PAC incendies de forêt.

Le SCoT-AEC sera complété pour inciter les collectivités à consulter cette cartographie pour mieux encadrer l'urbanisation et réduire le risque.

- **R2 - Le Pays du Mans est-il en mesure d'expliquer comment il sera répondu aux avis des PPA sur le sujet des risques naturels ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**R2 :** Les remarques sur le risque feu de forêt et inondation seront prises en compte, le DOO sera donc complété.

- **R3 - Quelles dispositions peuvent-elles être prévues dans le SCoT-AEC pour amener une certaine vigilance des collectivités concernant les entreprises/installations relevant (ou non) de la police du maire, susceptibles de présenter des risques (incendie, explosion, pollution de l'eau, de l'air et des sols) ?**

#### REPONSE PAYS DU MANS :

**R3 :** Ce n'est pas directement le rôle du SCoT-AEC de veiller sur l'impact d'implantation d'entreprises pour autant dans le cadre de la mise en oeuvre du SCoT-AEC, des phases de sensibilisation pourront faciliter la prise en considération par les élus locaux. Un suivi des projets de +5 000m<sup>2</sup> est aussi réalisé dans le cadre de la mise en oeuvre et l'accompagnement du SCoT-AEC.

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougéard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



## AUTRES QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

- **Comment le Pays du Mans envisage-t-il une collaboration avec le Pays du Perche Sarthois et les communes périphériques sur la thématique « tourisme » ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

#### Question 1 Tourisme :

Il convient de préciser que le Gesnois Bilurien adhère au Pays du Mans uniquement pour le SCoT-AEC. Aussi la mission tourisme / patrimoine est gérée au niveau de son territoire par le Pays du Perche Sarthois (3 EPCI de l'est de la Sarthe). Le Pays du Mans agit lui sur 5 EPCI (Le Mans Métropole, Maine Coeur de Sarthe, Orée de Bercé Belinois, Sud Est Manceau et 4CPS). Dans le cadre du travail sur le tourisme inter-territoires, bien établi et ce depuis plus de 20 ans, le Pays du Mans participe à de nombreuses actions de promotion et de valorisation interterritoriales avec le Pays du Perche sarthois et le Département de la Sarthe (salons touristiques, bourses d'échanges, mise en lien des actions communes notamment autour du canoë sur l'Huisne). Les interventions et missions de chacun des partenaires dépendent également des moyens financiers et humains alloués et variables selon les structures.

- **Le Pays du Mans va-t-il intégrer l'ensemble des avis techniques et réglementaires des PPA listés ci-dessus ? si non, quelles sont les propositions qui ne paraissent pas acceptables ?**

### REPONSE PAYS DU MANS :

#### Question 2 Avis PPA :

Le Pays du Mans envisage de compléter (dans le cadre de ses compétences et sans remettre en cause le projet d'aménagement stratégique) le projet de SCoT-AEC au regard des remarques transmises par les PPA listées par la commission d'enquête :

- CLE des SAGE et Agence de l'eau Loire Bretagne (zone humide, eaux pluviales, risque inondation uniquement)
- DDT72 (Risque incendie en forêt, ressources naturelles, stratégie EnR, glossaire DOO, précisions, reformulations...)
- Le Mans Métropole (PAQA intégré, la plupart des remarques sur le DOO)
- RTE
- NATRAN (complément DOO PR40B Transports de matières dangereuses)

**Pour les remarques de la DDT72**, elles seront toutes étudiées et discutées avec la DDT, toutefois les élus en COPIL n'ont pas souhaité modifier les éléments suivants :

- la densité et la déclinaison au sein du pôle urbain,
- seuil sur le logement économe en espace à 300 m<sup>2</sup>,
- Saint Pavace en pôle urbain,
- la carte ZAE.

**Pour la remarque de la Région Pays de la Loire** (biodiversité besoin d'outils plus opérationnels de mise en oeuvre), pour ne pas alourdir le document et considérant que des éléments de réponses se trouvent déjà dans le programme d'actions ou dans les indicateurs de suivi, il n'est pas envisagé de prendre en compte cette remarque technique.

**Pour SNCF Réseau**, les observations concernent l'élaboration des documents d'urbanisme, pas le SCoT-AEC directement aussi ces éléments pourront être exposés lors du suivi par le Pays du Mans des documents d'urbanisme, mais ils n'entraînent pas de modification du projet de SCoT-AEC arrêté.

**Pour la DREAL (avis hors délai)**, les membres du COPIL ne souhaitent pas avoir une analyse et des objectifs de réduction GES détaillés par secteurs d'activités. Le diagnostic ne sera pas complété par le bilan du PCAET 2019 considérant que ce dernier n'est pas sur le même périmètre et pour ne pas alourdir le projet considérant que ce bilan est accessible en ligne. Des éléments à la marge pourront être pris en compte. Une étude vulnérabilité est envisagée pendant la phase de mise en oeuvre soit après avril 2026 pour répondre à la demande de précision sur ce point.

**Toutes ses réponses sont sous réserve des arbitrages à venir notamment :**

- la réunion PPA prévue début janvier,
- les arbitrages en bureau et comité notamment la séance d'approbation prévue le 27 janvier 2026.



Après réception du PV de synthèse transmis par le Président de la commission d'enquête le lundi 17 novembre à 15h,

Fait à LE MANS dans les locaux du Pays du Mans,

Le 27 novembre 2025

**Pour le Président du Pays du Mans,**

**Le co-directeur**

  
**Théau DUMOND**

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS**

15 rue Gougeard | 72000 LE MANS

02 43 51 23 23

accueil@paysdumans.fr

www.paysdumans.fr

@paysdumans



Mémoire en réponse PV Synthèse CE– 27 NOVEMBRE 2025



# ANNONCE LÉGALE - OUEST FRANCE - VENDREDI 19/09

**Sarthe**

1 Semaine

**01/07** 2014

**ouest france**

www.ouestfrance.fr

**monsieurstore**

www.monsieurstore.fr

# Une mobilisation plus forte, notamment dans l'Ouest

Une manifestation de grande ampleur a eu lieu dimanche 1er juillet à Sarthe. Des centaines de personnes se sont rassemblées sur la route nationale 10, devant un camion blanc. Les participants, de tous âges, ont tenu des pancartes et des drapeaux, exprimant leur mécontentement. La manifestation a été organisée par le collectif 'Les Indignes de Sarthe'.

**Baromètre vélo.** Le palmarès des villes cyclables 2015

Le classement des villes cyclables 2015 a été dévoilé. Les villes de France ont été classées selon leur performance en matière de mobilité cyclable. Les villes de la région Ouest figurent parmi les plus performantes.

**États-Unis.** Des inquiétudes pour la liberté d'expression

Des inquiétudes ont été exprimées concernant la liberté d'expression aux États-Unis. Des associations de défense des libertés civiles ont alerté sur les risques de censure et de répression.

**Gloves.** Jerry, de Ben & Jerry's, démissionne avec fracas

Le directeur général de Ben & Jerry's, Jerry Green, a annoncé sa démission. Cette décision a été prise à la suite de différends internes au sein de l'entreprise.

**Sarthe.** Un tram dévalé dans le centre-ville du Mans

Un tramway a dévalé dans le centre-ville du Mans, provoquant un accident. Les secours ont été appelés et les victimes ont été évacuées à l'hôpital.

**Entre le marteau et l'enclume**

La situation économique est difficile. Les entreprises sont sous pression et les consommateurs sont réticents. Les pouvoirs publics doivent trouver des solutions pour soutenir l'économie.

**DOMIFEN TRYBA**

LES FENÊTRES EN ALUMINIUM

**JUSQU'A -20%**

Tout architecte, constructeur, maître d'ouvrage

02 43 873 873

SECLERS - SAINT-JEAN D'ELIE - MONTFORT-L'ÉCLUSE

# Judiciaires et légales

## Marchés publics

### Système habitat

Le conseil d'administration du système habitat a décidé de modifier son statut et de passer de la forme de la SA à celle de la SARL.

### Associations

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

## Actes administratifs

### 5 pays d'Alsace

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

## Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

## Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

## Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

## Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

### Associations de loi 1901

[illegible]





# Judiciaires et légales

Ouest-France Sarthe  
Jeudi 9 octobre 2025

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur :  
[centraledesmarches.com](http://centraledesmarches.com)

Pour faire paraître une annonce légale :  
**Medialex**, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)  
e-mail : [annonces legales@medialex.fr](mailto:annonces legales@medialex.fr) - Internet : [www.medialex.fr](http://www.medialex.fr)  
Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 14 décembre 2023, soit 0,183 €/h le caractère ou tarif forfaitaire à titre dérogatoire pour certaines annonces légales.  
Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mesurées en ligne dans une base de données numérique centrale, [www.actul.egales.fr](http://www.actul.egales.fr).

## Marchés publics

### Procédure formalisée

### Le Mans Métropole Habitat

Maintenance avec garantie totale des installations de ventilations mécano-statique (1er janvier 2026 - 31 décembre 2029)

### PROCÉDURE OUVERTE

Le Mans Métropole Habitat, M. Grégory Bouchart, directeur général, 37, rue de l'Estérel, 72055 Le Mans cedex 2. Tél. 02 43 41 53 00.  
Siret : 27720033600196.  
Référence acheteur : VMS (2026-2029).  
L'avis implique un marché public.  
Objet : maintenance avec garantie totale des installations de ventilations mécano-statique (1er janvier 2026 - 31 décembre 2029).  
Procédure : procédure ouverte.  
Forme du marché : non.  
Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).  
Dépôt dématérialisé : activé.  
Remise des offres : 12 novembre 2025 à 17 h 00 au plus tard.  
Envoi à la publication le : 6 octobre 2025.  
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.  
Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur : <https://www.marches-publics.info/>

### Vie pratique

## En HLM aussi, la transmission du bail est automatique

Même en HLM, lors du décès d'un locataire, le bail est automatiquement transféré aux descendants qui vivaient avec lui.  
Le locataire n'a pas à saisir la justice pour faire reconnaître son droit de demeurer dans les lieux, a énoncé la Cour de cassation, contrairement à ce que soutenait un office HLM.  
Cependant, ce transfert automatique du bail ne se réalise que si le nouveau titulaire remplit les conditions d'attribution et si le logement est adapté à la taille du ménage.  
Un office de HLM, qui n'avait pas été informé du décès d'un locataire survenu quatre ans plus tôt, reprochait au fils qui était demeuré dans les lieux, d'être un occupant sans droit puisqu'il n'avait fait aucune démarche pour se faire reconnaître nouveau titulaire du bail.

Mais ce n'était pas nécessaire, a jugé la Cour de cassation, puisqu'il était nouveau titulaire du bail par le seul effet de la loi de 1989 qui s'applique à tous les logements et régit les relations entre propriétaires et locataires. Par la suite, il faudra vérifier si

## Avis administratifs



SYNDICAT MIXTE PAYS DU MANS  
Projet de SCOT-AEC du Pays du Mans

### 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2025\_01 du 9 juillet 2025, le président du Pays du Mans, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de SCOT-AEC, valant Plan d'Etat, arrêté le 12 mai 2025. Ce projet politique à 20 ans définit les objectifs équilibrés du Pays du Mans à l'horizon 2046, dont le fil conducteur est l'Urbanisme Favorable à la Santé. Son périmètre couvre 6 EPCI soit 90 communes et 317 000 habitants. Le TA a désigné une commission d'enquête composée d'un président : Gilles Ledoux et de 2 membres titulaires : Catherine Papin et Thierry Lambert.  
Consultation du dossier d'enquête "papier" aux heures d'ouverture au public :  
- au Pays du Mans, 15/17, rue Gougeard, 3e étage, 72000 Le Mans ;  
- aux sièges des 6 EPCI (Le Mans Métropole, Champagne Corbinoise et Pays de Sillé, Gensols Billurien (ateliers), Maine Cœur de Sarthe, Orée de Bercé Belnois, et Sud Est Mancoeur) ;  
- en maires de Ballon - Saint Mars, Bouloire, Sillé-le-Guillaume, Trangré et Yvré-l'Évêque.  
Consultation du dossier d'enquête "numérique" :  
- <https://www.paysdumans.fr/>  
- <https://www.registre-dematerialisee.fr/6421>  
Permanences de la commission d'enquête :  
à l'Hôtel de Ville du Mans, place Saint-Pierre, 72039 Le Mans :  
- vendredis 10 octobre - 14 h 00 à 17 h 00,  
- mardi 21 octobre - 14 h 00 à 17 h 00,  
- mardi 4 novembre - 9 h 00 à 12 h 00,  
- samedi 8 novembre - 8 h 45 à 11 h 45,  
à la mairie de Trangré, 1, rue de la Maine, 72650 Trangré :  
- jeudi 30 octobre - 14 h 00 à 17 h 00,  
à l'Hôtel de ville d'Yvré-l'Évêque, 16, avenue Guy Bourlart, 72350 Yvré-l'Évêque :  
- lundi 13 octobre - 14 h 00 à 17 h 00,  
au pôle intercommunal 4CPS, 4, rue de Gaucher, 72240 Corlieu :  
- vendredi 17 octobre - 9 h 00 à 12 h 00,  
- lundi 3 novembre - 14 h 00 à 17 h 00,  
aux ateliers communautaires Gensols Billurien, 398, route des Sittelles, 72450 Montfort-le-Gesnois :  
- mardi 14 octobre - 14 h 00 à 17 h 00,  
- mardi 28 octobre - 14 h 00 à 17 h 00,  
à la mairie de Bouloire, 10, rue Nationale, 72440 Bouloire :  
- jeudi 23 octobre - 9h00 à 12 h 00,  
au siège de la CC Maine Cœur de Sarthe, ZA Petites Forges, 918, rue des Petites Forges, 72380 Jouvé-l'Abbé :  
- lundi 20 octobre - 9 h 00 à 12 h 00,  
à la mairie de Ballon - Saint Mars, espace François Mitterrand, 72290 Ballon-Saint-Mars :  
- lundi 27 octobre - 14 h 00 à 17 h 00,  
à l'Hôtel communautaire de l'Orée de Bercé Belnois, 1, rue Sainte Anne, 72220 Ecommoy :  
- mercredi 22 octobre - 14 h 00 à 17 h 00,  
au siège de la CC Sud Est Mancoeur, rue des Écoles, 72250 Parigné-l'Évêque :  
- mercredi 15 octobre - 9 h 00 à 12 h 00,  
- jeudi 30 octobre - 14 h 00 à 17 h 00.  
Formulation d'observations :  
- sur les registres d'enquête "papier" placés sur les lieux d'enquête ;  
- lors des permanences de la commission d'enquête ;  
par courrier à l'attention de M. le Président de la commission d'enquête sur le SCOT AEC, au siège du Pays du Mans : SM du Pays du Mans, 15/17, rue Gougeard, 72000 Le Mans ;  
- sur le registre <https://www.registre-dematerialisee.fr/6421> avec anonymisation possible ;  
- par courriel via : [scotacequenetepublique@registre-dematerialisee.fr](mailto:scotacequenetepublique@registre-dematerialisee.fr)  
Clôture de l'enquête et processus final : la commission d'enquête transmettra son rapport et ses conclusions motivées, dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête. Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront publiés sur le site internet du Pays du Mans et mis à disposition du public pendant 1 an à la fin de l'enquête. Le comité syndical du Pays du Mans, autorité compétente, procédera, au terme de l'enquête et sous réserve des résultats de celle-ci, à l'approbation du SCOT-AEC. Pour plus d'information contacter M. Julien Roissé, Pays du Mans, 02 43 51 23 23.

## Vie des sociétés

**CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL D'ALLONNES**  
Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée  
Siège social :  
28, rue Charles-Gounod  
72700 ALLONNES  
SIREN 786 279 984 RCS Le Mans

### AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les sociétaires de la Caisse sont appelés à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée par le conseil d'administration au siège social de la caisse, le vendredi 17 octobre 2025 à 9 h 00, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :  
- modification de l'article 11 des statuts, - pouvoirs pour les formalités légales.  
À défaut de réunir le quorum nécessaire sur cette première convocation, le conseil d'administration appelle les sociétaires à se réunir en assemblée générale extraordinaire sur seconde convocation et sur le même ordre du jour, au siège social de la caisse, le mercredi 19 novembre 2025 à 18 h 30.  
Les sociétaires ne pouvant participer aux assemblées générales peuvent retirer un pouvoir ou une formule de vote par correspondance au siège de la Caisse.

Le Conseil d'administration.

**CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE LE MANS CHASSE ROYALE**  
Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée  
Siège social :  
61A, avenue Louis-Cordéet  
72000 LE MANS  
SIREN 317 341 477 RCS Le Mans

### AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les sociétaires de la Caisse sont appelés à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée par le conseil d'administration au siège social de la caisse, le vendredi 17 octobre 2025 à 17 h 00, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :  
- modification de l'article 11 des statuts, - pouvoirs pour les formalités légales.  
À défaut de réunir le quorum nécessaire sur cette première convocation, le conseil d'administration appelle les sociétaires à se réunir en assemblée générale extraordinaire sur seconde convocation et sur le même ordre du jour, au siège social de la caisse, le jeudi 20 novembre 2025 à 18 h 00.  
Les sociétaires ne pouvant participer aux assemblées générales peuvent retirer un pouvoir ou une formule de vote par correspondance au siège de la Caisse.

Le Conseil d'administration.

**CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE COULAINES**  
Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée  
Siège social :  
63, rue du Général-de-Gaulle  
72190 COULAINES  
SIREN 322 777 715 RCS Le Mans

### AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les sociétaires de la Caisse sont appelés à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée par le conseil d'administration au siège social de la caisse, le vendredi 17 octobre 2025 à 18 h 00, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :  
- modification de l'article 11 des statuts, - pouvoirs pour les formalités légales.  
À défaut de réunir le quorum nécessaire sur cette première convocation, le conseil d'administration appelle les sociétaires à se réunir en assemblée générale extraordinaire sur seconde convocation et sur le même ordre du jour, au siège social de la caisse, le mardi 18 novembre 2025 à 19 h 00.  
Les sociétaires ne pouvant participer aux assemblées générales peuvent retirer un pouvoir ou une formule de vote par correspondance au siège de la Caisse.

Le Conseil d'administration.

**CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE BEAUMONT NORD SARTHE**  
Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée  
Siège social :  
24, place des Halles, BP 70017  
72170 BEAUMONT-SUR-SARTHE  
Siren 316 856 051 RCS Le Mans

### AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les sociétaires de la Caisse sont appelés à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée par le conseil d'administration au siège social de la caisse, le vendredi 17 octobre 2025 à 18 h 30, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :  
- modification de l'article 11 des statuts, - pouvoirs pour les formalités légales.  
À défaut de réunir le quorum nécessaire sur cette première convocation, le conseil d'administration appelle les sociétaires à se réunir en assemblée générale extraordinaire sur seconde convocation et sur le même ordre du jour, au siège social de la caisse, le jeudi 13 novembre 2025 à 18 h 30.  
Les sociétaires ne pouvant participer aux assemblées générales peuvent retirer un pouvoir ou une formule de vote par correspondance au siège de la Caisse.

Le Conseil d'administration.

**CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE BONNETABLE**  
Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée  
Siège social :  
7, rue du Maréchal Leduc  
72110 BONNETABLE  
Siren 317 341 345 RCS Le Mans

### AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les sociétaires de la Caisse sont appelés à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée par le conseil d'administration au siège social de la caisse, le vendredi 17 octobre 2025 à 18 h 00, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :  
- modification de l'article 11 des statuts, - pouvoirs pour les formalités légales.  
À défaut de réunir le quorum nécessaire sur cette première convocation, le conseil d'administration appelle les sociétaires à se réunir en assemblée générale extraordinaire sur seconde convocation et sur le même ordre du jour, au siège social de la caisse, le jeudi 20 novembre 2025 à 18 h 30.  
Les sociétaires ne pouvant participer aux assemblées générales peuvent retirer un pouvoir ou une formule de vote par correspondance au siège de la Caisse.

Le Conseil d'administration.

**CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE PAYS SABOlien**  
Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée  
Siège social : allée Raffaisse  
72300 SABLE-SUR-SARTHE  
SIREN 317 341 394 RCS Le Mans

### AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les sociétaires de la Caisse sont appelés à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée par le conseil d'administration au siège social de la caisse, le vendredi 17 octobre 2025 à 10 h 00, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :  
- modification de l'article 11 des statuts, - pouvoirs pour les formalités légales.  
À défaut de réunir le quorum nécessaire sur cette première convocation, le conseil d'administration appelle les sociétaires à se réunir en assemblée générale extraordinaire sur seconde convocation et sur le même ordre du jour, au siège social de la caisse, le mardi 28 octobre 2025 à 17 h 30.  
Les sociétaires ne pouvant participer aux assemblées générales peuvent retirer un pouvoir ou une formule de vote par correspondance au siège de la Caisse.

Le Conseil d'administration.

**CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DU VAL D'HUISNE**  
Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée  
Siège social :  
1, rue Léopold Gouloumes  
72470 CHAMPAGNE  
Siren 786 290 114 RCS Le Mans

### AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les sociétaires de la Caisse sont appelés à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée par le conseil d'administration au siège social de la caisse, le vendredi 17 octobre 2025 à 18 h 00, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :  
- modification de l'article 11 des statuts, - pouvoirs pour les formalités légales.  
À défaut de réunir le quorum nécessaire sur cette première convocation, le conseil d'administration appelle les sociétaires à se réunir en assemblée générale extraordinaire sur seconde convocation et sur le même ordre du jour, au siège social de la caisse, le mardi 18 novembre 2025 à 18 h 30.  
Les sociétaires ne pouvant participer aux assemblées générales peuvent retirer un pouvoir ou une formule de vote par correspondance au siège de la Caisse.

Le Conseil d'administration.

**CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL LA SUZE**  
Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée  
Siège social : 2 place du Marché  
72210 LA SUZE-SUR-SARTHE  
Siren 786 366 898 RCS Le Mans

### AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les sociétaires de la Caisse sont appelés à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée par le conseil d'administration au siège social de la caisse, le vendredi 17 octobre 2025 à 17 h 00, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :  
- modification de l'article 11 des statuts, - pouvoirs pour les formalités légales.  
À défaut de réunir le quorum nécessaire sur cette première convocation, le conseil d'administration appelle les sociétaires à se réunir en assemblée générale extraordinaire sur seconde convocation et sur le même ordre du jour, au siège social de la caisse, le jeudi 20 novembre 2025 à 18 h 00.  
Les sociétaires ne pouvant participer aux assemblées générales peuvent retirer un pouvoir ou une formule de vote par correspondance au siège de la Caisse.

Le Conseil d'administration.





Le diagnostic territorial (Cf Document 2.1 du Dossier) fait apparaître l'état des lieux, et les enjeux. Il est articulé en 7 volets.

### Volet 1 Organisation de l'espace

Le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a connu une extension majeure, passant de 45 communes en 2014 à 92 en 2024, intégrant des espaces ruraux et périurbains. Cette évolution modifie les équilibres territoriaux et impose une réévaluation des enjeux de complémentarité ville-campagne.

Le cadre réglementaire fixe désormais des objectifs contraignants. En effet, la loi Climat et Résilience fixe un objectif de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols entre 2021 et 2031, par rapport à la période 2011-2021. Avec 1 455 hectares consommés sur la période de référence, l'atteinte de cet objectif représente un défi structurel pour le territoire.

Celui connaît des déséquilibres territoriaux importants. La concentration urbaine sur Le Mans Métropole est forte. Elle représente 65,7 % de la population du SCoT, or elle n'a consommé que 515 hectares tandis que les territoires périurbains et ruraux (33 % de la population) ont artificialisé 940 hectares (65 % de la consommation totale). La conséquence est un phénomène de mitage. En effet cette consommation foncière disproportionnée dans les secteurs ruraux révèle un étalement urbain non maîtrisé, avec des impacts sur la cohésion territoriale et la préservation des espaces naturels.

Les enjeux économiques et fonciers révèle des inquiétudes. La répartition des zones économiques des 2 600 hectares de zones d'activités, principalement localisés sur Le Mans Métropole (1 800 hectares), avec une logique d'implantation historique le long des axes routiers sont peu modernisées. Elles doivent muter. Le diagnostic souligne un « *besoin urgent d'optimisation et de requalification* » des zones économiques existantes, notamment des friches et des espaces vieillissants.

Enfin s'ajoute la complexité de la gouvernance et des documents d'urbanisme. En termes d'urbanisme le territoire est très hétérogène avec « 3 PLUi approuvés, 15 PLU communaux et des communes en RNU », ce qui pose des questions de cohérence territoriale. Il est nécessaire de clarifier les rôles respectifs du SCoT et des PLUi dans ce nouveau périmètre élargi, afin d'assurer une planification cohérente et efficace.

Les enjeux de l'organisation de l'espace sont donc :

- Faisabilité des objectifs ZAN: déployer une stratégie foncière économe en espace en conciliant la réduction de l'artificialisation avec les besoins de développement économique et résidentiel.
- Équité territoriale : répartir équitablement les efforts de densification entre les territoires urbains et ruraux.
- Cohérence des ambitions : Articuler les projets métropolitains avec la préservation des caractères ruraux, notamment des nouveaux territoires intégrés.

### Volet 2 Attractivité territoriale

La dynamique démographique du Pays du Mans est en déclin relatif. Le territoire affiche une croissance démographique faible (+4 429 habitants entre 2013 et 2021, soit +0,18 % par an), principalement soutenue par le solde naturel (+0,30 %). Le solde migratoire négatif (-0,2 %, soit 720 départs nets annuels) révèle une perte d'attractivité, notamment chez les 18-34 ans (-0,5 % de solde migratoire). Les retours ne s'observent qu'à partir de 35 ans, confirmant un « *déficit d'attractivité pour les jeunes actifs* »

Par ailleurs, le vieillissement démographique s'accroît, avec 27,4 % de la population âgée de plus de 60 ans (2020) et un\*taux de fécondité de 1,90, inférieur au seuil de renouvellement.

Sur le plan socio-économiques, des inégalités territoriales, voire des fractures sont persistantes. Il y a des inégalités spatiales avec un taux de pauvreté de 6,4 % (Sud-Est Manceau) à 18,6 % (Le Mans Métropole), illustrant une « *concentration de la précarité dans l'agglomération centrale* ». Concernant la structure de l'emploi, le territoire reste marqué par une forte dépendance à deux secteurs économiques (automobile, assurances). Avec 30 % d'ouvriers et 28 % d'employés, la population peu diplômée du supérieur et la sous-représentation des cadres limitent la diversification économique. L'impact de la crise de 2008 a conduit à une **baisse** de 17,1 % des emplois industriels entre 2008 et 2018 et a fragilisé l'économie locale.

Concernant les équipements et les services, le territoire est en tension. Il connaît une désertification médicale, notamment en périphérie. En effet la moyenne de 3,5 consultations accessibles par habitant et par an masque des disparités, avec des zones rurales à 2,4 consultations, voire 1,6. Les professionnels de santé restent concentrés autour du Mans.

L'offre de formation est insuffisante : 790 néo-bacheliers sur 2 400 quittent le territoire faute d'une offre universitaire adaptée, principalement vers Angers et Nantes. Les lycées sont majoritairement localisés sur Le Mans Métropole. En terme d'accès aux équipements culturels, seulement 48,7 % de la population a accès aux musées et 55,7 % aux théâtres, révélant une offre culturelle déséquilibrée hors de l'agglomération.

Les atouts touristiques du Pays du Mans sont nombreux, mais leur potentiel paraît sous-exploité. Le territoire dispose d'un potentiel touristique significatif avec des événements d'envergure internationale comme Les **24 Heures du Mans** (650 000 visiteurs en 2019), une capacité d'hébergement de 23 500 lits touristiques dont 1 000 en hébergement entre particuliers, un patrimoine naturel (**19,5 % de forêts**), architectural (**muraille gallo-romaine, candidature UNESCO**) et des infrastructures de loisirs. Cependant, ces atouts restent **insuffisamment valorisés** pour compenser les faiblesses structurelles du territoire.

Les enjeux de l'attractivité territoriale sont donc :

- La cohérence territoriale : concilier la concentration des services sur Le Mans Métropole avec le maintien de l'attractivité des territoires ruraux.
- Équité sociale : réduire les inégalités territoriales (pauvreté, accès aux services)
- Attractivité économique : faire face à la fragilité industrielle (notamment de l'automobile) et au déficit de cadres.
- Services publics : maintenir et développer les équipements de santé et d'éducation dans les secteurs déficitaires.

### **Volet 3 Habitat et logement**

Le Pays du Mans présente une Inadéquation structurelle entre l'offre et la demande. En effet, il y a un décalage majeur entre le parc de logements et les besoins réels : 40,7 % des logements sont composés de 5 pièces ou plus, alors que la taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes.

En conséquence, cette sous-occupation massive 38 % des résidences principales entraîne une consommation foncière excessive. Le parc, dominé à 65 % par la maison individuelle, n'est pas adapté ni à la diminution continue de la taille des ménages et ni au vieillissement de la population

S'ajoutent des déséquilibres territoriaux et une spécialisation rigide, avec d'une part une concentration sur Le Mans Métropole de 69,1 % des logements (111 556 unités) et de 84,6 % de la production de logements collectifs (2021), et d'autre part, des EPCI ruraux qui affichent plus de 90 % de maisons individuelles, limitant la mixité sociale et les parcours résidentiels

Le Pays du Mans connaît une crise du logement social et des inégalités d'accès. En effet, la répartition de logements sociaux est inéquitable. Sur le Mans Métropole elle est de 24 %. Or dans les autres EPCI, le taux de logement social ne dépasse 7 %, avec 2 communes sans aucun logement social (notamment en Champagne Conlinoise et Pays de Sillé). Des tensions croissantes apparaissent en demande de logements sociaux avec des augmentations de 61 % sur l'Orée de Bercé-Belinois entre 2015 et 2021, révélant un décalage entre besoins et offre.

La performance énergétique du parc est globalement mauvaise. Il est énergivore et vieillissant, avec 32 770 logements (20 % du parc) qui sont des passoires thermiques, avec des pics à 27 % en Champagne Conlinoise et Pays de Sillé.

L'ancienneté du bâti (43,3 % des logements ont été construits avant 1971) aggrave les défis de rénovation. Par ailleurs, le parc étant concentré dans les centralités, les logements énergivores se situent majoritairement dans les centres-bourgs et centres-villes, nécessitant des stratégies ciblées de rénovation.

Les dynamiques de marché sont peu favorables. En effet avec la flambée des prix, la production déséquilibrée (68 % des logements commencés en 2021 sont individuels), et la hausse des prix immobiliers post-COVID, les primo-accédants sont repoussés vers les deuxième et troisième couronnes, accentuant l'étalement urbain et contrecarrant les objectifs ZAN.

Et la part du « collectif » a chuté de 47 % à 32 % entre 2010 et 2021

Les populations spécifiques (personnes âgées et jeunes actifs) sont mal prises en compte.

L'offre pour personnes très âgées avec 52 établissements (3 922 places), est concentrée sur Le Mans Métropole, sans stratégie territoriale claire. Quant aux jeunes actifs et étudiants l'offre de 1 286 places disponibles, exclusivement sur Le Mans, est insuffisante

Face à ce diagnostic qui révèle un modèle d'habitat en crise où les déséquilibres territoriaux, la précarité énergétique et l'inadéquation de l'offre appellent une révision profonde des politiques locales, les enjeux de l'attractivité territoriale sont donc :

- Cohérence avec le ZAN : Concilier la production pavillonnaire périurbaine avec une réduction de 50 % de la consommation foncière.

- Équité territoriale Assurer une offre diversifiée de logements hors Le Mans Métropole

- Transition énergétique : Massifier la rénovation des 32 770 passoires thermiques

- Adaptation démographique : Transformer un parc sous-occupé pour répondre aux besoins d'une population vieillissante et une population jeune qui ne trouve pas de logement.

## **Volet 4 Aménagement commercial et logistique**

### **Concernant le commerce**

Dans l'ensemble, l'évolution du commerce et des comportements de consommation reflète le niveau national. Cependant Le Pays du Mans est marqué par une forte polarisation géographique, avec le centre-ville du Mans et la zone Nord qui concentrent la majorité de la fréquentation commerciale. Si les achats alimentaires s'effectuent surtout en proximité, les achats non alimentaires se font davantage en centre-ville ou en zones commerciales. La croissance du e-commerce, du Drive et du Click&Collect, notamment depuis la crise du COVID, entraîne une baisse de la fréquentation des commerces physiques traditionnels. La vente directe - circuits courts - prend de l'importance exprimant la volonté accrue d'acheter directement auprès des producteurs locaux.

L'agglomération du Mans connaît « sur-offre » commerciale, occasionnant un déséquilibre. La densité commerciale y est élevée : 1 962 m<sup>2</sup>/1 000 habitants (vs 1 450 en moyenne régionale), et la

concentration se fait sur Le Mans Métropole avec 80 % des points de vente du territoire, où la densité est la plus élevée. Alors que 14 communes sont sans commerce (ruralité marquée).

De nombreux commerces > 300 m<sup>2</sup> sont néanmoins localisés en périphérie, et des commerces de proximité dans les centres-bourgs. Cependant des secteurs apparaissent en tension avec de la vacance commerciale dans plusieurs bourgs (Sillé-le-Guillaume, Bouloire, Écommoy.)

Il convient d'agir différemment sur les trois formes d'implantation - Centralités / périphérie / commerces diffus (flux interstitiels) : les centralités doivent se renforcer et les périphéries et le commerce diffus doivent être encadrées. Le centre-ville du Mans – 1<sup>er</sup> pôle commercial n'en est pas moins fragilisé : vacance, perte d'attractivité). Une stratégie de redynamisation est engagée (foncière, PLU, manager de centre-ville...). Les centralités secondaires et de proximité sont un enjeu de mixité fonctionnelle. Pour maintenir ces commerces de proximité une redynamisation est aussi nécessaire : traitement des façades, création d'espaces publics. Quant aux Zones commerciales périphériques, lieu de surconsommation d'espace, d'imperméabilisation des sols, à l'accès automobile dominant, mais aussi à la vacance croissante, renouvellement urbain s'impose : limitation des surfaces, intégration paysagère, gestion des eaux pluviales. Et enfin, les commerces de flux interstitiels (< 300 m<sup>2</sup>) ,en développement hors centralités, non soumis à régulation CDAC, ils fragilisent les centralités et doivent être strictement encadré.

Les enjeux de l'aménagement commercial – en lien avec le DAACL- sont

- Encadrer l'implantation commerciale et logistique (localisation, surface, artificialisation, flux générés).
- Réduire et optimiser les surfaces commerciales (sobriété foncière, lutte contre la vacance).
- Redynamiser les centralités et limiter le développement périphérique.
- Favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, commerce).
- Améliorer l'accessibilité douce, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales.
- Structurer l'offre logistique pour limiter les impacts environnementaux.

### **Concernant la logistique**

Le Pays du Mans est un noeud autoroutier important du grand Ouest, au centre d'une étoile routière et ferroviaire. Il est déjà marqué par des implantations de plateforme logistiques de dimensions régionale.

Le poids économique de ce secteur est déjà important avec 2 270 établissements (fret, entrepôts, poste, transport, logistique industrielle...). Il est concentré autour des grands axes et zones d'activités (Allonnes, ZI Sud, Arnage, Champagné...). Les flux logistiques ne cessent de se multiplier avec la hausse des livraisons liées au e-commerce, drives, dark stores/kitchens . Ils provoquent la congestion et des nuisances en centralités.

Bien que situé à un carrefour ferroviaire important, avec la présence d'une gare de triage, des embranchements en zone d'activité , et le développement de transport combiné ( Château Gontier Le Mans Lyon), le fret est largement sous utilisé.

Les enjeux de l'aménagement logistique en lien avec le DAACL sont

- Encadrer l'implantation logistique (localisation, surface, artificialisation, flux générés).
- Structurer l'offre logistique pour limiter les impacts environnementaux.
- Structurer la logistique sur 3 niveaux (régional / relais bassin de vie / dernier km)
- Développer la logistique urbaine décarbonée (ZFE-m, véhicules propres, mutualisation)



- Créer un centre routier à Champagné
- Relancer le fret ferroviaire sous-utilisé

## **Volet 5 Déplacement et mobilités**

Le Pays du Mans est un territoire au carrefour des flux . Il s'affirme comme un nœud stratégique, où se croisent les grands axes de circulation. Ses autoroutes (A11, A28, A81) relient quatre régions économiques, tandis que sa gare TGV fréquentée par plus de 5 millions de voyageurs chaque année, ( Paris 54 minutes). Cette accessibilité exceptionnelle en fait un territoire charnière, où se jouent les équilibres entre mobilité locale et rayonnement national.

Sur le plan urbain, Le Mans Métropole dispose d'un réseau de transports en commun important : tramway et bus desservent 85 % de sa population, avec une fréquentation en constante progression (+26,8 % entre 2010 et 2019). Les projets en cours, comme les Chrono lignes 2025 ou l'extension du tramway, confirment cette dynamique.

Cependant, malgré ces atouts, persistent des déséquilibres profonds et tenaces

La voiture exerce toujours une dépendance forte. Le territoire reste captif de l'automobile:

- 90 % des ménages en périphérie possèdent au moins une voiture, et la part modale de la voiture continue d'augmenter (+1 % entre 2008 et 2018).
- Chaque jour, 123 000 trajets domicile-travail sillonnent le territoire, dont 86 % restent internes, signe d'une mobilité locale mal maîtrisée.
- Hors de la métropole, les transports en commun se font rares : 15 communes en sont même totalement privées, et la fréquentation du TER a chuté de 25 % entre 2018 et 2019.

Cette fracture territoriale creuse les inégalités et alimente une congestion chronique, notamment sur la rocade urbaine (encore incomplète) et un réseau viaire saturé par un étalement périurbain diffus.

Les nuisances d'un modèle à bout de souffle La configuration radioconcentrique du territoire, combinée à un développement périurbain étendu sur 15 km, engendre des embouteillages récurrents et une dépendance accrue à la voiture. Les émissions de GES du secteur transport, déjà élevées, risquent de s'aggraver sans une infrastructure adaptée aux véhicules électriques (seulement 62 stations IRVE) et aux carburants alternatifs.

Par ailleurs, l'articulation entre habitat et mobilité reste insuffisante, et des projets de déviations (comme ceux de Sillé-le-Guillaume ou Ballon-Saint-Mars) peinent à voir le jour, tout comme l'amélioration de l'axe Le Mans/Orléans, pourtant crucial pour le désenclavement du territoire.

Face à ces constats, le territoire, riche de ses flux et de son positionnement, doit désormais repenser sa mobilité au service de ses habitants et de son environnement. Les défis s'imposent et plusieurs enjeux émergent :

- Réduire la dépendance automobile en développant des alternatives durables et accessibles à tous.
- Corriger les inégalités territoriales pour offrir à chaque habitant une mobilité équitable
- Consolider la gouvernance, notamment autour de la nouvelle compétence AOM du Pôle Métropolitain (2022), afin d'assurer une **\*\*planification cohérente\*\*** entre les acteurs locaux et régionaux.
- Accélérer la transition écologique, en alignant les infrastructures sur les objectifs climatiques.

## Volet 6 Agriculture et Alimentation

Le Pays du Mans reste profondément marqué par son identité agricole. Si son agriculture a une bonne vitalité économique, il existe certaines fragilités.

En effet la terre se raréfie. En 2020, la Surface Agricole Utile (SAU) s'étendait sur 83 314 hectares, soit plus de la moitié du territoire, 1 515 hectares ont disparu entre 2010 et 2020, grignotés par l'urbanisation et l'artificialisation des sols. Même si loi Climat et Résilience semble avoir ralenti cette hémorragie, la pression foncière reste une menace sourde, particulièrement à proximité des zones urbaines.

Les disparités territoriales sont importantes : tandis que la Champagne Conlinoise et le Pays de Sillé consacrent 70 % de son territoire à l'agriculture, d'autres secteurs, comme le Sud-Est Manceau n'y réservent que 27 % de leur espace. Le pays du Mans reflète une mosaïque de paysages autant par la diversité des sols que par les choix d'aménagement parfois contradictoires.

Le tissu agricole est dense. Avec 1 065 entreprises agricoles professionnelles et 1 201 exploitants, le Pays du Mans affiche une vitalité économique indéniable. Pourtant, derrière ces chiffres se dessine une réalité plus nuancée. L'âge moyen des exploitants (51 ans) interroge la question des reprises transmission. Le parcellaire est encore morcelé (51 % des îlots font moins de 2,5 hectares) et complique la modernisation des pratiques. La montée en puissance des sociétés agricoles (SCEA, GAEC) (54 % des exploitations en 2020) témoigne d'une évolution structurelle, liant tradition familiale et logique entrepreneuriale.

Avec 1 893 emplois directs et 2 150 emplois indirects estimés portés par une diversité de filières agroalimentaires, l'agriculture pèse lourd dans l'économie locale. La polyculture-élevage domine (46 % des exploitations), mais d'autres secteurs, comme l'aviculture (16 % de la production, 148 exploitations), se développe.

Une production abondante, mais des équilibres à trouver. Le Pays du Mans pourrait, en théorie, être autosuffisant et nourrir bien au-delà de ses limites géographique. Les excédents théoriques sont en lait (108 %), viande porcine (146 %), et blé tendre (166 %). Cependant, cette abondance cache des spécialisations territoriales marquées : le porc se concentre sur la Champagne conlinoise / Sillé et le Sud du Gesnois Bilurien, tandis que le bovin viande domine en Champagne Conlinoise. Si le poids de l'agriculture structure bien l'économie territoriale, il la rend aussi vulnérable aux aléas des marchés.

Des sols souvent fragiles font face aux défis climatiques, notamment les sols sont sableux sensibles aux déficits hydriques. La couronne sud, avec des potentialités agronomiques faibles illustre les limites naturelles d'une agriculture intensive. Le changement climatique bouscule les équilibres : le blé tendre recule (-17 %) au profit du maïs (+26 %), signe d'une adaptation forcée des assolements. Face à ces défis, les agriculteurs doivent repenser leurs pratiques, intégrant davantage de matière organique et explorant des cultures plus résilientes.

Les circuits courts et de qualité apporte une dynamique qui ne demande qu'à s'amplifier. En effet les circuits de proximité gagnent du terrain : 98 adhérents à la Charte qualité proximité preuve d'un engagement croissant. 109 exploitations engagées dans les circuits courts, et notamment 68 producteurs sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) avec 5,2 % de la SAU. Il est estimé que 30 000 habitants bénéficient quotidiennement de produits locaux, tissant un lien renouvelé entre producteurs et consommateurs. Cette dynamique, bien que prometteuse, reste fragile face à la concurrence des grands circuits de distribution et aux aléas économiques.



En résumé, Le Pays su Mans est un territoire agricole encore dynamique mais sous tension. Entre préservation des terres, adaptation aux défis climatiques, et renouvellement des pratiques, il se trouve à un carrefour. Les enjeux de demain sont :

- La fertilité des sols : Préserver les terres les plus fertiles face à la pression urbaine,
- Accompagner le renouvellement générationnel vers les jeunes agriculteurs, rares
- Diversifier les activités et maintenir la compétitivité face marché volatile.

## **Volet 7 Environnement, énergie et ressources**

### **Milieus naturels et biodiversité : un bilan mitigé**

Le Pays du Mans dispose d'une richesse écologique. Les milieux et habitats naturels sont nombreux et variés (forêts avec 19,5 % de la surface, zones humides, bocages, cours d'eau). Ils abritent de nombreuses espèces patrimoniales et protégées. La forêt, bien que très morcelée (36 500 ha, dont 31 000 ha privés répartis entre plus de 9 000 propriétaires), joue un rôle multifonctionnel (écologique, économique, social, stockage carbone, régulation climat).

Cependant, les zones humides sont en recul (5 800 ha – 3,6% du territoire) ; elles sont pourtant essentielles à l'épuration de l'eau et à la biodiversité. Et le réseau bocager est en forte régression, alors qu'il est déterminant pour la biodiversité (haies, mares, vieux arbres). De plus des espèces exotiques envahissantes sont en progression, surtout en zone urbaine. Quant aux deux principales trames de biodiversité ' la Trame Verte et Bleue – elles sont très fragmentée, notamment par l'urbanisation, les infrastructures routières/ferroviaires et le mitage urbain.

### **Ressources naturelles et gestion durable**

#### **Eau : un bilan négatif**

La qualité chimique est médiocre à moyenne (fortes teneurs en nitrates et pesticides dans certaines nappes). La totalité du Pays tout comme la Sarthe est classé en Zone vulnérables aux nitrates. (majoritairement d'origine agricole) Les pressions par les usages sont élevées notamment a l'ouest et au sud de la Métropole. Quant aux stations d'épuration souvent sous-dimensionnées le bilan est inquiétant avec un taux élevé de non-conformité

#### **Déchets**

Des dispositifs existants de réduction et valorisation (usine de valorisation énergétique, centre de tri, 22 déchetteries, plateforme de compostage) sont en place. L'Objectif est d'atteindre le label « Territoire Zéro Gaspillage Zéro Déchets ».

#### **Énergie :**

La consommation en baisse (-6,4% entre 2008 et 2021), surtout dans le tertiaire.

La production locale encore faible (7,16% de la conso), avec un fort potentiel de développement (éolien, bois-énergie, chaleur fatale, solaire).

#### **Gaz à effet de serre :**

Les émissions ( 1,56 Mt CO<sub>2</sub>e en 2021) sont en baisse de 13,7% depuis 2008, mais elles sont encore dominées par le transport routier (42,7%), le résidentiel/tertiaire (28,4%) et l'agriculture (18,7%).

#### **Risques, nuisances et pollution**

Le risque inondation est élevé notamment dans les vallées de l'Huisne et de la Sarthe),et nombreuses communes classées TRI.

Il y a également d'autres risques naturels : retrait-gonflement d'argiles, cavités souterraines, feux de forêt, radon, aléas climatiques (orages, canicules, tempêtes).

**Risque technologique :** 4 sites SEVESO seuil haut, transport de matières dangereuses.

**La pollution de l'air et nuisances sonores** sont très marquées :

48% de la population exposée à >55 dB la nuit (moyenne nationale urbaine : 29%).

Forte exposition aux PM2.5 et NO<sub>2</sub>, surtout en zone urbaine dense.

**La pollution lumineuse** importante autour de la Métropole perturbant la biodiversité nocturne.

### **Changement climatique et santé**

La hausse des températures est avérée, avec pour conséquence des épisodes pluvieux plus intenses et plus secs → assèchement des sols. La vulnérabilité des personnes âgées et enfants lors d'épisodes extrêmes (canicules, froid, pollution) est accrue

Le lien entre santé publique et environnement (polluants, qualité de l'air et de l'eau, bruit, cadre de vie) est bien entendu très significatif. Des plans nationaux et régionaux Santé-Environnement (PNSE / PRSE) et le plan PAQA sur la métropole sont déployés

### **Les enjeux Environnement, énergie et ressources sont nombreux**

-Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité, haies et zones humides.

-Réduire la fragmentation écologique et reconnecter les continuités écologiques.

-Améliorer la gestion et la qualité de l'eau.

-Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES, développer les énergies renouvelables.

-Gérer les risques naturels et technologiques et réduire les pollutions (air, bruit, lumière).

-Intégrer les impacts du changement climatique et les déterminants environnementaux de la santé dans l'aménagement du territoire.



## Relevé de décisions

### Réunion préparatoire du 17 juin 2025

Présents : Pays du Mans : Julien Roissé, Victor Lecapelain  
 Commission d'enquête : Gilles Ledoux, Catherine Papin, Thierry Lambert

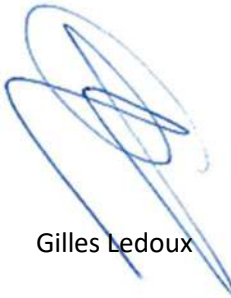
Sujets abordés	Échanges – Informations - Commentaires – Décisions
Dates d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> <li><b><u>Du 6 octobre au 8 novembre 2025</u></b></li> </ul>
Permanences	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siège de l'enquête : Pays du Mans</li> <li>Lieux de permanences :               <ul style="list-style-type: none"> <li><b>LMM</b> : mairie du Mans (4 permanences), Trangé (1 p) et Yvré l'Evêque (1p)</li> <li><b>Gesnois Bilurien</b> : siège à Montfort le Gesnois (2 p), Bouloire (1p)</li> <li><b>Maine Cœur de Sarthe</b> : siège à Joué l'Abbé (2 p), Ballon Saint-Mars (1p)</li> <li><b>Orée Bercé Bélois</b> : siège à Ecommoy (2 p)</li> <li><b>Sud-Est manceau</b> : siège à Parigné l'Evêque (2p)</li> <li><b>4CPS</b> : siège à Conlie (2 p), Sillé le Guillaume (1 p)</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Soit 6 EPCI couvertes, 11 lieux de permanences, 19 permanences.</u></p> <p>La commission d'enquête proposera des dates et des horaires de permanences selon les critères suivants (dans la mesure du possible) : prise en compte des horaires d'ouverture des sites, horaires de marché, pas de permanences la même demi-journée au sein d'une EPCI, pas deux permanences le même jour sur le périmètre, étalement homogène sur l'ensemble de la période d'enquête, diversité de jours de la semaine et des demi-journées (matin/après-midi), au moins 1 samedi (clôture de l'enquête à la mairie du Mans). Ces mesures sont de nature à permettre la meilleure participation du public possible.</p>
Registre dématérialisé	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commission ne s'oppose pas à l'utilisation du registre dématérialisé proposé par l'agence de communication PREAMBULE, déjà utilisée pour la concertation en amont par l'autorité organisatrice.</li> <li>Accord pour prendre l'option d'intégration des observations par mail dans le registre.</li> <li>Le Pays du Mans prend en charge avec les EPCI et les communes concernées, l'intégration à l'outil dématérialisé des observations recueillies sur les registres papier.</li> <li>La commission d'enquête bénéficiera d'une formation préalable à distance (sans doute à la rentrée).</li> <li>La commission attire l'attention de l'autorité organisatrice de la nécessité de permettre l'anonymisation des observations si elles sont mises en ligne. Le prévoir dans l'arrêté de prescription d'enquête, les lieux de mise à disposition des registres papier et dans l'outil lui-même.</li> </ul>

<b>Arrêté de prescription</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'arrêté de prescription de l'enquête publique devrait être signé en juillet. La commission souhaite être consulté sur sa rédaction. Idem pour la rédaction des avis d'enquête.</li> </ul>
<b>Publicité de l'enquête</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affichage : affichage légal au siège des 6 EPCI (format A3) et affiches jaunes aux mairies des 90 communes concernées (format A2).</li> <li>• Annonces légales dans la presse (Maine libre et Ouest France) 15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après son démarrage. La commission recommande de faire un résumé précis et concis de l'avis d'enquête pour minimiser les frais (proposition de rédaction pouvant être faite à la commission).</li> <li>• Utiliser les canaux d'information des EPCI et des communes (affichages électroniques des communes, sites internet, réseaux sociaux).</li> <li>• Le Pays du Mans coordonne la communication avec le soutien du service « com » de LMM et les EPCI. Possibilité de prévoir des communications dans la presse avec l'intervention des principaux élus engagés sur le projet.</li> <li>• Un plan de communication sera établi par le Pays du Mans et communiqué à la commission d'enquête.</li> </ul>
<b>Information de la commission d'enquête sur le projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Pays du Mans organisera une présentation du SCoT-AEC à la commission en septembre, en présence d'un élu.</li> <li>• Le Pays du Mans propose de procéder à une visite des sites à enjeux au regard du projet de SCoT.</li> </ul>
<b>Paraphage des dossiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dossiers de présentation du SCoT partent en impression fin juin. Une séance de paraphage des dossiers sera organisée le 17 juillet avec les commissaires disponibles pour envoi au plus tôt dans les EPCI et communes concernées.</li> </ul>
<b>Avis des PPA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commission s'inquiète des délais de consultation des PPA et de la fourniture de leur réponse. Le Pays du Mans informe la commission que les PPA ont été saisis le 02 juin 2025 pour une réponse attendue avant le 18 septembre. La commission rappelle qu'il est essentiel que les avis des PPA soient intégrés au dossier d'enquête. Notamment, il est primordial d'obtenir l'avis de l'autorité environnementale et de pouvoir répondre à cet avis suffisamment tôt pour intégrer cette réponse au dossier d'EP.</li> <li>• Une séance de paraphage des avis à joindre au dossier d'EP devra être organisée suffisamment tôt pour être sûr qu'ils soient bien intégrés dans les dossiers mis à disposition du public.</li> </ul>
<b>Transport des dossiers et récupération des registres après l'enquête</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dossiers d'EP dûment paraphés par la commission d'enquête sont acheminés sur les lieux d'enquête par le Pays du Mans, qui s'assure de la bonne information des EPCI et des mairies sur le processus de mise à disposition du public du dossier (sans oublier accès PMR notamment) et d'accueil des commissaires enquêteur et du public aux dates prévues.</li> <li>• De la même manière, le Pays du Mans se charge de récupérer dans les meilleurs délais les registres papier afin qu'ils soient clos par le président de la commission d'enquête à l'issue de l'enquête publique. Compte tenu de ce délai, aussi court soit-il, il est essentiel que les dernières observations écrites sur les registres soient portées sans délai sur le registre dématérialisé, la commission n'ayant que 8 jours pour produire un PV de synthèse de l'EP.</li> </ul>

**Processus de  
remise du  
rapport et des  
conclusions  
motivées**

- Pour rappel, le président de la commission d'enquête présentera à l'autorité organisatrice un procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête, dans les 8 jours suivant la clôture de celle-ci, soit au plus tard le 17 novembre 2025 pour tenir compte du w.e. Ce PV demandera une réponse aux observations relevées (synthétisées et classées par la commission d'enquête) et aux questions propres à la commission, compte tenu de l'étude du dossier et des réactions du public et des PPA. Le Pays du Mans devra apporter ses réponses dans les 15 jours, de manière à ce qu'elles soient intégrées dans le rapport de la commission et sa conclusion avant le **08 décembre 2025**, date de remise du rapport.

Le Président de la commission d'enquête



Gilles Ledoux

## Visite de site du projet échangeur de l'autoroute au lieu-dit les Cohernières a Connerré le 14 octobre 2025

Par message sur le registre dématérialisé en date du 8 Octobre 13 h 08, l'association pour la protection de l'environnement des Cohernières ( APEC° a demandé un rendez-vous à la commission d'enquête.

La commission a répondu favorablement et a proposé un rendez-vous lors de la permanence du 14 octobre à Montfort le Gesnois.

Sachant qu'une visite sur le terrain serait pertinente pour la compréhension du projet, deux commissaires enquêteurs se sont déplacés à la permanence. Ainsi après une première phase d'entretien en salle avec six membres de l'association, un des deux commissaires, Monsieur Thierry Lambert, a pu se rendre sur la zone de projet en présence des membres de l'association.

Ci-dessous le parcours effectué comprenant

- Trois arrêts sur le hameau des Cohardières ( Flèches rouges)
- Et un arrêt sur Beillé (Flèche bleu)



### Sur la zone des Cohernières

Monsieur Lambert a constaté que la zone de projet est une zone agricole de bocage avec des reliefs de pentes et vallons, valorisée en polyculture élevage, avec de nombreuses haies entretenues, des parties boisées, des arbres remarquables au milieu de vastes prairies permanentes. Elle est habitée avec plusieurs maisons occupées (en résidence principale ou secondaire), dont une maison située en milieu de zone. Aucun habitat n'est abandonné, quelque uns ont été restaurés avec une certaine qualité patrimoniale, Une exploitation agricole bovin viande (vache allaitante ) avec des bâtiments modernes bien entretenus, se tient sur la partie ouest de la zone

Cette zone offre donc une qualité paysagère, un cadre de vie et une activité agricole significative. De plus par sa situation en point haut de coline, toute construction aurait un impact visuel important sur une vaste zone périphérique du territoire. Sur le plan foncier, les terrains ont de multiples propriétaires privés dont les occupants actuels.

Enfin cette zone se trouve en moyenne à 2 km de l'échangeur autoroutier : précisément le lieu-dit La Courtilière le point plus proche de l'échangeur se trouve à 1,2 km du péage.



- En conclusion, tant sur les aspects géographiques, topographiques, paysagers, agricoles, fonciers et bien entendu qualité de vie des habitants, cette zone apparaît non propice à la création d'une zone activité économique.

### Sur la zone de Beillé

Monsieur Lambert ensuite s'est rendu sur une zone voisine dite de Beillé, qualifiée de zone « alternative » au projet initial.

Recouverte de friches (arbustes et prairies abandonnées) elle ne présente aucune trace d'activité agricole. Elle est plane, et située entre la voie ferrée et l'autoroute, dans une partie plutôt basse (en contrebas de l'autoroute). Une seule habitation est occupée par son propriétaire. Celui-ci est également propriétaire des terrains tout autour, représentant, selon l'APEC une quarantaine d'hectares. Toujours selon l'APEC, et également selon M. Mongella Maire de Connerre lors de la permanence du 7 Octobre, le propriétaire de la maison et des terrains a indiqué son projet de quitter ce lieu d'habitation d'ici les 5 prochaines années.

La desserte de cette zone est située à la sortie immédiate du giratoire de l'échangeur autoroutier.

- En conclusion, tant sur les aspects géographiques (accès routier immédiat), topographiques (zone plane), paysagers (situation en contrebas), absence d'agriculture, foncier (à priori hypothèse acquisition foncière serait possible), et surtout absence total d'impact sur l'habitat, cette zone alternative de Beillé apparaît tout à fait propice à la création d'une zone activité économique, sous réserve bien entendu d'un diagnostic et d'une étude environnementale.

### Zone des Cohernières ( photo correspondants aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> arrêt / flèche rouge))

Habitat, prairie permanente et arbre



### Zone de Beillé ( Photo correspondant à l'arrêt Beillé / flèche bleu)

Prairie abandonnée et Friches boisées ( autoroute située derrière)





( t-e-d )



JONCTION

Rapport du 26/02/2025

## Réalisation d'une étude sur le foncier logistique en Pays de la Loire



  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement





Maître d'ouvrage **DREAL Pays-de-la-Loire**

Auteur(s) **Jonction & t-e-d**



Le contenu de **ce rapport reste la propriété intellectuelle de Jonction et de t-e-d** et ne peut être utilisé qu'en relation avec l'étude à laquelle il se rapporte. Il est formellement **interdit de communiquer tout ou partie de ce rapport** à un tiers sans autorisation écrite de Jonction.



Dans un souci de préservation de l'environnement, n'imprimez ce document que si nécessaire.



Pour tout renseignement relatif à ce rapport, nous mettons à votre disposition un interlocuteur privilégié, **Marc SEROUGE**, dont voici les coordonnées :

Mail : [serouge@jonction.org](mailto:serouge@jonction.org) | Tél : 07 70 56 67 16

Adresse : 1 résidence des gémeaux – 94260 FRESNES

# Table des matières

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>3</b>
<b>TABLE DES FIGURES</b>	<b>5</b>
<b>SIGLES ET ACRONYMES</b>	<b>7</b>
<b>1. CONTEXTE DE L'ETUDE</b>	<b>9</b>
LES OBJECTIFS POURSUIVIS	9
LA LOGISTIQUE ET LE « FONCIER LOGISTIQUE »	9
<b>2. METHODE DEPLOYEE POUR IDENTIFIER LE FONCIER LOGISTIQUE</b>	<b>12</b>
LES SOURCES DE DONNEES	12
LA CARACTERISATION DU FONCIER LOGISTIQUE PAR LE BIAIS DES ACTIVITES	12
LA CARACTERISATION DU FONCIER LOGISTIQUE PAR LE BIAIS DE L'USAGE DU SOL	13
LA CARACTERISATION DU FONCIER LOGISTIQUE PAR LE BIAIS DES BATIMENTS, DES LOCAUX ET DES UNITES FONCIERES DE REFERENCE	13
LE PROTOCOLE D'IDENTIFICATION DU FONCIER LOGISTIQUE	14
EXPLOITATION DU FICHIER SIRENE	14
EXPLOITATION DE CORINE LAND COVER	15
EXPLOITATION DES FICHIERS « FONCIER »	16
FIABILISATION DES RESULTATS	17
<b>3. LE FONCIER LOGISTIQUE EN REGION PAYS-DE-LA-LOIRE</b>	<b>18</b>
QUANTIFICATION ET LOCALISATION DES SURFACES LOGISTIQUES	18
LA REPARTITION DES SURFACES LOGISTIQUES SUR LA REGION ET SES COMMUNES	18
LEUR IMPLANTATION DANS LE CONTEXTE TERRITORIAL	20
CARACTERISTIQUES DES SURFACES LOGISTIQUES	25
LE FONCIER LOGISTIQUE	25
LES LOCAUX ET L'IMMOBILIER LOGISTIQUE	31
<b>4. ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS</b>	<b>44</b>
METHODE DEPLOYEE POUR ESTIMER LES BESOINS FONCIERS FUTURS	44
LES EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE	44
EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE MENAGES	44
EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS ET DU NOMBRE D'ETABLISSEMENTS	45
LES BESOINS IMMOBILIERS ET FONCIERS LOGISTIQUES FUTURS	45
EVOLUTION DU NOMBRE D'OPERATIONS LOGISTIQUES	45
LES RATIOS DE FONCIER ET D'IMMOBILIER LOGISTIQUE PAR OPERATION.	46
LES BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS LOGISTIQUES FUTURS	46
<b>5. ENJEUX URBAINS ET LOGISTIQUES</b>	<b>48</b>

<b>LES TENEMENTS LOGISTIQUES : DES IMPLANTATIONS TRES POLARISEES ET UNE PART INFIME DES TERRITOIRES</b>	<b>48</b>
<b>DENSIFICATION, RENOUVELLEMENT ET LUTTE CONTRE LA VACANCE : LEVIERS D'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS</b>	<b>49</b>
<b>UN CHANTIER PRIORITAIRE POUR LA CONSOLIDATION DE L'ECONOMIE ET DE LA LOGISTIQUE DANS LES TERRITOIRES ET DANS UN CONTEXTE ZAN : LA REAPPROPRIATION DES ZAE</b>	<b>51</b>

## **6. IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS ET IMMOBILIERS** **53**

<b>LA BASE DE DONNEES « GISEMENTS » ET SES COMPOSANTES</b>	<b>54</b>
LA TABLE TERRIT	55
LA TABLE MORPHO	57
LA TABLE MUTA	58
LA TABLE LOGI	59
LA TABLE CLASSES ET INDICES	61
LA TABLE TUP	61
<b>UTILISATIONS DE LA BASE DE DONNEES</b>	<b>64</b>
CONSTRUIRE UNE BASE DE GISEMENTS	64
UTILISER LA BASE DANS UNE OPTIQUE D'IDENTIFICATION DE GISEMENTS PAR FAMILLE LOGISTIQUE	68
SCENARISER	68
UTILISER LA BASE DANS LE CADRE DE L'ELABORATION D'UN DOCUMENT DE PLANIFICATION	72

## **7. ANNEXES** **78**

<b>ANNEXE 1 - DESCRIPTIF DE LA BASE DE DONNEES SUR LE FONCIER ET L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EXISTANT ET NOTICE D'UTILISATION</b>	<b>78</b>
<b>ANNEXE 2 - LISTE DES ACTIVITES A CARACTERE LOGISTIQUE RETENUES DANS L'EXPLOITATION DES FICHIERS FONCIERS ET CODES NAF ASSOCIES</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXE 3 – CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR DE FIABILITE DU FONCIER ET DES LOCAUX IDENTIFIES</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXE 4 – LES FONCTIONS DES LOCAUX LOGISTIQUES</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXE 5 – LES TYPES DE LOGISTIQUES</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXE 6 - CARTOGRAPHIE DES ACTEURS ET OUTILS DE MOBILISATION DU FONCIER LOGISTIQUE</b>	<b>80</b>

## **JONCTION** **82**

## **T-E-D** **83**

# Table des figures

FIGURE 1 : LA CHAÎNE LOGISTIQUE   JONCTION, 2024 .....	9
FIGURE 2 : LES DIFFÉRENTS ÉQUIPEMENTS LOGISTIQUES   JONCTION, 2024 .....	11
FIGURE 3 : GEOLOCALISATION DU FICHIER SIRENE   JONCTION, 2024 .....	12
FIGURE 4 : CORINE LAND COVER   AEE, 2018.....	13
FIGURE 5 : SYNOPTIQUE GÉNÉRAL DE LA MÉTHODE   JONCTION, 2024 .....	14
FIGURE 6 : DENSITÉ D'OPÉRATIONS ET AIRES LOGISTIQUES DENSES   JONCTION, 2024 .....	15
FIGURE 7 : CROISEMENT DE L'EXPLOITATION DU FICHIER SIRENE ET DE CORINE LAND COVER   JONCTION, 2024.....	16
FIGURE 8 : ESTIMATION DES SURFACES LOGISTIQUES SELON LE NIVEAU DE FIABILITÉ   JONCTION, 2024.....	18
FIGURE 9 : LE FONCIER LOGISTIQUE EN RÉGION PAYS-DE-LA-LOIRE (PAR COMMUNE)   JONCTION, 2024 .....	19
FIGURE 10 : RÉPARTITION DU FONCIER LOGISTIQUE DANS LES COMMUNES DISPOSANT DE PLUS DE 30 HA DE FONCIER LOGISTIQUE   JONCTION, 2024 .....	19
FIGURE 11 : ILLUSTRATION DES PLANCHES PRODUITES À L'ÉCHELLE COMMUNALE   JONCTION, 2024.....	20
FIGURE 12 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LE NIVEAU DE POLARITÉ DE LA COMMUNE D'APPARTENANCE DU TENEMENT LOGISTIQUE, TABLEAU ET GRAPHIQUE   T-E-D, 2024.....	21
FIGURE 13 : IMPLANTATIONS LOGISTIQUES ET TYPES DE POLARITÉS DU SRADDET, PAYS-DE-LA-LOIRE   T-E-D, 2024 .....	22
FIGURE 14 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LA DENSITÉ HUMAINE DE LA COMMUNE D'APPARTENANCE DU TENEMENT   T-E-D, 2024.....	23
FIGURE 15 : IMPLANTATIONS LOGISTIQUES ET DENSITÉS HUMAINES, PAYS-DE-LA-LOIRE   T-E-D, 2024.....	23
FIGURE 16 : EXEMPLE DE VARIÉTÉ DE CONTEXTES URBAINS : LE MANS (72)   T-E-D, 2024.....	24
FIGURE 17 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LES TYPES DE LOCALISATIONS DES TENEMENTS   T-E-D, 2024 .....	25
FIGURE 18 : RÉPARTITION (EN NOMBRE À GAUCHE ET EN SURFACES À DROITE) DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LES CLASSES DE SURFACES DES TENEMENTS   T-E-D, 2024.....	26
FIGURE 19 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LES SURFACES DE TENEMENTS, EXEMPLE DU CENTRE INDUSTRIEL DE SAINT-HERBLAIN (44)   T-E-D, 2024 .....	26
FIGURE 20 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LES CLASSES DE CES DU BATI DANS LES TENEMENTS   T-E-D, 2024 ..	27
FIGURE 21 : EXEMPLE DE CES DU BATI SUR ANGERS ET SAINT-BARTHELEMY-D'ANJOU   T-E-D, 2024.....	27
FIGURE 22 : COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DU BATI MÉDIANS SUIVANT LES TYPES DE POLARITÉS ET LES TYPES DE LOCALISATION   T-E-D, 2024.....	28
FIGURE 23 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LES CLASSES DE COS   T-E-D, 2024 .....	28
FIGURE 24 : COS DES IMPLANTATIONS LOGISTIQUES, EXEMPLE DU CENTRE INDUSTRIEL DE SAINT-HERBLAIN (44)   T-E-D, 2024....	29
FIGURE 25 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LES TYPES DE PROPRIÉTAIRES   T-E-D, 2024 .....	29
FIGURE 26 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LES TYPES DE PROPRIÉTAIRES DÉTAILLÉS   T-E-D, 2024 .....	30
FIGURE 27 : RÉPARTITION DES EMPRISES LOGISTIQUES SUIVANT LE NOMBRE DE COMPTES PROPRIÉTAIRE DANS LE TENEMENT .....	30
FIGURE 28 : RÉPARTITION DES SURFACES DE LOCAUX LOGISTIQUES SELON LA NATURE DE L'EXPLOITANT   JONCTION, 2024 .....	31
FIGURE 29 : SURFACES MOYENNES TOTALES ET BATIES DES LOCAUX LOGISTIQUES   JONCTION, 2024 .....	32
FIGURE 30 : RÉPARTITION DES LOCAUX SELON LEUR CLASSE DE SURFACE   JONCTION, 2024.....	32
FIGURE 31 : RÉPARTITION DES LOCAUX SELON LEUR CLASSE DE SURFACE ET LA NATURE DES OCCUPANTS   JONCTION, 2024 .....	33
FIGURE 32 : RÉPARTITION DES SURFACES DE LOCAUX SELON LEUR FONCTION ET LA NATURE DE L'EXPLOITANT   JONCTION, 2024.....	33
FIGURE 33 : RÉPARTITION DES SURFACES DE LOCAUX PAR TYPES DE LOGISTIQUES   JONCTION, 2024.....	34
FIGURE 34 : TYPE DE LOGISTIQUE DOMINANT PAR COMMUNE (EN PART DES SURFACES DE LOCAUX)   JONCTION, 2024 .....	35
FIGURE 35 : CARACTÉRISTIQUES MÉDIANES DES LOCAUX ET TENEMENT RÉPARTIES SELON LES OCCUPANTS   T-E-D, 2024 .....	36
FIGURE 36 : RÉPARTITION DES LOCAUX LOGISTIQUES (NOMBRE DE LOCAUX) PAR FAMILLE D'ACTIVITÉS ET SELON LES POLARITÉS (COLONNE DE GAUCHE) ET LES DENSITÉS HUMAINES (COLONNE DE DROITE)   T-E-D, 2024 .....	38
FIGURE 37 : RÉPARTITION DES LOCAUX LOGISTIQUES SELON L'ÂGE ET LA NATURE DE L'OCCUPANT   JONCTION, 2024 .....	39
FIGURE 38 : RÉPARTITION DES LOCAUX LOGISTIQUES SUIVANT LES DIFFÉRENTES PÉRIODES D'URBANISATION   T-E-D, 2024 .....	39
FIGURE 39 : DISTANCES MOYENNES ENTRE LES ENTRÉES AUTOROUTIÈRES ET LES LOCAUX LOGISTIQUES SELON LA NATURE DE L'OCCUPANT   JONCTION, 2024 .....	42
FIGURE 40 : RÉPARTITION DES LOCAUX LOGISTIQUES SELON LEUR EXPLOITANT ET LEUR ÉLOIGNEMENT AUX ENTRÉES D'AUTOROUTES LES PLUS PROCHES   JONCTION, 2024.....	42
FIGURE 41 : DISTANCES MOYENNES ENTRE LES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES RECEVANT DU FRET ET LES LOCAUX LOGISTIQUES SELON LA NATURE DE L'OCCUPANT   JONCTION, 2024 .....	43
FIGURE 42 : RÉPARTITION DES LOCAUX LOGISTIQUES SELON LEUR EXPLOITANT ET LEUR ÉLOIGNEMENT AUX INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES RECEVANT DU FRET LES PLUS PROCHES   JONCTION, 2024 .....	43
FIGURE 43 : ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE MÉNAGES   JONCTION, 2024.....	45
FIGURE 44 : ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI ET DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS   JONCTION, 2024.....	45

FIGURE 45 : ESTIMATION DE L'EVOLUTION DU NOMBRE D'OPERATIONS JOURNALIERES PAR MODE DE GESTION   JONCTION, 2024...	46
FIGURE 46 : RATIOS DE SURFACE LOGISTIQUE PAR OPERATION   JONCTION, 2024 .....	46
FIGURE 47 : ESTIMATION DE L'EVOLUTION DES SURFACES LOGISTIQUES FONCIERES ET IMMOBILIERES NECESSAIRES D'ICI 2050   JONCTION, 2024 .....	47
FIGURE 48 : NIVEAU DE POLARITES ET TYPES DE ZONES URBAINES DES ESPACES LOGISTIQUES EXISTANTS   T-E-D, 2025 .....	48
FIGURE 49 : NIVEAU DE POLARITES ET TYPES DE ZONES URBAINES DES ESPACES URBAINS EXISTANTS   T-E-D, 2025 .....	49
FIGURE 50 : PART DES ESPACES URBAINS (SURFACES) SELON LES CES ET COS   T-E-D, 2025.....	49
FIGURE 51 : APPROCHE DE LA PERIODE D'URBANISATION DES ESPACES URBAINS   T-E-D, 2025.....	50
FIGURE 52 : TYPES DE ZONES URBAINES ET VACANCE   T-E-D, 2025.....	50
FIGURE 53 : PERIODES D'URBANISATION ET VACANCE   T-E-D, 2025.....	51
FIGURE 54 : PERIODES D'URBANISATION DES ESPACES ECONOMIQUES   T-E-D, 2025 .....	51
FIGURE 55 : CATEGORIES DE PROPRIETAIRES DES ESPACES ECONOMIQUES (FICHIERS FONCIERS)   T-E-D, 2025.....	52
FIGURE 56 : SCHEMA DE CONSTRUCTION DE LA BASE DE DONNEES ET DE SON UTILISATION POTENTIELLE   T-E-D, 2025 .....	55
FIGURE 57 : EXTRAIT DE LA BASE TERRIT   T-E-D, 2025 .....	55
FIGURE 58 : EXTRAIT DE LA BASE MORPHO   T-E-D, 2025 .....	57
FIGURE 59 : EXTRAIT DE LA BASE MUTA   T-E-D, 2025 .....	58
FIGURE 60 : EXTRAIT DE LA BASE LOGI   T-E-D, 2025.....	59
FIGURE 61 : EXTRAIT DE LA TABLE CLASSES ET INDICES   T-E-D, 2025.....	61
FIGURE 62 : EXEMPLE DE CARTOGRAPHIE DES CLASSES DE SENSIBILITE ECOLOGIQUE (CL_ENVIR) ET DES CLASSES DE COEFFICIENTS D'EMPRISES AU SOL DU BATI (CL_CES) A PARTIR D'UNE JONCTION ENTRE LA TABLE D'ASSEMBLAGE ET LA COUCHE TUP, SUR FOND DE CADASTRE   T-E-D, 2025 .....	62
FIGURE 63 : EXEMPLE DE CARTOGRAPHIE DES CLASSES DE SURFACES DE TUP (CL_SU) A PARTIR D'UNE JONCTION ENTRE LA TABLE D'ASSEMBLAGE ET LA COUCHE TUP, SUR FOND DE CADASTRE   T-E-D, 2025.....	62
FIGURE 64 : EXEMPLE DE CARTOGRAPHIE DES COEFFICIENTS DE SURFACES DE PLANCHER DU BATIS (CL_COS2) ET DES TYPES DE PROPRIETAIRES (CL_CATPRO2) A PARTIR D'UNE JONCTION ENTRE LA TABLE D'ASSEMBLAGE ET LA COUCHE TUP, SUR FOND DE CADASTRE   T-E-D, 2025 .....	63
FIGURE 65 : EXEMPLE DE CARTOGRAPHIE CROISANT LES CRITERES DE PERIODES D'URBANISATION (CL_DATAT) ET DE TYPES DE ZONES URBAINES (CL_DU) A PARTIR D'UNE JONCTION ENTRE LA TABLE D'ASSEMBLAGE ET LA COUCHE TUP, SUR FOND DE CADASTRE   T-E-D, 2025 .....	63
FIGURE 66 : REPARTITION DES FONCIERS DE LA BASE GISEMENT SELON LES POLARITES ET SELON LES TYPES DE ZONES URBAINES   T-E-D, 2025.....	65
FIGURE 67 : EXEMPLES DE GISEMENTS ET TYPES DE ZONES URBAINES DANS UN POLE SUPERIEUR (SAINT-HERBLAIN, LOIRE ATLANTIQUE)   T-E-D, 2025 .....	65
FIGURE 68 : EXEMPLES DE GISEMENTS ET TYPES DE ZONES URBAINES DANS UN POLE SUPERIEUR (ANGERS, MAINE ET LOIRE)   T-E-D, 2025.....	66
FIGURE 69 : EXEMPLES DE GISEMENTS ET TYPES DE ZONES URBAINES DANS UN POLE INTERMEDIAIRE (MOUILLERON LE CAPTIF ET LA ROCHE-SUR-YON (VENDEE)   T-E-D, 2025 .....	66
FIGURE 70 : EXEMPLES DE GISEMENTS ET TYPES DE ZONES URBAINES DANS UN POLE DE PROXIMITE (MONTSURS, MAYENNE)   T-E-D, 2025.....	67
FIGURE 71 : EXEMPLES DE GISEMENTS ET TYPES DE ZONES URBAINES DANS UN NON-POLE (MELLERAY ET MONTMIRAIL, SARTHE)   T-E-D, 2025 .....	67
FIGURE 72 : FILTRE DE LA BASE GISEMENTS PERMETTANT D'ABOUTIR A DES TUB DONT LES CARACTERISTIQUES CORRESPONDENT A LA LOGISTIQUE DE MISE EN MARCHE   JONCTION, 2025 .....	68
FIGURE 73 : REPARTITION DES 2% DE FONCIERS DE LA BASE GISEMENTS SELON LES POLARITES ET SELON LES TYPES DE ZONES URBAINES   T-E-D, 2025 .....	69
FIGURE 74 : REPARTITION DES BESOINS FONCIERS SELON LES POLARITES ET SELON LES TYPES DE ZONES URBAINES : SCENARIO FIL DE L'EAU   T-E-D, 2025 .....	70
FIGURE 75 : REPARTITION DES BESOINS FONCIERS SELON LES POLARITES ET SELON LES TYPES DE ZONES URBAINES : SCENARIO RECENTRAGE URBAIN DES ACTIVITES LOGISTIQUES   T-E-D, 2025 .....	71
FIGURE 76 : REPARTITION DES BESOINS FONCIERS SELON LES POLARITES ET SELON LES TYPES DE ZONES URBAINES : SCENARIO RECONQUETE DES ESPACES URBAINS PEU DENSES   T-E-D, 2025 .....	71
FIGURE 77 : LA LOGISTIQUE ET LES POLITIQUES SECTORIELLES   T-E-D, 2024.....	72
FIGURE 78 : EXEMPLE DE GRILLE DE REPARTITION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA LOGISTIQUE SIMPLIFIEE   T-E-D, 2025..	74
FIGURE 79 : LES MODES DE MOBILISATION/PRODUCTION DU FONCIER   T-E-D, 2024 .....	81
FIGURE 80 : LES ACTEURS DE LA PRODUCTION FONCIERE ET IMMOBILIERE LOGISTIQUE   T-E-D, 2024 .....	81

## Sigles et acronymes

<b>ADEME</b>	Agence de Développement et de Maîtrise de l'Énergie
<b>B2B</b>	« Business to Business », se réfère au commerce électronique de produits à destination d'acteurs privés.
<b>B2C</b>	« Business to Consumer », se réfère au commerce électronique de produits à destination d'acteurs privés.
<b>CEREMA</b>	Centre d'Etude et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
<b>COPIL</b>	Comité de Pilotage
<b>CES</b>	Coefficient d'Emprise au sol
<b>COS</b>	Coefficient d'Occupation du Sol
<b>COTEC</b>	Comité technique
<b>CRET-LOG</b>	Centre de Recherche sur le Transport et le Logistique
<b>DAACL</b>	Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique
<b>DU</b>	Document d'Urbanisme
<b>DREAL</b>	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>ELU</b>	Espace Logistique Urbain
<b>ENAF</b>	Espace Naturel, Agricole et Forestier
<b>ENR</b>	Energies Renouvelables
<b>EPCI</b>	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
<b>EPIC</b>	Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial
<b>ETMV</b>	Enquête Transport de Marchandises en Ville
<b>GES</b>	Gaz à Effet de Serre
<b>GMS</b>	Grandes et Moyennes Surfaces
<b>ICPE</b>	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
<b>IFSTTAR</b>	Institut Français des Sciences et Technologies des Transports de l'Aménagement et des Réseaux
<b>IGN</b>	Institut Géographique National
<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
<b>LAET</b>	Laboratoire Aménagement Economie Transports
<b>NAF</b>	Nomenclature des Activités Françaises
<b>OAP</b>	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>ORT</b>	Observatoire Régional des Transports
<b>OSM</b>	Open Street Map

<b>PAM</b>	Point d'Accueil Marchandises
<b>PAV</b>	Point d'Accueil Véhicule
<b>PDU</b>	Plan de Déplacements Urbains
<b>PL</b>	Poids Lourd
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PLUi</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>RFF</b>	Réseau Ferré de France
<b>SCOT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SIRENE</b>	Système Informatique pour le Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements
<b>SNCF</b>	Société Nationale des Chemin de fer Français
<b>SRCAE</b>	Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie
<b>SRADDET</b>	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
<b>TUP</b>	Table Unifiée du Parcellaire
<b>VUL</b>	Véhicule Utilitaire Léger (dont le PTAC est inférieur à 3,5 tonnes)
<b>VNF</b>	Voies Navigables de France
<b>VP</b>	Véhicule Particulier
<b>ZAC</b>	Zone d'Aménagement Concertée
<b>ZAE</b>	Zone d'Activités Economiques

# 1. Contexte de l'étude

Cette section décrit les objectifs poursuivis dans la présente mission et définit les principaux termes étudiés.

## Les objectifs poursuivis

Les flux logistiques sont corolaires au développement socio-économique des territoires appréhendés à différentes échelles. Aussi, pour accompagner, mais également maîtriser, leur croissance et donc le dynamisme de la région Pays de la Loire, il est légitime de réfléchir à la place accordée à la fonction « transport et logistique » en matière d'occupation/usage de foncier, étant entendu que les flux ne peuvent s'organiser sans prise en compte de la dimension territoriale et foncière des stocks de marchandises et de leur traitement (voir plus bas).

Cette nécessité est d'autant plus accentuée par l'objectif ambitieux de « Zéro Artificialisation Nette », susceptible d'exacerber la « compétition » quant à l'affectation des espaces, mais également par les mutations technico-économiques que connaît le secteur de la logistique, notamment sur le plan énergétique à même de modifier les organisations « transport » et favoriser ainsi le report modal.

Ces enjeux, identifiés en décembre 2022, lors de la conférence régionale de la logistique en Pays de la Loire, ont mis en exergue le besoin d'une meilleure connaissance du foncier mobilisable.

Ainsi, les objectifs de la mission sont multiples. Ils relèvent à la fois de la théorie et de la pratique.

Sur le plan théorique, il paraît nécessaire de développer une méthode d'analyse territoriale adaptée à l'identification du foncier logistique, tant en termes d'offre (réelle et potentielle) que de demande (actuelle et future).

Sur un plan pratique, il est attendu un repérage et une traduction cartographique :

- du foncier et des équipements logistiques existants,
- du foncier disponible et/ou intéressant pour couvrir les besoins (actuels et futurs) du secteur logistique.

## La logistique et le « foncier logistique »

La logistique est un objet qui revêt une multitude d'aspects. En premier lieu, il s'agit d'une activité. En effet, le Centre de Recherche sur le Transport et la Logistique (CRET-LOG) définit la logistique comme le pilotage de flux physiques par le biais de flux informationnels et en contrepartie de flux financiers.

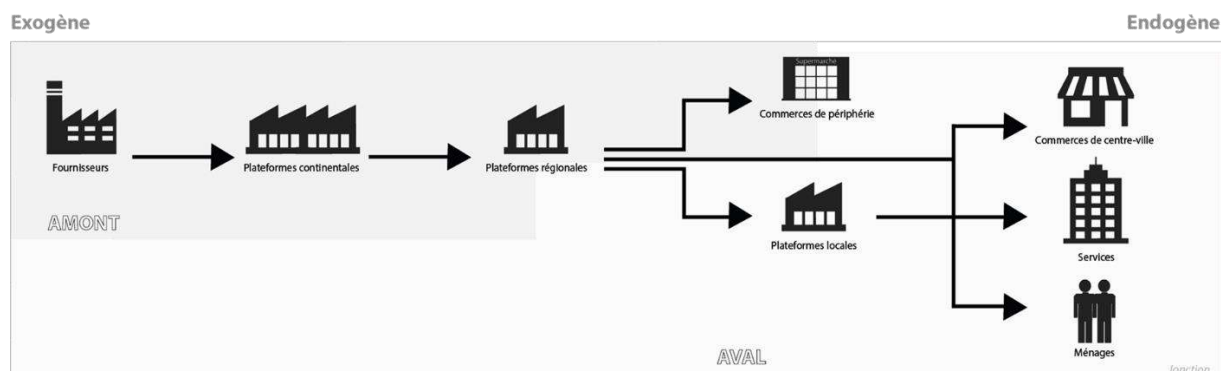


Figure 1 : la chaîne logistique | Jonction, 2024



Il s'agit d'un process mettant en œuvre une succession de lieux, de points de rupture de charge dans une logique de chaîne qui s'appuie sur des équipements (plateformes ou entrepôts) aux usages et acteurs divers.

Certains de ces acteurs se sont spécialisés dans la gestion des processus logistiques (les transporteurs et logisticiens) alors que d'autres ont un besoin existentiel de recourir à des processus logistiques, pour produire ou pour vendre. Ils peuvent gérer en propre leur logistique ou la déléguer à des tiers. Ces acteurs relèvent du secteur industriel (agro-alimentaire, produits manufacturés, etc.) ou commercial (commerces de gros ou détaillants de la GMS et du e-commerce).

Depuis leurs implantations, ils peuvent mettre en œuvre différents processus (ou fonctions) logistiques relevant soit du transport (traction, groupage/dégroupage, distribution) soit de l'entreposage (stockage des marchandises, co-packing).

Cette définition met en avant des caractéristiques qui permettent de circonscrire l'objet d'étude, à savoir :

- Des activités (du secteur du transport de marchandises et de l'entreposage, du commerce de gros et de détail et des activités industrielles),
- Des usages (de l'entreposage, du transport, etc.),
- Des bâtiments/équipements (des plateformes, des entrepôts, des cours, etc.).

Le foncier logistique correspond donc au foncier sur lequel s'exerce la logistique telle que défini précédemment.

De nombreuses typologies de bâtiments/d'équipements logistiques existent. Elles répondent toutes à des besoins spécifiques exprimés par leurs auteurs. De la sorte, pour les besoins de l'étude, il a été avens retenu/développé une typologie de 4 bâtiments logistiques :

- **Les hubs de proximité** essentiellement destinés à la distribution des marchandises. Ces derniers se situent principalement en zone urbaine et dans le « diffus ». Ils ne sont pas reliés à des infrastructures multimodales. Leurs surfaces bâties est généralement inférieure à 1500 m<sup>2</sup>. Ces équipements sont principalement exploités par des logisticiens ou des détaillants (du commerce en ligne).
- **Les plateformes urbaines** également destinées à la distribution des marchandises. Elles peuvent se localiser soit dans le diffus soit en parc d'activités et en zone urbaine comme en périphérie. Elles sont rarement desservies par d'autres modes que le routier. Ces espaces ont une surface bâtie qui va de 1 500 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup> et servent de bases aux logisticiens et aux grossistes.
- **Les plateformes régionales** servent de hubs de répartition à des échelles régionales voire nationales et sont également utilisées dans le cadre de la logistique industrielle. Elles se situent en parc d'activités et le plus souvent en périphérie. Elles peuvent être desservies par des solutions multimodales. Leurs surfaces moyennes s'étendent de 20 000 à 100 000 m<sup>2</sup>. Les logisticiens et les industriels sont les principaux exploitants de ces lieux.
- **Les plateformes multimodales** enfin ont une vocation internationale et dispatchent les marchandises sur des rayons d'actions nationaux voire internationaux. Ces équipements sont en parcs d'activités et en périphérie. Elles sont généralement bi voire tri-modales et ont un bâti qui dépasse aisément les 50 000 m<sup>2</sup>. Ces équipements sont exploités par des logisticiens.

Le schéma ci-dessous synthétise la description de ces équipements.

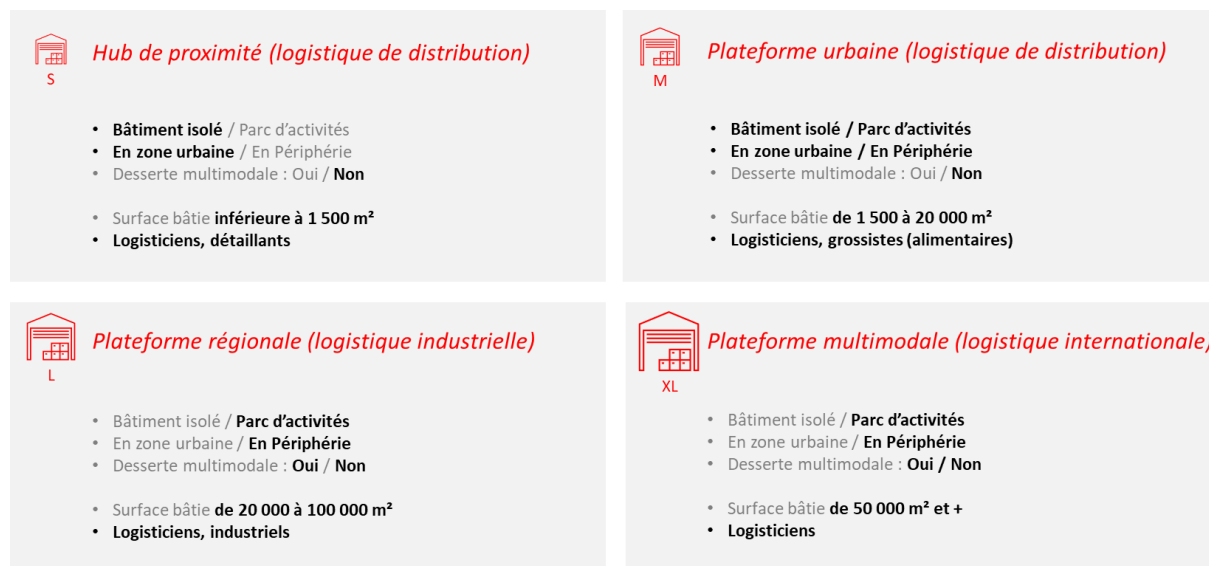


Figure 2 : les différents équipements logistiques / Jonction, 2024

## 2.Méthode déployée pour identifier le foncier logistique

Cette section décrit la méthode développée et mise en œuvre pour identifier le foncier logistique.

### Les sources de données

Le foncier logistique est un « objet » complexe à identifier car extrêmement hétérogène en termes d'acteurs, d'usages, et de bâtiments. Ces différentes composantes sont décrites dans des bases de données, à des degrés de précision variable et, bien que ces recueils de données permettent d'appréhender en partie le foncier logistique, aucun ne permet de le faire globalement.

### La caractérisation du foncier logistique par le biais des activités

Dans l'absolu, tout le monde a recours à la logistique mais dans les faits, certaines activités se sont spécialisées dans sa gestion et d'autres s'appuient très fortement dessus pour exister. Ainsi, une des clés d'identification de la logistique relève de la nature des acteurs et donc de l'activité que ces derniers exercent. Un registre de données permet de caractériser ces acteurs et de les localiser précisément. Il s'agit du registre « SIRENE » de l'INSEE.

Ce fichier recense l'ensemble des établissements économiques implantés sur un territoire et en décrit la nature d'activités (selon une classification en 732 codes), la taille en tranche d'effectifs salariés et la localisation à l'adresse postale.



Figure 3 : géolocalisation du fichier SIRENE | Jonction, 2024

## La caractérisation du foncier logistique par le biais de l'usage du sol

La logistique, sous ses différentes formes s'opère depuis des sites dont les caractéristiques sont plus ou moins spécifiques. Plusieurs bases de données permettent d'identifier le foncier logistique. Il s'agit notamment de la base Corine Land Cover et des fichiers « Foncier » produits par la Direction Générale des Finances Publiques et traités par le CEREMA.

Corine Land Cover (CLC) est un inventaire biophysique de l'occupation des sols produit l'Agence Européenne de l'Environnement. Il résulte de l'interprétation visuelle d'images satellitaires et permet de cartographier des unités homogènes d'occupation des sols selon une nomenclature en 44 postes.

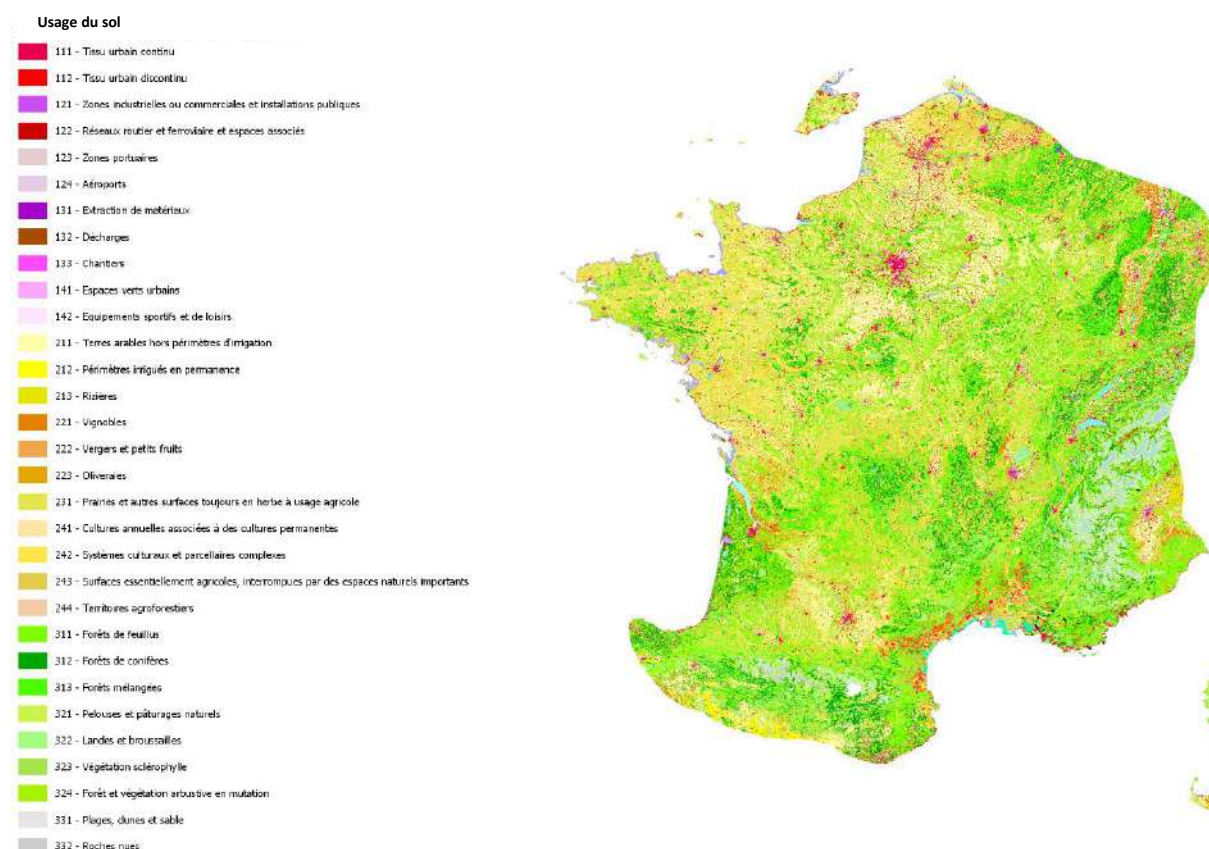


Figure 4 : Corine Land Cover | AEE, 2018

## La caractérisation du foncier logistique par le biais des bâtiments, des locaux et des unités foncières de référence

Depuis 2009, le CEREMA enrichit les Fichiers Fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) afin de permettre aux acteurs publics de réaliser facilement des analyses fines et comparables sur leur territoire.

Ces fichiers décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés.

## Le protocole d'identification du foncier logistique

Comme expliqué ci-avant, aucune base de données ne permet d'appréhender le foncier logistique globalement. Le protocole développé pour l'identifier repose donc sur une exploitation puis une superposition et un croisement des trois bases de données précédemment décrites.

L'illustration ci-après présente le protocole dans son ensemble.

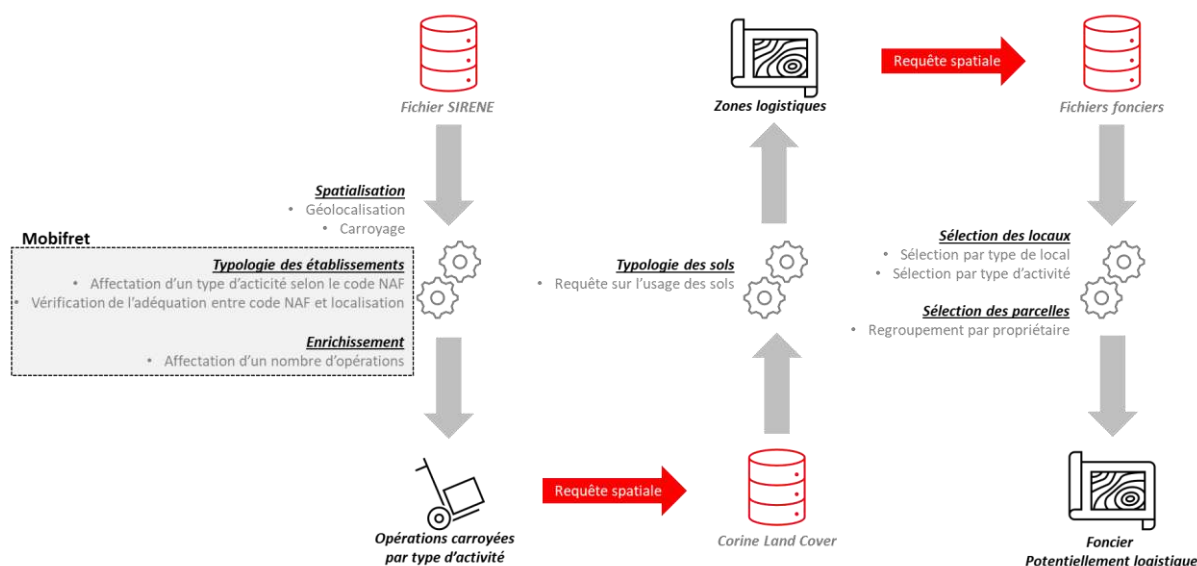


Figure 5 : synoptique général de la méthode | Jonction, 2024

### Exploitation du fichier SIRENE

Le repérage débute par une exploitation du fichier SIRENE. Cette exploitation vise en premier lieu à projeter les établissements contenus dans le registre SIRENE sur un carroyage recouvrant le territoire d'étude dont la maille correspond à des cellules de 1 km sur 1 km<sup>1</sup>. Chaque établissement aura été préalablement géolocalisé.

L'un des marqueurs principaux de l'activité logistique est l'aspect « cinétique », c'est-à-dire le déplacement de marchandises qu'elle génère. A travers un enrichissement du fichier SIRENE via l'exploitation du modèle Freturb<sup>2</sup>, il est possible d'appréhender le nombre d'opérations de chargement/déchargement de marchandises dans des véhicules routiers générés par les activités.

Il résulte de cet enrichissement une estimation des déplacements de marchandises générés par les établissements affectée au carroyage.

En filtrant et classant les cellules en fonction de la part des opérations générées par les logisticiens et les grossistes, on obtient une première délimitation du foncier à caractère logistique<sup>3</sup>. Cette délimitation a été croisée avec la délimitation des aires logistiques denses figurant dans l'Atlas des entrepôts de 2015 du Service des Données et Etudes Statistiques (SDES) et semble cohérente. L'illustration suivante témoigne de cela.

<sup>1</sup> La taille de cette maille est dictée par la nécessité de faire émerger des zones où les activités logistiques sont densément implantées, ce qu'une maille plus fine ne permettrait pas de faire aussi efficacement.

<sup>2</sup> Modèle de simulation du transport de marchandises développé par le Laboratoire Aménagement Economie Transports.

<sup>3</sup> Sont retenues les cellules de territoire où les flux d'activités du transport de marchandises et du commerce de gros représentent au moins 20% des flux de marchandises.



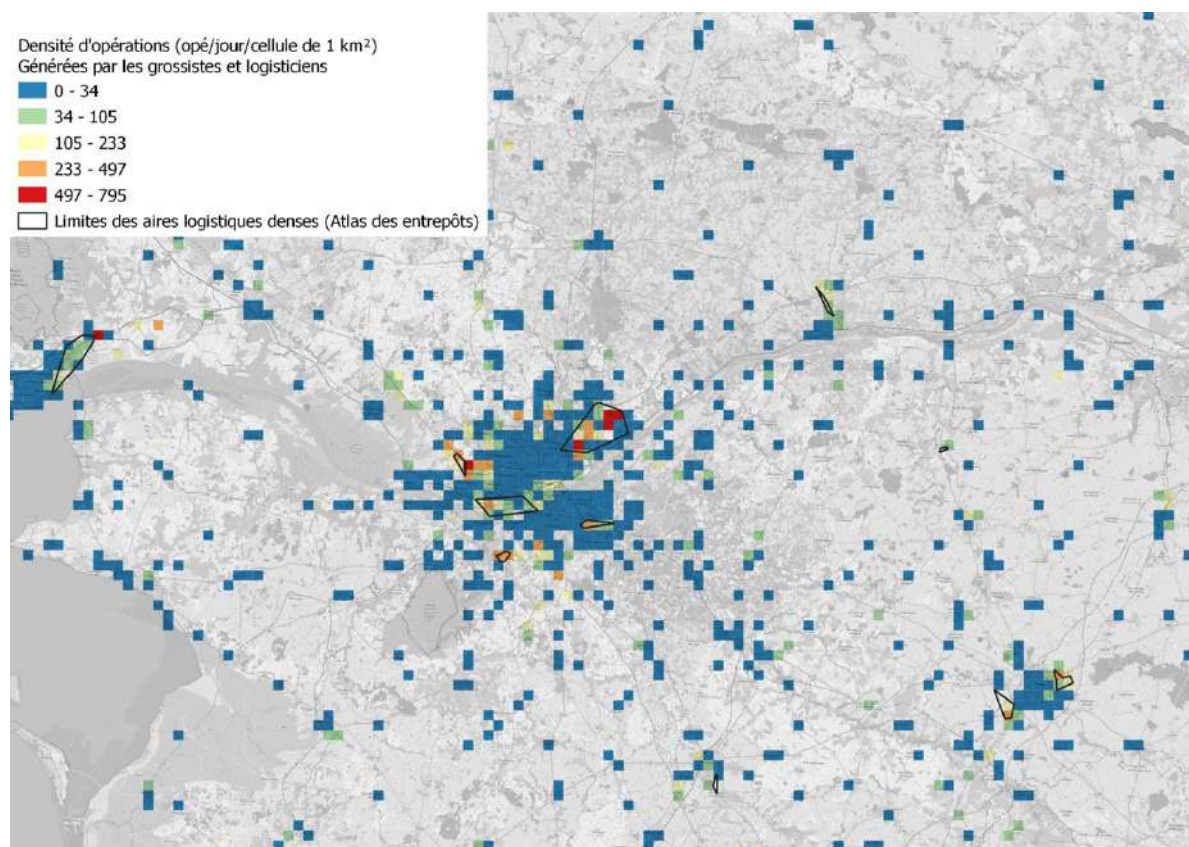


Figure 6 : densité d'opérations et aires logistiques denses / Jonction, 2024

## Exploitation de Corine Land Cover

L'inventaire Corine Land Cover est ensuite interrogé. Une requête portant sur le type d'occupation du sol est réalisée. Sont retenus les types d'espaces à caractère potentiellement logistique. Il s'agit :

- des Zones industrielles et commerciales,
- des Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés,
- des Zones portuaires,
- des Aéroports,
- des zones d'Extraction de matériaux,
- des Décharges,
- des Chantiers.

Cette requête aboutit à une nouvelle délimitation d'espaces qui est par la suite superposée à celle découlant de l'enrichissement du fichier SIRENE.

Un « zonage logistique » croisant aspects cinétiques et occupation du sol est ainsi obtenu. Trois types d'espaces émergent. Les espaces où les flux d'activités du transport de marchandises et du commerce de gros représentent au moins 20% des flux de marchandises, les espaces où l'occupation du sol revêt un caractère « logistique » et les espaces où les deux précédentes caractéristiques sont réunies. La figure ci-après illustre cela.

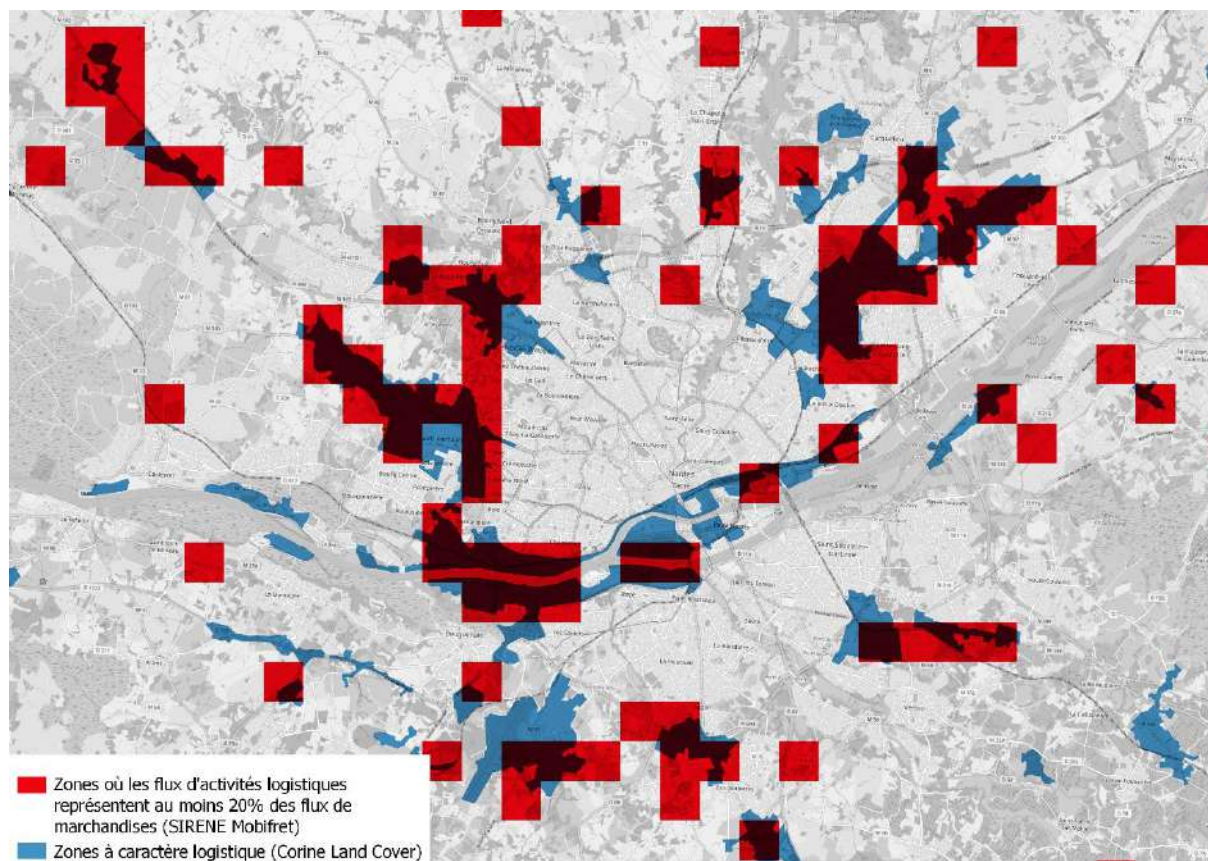


Figure 7 : croisement de l'exploitation du fichier SIRENE et de Corine Land Cover | Jonction, 2024

Ce croisement permet ainsi de circonscrire la recherche du foncier logistique, prioritairement dans les zones s'intersectant et secondairement dans les zones d'un type ou de l'autre. En revanche, la recherche du foncier logistique ne portera pas sur les espaces non concernés par les exploitations réalisées. Le zonage est disponible en complément de ce document au format « \*.shp » dans le fichier « PERIMETRE\_LOG.shp ».

## Exploitation des fichiers « foncier »

Les fichiers fonciers du CEREMA sont enfin exploités afin de ne retenir « que » les locaux et les activités présentant un caractère logistique, ou potentiellement logistique.

Pour ce faire, deux requêtes sont réalisées sur la table « locaux ».

La première porte sur le type de local (champ « dtelocxt ») et vise à ne retenir que les locaux dont le type est égal à « LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL ».

La seconde se concentre sur l'activité de l'occupant du local (champ « cconac ») et consiste à ne sélectionner que les activités à « caractère » logistique à partir de la Nomenclature des Activités Françaises (NAF). La liste des activités retenues et le code NAF associé figurent en annexe 2.

Les locaux sélectionnés au terme de ces requêtes sont ensuite projetés sur le zonage précédemment produit.

La sélection du foncier associé à chacun de ces locaux se fait à partir de la Table Unifiée du Parcellaire (TUP) par le biais du champ idtup figurant sur les deux tables (locaux et TUP).

## Fiabilisation des résultats

Malgré la diversité des sources de données utilisées et des requêtes opérées, le repérage du foncier logistique reste en partie « subjectif » (des entreprises pouvant considérer que certains locaux servent à leur logistique alors que la méthode mise en place l'affecte à un usage productif ou commercial).

Un indicateur de « fiabilité » a été mis en place pour minimiser ce biais. Il s'appuie sur la redondance d'informations émanant des différents traitements et sélections réalisés. Sont croisées les données portant sur :

- la localisation des locaux (selon le zonage découlant du croisement SIRENE/Corine Land Cover),
- la famille d'activité (logisticiens, grossistes, détaillants et industriels) découlant des fichiers fonciers,
- le type de local découlant également des fichiers fonciers.

La correspondance entre ces critères et l'indicateur de fiabilité est proposée en annexe 3. L'indicateur se traduit par un système de notation allant de 1 à 6 points, 1 correspondant à une incertitude forte et 6 à une incertitude faible.



## 3. Le foncier logistique en région Pays-de-la-Loire

Cette section est consacrée aux surfaces logistiques en région Pays-de-la-Loire. Elle s'appuie sur les résultats issus de la méthode développée dans le cadre de la présente mission.

Les résultats présentés relèvent des données présentant les niveaux de fiabilité les plus importants (niveaux 5 et 6 de l'indicateur de fiabilité).

### Quantification et localisation des surfaces logistiques

#### La répartition des surfaces logistiques sur la région et ses communes

D'après la méthode développée, l'estimation la plus large du foncier logistique (niveaux de fiabilité de 1 à 6) comptabiliserait 10 035 hectares de foncier et 1 325 hectares de locaux.

Note	Nombre de locaux	Surface des locaux (ha)	Nombre de parcelles	Surface des TUP (ha)
1	2 418	149	4 732	2 158
2	164	8	708	523
3	1 427	222	3 905	2 314
4	521	129	1 361	1 344
5	<b>1 187</b>	<b>286</b>	<b>2 398</b>	<b>1 359</b>
6	<b>1 350</b>	<b>531</b>	<b>3 035</b>	<b>2 336</b>
Total	7 067	1 325	16 139	10 035

<b>5 et 6</b>	<b>2 537</b>	<b>816</b>	<b>5 433</b>	<b>3 695</b>
---------------	--------------	------------	--------------	--------------

Figure 8 : estimation des surfaces logistiques selon le niveau de fiabilité | Jonction, 2024

Cependant, en considérant une approche « conservatrice » (c'est-à-dire en ne retenant que les niveaux 5 et 6 de l'indicateur de fiabilité) le foncier logistique couvrirait 3 695 hectares en 2024 sur la région Pays-de-la-Loire pour 816 hectares de locaux.

Comme en attestent les figures suivantes, les surfaces foncières se répartissent inégalement sur le territoire régional et, certaines communes accueillent une part importante du foncier régional (par exemple Montoir-de-Bretagne, Le Mans, Marcé, Nantes et Cholet qui à elles-seules totalisent 32% du foncier logistique régional).

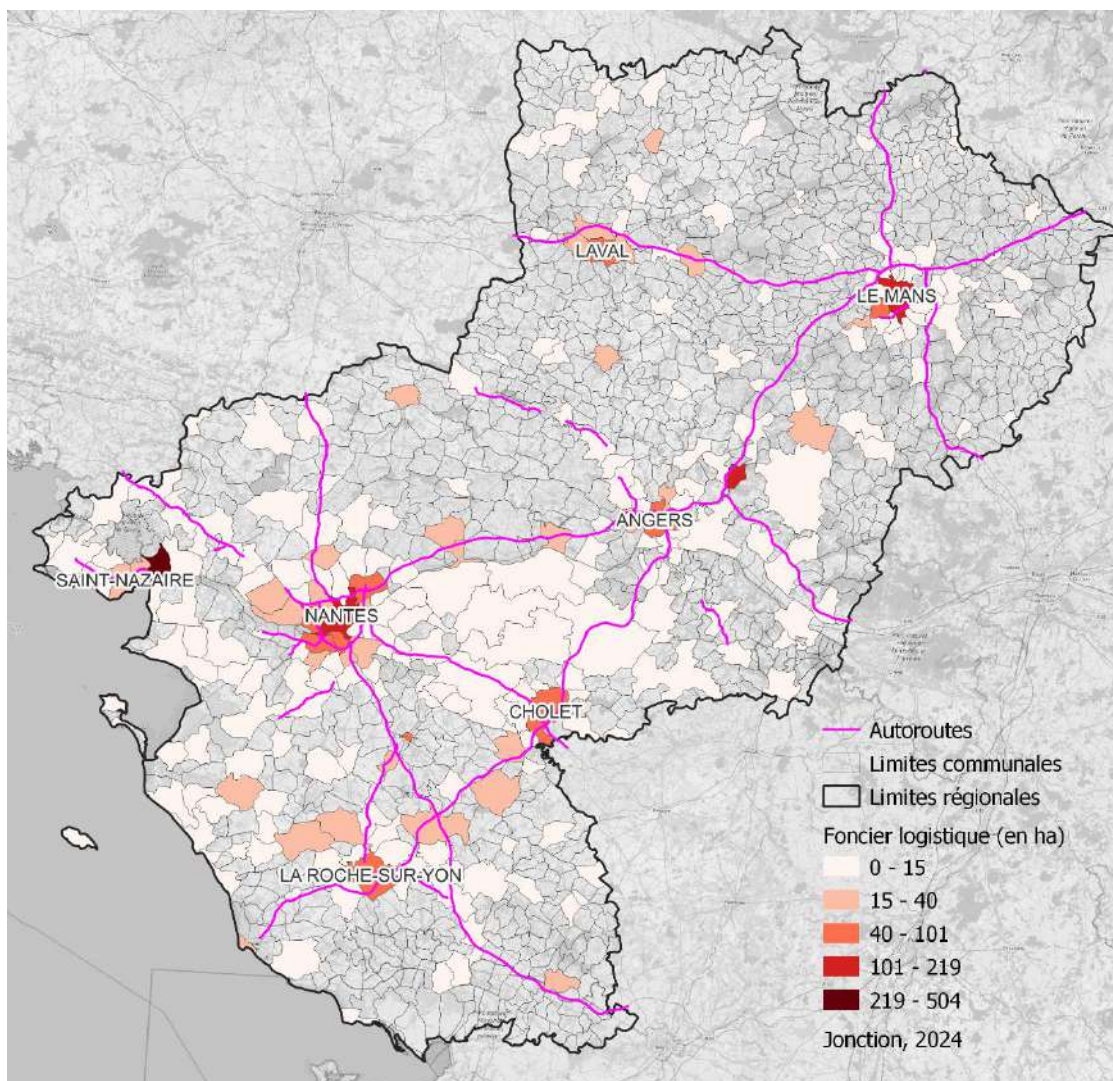


Figure 9 : le foncier logistique en région Pays-de-la-Loire (par commune) | Jonction, 2024

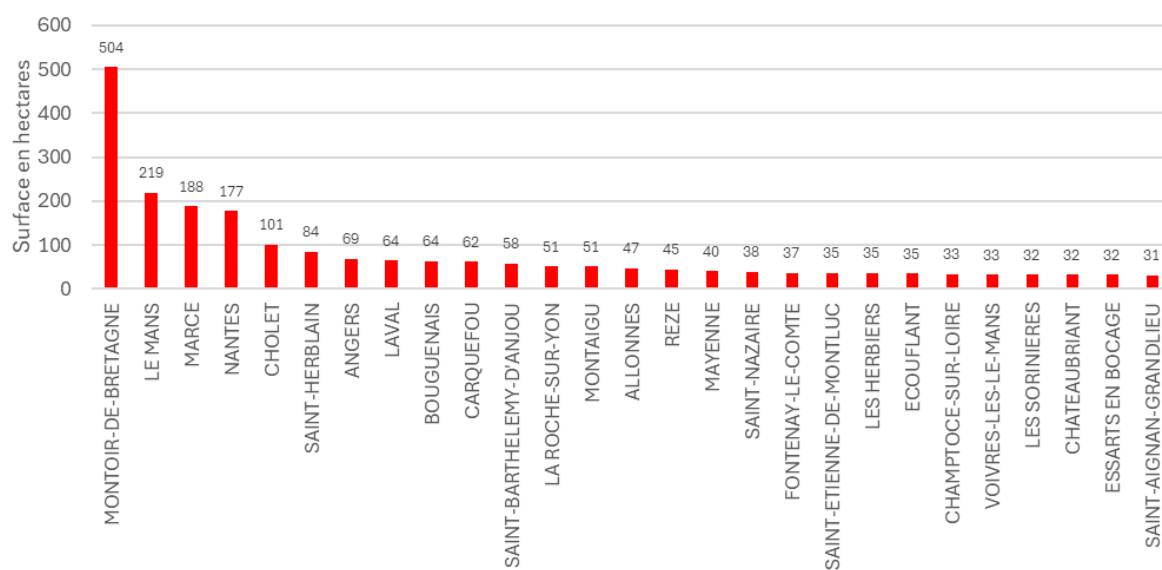


Figure 10 : répartition du foncier logistique dans les communes disposant de plus de 30 ha de foncier logistique | Jonction, 2024

Une série de cartes communale est disponible en complément de ce rapport. Elles localisent, à l'échelle communale, les fonciers logistiques existants et identifiés par le biais de la méthode développée.

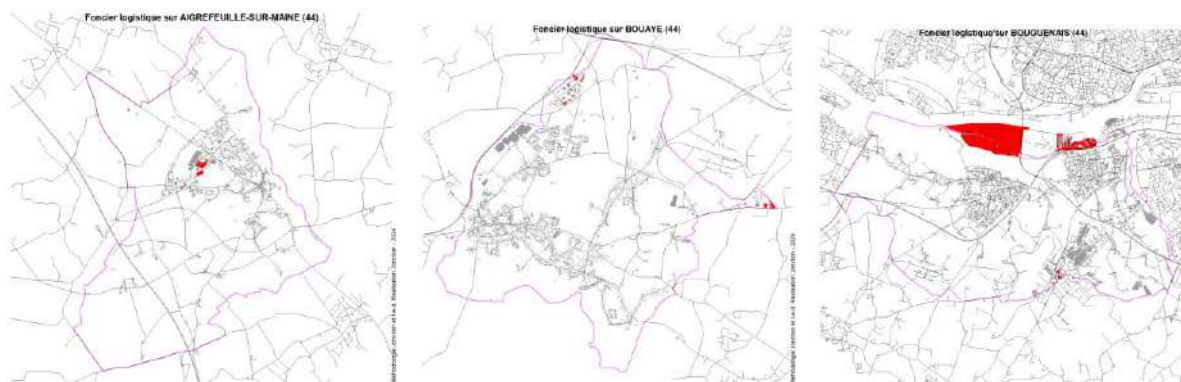


Figure 11 : illustration des planches produites à l'échelle communale | Jonction, 2024

## Leur implantation dans le contexte territorial

Il apparaît important d'introduire la dimension territoriale et urbaine pour caractériser les implantations logistiques. L'approche proposée est simple, il s'agit de caractériser la situation des emprises :

- dans le système territorial régional, qui permet un rapprochement avec les politiques territoriales générales ou thématiques,
- dans le contexte socio-économique, qui soulève des sujets de fonctionnement pour ces activités logistiques et aussi de cohabitation des fonctions (habitat, emploi),
- dans le contexte urbain qui permet une première approche de comment ces implantations se sont insérées dans les espaces urbains.

Les critères ont volontairement été limités à 1 critère par problématique, afin de ne pas multiplier les indicateurs et privilégier les croisements avec les autres caractéristiques définies plus bas. Ils présentent de plus un autre avantage qui est l'emboîtement des échelles.

## Le foncier logistique dans le « système » territorial régional

Le choix a été fait de mobiliser la hiérarchie territoriale du SDRADDET<sup>4</sup> pour caractériser les implantations logistiques. Cette approche permet notamment d'évaluer directement la plus ou moins grande compatibilité de ces implantations avec le projet territorial.

Une autre piste intéressante serait d'utiliser un récolement de la hiérarchisation territoriale des SCOT. Cette base présenterait l'avantage d'être compatible avec le SRADDET, avec les PLH indépendants des SCOT et de bénéficier de l'état des lieux de ces documents mais aussi des objectifs plus fins opposables en matière d'accueil de population ou de maîtrise de l'urbanisation. Cette piste n'a pas été retenue dans une première approche car le territoire n'est pas totalement couvert par les SCOT ou ces derniers n'ont pas été publiés dans les bases de données et par ailleurs, le récolement des données appelle un traitement trop conséquent pour une première approche.

<sup>4</sup> A préciser avec la Région, a priori la classification des pôles est un récolement des aires urbaines de l'INSEE, enrichi d'indicateurs de type nombre d'équipements sur la commune

Tènements logistiques	Nombre	Surface
<b>Polarités</b>	<b>2 095</b>	<b>33 986 346</b>
non pole	29	2 902 296
Pole de proximite	332	5 535 166
Pole intermediaire	827	15 438 417
Pole superieur	936	13 012 763

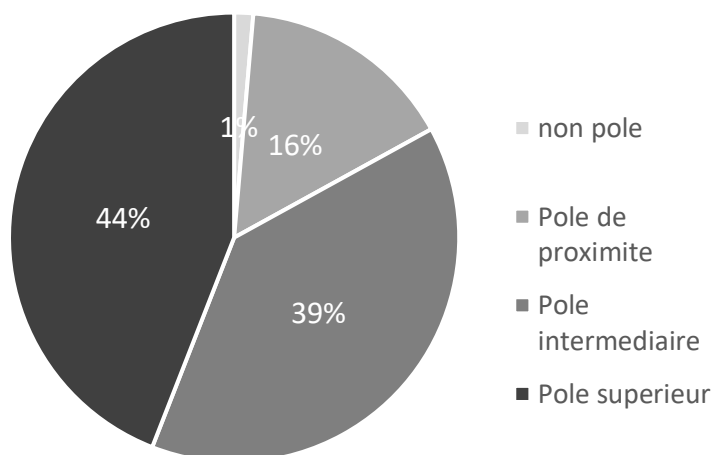


Figure 12 : répartition des emprises logistiques suivant le niveau de Polarité de la commune d'appartenance du tènement logistique, tableau et graphique | t-e-d, 2024

Les implantations logistiques sont à plus de 80% dans les polarités principales.



**Polarités du SRADET**

- non pôle
- Pôle de proximité
- Pôle intermédiaire
- Pôle supérieur

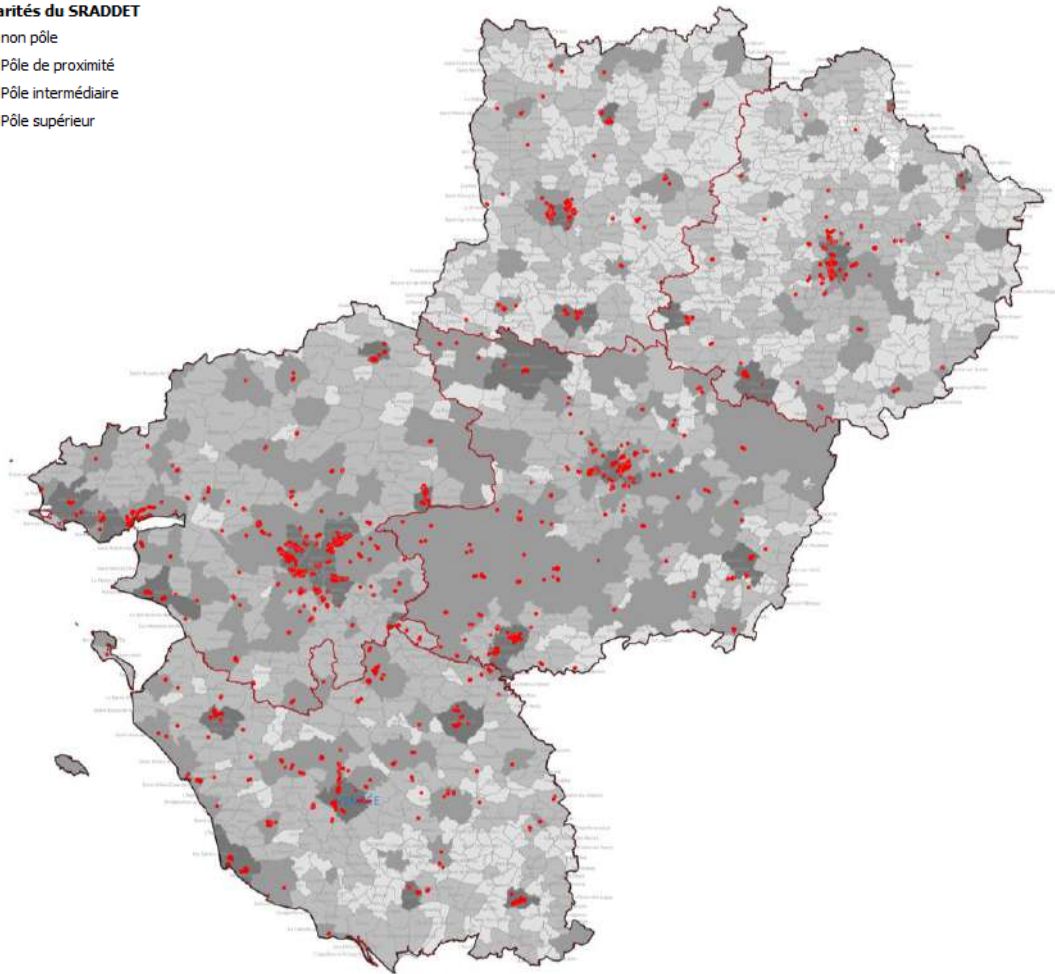


Figure 13 : implantations logistiques et types de polarités du SRADET, Pays-de-la-Loire | t-e-d, 2024

### Le foncier logistique et la densité humaine

Le choix a été fait de retenir la densité humaine qui permet de caractériser la densité globale des espaces et pas seulement la densité d'habitat. Ceci permet aussi de resituer les dynamiques liées à la consommation des ménages et à la logistique propre aux espaces économiques.

Tènements logistiques	Nombre	Surface
<b>Classes de densités humaines*</b>	<b>2 124</b>	<b>36 888 642</b>
Densité très faible	857	19 318 825
Densité faible	766	9 383 475
Densité intermédiaire	134	1 456 324
Densité forte	226	3 720 863
Densité très forte	141	3 009 155
* $\text{Emplois} + \text{Population} / \text{km}^2$		

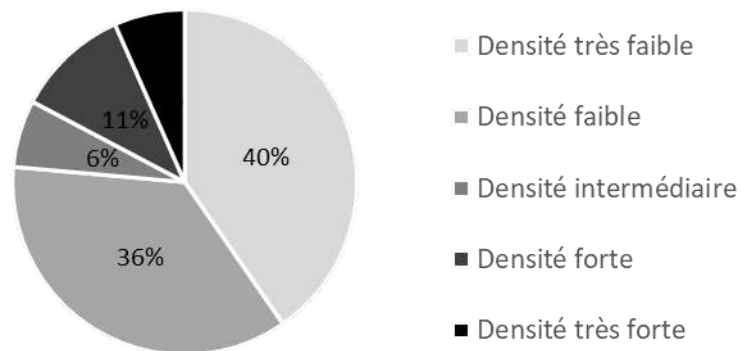


Figure 14 : répartition des emprises logistiques suivant la densité humaine de la commune d'appartenance du tènement | t-e-d, 2024

Si les implantations logistiques se retrouvent dans les principales polarités, il est intéressant de noter qu'elles sont aussi dans les communes les moins denses de ces polarités : 76% sont dans un contexte de densités faibles à très faibles, dont 40% de densités très faibles.

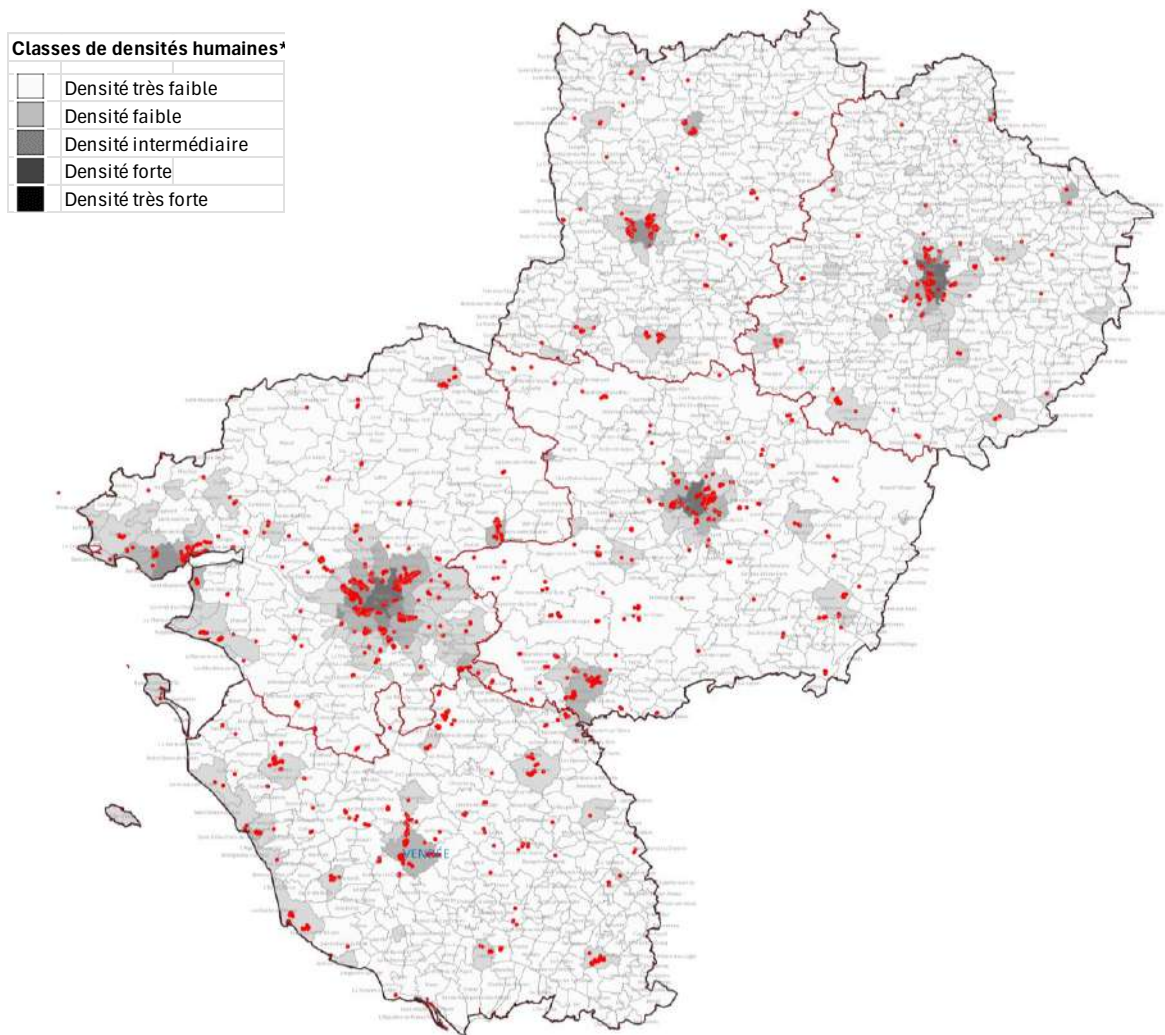


Figure 15 : implantations logistiques et densités humaines, Pays-de-la-Loire | t-e-d, 2024

## Les types de contextes urbains

A ce stade, il est proposé une grille de classement des contextes d'insertion des implantations simplifiée. Cette grille permet de faire le lien entre les espaces et différents modes d'urbanisation ou de gestion urbaine, en référence aux domaines de compétence et aux maîtrises d'ouvrages concernées et notamment :

- **Les implantations au sein de « grands équipements » publics ou privés.** Il s'agit en effet de pouvoir isoler les implantations rattachées à des outils multimodaux, comme le réseau ferré, maritime, fluvial ou encore les aéroports. Cette catégorie permet de les caractériser du point de vue de leurs caractéristiques fonctionnelles, mais aussi d'isoler des implantations qui relèvent de maîtrises d'ouvrages singulières : publiques, parapubliques ou privées dans le cadre de concessions. La base utilisée est celle de la table TUP des fichiers fonciers qui permet de caractériser les propriétés au sein des champs « catprop2 » principalement et « caprop3 »<sup>5</sup> qui vient préciser les personnes morales (ex : 'grand port maritime – port autonome' vient préciser 'structure fluviale'). Les propriétaires retenus sont les propriétaires rattachés aux outils multimodaux.
- **Les implantations qui sont dans des périmètres maîtrisés ou tout du moins identifiés** comme les zones d'activités (ZI, ZA...) ou commerciales (ZC) de fait ou réglementaires. La base de données choisie est la table « zones d'intérêt » de la BD TOPO qui identifie des zones communales ou communautaires (compétence EPCI depuis la loi NOTRe). Il serait utile de distinguer les deux, mais la composition des données accessibles ne le permet pas.
- **La dernière catégorie est celle du « Diffus »** qui concerne toutes les positions ne figurant ni dans « équipements », ni dans « ZONES ECO », ni dans « ZONE COMMERCIALE » ; Contrairement aux autres catégories, ces implantations ne font pas l'objet d'une « gestion dédiée » de la part des pouvoirs publics si ce n'est au travers du PLU. Ces implantations sont de nature plus opportuniste. Il est en effet possible d'extrapoler qu'elles se sont développées dans un contexte urbain préexistant, sans plan d'aménagement d'ensemble.

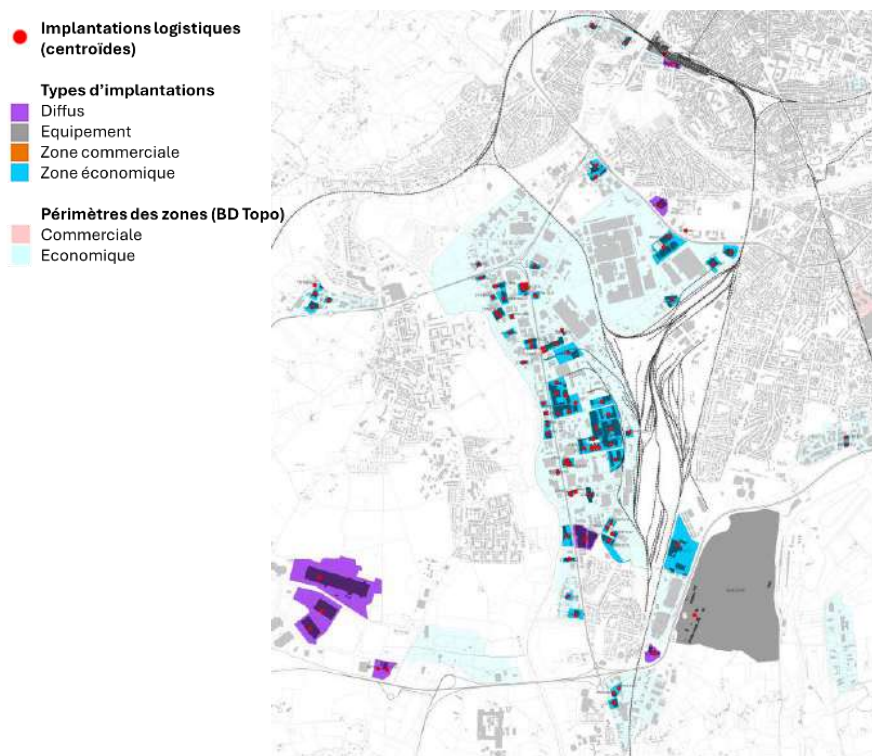


Figure 16 : exemple de variété de contextes urbains : Le Mans (72) | t-e-d, 2024

<sup>5</sup> Classification globale des droits de propriété du local

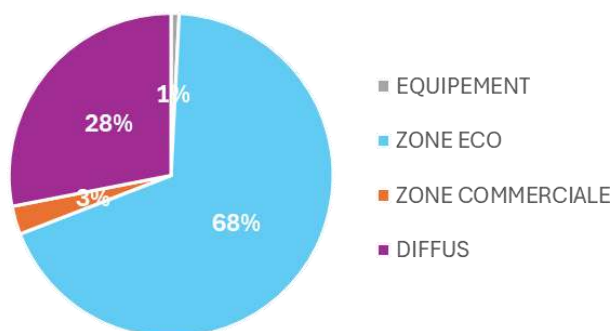


Figure 17 : répartition des emprises logistiques suivant les types de localisations des tènements / t-e-d, 2024

Le foncier Logistique est majoritairement implanté dans les zones d'activités. La part de diffus reste notable toutefois. Attention, il s'agit parfois d'extensions de ZAE non prises en compte dans la BD Topo.

## Caractéristiques des surfaces logistiques

Quelques critères choisis doivent permettre d'analyser les implantations foncières et bâtimentaires logistiques identifiées plus haut, des points de vue de leurs caractéristiques propres. Ces caractéristiques peuvent être physiques (surfaces), économiques (types d'activités) ou fonctionnelles (usages). Le croisement de ces critères permet d'identifier certaines récurrences.

### Le foncier logistique

Au préalable, il convient de préciser que les implantations logistiques ont été appréhendées à partir « du tènement <sup>6</sup> » concerné par les locaux logistiques identifiés plus haut. En cela, les surfaces immobilières retenues ici peuvent comprendre des bâtiments non logistiques présents sur le même tènement foncier. Cette approche apparaît toutefois pertinente dès lors que l'on souhaite comprendre le fonctionnement des sites et a fortiori leurs potentiels d'évolution.

Les tènements fonciers ont été caractérisés au travers d'un croisement entre la table TUP et la table Locaux des fichiers fonciers. La couche « bâti » du cadastre a été mobilisée ponctuellement pour identifier l'emprise au sol du bâti, ce que ne permet pas la table Locaux des fichiers fonciers qui possède une géométrie ponctuelle et non surfacique.

### La surface des tènements

Pour étudier la taille des tènements, il est indispensable de prendre compte le nombre de tènements concernés, mais aussi la surface qu'ils couvrent.

Ainsi, même s'ils ne couvrent que 7% des espaces, 40% des tènements font moins de 5 000m<sup>2</sup> et inversement 1% des tènements supérieurs à 150 000m<sup>2</sup> couvre 30% des espaces.

Les classes de surfaces ont été définies en mixant le calcul statistique « ruptures naturelles » et des tailles d'emprises logistiques rencontrées dans le cadre de diverses études menées par le bureau d'étude t-e-d.

---

<sup>6</sup> Le tènement est un ensemble foncier composé de plusieurs parcelles ayant un même propriétaire, ou supportant un ensemble immobilier ayant plusieurs propriétaires. Le tènement correspond à une unité de fonctionnement et/ou de cohérence foncière et à ce titre est plus pertinent que la parcelle. La table TUP des fichiers fonciers est la référence retenue pour le « tènement ».



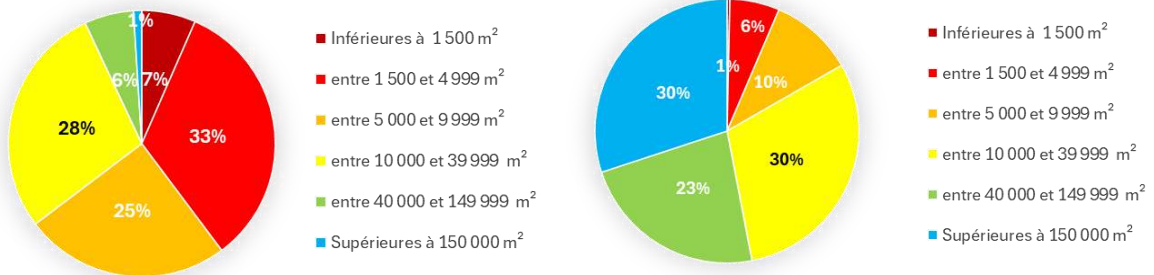


Figure 18 : répartition (en nombre à gauche et en surfaces à droite) des emprises logistiques suivant les classes de surfaces des tènements | t-e-d, 2024

En nombre de tènements, les classes de surfaces sont assez bien réparties en dessous de 40 000 m².



Figure 19 : répartition des emprises logistiques suivant les surfaces de tènements, exemple du centre Industriel de Saint-Herblain (44) | t-e-d, 2024

On note une assez grande variété de surfaces en dehors des extrêmes (surfaces inférieures à 1 500 m² et surfaces supérieures ou égales à 150 000 m²).

## L'occupation physique des tènements

### Les coefficients d'emprise au sol du bâti (CES)

Le coefficient d'emprise au sol du bâti est la somme des surfaces bâties au sol, rapportée à la surface du tènement foncier. Il permet d'évaluer les marges de manœuvres foncières ou fonctionnelles du tènement et son potentiel de densification.

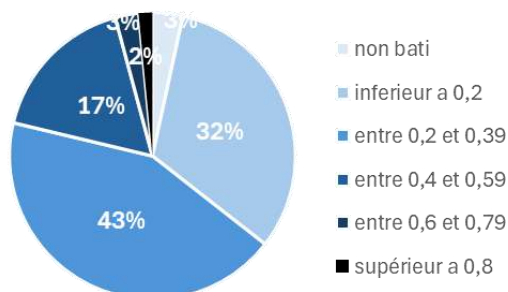


Figure 20 : répartition des emprises logistiques suivant les classes de CES du bâti dans les tènements | t-e-d, 2024

Sur la Région, 73 hectares de tènements logistiques ne sont pas bâtis (3,5%) et globalement les coefficients d'emprise au sol du bâti sont assez faibles. Même si les activités logistiques sont consommatrices d'espaces extérieurs (pour le stationnement, les aires de manœuvre des véhicules ou le stockage), 75% des emprises sont en dessous de 40% d'emprise au sol du bâti et 32%, en dessous de 20% d'emprise au sol du bâti.

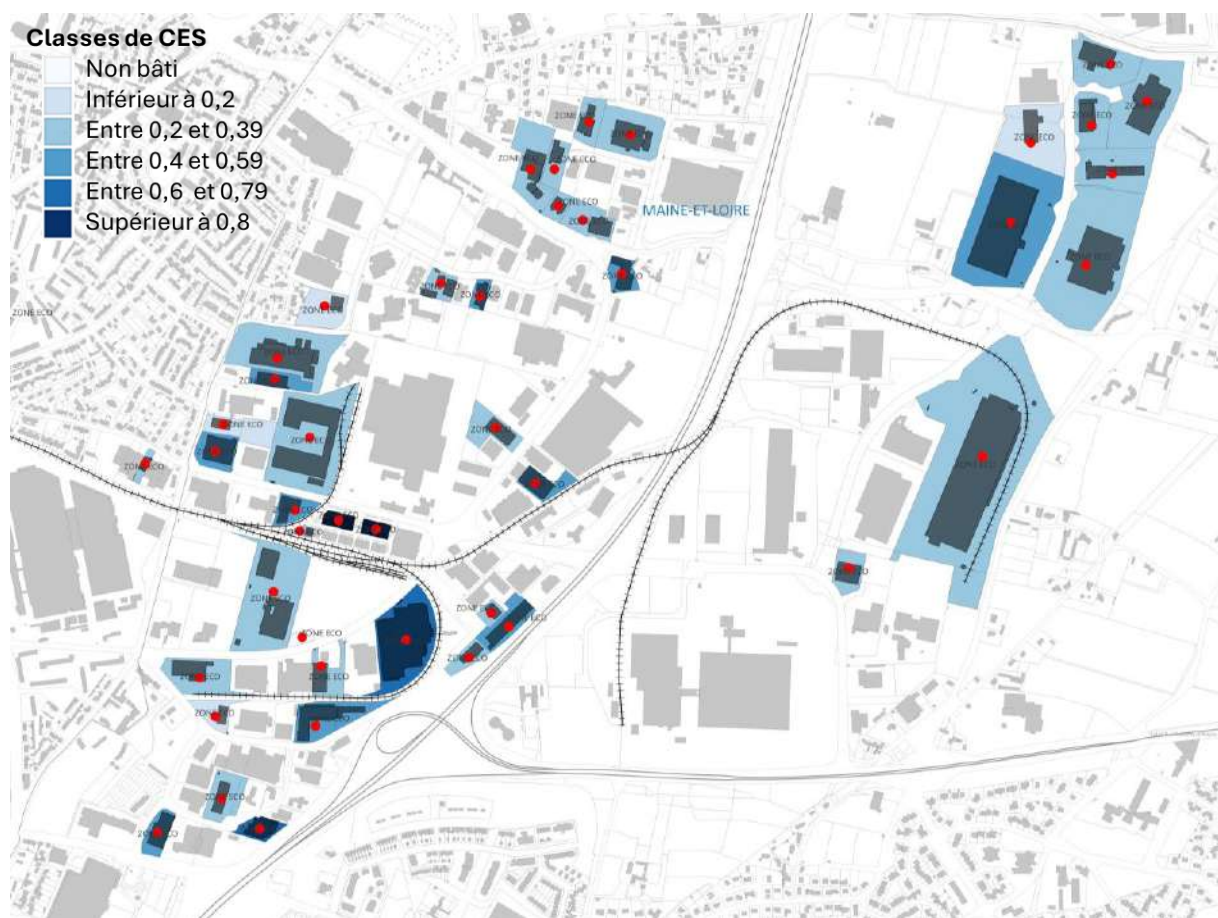


Figure 21 : exemple de CES du bâti sur Angers et Saint-Barthélemy-d'Anjou | t-e-d, 2024

Polarités du SRADET	Coefficients d'emprise au sol du bâti	Types de localisation	Coefficients d'emprise au sol du bâti
Pôle supérieur	0,30	Zone économique	0,27
Pôle intermédiaire	0,24	Zone commerciale	0,34
Pôle de proximité	0,18	Equipement	0,14
non pôle	0,19	Diffus	0,23

Figure 22 : Coefficients d'Emprise au Sol du bâti médians suivant les types de polarités et les types de localisation | t-e-d, 2024

La part bâtie des tènements diminue avec le niveau de polarité. Les CES sont plus importants dans les zones commerciales, peut-être en raison d'une plus forte pression foncière. Les CES des équipements sont plus faibles en raison de leur nature : plateformes portuaires ou aéroportuaires notamment.

#### Les coefficients d'occupation (COS)

Le coefficient d'occupation correspond à la somme des surfaces occupées, toutes fonctions et tous étages confondus, rapportée à la surface du tènement foncier. Il permet d'évaluer plus globalement la densité.

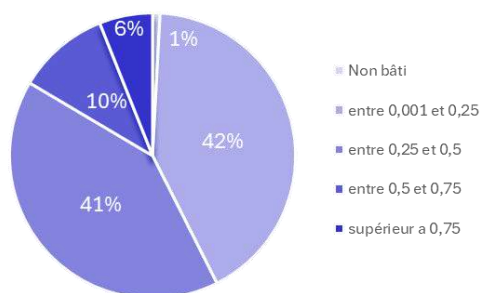


Figure 23 : répartition des emprises logistiques suivant les classes de COS | t-e-d, 2024

A l'instar des CES, les COS sont globalement faibles. Néanmoins 16% des tènements logistiques sont assez denses. Ils doivent correspondre aux implantations les plus urbaines.



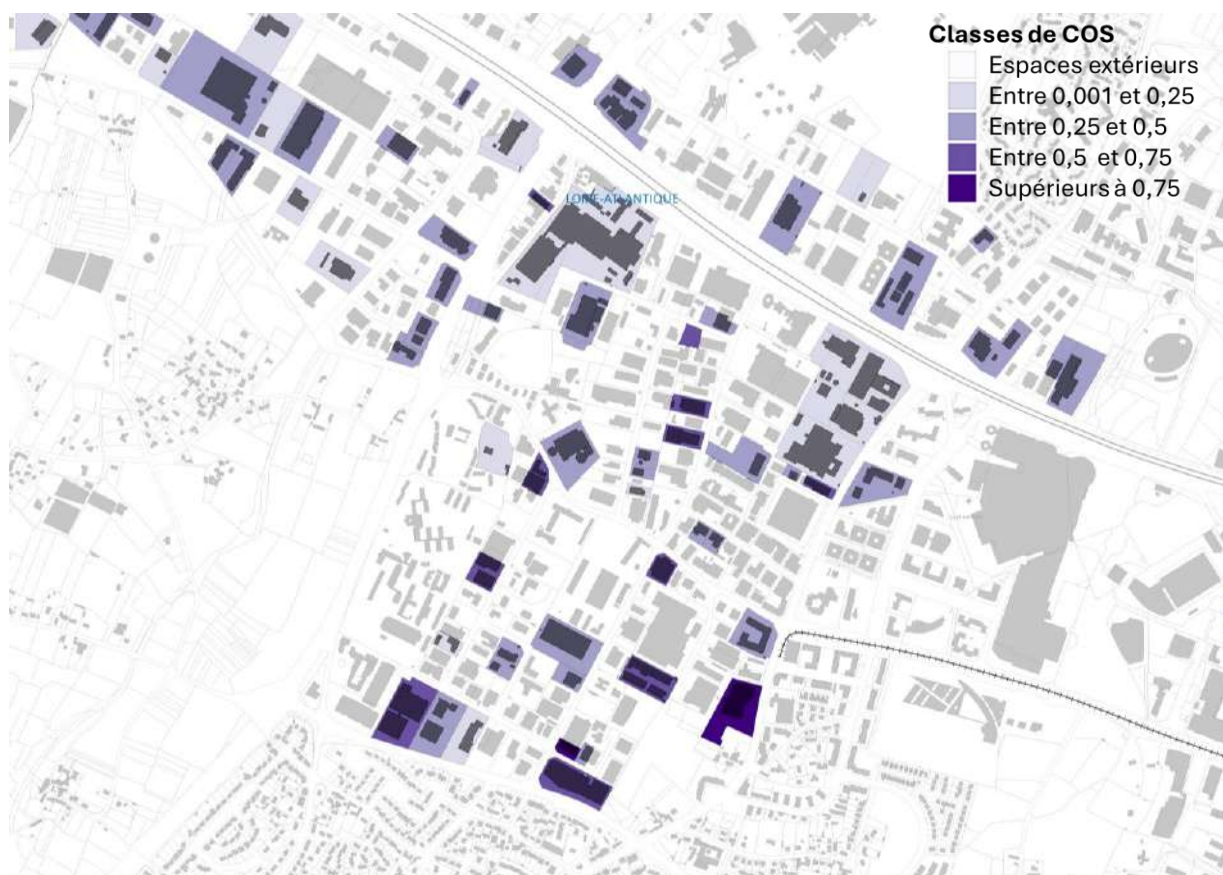


Figure 24 : COS des implantations logistiques, exemple du centre Industriel de Saint-Herblain (44) | t-e-d, 2024

## Les propriétaires et la dureté foncière

### Les différents types de propriétaires

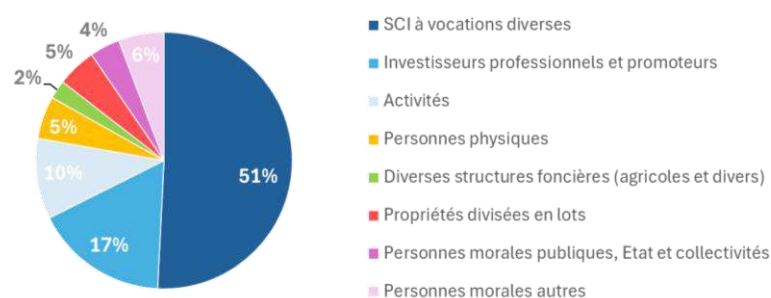


Figure 25 : répartition des emprises logistiques suivant les types de propriétaires | t-e-d, 2024

La SCI est le modèle de propriété pour 51% des tènements fonciers logistiques. Il n'est pas possible d'évaluer si ces dernières sont directement liées aux activités accueillies sur le site.

La seconde tranche est révélatrice de l'externalisation de la production foncière et immobilière, puisque 17% des tènements relèvent d'investisseurs et de promoteurs professionnels. 10% d'activités, auxquelles s'ajoutent 5% de personnes physiques sont en revanche susceptibles d'être liées aux établissements implantés sur ces espaces. Les propriétés divisées en lots sont à analyser plus finement, mais il est possible qu'elles rentrent également dans cette catégorie. Entre 4 et 10% relèvent du public (État et Collectivités).

Tènements logistiques	Nombre	Surface
Catégories de propriétaires	80	11 331 177
RESEAU FERRE	2	179 506
STRUCTURE FLUVIALE ET MARITIME	5	229 438
ETAT ET DIVERS	20	5 952 333
DEPARTEMENT ET DIVERS	3	68 642
STRUCTURE INTERCOMMUNALE ET DIVERS	37	4 328 164
COMMUNE ET DIVERS	9	516 399
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER	1	27 865
SEM OU SPLA ET DIVERS	3	28 830
PROMOTEUR ET DIVERS	13	310 581
SCI A VOCATIONS DIVERSES	1 079	10 162 000
INVESTISSEUR PROFESSIONNEL	344	5 860 065
PERSONNES MORALES AUTRE ET DIVERS	122	2 557 095
ACTIVITES ET DIVERS	216	2 822 203
PERSONNE PHYSIQUE	114	868 642
PROPRIETES DIVISEES EN LOT ET DIVERS	105	2 084 008
STRUCTURE AGRICOLE ET DIVERS	49	880 898
STRUCTURE FORESTIERE ET DIVERS	1	3 937
STRUCTURE SOCIALE ET DIVERS	1	8 036

Figure 26 : répartition des emprises logistiques suivant les types de propriétaires détaillés/ t-e-d, 2024

Le nombre de comptes propriétaire dans le tènement

Tènements logistiques	Nombre	Surface
Nombre de compes propriétaire	2 124	36 888 642
1 compte propriétaire	1 930	27 104 665
2 à 5 comptes propriétaire	104	4 565 549
5 à 10 comptes propriétaire	82	5 132 035
10 à 77 comptes propriétaire	8	86 393

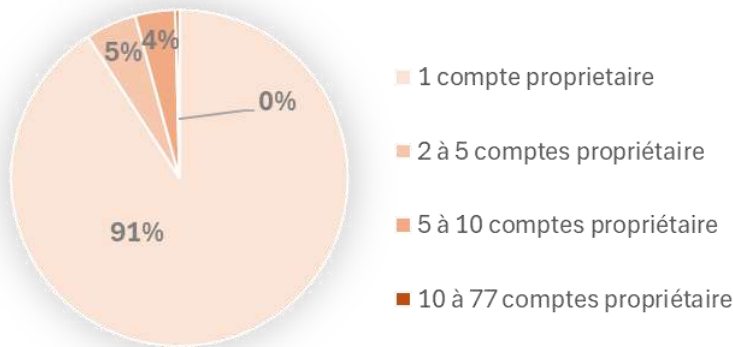


Figure 27 : répartition des emprises logistiques suivant le nombre de comptes propriétaire dans le tènement / t-e-d, 2024

Le nombre de comptes propriétaires d’un tènement est un indicateur de dureté foncière. Néanmoins, à peine 10% des tènements ont plus d’un compte propriétaire.

## Les locaux et l'immobilier logistique

L'immobilier logistique tel que décrit ci-après correspond à la notion de « local » tel que défini dans les fichiers fonciers. En cela, la notion d'immobilier logistique intégrera parfois des surfaces non bâties. Des paragraphes spécifiques décrivant plus précisément la nature des locaux et leurs surfaces sont proposés plus bas.

### Les exploitants

L'analyse de la nature des exploitants des locaux logistiques fait ressortir que les principaux « utilisateurs » d'immobilier logistique sont les grossistes (avec 55% des surfaces de locaux logistiques). Les logisticiens, eux, n'utilisent « que » 42% des surfaces de locaux logistiques. Enfin, les industriels et les détaillants utilisent moins de 4% des surfaces de locaux.

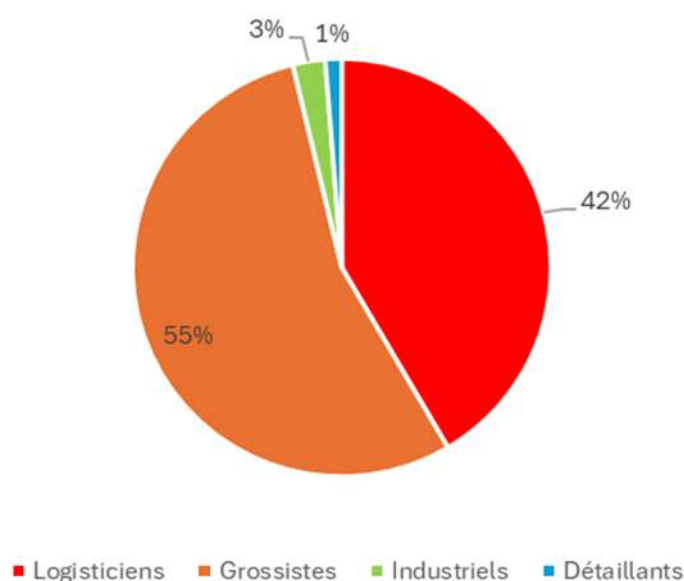


Figure 28 : répartition des surfaces de locaux logistiques selon la nature de l'exploitant | Jonction, 2024

### Les surfaces moyennes des locaux

Les surfaces retenues pour caractériser les locaux logistiques sont celles figurant dans le champ « slocal » (correspondant à la surface totale des parties d'évaluation) de la table « locaux » des fichiers fonciers.

Cette table, à travers la somme des champs « stoth », « stotdsueic », « stotd », « ssecp » et « sparkp' », permet également de distinguer les surfaces couvertes de celles non couvertes et donc, le bâti à proprement parler.

L'exploitation de ces différentes informations nous apprend tout d'abord que la surface moyenne d'un local logistique, toutes activités et usages confondus, est de 3 218 m<sup>2</sup> et que la surface moyenne bâtie est de 2 305 m<sup>2</sup>.

Occupant	Surface moyenne du local (m <sup>2</sup> )	Surface moyenne couverte du local (m <sup>2</sup> )
Logisticiens	5 008	3 060
Grossistes	2 547	2 019
Industriels	3 353	2 604
Détaillants	2 255	1 689
<b>Moyenne</b>	<b>3 218</b>	<b>2 305</b>

Figure 29 : surfaces moyennes totales et bâties des locaux logistiques / Jonction, 2024

On constate également que les logisticiens et les industriels occupent des locaux de taille plus importante que les grossistes et les détaillants.

En termes de classe de surface, le tableau suivant révèle que les locaux de grande taille (supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>) sont extrêmement peu nombreux (ils ne représentent « que » 2% des locaux). On remarque également que les locaux de très petite taille (moins de 500 m<sup>2</sup>) sont relativement nombreux et représentent 19% des locaux logistiques.

Classe de surface	Nombre de locaux	Part (%)	Part cumulée (%)
de 0 à 499 m <sup>2</sup>	473	19%	19%
de 500 à 999 m <sup>2</sup>	496	20%	38%
de 1 000 à 2 499 m <sup>2</sup>	695	27%	66%
de 2 500 à 4 999 m <sup>2</sup>	420	17%	82%
de 5 000 à 9 999 m <sup>2</sup>	277	11%	93%
de 10 000 à 19 999 m <sup>2</sup>	129	5%	98%
de 20 000 à 29 999 m <sup>2</sup>	32	1%	99%
de 30 000 à 39 999 m <sup>2</sup>	9	0%	100%
de 40 000 à 49 999 m <sup>2</sup>	2	0%	100%
plus de 50 000 m <sup>2</sup>	4	0%	100%
<b>Total</b>	<b>2537</b>	<b>100%</b>	

Figure 30 : répartition des locaux selon leur classe de surface / Jonction, 2024

En ce qui concerne la nature des exploitants et les classes de surface, il est à noter quelques spécificités. Les logisticiens semblent en effet plus « consommateurs » de locaux de grande taille comparativement aux autres activités. Les détaillants quant à eux sont très « utilisateurs » de petites surfaces (phénomène probablement lié aux besoins de proximité induits par le commerce en ligne et les livraisons « instantanées »).

Classe de surface	Logisticiens	Grossistes	Industriels	Détaillants
de 0 à 499 m <sup>2</sup>	15.2%	19.6%	19.7%	30.4%
de 500 à 999 m <sup>2</sup>	10.3%	22.9%	24.6%	19.6%
de 1 000 à 2 499 m <sup>2</sup>	21.3%	30.1%	18.0%	28.3%
de 2 500 à 4 999 m <sup>2</sup>	20.1%	15.2%	23.0%	8.7%
de 5 000 à 9 999 m <sup>2</sup>	19.6%	7.8%	6.6%	6.5%
de 10 000 à 19 999 m <sup>2</sup>	9.3%	3.4%	4.9%	6.5%
de 20 000 à 29 999 m <sup>2</sup>	2.7%	0.7%	3.3%	0.0%
de 30 000 à 39 999 m <sup>2</sup>	1.0%	0.1%	0.0%	0.0%
de 40 000 à 49 999 m <sup>2</sup>	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%
plus de 50 000 m <sup>2</sup>	0.1%	0.2%	0.0%	0.0%
Total	100%	100%	100%	100%

Figure 31 : répartition des locaux selon leur classe de surface et la nature des occupants | Jonction, 2024

### Les fonctions et vocations des locaux

Les fichiers fonciers décrivent la nature des locaux selon une nomenclature assez détaillée à partir de laquelle il a été proposé de décrire la fonction des locaux. Cette description s'appuie sur une table de correspondance entre le champ « typeact » de la table « locaux » des fichiers fonciers et l'utilisation de ces surfaces. Cette table est disponible en annexe 4.

Cet exercice, dont le résultat figure dans les tableaux ci-après, révèle que la plus grande part des surfaces de locaux logistiques (75%) est utilisée pour du stockage seul (quel que soit l'exploitant du local). La vente et le stockage, essentiellement liée au commerce de gros, et dans une moindre mesure au commerce de détail, est le second poste de « consommation » des surfaces de locaux avec 12%.

La transformation, la manutention et la maintenance correspond au troisième poste d'usage des surfaces des locaux logistiques avec 9% et le stationnement et le remisage des véhicules au 4<sup>ème</sup> avec 4%.

Répartition des surfaces de locaux	Total (ha)	Logisticiens	Grossistes	Industriels	Détaillants
Transformation, manutention et maintenance	73	27	38	8	0
Stockage	610	285	303	13	9
Vente et stockage	101	1	99		1
Stationnement	32	25	6		
Total (ha)	816	339	447	20	10

Répartition des surfaces de locaux	Total (%)	Logisticiens	Grossistes	Industriels	Détaillants
Transformation, manutention et maintenance	9%	8%	8%	38%	4%
Stockage	75%	84%	68%	62%	89%
Vente et stockage	12%	0%	22%	0%	5%
Stationnement	4%	7%	1%	0%	0%

Figure 32 : répartition des surfaces de locaux selon leur fonction et la nature de l'exploitant | Jonction, 2024

Au-delà de cette fonctionnalité liée au type d'équipement, ces surfaces peuvent servir différents types de logistiques. En effet, comme précisé en propos liminaire, la logistique est protéiforme. Il n'existe pas une logistique mais des logistiques.

Ainsi, trois grands types de logistiques se distinguent :



- La logistique portuaire et ses flux internationaux (Import/Export), en relation avec le port de Saint-Nazaire et les secteurs de l'industrie et de la Grande Distribution ;
- La logistique régionale et ses flux qui relèvent des activités industrielles et de production ;
- La logistique de distribution et les flux « urbains » en lien avec la consommation finale des ménages et des activités, intégrant désormais la problématique du e-commerce et des livraisons « instantanées ».

Chacune de ces logistiques s'appuie sur des équipements/des locaux parfois bien spécifiques et parfois communs en termes de caractéristiques rendant dès lors l'affectation des surfaces à un type de logistique très complexe.

Il est toutefois proposé ci-après une affectation de ces surfaces à un type de logistique. Ce classement s'appuie sur le croisement des caractéristiques du foncier et des locaux logistiques précédemment présentées et répondant à des besoins « type » propres à chaque type de logistique.

Ce croisement combine la nature de l'exploitant (selon la NAF proposé dans le champ « cconac » des fichier foncier) et la classe de surface du local (« CLASSURF »). Il est disponible en annexe 5.

Ce traitement met en évidence en premier lieu une prédominance des surfaces de locaux affectés à la logistique de distribution. Le tableau ci-après révèle que 61% des surfaces de locaux logistiques seraient affectées à ce type de logistique. La logistique industrielle consommerait 37% des surfaces de locaux logistiques et la logistique internationale ne consommerait « que » 2% (à noter qu'une partie de cette logistique a lieu sur des espaces non couverts).

Type de logistique	Surface de locaux logistiques (en ha)	%
Logistique de distribution	501.63	61%
Logistique industrielle	301.26	37%
Logistique internationale	13.52	2%
Total	816.41	100%

Figure 33 : répartition des surfaces de locaux par types de logistiques | Jonction, 2024

La spatialisation de ces résultats permet d'appréhender cette répartition entre logistiques à l'échelle des communes. La carte suivante fait figurer le type de logistique dominant (en surface de locaux) pour chacune des communes abritant des locaux logistiques.

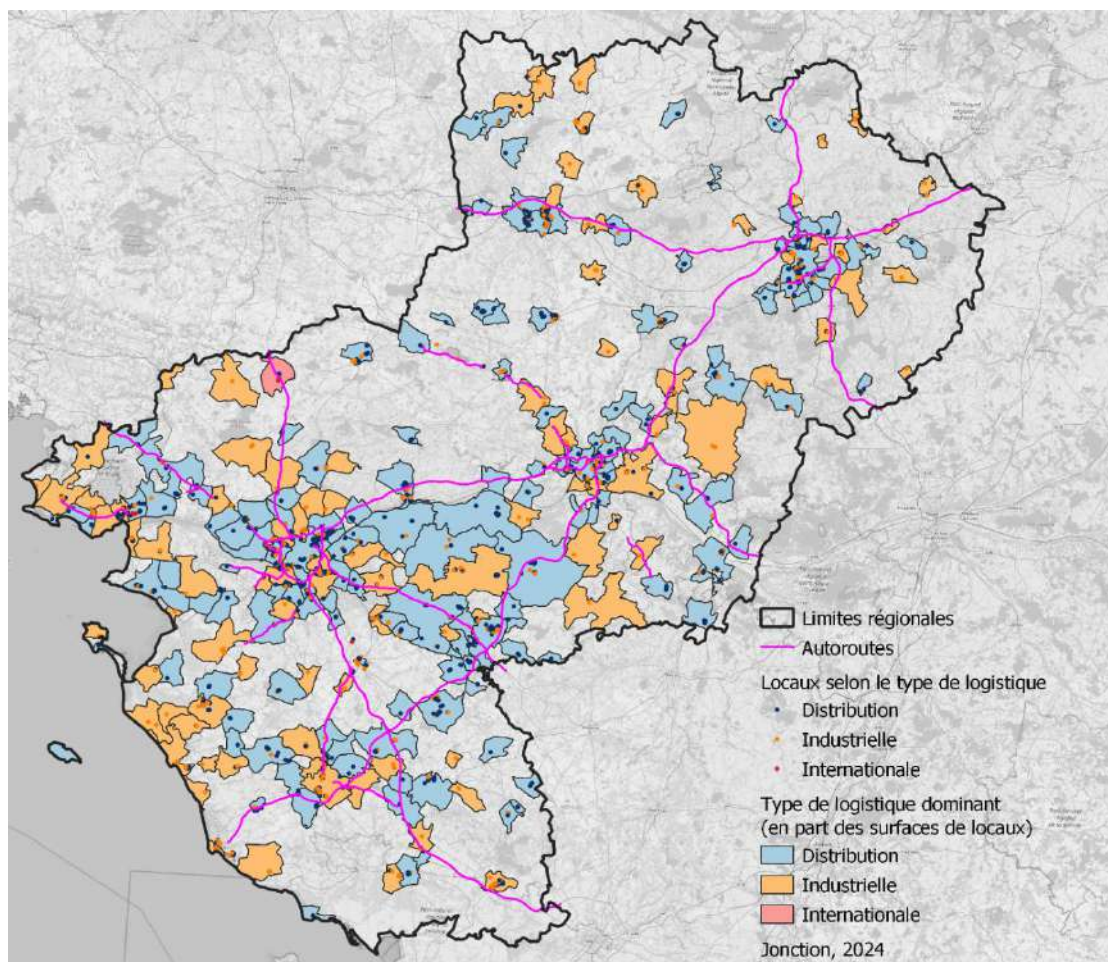


Figure 34 : type de logistique dominant par commune (en part des surfaces de locaux) | Jonction, 2024

On constate tout d'abord qu'une seule commune abriterait majoritairement des surfaces de locaux destinés à la logistique internationale (la commune de Derval). Il s'agit là peut-être d'un biais méthodologique (lié à l'implantation d'un logisticien proposant du stockage non frigorifique dans un local de plus 50 000 m<sup>2</sup> sans qu'il ne soit possible de déterminer la vocation réelle de cet équipement) mais l'explication résulte aussi probablement du fait que la logistique internationale (notamment portuaire) se fait sur des emprises non bâties (ce qui explique pourquoi une commune comme Montoir-de-Bretagne, abritant en grande partie le port de Saint-Nazaire, n'apparaît pas aux côtés de Derval).

Ensuite, on remarque, à l'instar des résultats globaux, et assez logiquement, une prédominance des communes où la logistique de distribution serait majoritaire (166 communes sur 268 contre 101 communes sur 268 pour la logistique industrielle).

Enfin, on note un lien entre les communes où la logistique de distribution est dominante et la présence d'un axe autoroutier.

Synthèse des principales caractéristiques physiques et urbaines des locaux par type d’occupant

Familles d’activités des occupants	Surface du tènement foncier	Sommes des surfaces des espaces couverts	Sommes des surfaces des espaces non couverts	Coefficient d’emprise au sol du bâti (CES)*	Coefficient d’occupation du sol (COS)**
Médiane	6 944	984	120	0,25	0,27
Industriels	7 307	1 000	100	0,23	0,27
Grossistes	6 581	968	140	0,28	0,32
Logisticiens	11 307	1 443	350	0,19	0,22
Détaillants	4 684	703	80	0,28	0,28

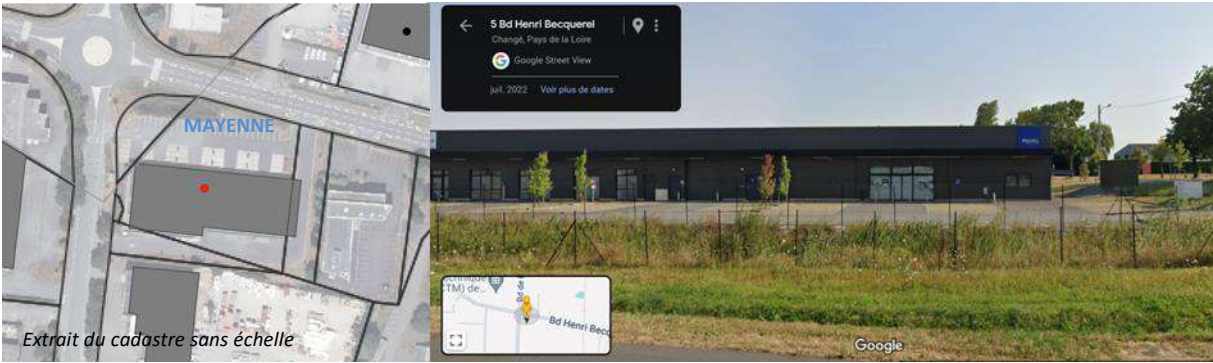
Figure 35 : caractéristiques médianes des locaux et tènement réparties selon les occupants | t-e-d, 2024

Les logisticiens ont les plus grandes parcelles et les plus grandes surfaces de locaux (couverts et non couverts), mais également les coefficients d’occupation les plus bas. Inversement, ce sont les détaillants suivis par les grossistes qui ont les emprises les plus optimisées bien que restant peu denses (moins de 30% de CES).

Implantation médiane d’un industriel :



Implantation médiane d’un grossiste :

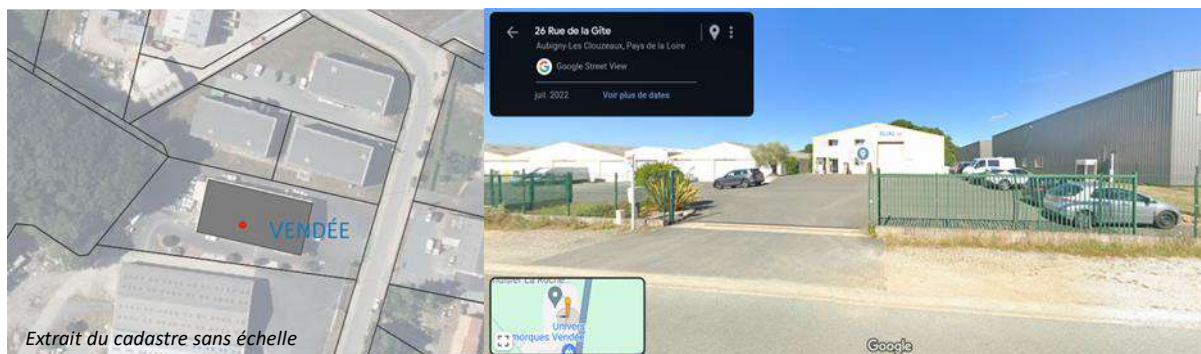


Implantation médiane d’un logisticien :





**Implantation médiane d'un détaillant :**



### Situation urbaine des locaux par type d'occupant

En dehors des grossistes qui sont à 88% dans les polarités supérieures et intermédiaires, l'ensemble des activités suit le même schéma d'implantation avec seulement ¼ des implantations dans les pôles de proximité. Seuls les logisticiens ont quelques implantations dans les non-pôles. Les implantations vues sous l'angle des densités humaines sont globalement en dehors des communes les plus denses. Ici encore, les grossistes se démarquent avec 22% des implantations dans les communes les plus denses et seulement un tiers des implantations dans les densités humaines les plus basses. À noter que les industriels et les logisticiens ont une majorité d'implantations dans les communes les moins denses.

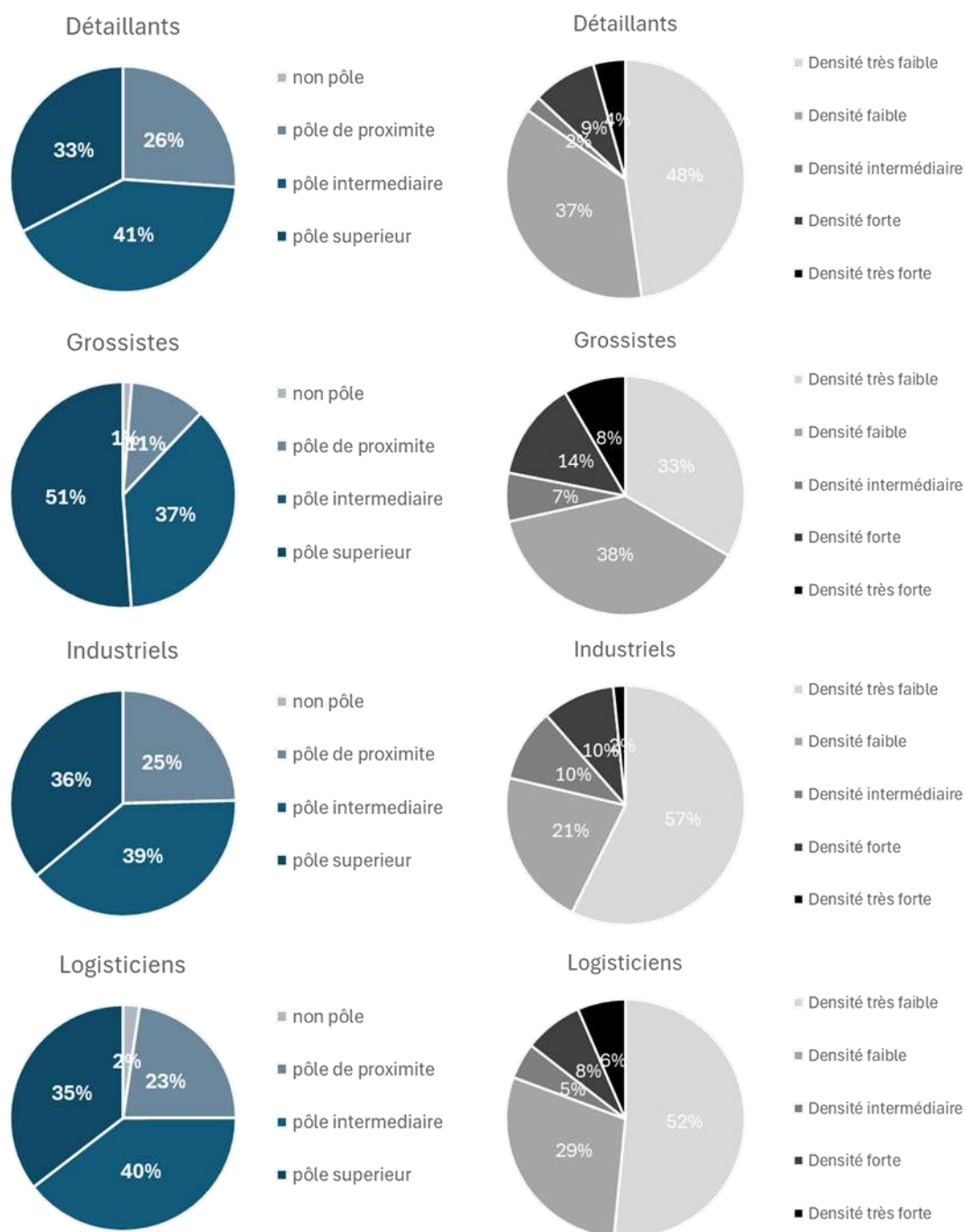


Figure 36 : répartition des locaux logistiques (nombre de locaux) par famille d'activités et selon les polarités (colonne de gauche) et les densités humaines (colonne de droite) | t-e-d, 2024

## L'âge des locaux et les périodes de construction

L'âge des locaux est également une information que décrivent, partiellement, les fichiers fonciers. Sur les 2 537 locaux logistiques identifiés, près de 40% (1 003 locaux) sont sans année de construction. Les analyses proposées ci-après (sur l'âge et la période de construction) portent donc sur les 60% de locaux pour lesquels une année de construction est renseignée.

On apprend ainsi que l'âge médian des locaux oscille entre 12 et 17 ans selon la nature de l'occupant (12 ans pour les détaillants et 17 ans pour les industriels).

On remarque également une certaine homogénéité quant à l'âge des locaux des logisticiens et des grossistes, les détaillants et les industriels se démarquant de ce profil d'âge « moyen ».

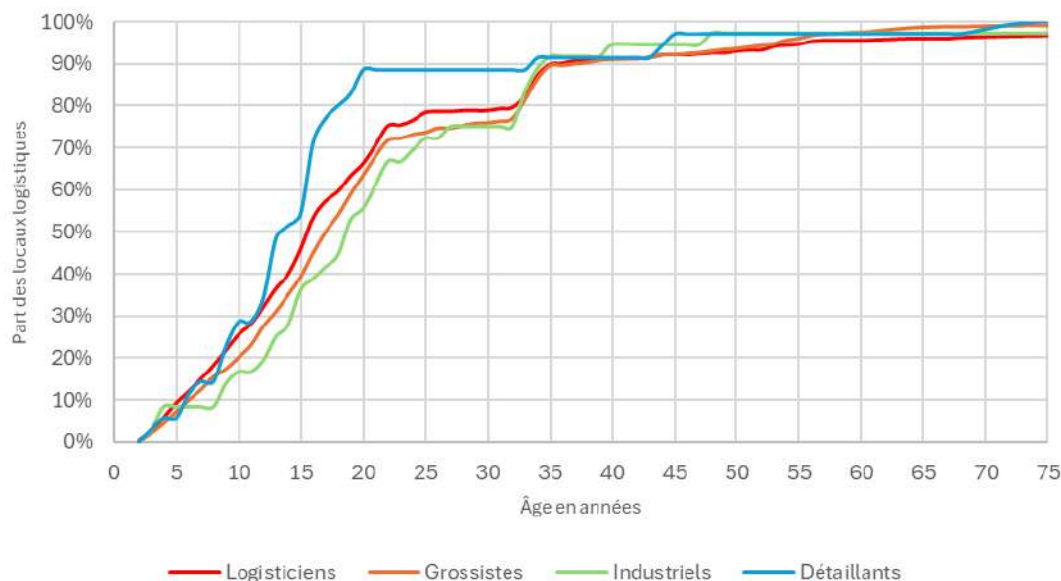


Figure 37 : répartition des locaux logistiques selon l'âge et la nature de l'occupant | Jonction, 2024

Une autre approche de la datation des locaux consiste à la rapprocher des grandes périodes d'urbanisation auxquelles il est possible d'associer par extension des caractéristiques probables de construction et de formes urbaines. Cette approche n'est pas à interpréter à la parcelle, mais par grands ensembles.

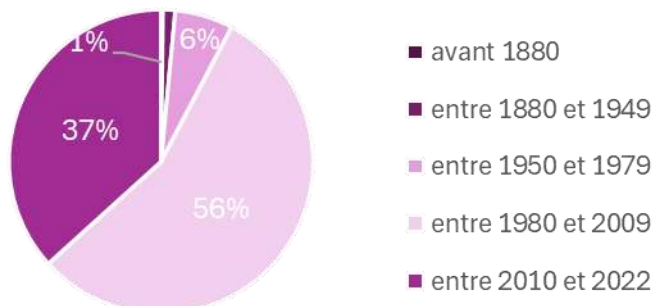


Figure 38 : répartition des locaux logistiques suivant les différentes périodes d'urbanisation | t-e-d, 2024

La principale expansion du foncier et de l'immobilier logistique a commencé après le choc pétrolier et s'est prolongée de manière exponentielle jusqu'à aujourd'hui.

Il est difficile d'avoir un regard général sur la qualité de ces espaces. Néanmoins, il est possible d'esquisser quelques lignes directrices :

- **Les bâtiments logistiques à caractère patrimonial**

Les bâtiments datant d'avant-guerre sont très peu nombreux et figurent ici au titre du « patrimoine logistique ». Certains sont de piètre qualité, mais d'autres présentent des qualités architecturales et constructives notables.

- **Les bâtiments issus des trente glorieuses**

Les bâtiments d'immédiat après-guerre sont représentatifs des développements des 30 glorieuses. Ils représentent seulement 6% du nombre d'emprises mais sont intéressants car ils appartiennent à des zones d'activités économiques anciennes, très fonctionnelles et très bien situées aujourd'hui. Elles présentent de plus un fort potentiel de renouvellement (bâti énergivore, amiante) et souvent du foncier public qui potentiellement peut contribuer à la mise en mouvement des zones.

- **Les bâtiments qui ont participé à la périurbanisation de la logistique**

Les bâtiments de cette période sont assez divers : ceux des années 80 sont des bâtiments solides mais aussi souvent assez compliqués à rénover et de fait, plus très aux normes. Cette période a produit notamment beaucoup de bâtiments tertiaires peu compatibles avec de la logistique hors logistique urbaine (matériaux et structure constructive peu souples). Les bâtiments des années 90, sont moins vétustes. Souvent liés au développement d'infrastructures routières, ils ont fortement contribué à l'étalement urbain et entamé la périurbanisation de la logistique.

- **Les bâtiments de la dernière période** sont de fait les plus aux normes et n'appellent pas de remarques particulières si ce n'est qu'ils incarnent un développement peu sobre en foncier.

#### Exemple de bâtiment logistique à caractère patrimonial



Un bâtiment solide, dessiné et qui conserve des fonctionnalités logistiques (ex : quai)



## Exemples de bâtiments issus des trente glorieuses



Type commun, en assez bon état



Type plus exceptionnel

## Exemple de bâtiment période de périurbanisation



## Exemple de bâtiment contemporain





## La proximité aux infrastructures de transport

La spatialisation de la base de données permet, à l'instar de ce qui est proposé plus haut pour le foncier, d'interroger les implantations des locaux dans leur environnement territorial et notamment leur proximité aux infrastructures de transport.

Ainsi, les distances (euclidiennes) séparant les locaux logistiques des entrées autoroutières (identifiées grâce à la BD Topo de l'IGN) les plus proches ont été calculées.

Cette exploitation nous apprend que les locaux logistiques sont en moyennes à 10,9 km à vol d'oiseau d'une entrée d'autoroute.

Occupant	Distance moyenne (en km) à l'entrée d'autoroute la plus proche
Logisticiens	10.05
Grossistes	11.00
Industriels	13.09
Détaillants	12.74
Moyenne	10.83

Figure 39 : distances moyennes entre les entrées autoroutières et les locaux logistiques selon la nature de l'occupant | Jonction, 2024

Elle met également en évidence une certaine sensibilité des logisticiens et des grossistes à la proximité des entrées autoroutières (respectivement 61 et 57% de leurs locaux sont à moins de 10 km d'une entrée d'autoroute). En revanche, les industriels et les détaillants semblent moins sensibles à ce critère. Le graphique suivant illustre ce fait.

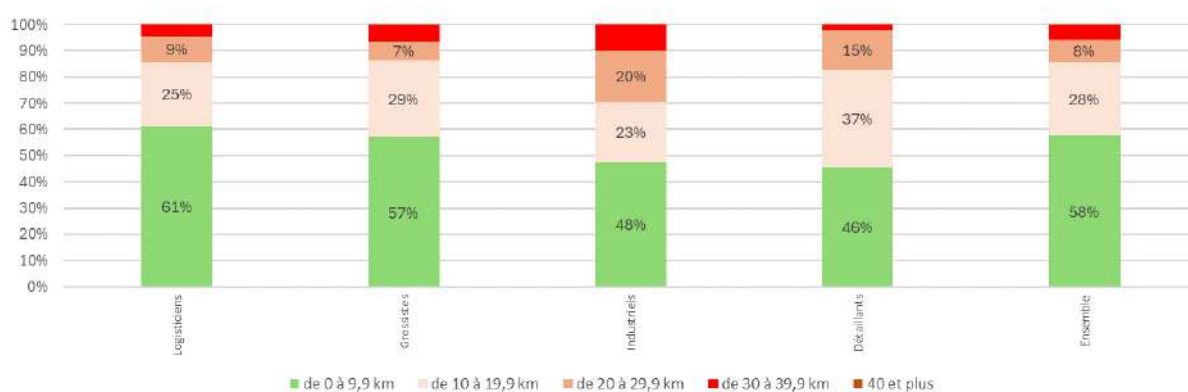


Figure 40 : répartition des locaux logistiques selon leur exploitant et leur éloignement aux entrées d'autoroutes les plus proches | Jonction, 2024

Le même exercice a été réalisé avec les infrastructures ferroviaires recevant du fret (et figurant dans la BD Topo de l'IGN). Il en ressort une distance moyenne de 15,76 km des locaux logistiques à ces infrastructures.

Occupant	Distance moyenne (en km) à l'entrée d'autoroute la plus proche
Logisticiens	17.31
Grossistes	15.06
Industriels	20.60
Détaillants	13.23
Moyenne	15.76

Figure 41 : distances moyennes entre les infrastructures ferroviaires recevant du fret et les locaux logistiques selon la nature de l'occupant | Jonction, 2024

Comme le révèle le graphique suivant, les grossistes et surtout les détaillants ont les locaux les plus proches des infrastructures ferroviaires recevant du fret.



Figure 42 : répartition des locaux logistiques selon leur exploitant et leur éloignement aux infrastructures ferroviaires recevant du fret les plus proches | Jonction, 2024

## 4. Estimation des besoins fonciers

Cette section décrit la méthode développée et mise en œuvre pour identifier le foncier logistique.

### Méthode déployée pour estimer les besoins fonciers futurs

En admettant que les surfaces logistiques actuelles répondent aux besoins du territoire régional (exprimés en opérations), il est raisonnable de supposer l'existence de liens entre le bâti ou le foncier logistique d'une part et les opérations d'autre part.

Dès lors, il est envisageable, à partir du moment où les deux composantes de l'équation sont connues (surfaces logistiques identifiées précédemment tout comme les opérations), de produire des ratios de surfaces par opération.

Ainsi, en connaissant les besoins futurs du territoire, exprimés en opérations, il est possible, en appliquant les ratios de surfaces par opération, d'estimer les besoins en foncier logistique futur.

Les travaux du Laboratoire d'Economie des Transports ont montré un lien très fort entre la structure socio-économique d'un territoire (en termes de population, d'activités et d'emplois) et le nombre d'opérations générées.

Ainsi, en projetant dans le futur la structure socio-économique du territoire, il est possible d'estimer ce que pourrait générer ce dernier en termes d'opérations.

Pour la population et les ménages, les taux de croissance s'appuient sur des projections proposées par l'INSEE grâce au modèle OMPHALE (qui projettent la population départementale à l'horizon 2070).

Pour l'emploi et les établissements, les taux de croissance s'appuient sur des observations passées proposées par l'INSEE (évolution de l'emploi par commune depuis 2017).

### Les évolutions socio-économiques du territoire

A partir des données précédemment décrites (résultats du modèle OMPHALE et observation des taux de croissance de l'emploi), les évolutions socio-économiques des Pays-de-la-Loire ont été estimées. Elles sont présentées ci-après.

#### Evolution de la population et du nombre de ménages

Au niveau régional, la population va croître d'ici 2050 (malgré une baisse qui devrait intervenir à partir de 2050, certainement liée au vieillissement de la population).

Le nombre de ménages va également augmenter jusqu'à 2045 (puis légèrement diminuer en 2050).

La taille moyenne des ménages va passer de 2,27 personnes par ménages en 2024 à 2,21 personnes par ménages en 2050.

A comportement d'achat équivalent, ces deux phénomènes devraient se traduire par une augmentation des flux en B2C et une atomisation de ces derniers.

Les graphiques suivants décrivent ces évolutions.

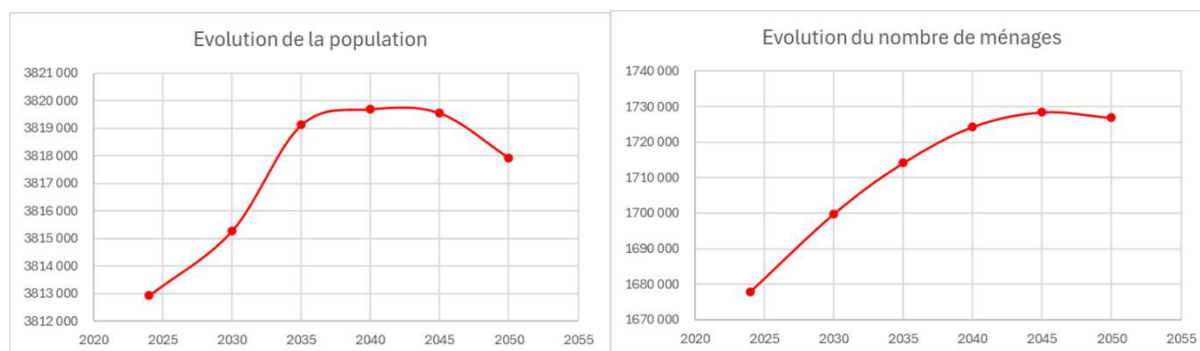


Figure 43 : estimation de l'évolution de la population et du nombre de ménages | Jonction, 2024

## Evolution du nombre d'emplois et du nombre d'établissements

L'emploi devrait également croître jusqu'en 2045 puis baisser à partir de 2050. Ce phénomène est probablement corrélé au vieillissement de la population.

En revanche, le nombre d'établissements lui devrait croître continuellement jusqu'à 2050. Cela s'explique certainement par divers facteurs (engouement pour l'entrepreneuriat, économie servicielle, etc.)

Là aussi, ces deux phénomènes vont engendrer une hausse des livraisons (en B2B) et renforcer l'atomisation des flux et le recours au compte d'autrui.

Les graphiques ci-après illustrent ces phénomènes.

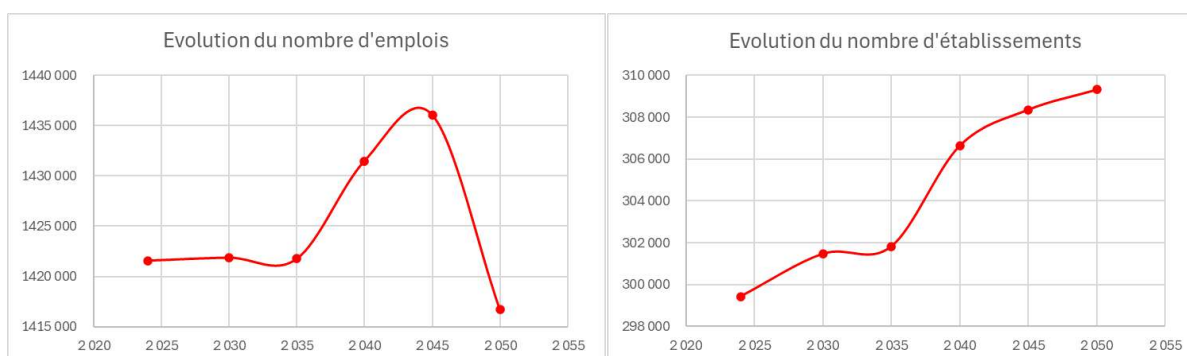


Figure 44 : estimation de l'évolution de l'emploi et du nombre d'établissements | Jonction, 2024

## Les besoins immobiliers et fonciers logistiques futurs

### Evolution du nombre d'opérations logistiques

Les évolutions socio-économiques précédemment décrites vont se traduire par une évolution du nombre d'opérations. La quantification des opérations s'appuie là-encore sur le modèle Freturb (utilisé initialement pour repérer le foncier et l'immobilier logistique). Les intrants ont été modifiés pour prendre en compte les évolutions socio-économiques (modification du fichier SIRENE).

Il résulte de cela une estimation des opérations présentées ci-après :

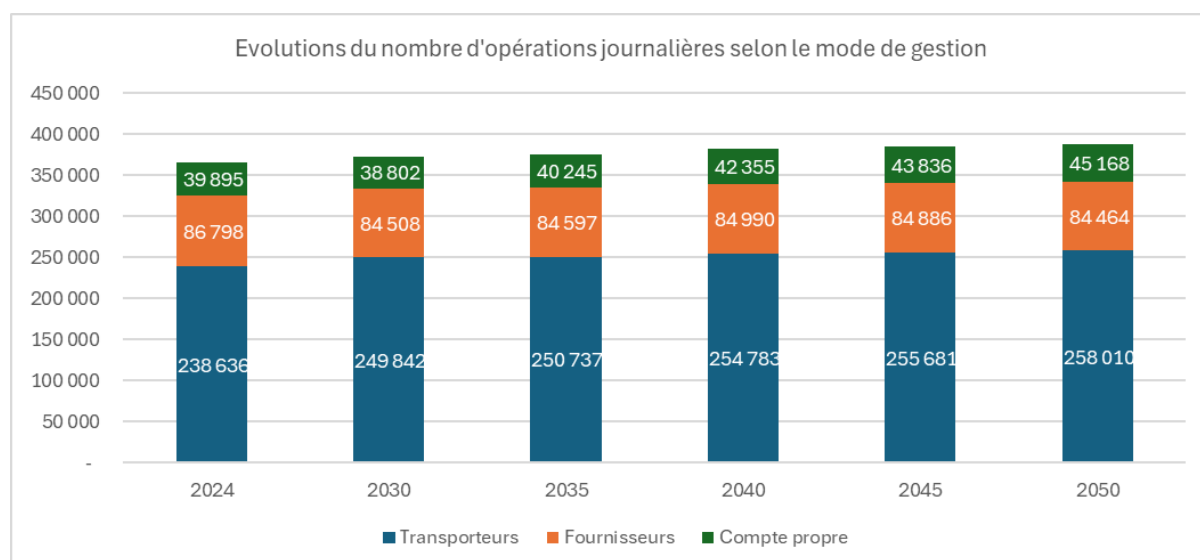


Figure 45 : estimation de l'évolution du nombre d'opérations journalières par mode de gestion | Jonction, 2024

Entre 2024 et 2050, le nombre d'opérations journalières passerait de 365 329 à 387 642 au niveau des Pays-de-la-Loire.

Ces opérations sont déclinées selon la nature de l'opérateur qui réalise le transport en distinguant celles gérées par les transporteurs, celles gérées par les fournisseurs et celles gérées par le destinataire.

### Les ratios de foncier et d'immobilier logistique par opération.

L'hypothèse retenue dans la présente approche est que seules les opérations gérées par les transporteurs et les fournisseurs (grossistes et industriels notamment) nécessitent des surfaces logistiques. Ainsi, c'est sur la base de ces opérations qu'ont été calculés les ratios de surfaces de fonciers et d'immobiliers logistiques par opération.

Les surfaces précédemment identifiées ont été rapportées au nombre d'opérations. Il résulte de cela les ratios suivants :

	Surface foncière m²	Surface immobilière m²
Surfaces exploitées par les transporteurs	16 215 580	3 390 151
Surfaces exploitées par les fournisseurs	20 735 071	4 773 998
Opérations gérées par les transporteurs		238 636
Opérations gérées par les fournisseurs		86 798
M²/opération gérée par un transporteur	67.95	14.21
M²/opération gérée par un fournisseur	238.89	55.00

Figure 46 : ratios de surface logistique par opération | Jonction, 2024

### Les besoins fonciers et immobiliers logistiques futurs

Ces phénomènes socio-économiques vont donc impacter la demande de transport de marchandises et par conséquent les besoins en surfaces foncières et immobilières logistiques.

D'ici 2050, 76 hectares de foncier et 15 hectares d'immobilier supplémentaires seraient nécessaires pour couvrir la demande générée par la croissance de la population et de l'emploi.

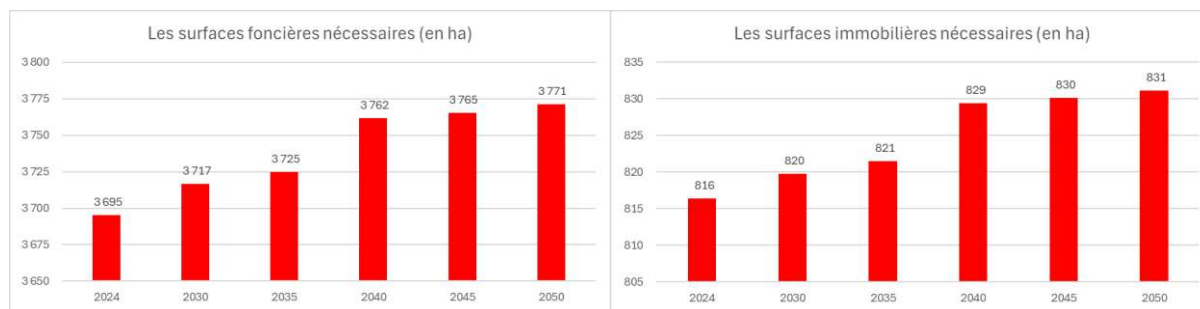


Figure 47 : estimation de l'évolution des surfaces logistiques foncières et immobilières nécessaires d'ici 2050 / Jonction, 2024

## 5. Enjeux urbains et logistiques

Dans un contexte ZAN, il est donc légitime de s'interroger sur :

- Comment identifier un gisement foncier ou immobilier pour la logistique ?
- Comment le sanctuariser ?

Ces interrogations nécessitent de bien prendre en compte les enjeux urbains et logistiques. Cette section est ainsi consacrée à la description de ces enjeux.

### Les tènements logistiques : des implantations très polarisées et une part infime des territoires

Les établissements logistiques sont implantés à 83% dans les pôles supérieurs et intermédiaires. Néanmoins, ils restent présents dans tous les types de pôles, y compris les non-pôles.

Lorsque l'on croise le critère de polarité avec le critère DU (types de zones urbaines), le constat est que la proportion entre localisation en zones économiques et zones urbaines mixtes n'est pas la même suivant le type de polarité. La frontière entre zones économiques et zones urbaines est plus floue dans les petites polarités et plus contrastée dans les polarités plus importantes.

Par ailleurs, les tènements logistiques ne représentent que 2% des zones urbaines des documents d'urbanisme du territoire. Ils sont implantés à 90% dans les zones économiques et seulement à 6% dans les autres zones urbaines mixtes alors que ces dernières représentent 70% des territoires.

A noter également que les derniers 4% sont des zones à destination d'équipements. Ce constat est intéressant car il vient confirmer que certains équipements sont souvent générateurs de flux, mais il peut aussi signifier que les établissements logistiques peuvent être considérés comme des équipements, dans le sens où ils sont au service des territoires.

Emprises logistiques existantes	Non pôle		Pôle de proximité		Pôle intermédiaire		Pôle supérieur		Total	
Répartition entre types de polarité	2%		15%		41%		42%		100%	
Répartition entre types de zones urbaines										
U ECO	46	78%	386	92%	1 126	97%	982	84%	2 540	91%
U EQUIPEMENT	0	0%	0	0%	10	1%	112	10%	122	4%
U MIXTE dense	13	22%	25	6%	5	0%	61	5%	104	4%
U MIXTE intermédiaire	0	1%	10	2%	4	0%	6	1%	21	1%
U MIXTE peu dense	0	0%	1	0%	9	1%	8	1%	18	1%
Surfaces emprises (ha)	59		422		1 155		1 169		2 805	

Figure 48 : niveau de polarités et types de zones urbaines des espaces logistiques existants / t-e-d, 2025

## Densification, renouvellement et lutte contre la vacance : leviers d'identification des gisements fonciers

Répartition des surfaces entre types de polarités	non pole		pole de proximite		pole intermediaire		pole superieur		Total	
	7%		31%		36%		26%		100%	
Ha	10 357		48 498		56 228		39 674		154 757	
Répartition entre types de zones urbaines	ha	part au sein du type de pôle	ha	part au sein du type de pôle	ha	part au sein du type de pôle	ha	part au sein du type de pôle	ha	part au sein du type de pôle
U ECONOMIQUE	1 310	13%	7 911	16%	13 719	24%	8 682	22%	31 621	20%
U EQUIPEMENT	490	5%	3 923	8%	5 241	9%	3 780	10%	13 435	9%
U MIXTE DENSE	1 721	17%	4 156	9%	3 801	7%	6 170	16%	15 847	10%
U MIXTE INTERMEDIAIRE	945	9%	4 339	9%	3 926	7%	5 598	14%	14 808	10%
U PEU DENSE	5 660	55%	26 015	54%	26 900	48%	14 606	37%	73 181	47%
U TRES PEU DENSE, RURAL	206	2%	2 001	4%	2 466	4%	673	2%	5 347	3%
U FRICHES	0	0%	7	0%	4	0%	0	0%	10	0%
U PROJETS	12	0%	78	0%	98	0%	126	0%	313	0%
U AUTRES	13	0%	68	0%	73	0%	39	0%	194	0%

Figure 49 : niveau de polarités et types de zones urbaines des espaces urbains existants | t-e-d, 2025

Nonobstant les biais géomatiques liés à la structure du cadastre et la diversité des occupations des sols, les territoires urbains apparaissent très peu denses, pris globalement.

- 66% des espaces urbains ont un coefficient d'emprise au sol du bâti (CES<sup>7</sup>) inférieur à 0,2 avec seulement 6% d'espaces non bâtis. Et seulement 6% ont un CES supérieur à 0,4.
- Près de 80% des espaces urbains ont un Coefficient d'occupation du sol (COS<sup>8</sup>) inférieur à 0,5 et seulement 2% supérieur à 1. Nota : un COS de 1 signifie que la surface totale des planchers, tous étages confondus, est égale à la surface de la TUP.

Il est à noter que les espaces logistiques ont un CES plus important que les autres espaces, mais un COS inférieur, en raison du peu d'étages présents dans les bâtiments de ces activités.

Coefficient d'emprise au sol du bâti	Emprises logistiques		Toutes emprises		Coefficient d'occupation du sol	Emprises logistiques		Toutes emprises	
CL_CES	ha	Part	Total	Part	CL_COS	ha	Part	Total	Part
Total	2 815	100%	154 757	100%	Total	2 815	100%	154 757	100%
non bati	15	1%	9 420	6%	non bati	15	1%	9 420	6%
inf 0,2	1 363	48%	93 903	61%	inf a 0,5	2 566	91%	113 488	73%
0,2 - 0,4	1 036	37%	41 663	27%	0,5 - 1	182	6%	7 230	5%
0,4 - 0,6	357	13%	7 153	5%	1 - 2,5	9	0%	2 395	2%
0,6 - 0,8	36	1%	1 571	1%	2,5 - 5	1	0%	216	0%
sup a 0,8	9	0%	1 047	1%	5 - 10	0	0%	15	0%
					sup a 10	0	0%	1	0%
					non renseigné	42	1%	21 993	14%

Figure 50 : part des espaces urbains (surfaces) selon les CES et COS | t-e-d, 2025

La faible densité globale des espaces ne signifie pas que ces espaces ne sont pas occupés (d'autant plus lorsque l'on parle d'activités logistiques ou économiques) et non plus facilement mobilisables. Néanmoins, ils constituent des potentiels physiques objectifs.

La seconde dimension importante est la qualification des espaces urbains suivant des critères qualitatifs permettant d'évaluer notamment la pérennité des espaces bâtis, les aménagements et leurs potentiels besoins de renouvellement, qu'il s'agisse de démolition-reconstruction ou de réhabilitation. A cette échelle et au regard des données disponibles, l'approche par la datation des espaces est la plus pertinente et même si elle ne permet pas d'arbitrer à la parcelle, elle donne une première approche

<sup>7</sup> CES : Somme des surfaces bâties (EDIGEO) rapportée à la surface de la TUP (Fichiers Fonciers)

<sup>8</sup> COS : Somme des surfaces de plancher des locaux (issues des fichiers fonciers), rapportée à la surface de la TUP



de la mutabilité des espaces au regard des périodes d'urbanisation et de leurs caractéristiques générales.

Périodes d'urbanisation	Emprises logistiques		Emprises autres		Tous types d'emprises	
CL_DATAT	ha	part	ha	part	ha	part
	<b>2 815</b>		<b>151 942</b>		<b>154 757</b>	
1880 - 1949	45	2%	11 865	8%	11 911	8%
1950 - 1979	276	10%	29 122	19%	29 398	19%
1980 - 2009	1 249	44%	48 158	32%	49 408	32%
2010 - 2022	638	23%	17 802	12%	18 440	12%
Avant 1880	5	0%	11 181	7%	11 186	7%
non renseigné	601	21%	33 813	22%	34 414	22%

Figure 51 : approche de la période d'urbanisation des espaces urbains<sup>9</sup> | t-e-d, 2025

Si l'on considère les 15% des espaces urbanisés avant 1950 comme des espaces à caractère patrimonial et donc moins facilement mobilisables pour des établissements logistiques (ce qui n'exclut pas un besoin de renouvellement, mais pas dans les mêmes proportions et suivant d'autres modalités que pour des espaces moins qualitatifs), et si l'on exclut également les 12% d'espaces urbains développés ou remodelés entre 2010 et 2022 et les 22% non renseignés, il apparaît que 50% des espaces urbains ont été urbanisés entre l'après-guerre et les années 2010 et présentent des enjeux de renouvellement forts au moins au regard des aspects d'efficacité thermique du bâti et de densification des espaces et en particulier les 19% des espaces urbains produits pendant les 30 glorieuses (grands ensembles d'habitat social, équipements, pavillonnaires, ZAE...), soit 29 398 ha qui présentent de forts risques d'obsolescence du bâti et des espaces publics.

Types de zones urbaines	Nbre de logements	Part du total
<b>CL_DU</b>	<b>6 561</b>	<b>100%</b>
U ECO	180	3%
U EQUIPEMENT	91	1%
U MIXTE GRANDS ENSEMBLES	18	0%
U MIXTE CENTRALE	2 585	39%
U MIXTE FAUBOURG	409	6%
U BOURG	1 082	16%
U MIXTE FAUBOURG PEU DENSE	1 442	22%
U PEU DENSE INDIVIDUEL	552	8%
U HAMEAU et RURAL	195	3%
Autre	3	0%
Projets	4	0%

Figure 52 : types de zones urbaines et vacance | t-e-d, 2025

Il est à noter que les logements vacants sont présents dans tous les types d'espaces urbains et logiquement concentrés dans les zones les plus denses (en dehors de la catégorie grands ensembles qui concerne des mutations récentes). A noter néanmoins les 30% des logements vacants implantés dans les espaces très peu denses et périphériques.

Périodes d'urbanisation	Nbre de logements	Part du total
<b>CL_DATAT</b>	<b>6561</b>	<b>1</b>
Avant 1880	2 910	44%
1880 - 1949	2 013	31%
1950 - 1979	1 150	18%
1980 - 2009	343	5%
2010 - 2022	54	1%
non renseigné	91	1%

<sup>9</sup> Indicateur basé sur la date de construction du plus ancien bâtiment compris dans la TUP (fichiers fonciers)

**Figure 53 : périodes d'urbanisation et vacance / t-e-d, 2025**

Sans surprise, les espaces les plus anciens comportent davantage de vacance : 75% sont antérieurs à 1950 mais près de 20% datent des 30 glorieuses.

**La faible densité et la part importante de tissus urbains potentiellement obsolètes impliquent une réflexion et une stratégie urbaine de mise en mouvement à court, moyen et long terme des espaces urbains dans une perspective ZAN et de manière ciblée.**

Les faubourgs et les petites centralités qui comportent de la vacance, les espaces de logements individuels très peu denses, les anciennes ZAE et même certaines centralités fragiles comportent tous des potentiels mais ils appellent aussi des modes opératoires différents et donc une stratégie urbaine claire et c'est tout l'enjeu de l'accompagnement à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les gisements logistiques doivent être le résultat de ces arbitrages et nous montrons plus loin de quelle manière la base de données peut être mobilisée à cet effet.

## Un chantier prioritaire pour la consolidation de l'économie et de la logistique dans les territoires et dans un contexte ZAN : la réappropriation des ZAE

Sur le territoire des Pays-de-la-Loire, les ZAE représentent 20% des espaces urbains<sup>10</sup> et la logistique 8% de ces mêmes espaces économiques.

Même si la part des territoires économiques n'est pas très importante au regard de celle des espaces mixtes à forte composante résidentielle qui représente 70% des espaces urbains, les surfaces concernées (31 621 ha) restent conséquentes.

Par ailleurs, un peu plus de 30% des espaces économiques auraient été établis entre 1950 et 2010 et présentent une présomption d'obsolescence du bâti et des aménagements. Parmi ces espaces économiques 1 864 ha pourraient dater des 30 glorieuses et comportent donc des enjeux forts de renouvellement.

Périodes d'urbanisation		
CL_DATAT	ha	Part
Avant 1880	640	2,02%
1880 - 1949	750	2,37%
1950 - 1979	1 864	5,89%
1980 - 2009	8 227	26,02%
2010 - 2022	5 865	18,55%
non renseigné	14 277	45,15%

**Figure 54 : périodes d'urbanisation des espaces économiques<sup>11</sup> / t-e-d, 2025**

Face à cet enjeu de mutabilité et à la densité relativement faible des espaces économiques, il est intéressant d'étudier les types de propriétaires pour approfondir la dureté foncière. 26% sont des Sociétés Civiles Immobilières (SCI), 20% sont directement rattachés à des activités industrielles, commerciales ou autres et 14% sont des propriétés dans le giron de professionnels de l'urbanisme, ce qui témoigne d'un petit flux de mutations.

Mais le constat le plus intéressant est que 19% des propriétaires sont du ressort du public, ce qui est un enjeu à plusieurs titres :

<sup>10</sup> Espaces économiques tels qu'inscrits dans le zonage des documents d'urbanisme

<sup>11</sup> Indicateur basé sur la date de construction du plus ancien bâtiment compris dans la TUP (fichiers fonciers)

- Même si ces fonciers comportent une part de voirie cadastrée, ils hébergent aussi des fonctions supports aux activités des collectivités, stockage, traitements divers... On comprend ici que les espaces économiques sont parfois assimilables à des équipements. Mais ils sont aussi une opportunité d'optimisation du foncier et du bâti public pour faire le premier pas vers la requalification, l'optimisation foncière et des usages, et le changement d'image de ces espaces. Une action publique menée au travers d'aménagements et de constructions plus vertueuses peut aussi avoir un rôle démonstrateur et faire effet de levier.
- La maîtrise du foncier public est aussi un moyen de mettre en mouvement plus largement les espaces économiques dans un jeu foncier et d'opérations tiroirs à imaginer.

Nous ajouterons que 82% des emprises économiques ne comptent qu'un seul propriétaire, ce qui peut aider à la mise en mouvement de ces espaces.

**Face aux enjeux de non-artificialisation des sols, de concurrence foncière entre les destinations induites, de préservation des territoires économiques en milieu urbain, les ZAE resteront le premier espace pour la consolidation de l'économie.**

Ces espaces sont occupés et actifs. Ils sont déjà pour partie « logistique ». Mais ils comportent d'importants potentiels de renouvellement qu'il s'agit de prendre en compte pour préparer une mutation stratégique à la mesure de ces enjeux et non pas au coup par coup et/ou suivant des performances environnementales insuffisantes.

Catégories de propriétaires	ha	Part
Etat	746	2,36%
collectivite	5 158	16,31%
etablissement	67	0,21%
personne morale publique	49	0,16%
chambre consulaire	33	0,10%
logement social	43	0,14%
social	83	0,26%
sport	74	0,24%
culture	105	0,33%
culte	4	0,01%
liee aux nafs	634	2,00%
activite industrielle	4 400	13,91%
activite commerciale	1 621	5,13%
activite autre	105	0,33%
sci	8 420	26,63%
personne physique	1 853	5,86%
prop complexe	999	3,16%
asso fonciere	8	0,03%
ameneur sem ou epf	880	2,78%
promoteur	251	0,79%
investisseur	3 338	10,56%
personne morale autre	2 268	7,17%
transport	257	0,81%
reseau	171	0,54%
pas de propriétaire	53	0,17%

Figure 55 : catégories de propriétaires des espaces économiques (fichiers fonciers) | t-e-d, 2025

## 6. Identification des gisements fonciers et immobiliers

Cette section décrit la méthode mise en œuvre pour identifier des gisements fonciers et immobiliers en vue de répondre aux besoins logistiques.

Établir une base de données foncière pour la recherche de gisements logistiques en Pays-de-La-Loire, implique à la fois de couvrir l'ensemble du territoire régional et de disposer d'une unité de référence foncière. De même que pour la base des établissements logistiques existants, la table TUP des fichiers fonciers produite par le CEREMA a été utilisée comme base géomatique de la base de données. Certaines données de la base « TUP » ont également été exploitées.

Cependant, approcher le territoire sous l'angle de problématiques logistiques, urbaines et environnementales nécessite d'introduire des natures de données complémentaires aux données purement foncières et également suivant des agrégations géographiques adaptées à ces problématiques. Aussi un travail préalable à la construction de la base de données dite « source » a été effectué de manière à caractériser les espaces suivant des critères de sensibilité environnementale, de densités humaines ou encore de hiérarchie des aires urbaines dans le système territorial régional et suivant des périmètres adaptés : administratifs (intercommunaux, communaux...) ou liés à la géographie physique comme les périmètres de gestion environnementale par exemple. Ces données ont été ensuite rapportées à la TUP dans la base de données dite « source ».

Par ailleurs, construire une base de données permettant d'identifier des gisements urbains pour de futurs établissements logistiques implique une approche qui intègre également la manière dont ces gisements pourront être mobilisés. La production du foncier suit en effet plusieurs chemins opérationnels qu'il s'agit d'identifier en amont afin de calibrer les critères pertinents propres aux fonciers recherchés (potentiels, taille, dureté foncière...), mais aussi de poser les bases de leur mobilisation : Opérations publiques d'aménagement sur des périmètres stratégiques ou politique foncière plus globale au travers des outils de planification par exemple. Il s'agit en effet de préparer la mise en œuvre d'une politique de logistique urbaine publique, mais aussi de cadrer les initiatives privées (*voir Cartographie des outils et acteurs de la mobilisation du foncier en annexe*).

L'unité foncière, la TUP reste l'unité de référence avec le large panel de données issues des fichiers fonciers. Cependant, deux unités foncières ayant les mêmes caractéristiques n'évolueront ou ne seront pas mobilisées de la même manière suivant leur occupation bâtementaire ou fonctionnelle et selon leur situation au sein du système urbain. Aussi, il devient nécessaire de caractériser le tissu urbain dans lequel cette unité foncière s'insère : formes urbaines, qualités du bâti, occupations, positions dans les systèmes urbains et les différents types d'agglomérations (depuis le hameau jusqu'aux agglomérations majeures ou de tailles intermédiaires).

Cette caractérisation des tissus urbains est très utile car elle permet de cibler les espaces propices à l'accueil de fonctions logistiques suivant des critères adaptés aux différents besoins logistiques. Des bases de données internationales ou plus locales existent et permettent d'objectiver la nature urbaine des espaces. A l'échelle régionale, il est possible d'utiliser 3 types de sources pour caractériser les tissus :

- Corine Land Cover (CLC) est une base qui a l'avantage de couvrir tout le territoire européen, mais n'est peut-être pas suffisamment précise, en matière de formes urbaines notamment.
- La base nationale OCSGE (occupation du sol à grande échelle) est une base qui est intéressante pour renseigner l'occupation des sols et les usages principaux. Cependant, elle ne permet pas d'approcher les formes urbaines. Ailleurs qu'en Pays-de-la-Loire, d'autres bases existent qui mixent destination du sol et morphologie urbaine (ex : Le Mode d'Occupation du Sol en Ile-de-France).

- Le zonage des documents d'urbanisme. Il s'agit là de la source d'information la plus pertinente car elle s'appuie sur la morphologie urbaine et les occupations du sol existantes et présente l'avantage de prendre en compte (au travers des types de zones et des règlements) les intentions publiques coordonnées sur ces espaces (qu'il s'agisse de préservation, d'intensification ou de renouvellement plus ambitieux).

Le zonage des documents d'urbanisme est la source d'information qui a été retenue. Bien que cette approche par les documents d'urbanisme présente de réelles limites comme une couverture pas tout à fait exhaustive du territoire (non prise en compte du territoire des infrastructures ou des territoires couverts par des cartes communales), des problématiques de mise à jour, ou encore un besoin de normalisation et/ou d'interprétation de ces documents pas toujours aisée<sup>12</sup>, elle présente l'avantage majeur de permettre une articulation entre les diverses données foncières ou logistiques et l'outil principal des politiques urbaines qu'est le PLUI.

Cette approche par les documents d'urbanisme pose dès l'amont les bases d'un dialogue avec les instances et acteurs potentiellement impliqués dans la production urbaine.

## La base de données « gisements » et ses composantes

Un gisement foncier affecté à la logistique (ou à tout autre chose) ne peut être identifié sans critères objectifs eux-mêmes résultant de choix techniques ou plus politiques.

Une stratégie générale, telle que le ZAN par exemple, peut se traduire par des stratégies urbaines locales très différentes suivant les natures de territoires et suivant les cultures urbaines locales. Certains EPCI pourront choisir de densifier modérément mais sur une variété de types de zones urbaines. D'autres privilégieront une densification accrue mais sur des espaces plus resserrés et ciblés.

Dès lors, il ne peut être envisagé la constitution d'une base de données recensant des gisements fonciers à proprement parler, ces derniers ne restant que des potentiels à mobiliser sans stratégie territoriale déclinée.

Pour cette raison, nous proposons une base de données de fonciers renseignés selon différents critères, qui combinés permettront de construire ou d'instruire des stratégies territoriales à différentes échelles.

La base de données jointe au rapport est composée de :

- cinq tables de données attributaires thématiques (tables TERRIT, MORPHO, MUTA, LOGI et Classes et Indices),
- une table de synthèse qui présente ces données sous formes de classes et d'indices et qui est la table de référence pour filtrer les gisements
- un tableau de « scores » qui permet d'attribuer des notes à chaque classe et qui est susceptible d'évoluer suivant les stratégies
- une table de données spatiales (table TUP), qui permet de quantifier et de spatialiser les données
- Plusieurs tables « gisements » qui sont des exemples de filtrages
- Un tableau ou dictionnaire qui explicite les champs et classes de la base de données

---

<sup>12</sup> Les types de zones (CL-DU dans la base) présentées dans la base de données ne sont pas « exactes » et il est préconisé de la reprendre dans les travaux ultérieurs. Elles ont en effet été produites de manière semi-automatisée en vue d'illustrer l'approche souhaitable.

## Données sources

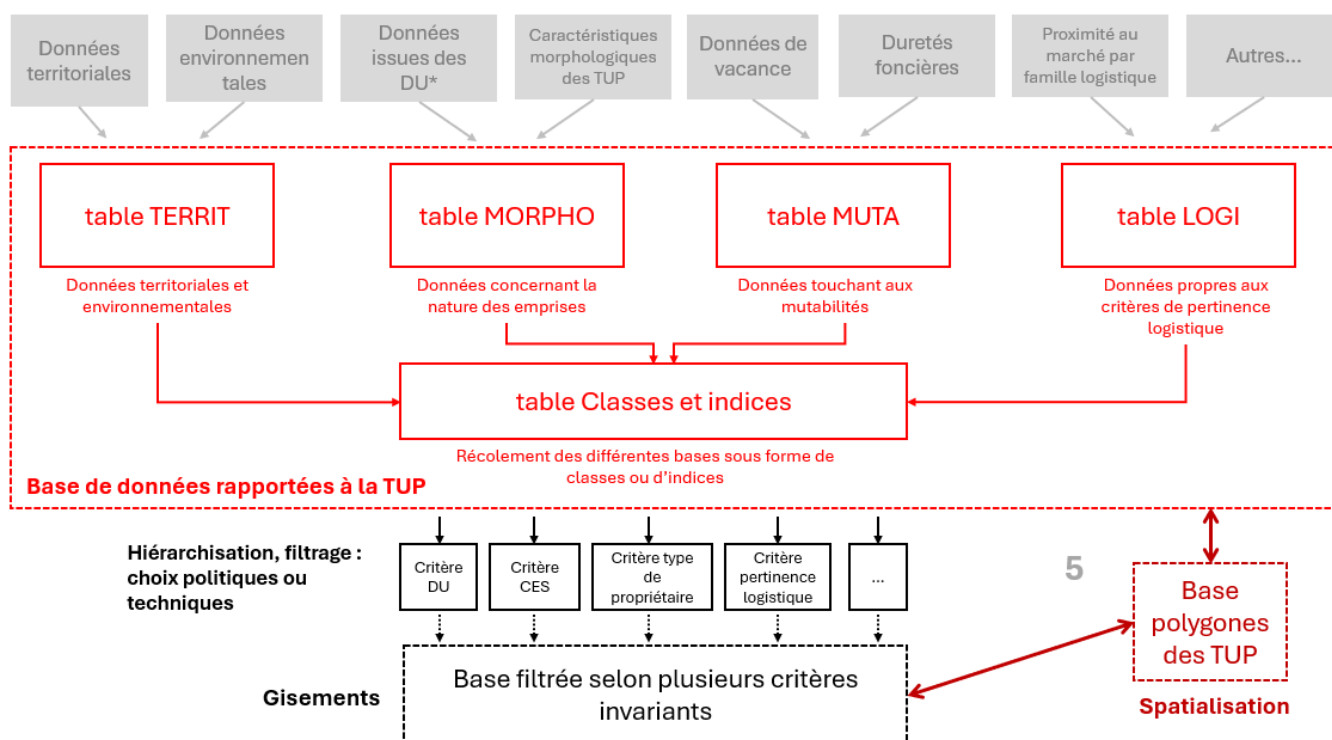


Figure 56 : schéma de construction de la base de données et de son utilisation potentielle | t-e-d, 2025

Les données sources ont été recueillies en vue d'alimenter la base de données qui s'appuie sur les TUP des fichiers fonciers. Elles proviennent de sources différentes et suivent des périmètres variés qui ont été utilisés pour renseigner les tables thématiques par requêtes spatiales sur les TUP.

**Seules les TUP appartenant à des zones urbaines des documents d'urbanisme ont été retenues.** Les TUP correspondant aux zones ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers), aux zones AU, aux zones protégées dans les PLUI au titre du patrimoine naturel<sup>13</sup> et aux fonciers correspondants aux réseaux de transport ont été supprimées.

## La table TERRIT

PDL\_BASE\_DATA\_SOURCES\_TERRIT — Total des entités: 1276842, Filtrées: 1276842, Sélectionnées: 0

	id_tup	CL_DU	CL_POLA	Dpop	Demp	Dhu	CL_ENVIR
1	uf723410215810	U MIXTE FAUBO...	non pole	59.145	22.611	81.756	0
2	uf723410203333	U ECO	non pole	59.145	22.611	81.756	0
3	uf723410203334	U ECO	non pole	59.145	22.611	81.756	0
4	uf723410215805	U ECO	non pole	59.145	22.611	81.756	0
5	uf723410112987	U MIXTE FAUBO...	non pole	59.145	22.611	81.756	0

Figure 57 : extrait de la base TERRIT | t-e-d, 2025

<sup>13</sup> Quand cela était mentionné dans le champ « libelong » de la base « DU » du Géoportail de l'urbanisme

La table « TERRIT » (pour « territoire »), comprend 7 champs dont 4 permettent de caractériser les TUP sur leur place dans le système territorial, leur densité humaine, leur plus ou moins grande sensibilité environnementale et le type de zone urbaine dans lequel elles s'insèrent.

Cette table est susceptible d'être développée ultérieurement en intégrant les caractéristiques territoriales existantes ou attendues dans les différents documents de planification (SRADDET, SCOT, PLUi).

**CL\_POLA** : correspond aux grands types de polarités issues du dossier SRADDET. Ces classes croisent les aires urbaines de l'INSEE de 2017 et un degré d'attractivité évalué selon le niveau d'équipement. La base d'origine est communale. Elle présente l'intérêt d'être plus nuancée que la base des pôles de la carte de destination du SRADDET. Un échange avec la Région permettrait de préciser cette donnée.

**Dhu** : La densité humaine correspond à l'addition des emplois et de la population et en rapportant ce chiffre à la surface communale. Cet indicateur de « densité humaine » est un indicateur d'attractivité générique pour les activités de logistique qu'elles soient liées à l'approvisionnement des ménages ou à celui des activités économiques. Chaque sous indicateur (densité de population, densité d'emploi) reste néanmoins mobilisable indépendamment selon les besoins.

**CL\_ENVIR** : La classe « environnement » est issue de l'agrégation de périmètres de protection et de gestion environnementale que sont les zones Natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et 2, le réseau RAMSAR, les réserves régionales et les zones humides Régionales. L'indice correspond au nombre de périmètres de protection croisés par la TUP.

**CL\_DU** ou « classes de Documents d'Urbanisme » (DU) est le système de caractérisation des TUP le plus important dans la démarche d'identification des gisements comme expliqué dans le chapitre « généralités ». Les classes de DU sont une simplification des zonages au regard de trois critères principaux :

- Territorial (place dans le système urbain, plus ou moins de centralité),
- Morphologique (densité, formes urbaines),
- et fonctionnel (plus ou moins de mixité fonctionnelle).

A ces critères s'ajoute un critère « d'objectif de développement » des espaces (préservation, densification, ou renouvellement attendu...). Ce dernier critère est difficilement objectivable à l'échelle régionale car il s'agirait de rentrer dans chaque règlement de zone. Néanmoins il reste plus ou moins lié au type de tissu concerné et il est possible d'extrapoler : les centralités et les faubourgs qui en sont le prolongement sont en général « à renforcer » dans les PLUI, de même que les espaces tissus individuels sont souvent « à protéger ». Ces considérations ne figurent donc pas de manière explicite dans les classes de DU. Il s'agit néanmoins de les avoir en tête dans l'évaluation des marges de manœuvre foncières.

La classification des DU opérée pour la base de données doit être prise avec précautions. Elle a été effectuée de manière semi-automatique sur la base des intitulés de zones et de vérifications très ponctuelles. Nous estimons qu'elle est à 70% fiable et que les résultats peuvent néanmoins être retenus pour ce qui concerne l'approche régionale. Pour les déclinaisons ultérieures il serait souhaitable de refaire le travail de classification des zonages ponctuellement à l'échelle d'un SCOT ou d'un PLUI. Nous proposons de ne retenir que les différentes classes qui restent néanmoins opérantes :

- **Les centres d'agglomérations** qui, en fonction de leur état ou leur niveau d'obsolescence ou de vacance, peuvent être plus ou moins réinvestis. Ces sont des espaces très mixtes du point de vue des destinations. Certains de ces centres sont stabilisés, d'autres appellent un renouvellement. Le croisement avec la vacance peut permettre d'effectuer la distinction.
- **Les faubourgs** (deux classes : dense et moins dense) qui sont les principaux gisements urbains puisqu'ils comportent souvent d'importants enjeux de requalification : mise à niveau du bâti et des espaces publics, potentiel de densification.... Ils sont par ailleurs souvent très mixtes d'un point de vue morphologique et fonctionnel. A noter que ces espaces, souvent en périphérie des centres denses, ont longtemps comporté des espaces d'activités qui se sont



retirées depuis et ont laissé la place à des friches ou des projets de densification suivant les contextes.

- **Les centralités de bourgs** ou hameaux à la marge dont les enjeux d'évolution suivent ceux des faubourgs des plus grandes agglomérations.
- **Les grands ensembles** dont la classe comprend les grands ensembles d'habitat social issus de l'urbanisation des 30 glorieuses, mais dont le regroupement suit davantage le mode d'urbanisation que les formes urbaines. La classe regroupe les grands ensembles immobiliers qui ont pu muter d'un bloc et dont l'évolution appelle un projet d'ensemble. L'interprétation de cette classe se fait difficilement de manière automatique. Elle requiert soit d'analyser plus finement les DU, soit d'investiguer plus finement les formes urbaines. Sans cela, elle sera assimilée aux centralités ce qui ne posent pas de problème pour une approche globale. Nous la retenons néanmoins car elle peut impliquer des outils d'interventions spécifiques aux secteurs non diffus.
- **Les tissus d'habitat individuels** qui sont le plus souvent des ensembles homogènes développés par lotissement, mais pas toujours. Le point commun entre ces espaces dont le mode d'urbanisation diffère, est la faible densité et souvent une localisation en limite d'agglomération.
- **Les zones d'activités** (tous types d'activités confondus dans une première approche) qui jouent un rôle structurant dans l'accueil de l'économie et notamment de la logistique depuis les années 60 et comportent d'importants enjeux de renouvellement et d'optimisation des espaces que nous détaillons plus loin. Nota : Les différentes classes de zones économiques qui peuvent être trouvées dans la base de données n'ont pu être distinguées de manière exhaustive, aussi il est conseillé de les fusionner. Dans une approche à l'échelle d'un PLUI, il devient pertinent de venir compléter la base en distinguant leurs différentes vocations (industrielle, artisanat, logistique, commerce...).
- **Les équipements** sont intéressants également dans le sens où ils accueillent une part des équipements logistiques existants et que par ailleurs ils sont particulièrement peu denses. L'opportunité de les mobiliser a été questionnée. Il apparaît que même si le foncier et les bâtiments appartiennent au domaine public, leur mobilisation en vue d'y développer des établissements logistiques est nécessairement complexe du point de vue de la gestion foncière et des domaines, et que par ailleurs elle implique de construire un projet nécessairement transversal et qui arbitre entre les différentes destinations. Néanmoins, ils restent mobilisables sur des fonciers stratégiques ponctuels et constituent une réserve foncière de long terme.

## La table MORPHO

PDL\_BASE\_DATA\_SOURCES\_MORPHO — Total des entités: 1276842, Filtrées: 1276842, Sélectionnées: 0

	id tup	TUP_SURF	TUP_SBATI	TUP_SUPL	TUP_CES	TUP_COS	PAT_Typezone
1242404	72016000AB0276	198.494	160.108	111	0.807	0.559210857758925	U
1242405	72016000AB0284	69.559	52.145	60	0.75	0.862577092827671	U
1242406	72016000AB0286	98.116	98.107	276	1	2.81299686085858	U
1242407	72016000AB0287	149.98	0	0	0	0	U
1242408	72016000AB0288	67.809	0	0	0	0	U
1242409	72016000AB0308	865.689	324.247	319	0.375	0.368492611087816	U

Figure 58 : extrait de la base MORPHO | t-e-d, 2025

La table « MORPHO » est une table qui vient renseigner les caractéristiques physiques des TUP et qui permettent d'approcher leurs potentiels d'optimisation foncière et, à la marge, bâtementaire.



**TUP\_SUPL** correspond à la surface de plancher totale comprise dans la TUP. La surface de plancher est l'addition des surfaces de plancher couvertes (y compris stationnement) des différents locaux compris dans la TUP (addition des champs « stoth », « stotdsueic », « stotd », « sprincp », « sparkp » de la table TUP des fichiers fonciers). Attention, ces champs ne sont pas toujours renseignés dans les fichiers fonciers. Il convient de faire attention à bien distinguer ces cas des espaces non bâtis, notamment dans une approche statistique.

**TUP\_SURF** champ correspond à la surface de la TUP calculée à partir de la couche polygonale des fichiers foncier. En cela, cette dernière peut différer de la surface administrative des fichiers fonciers.

**TUP\_SBATI** est le résultat de l'addition des surfaces bâties au sol contenues dans chaque TUP. La couche GEOM\_BAT des fichiers EDIGEO a été utilisée. Un bâtiment pouvant parfois être à cheval sur deux TUP, un traitement géomatique de la couche GEOM\_BAT a été effectué de manière à ce que chaque partie de bâtiment recueille le numéro de la TUP avec laquelle il se superpose. Ce traitement effectue une division du bâtiment en autant de parties que de TUP croisées.

**TUP\_CES** correspond à un coefficient d'occupation du sol de la TUP par du bâti. Il s'agit de la somme des surfaces bâties au sol, rapportée à la surface de la TUP. Ce critère est très important pour l'estimation des marges de manœuvre foncières et en particulier dans les zones économiques qui comportent peu de surfaces en étages. Ce critère est pertinent pour les espaces périurbains, mais il est moins valable si l'on souhaite évaluer les gisements des centres urbains denses. Ces derniers appellent d'autres outils développés plus loin.

**TUP\_COS** correspond à la surface de plancher rapportée à la surface de la TUP. Ceci nous permet d'approcher la densité bâtie de la TUP et notamment d'écarter des gisements les TUP faiblement bâties au sol, mais comportant néanmoins une surface bâtie importante en hauteur, ce qui limite les potentiels de densification de la TUP. De même que pour la surface de plancher présentée plus haut, ce champ n'est pas toujours renseigné. Il convient donc de le relativiser ou de ne pas l'utiliser dans le cadre d'une analyse globale.

## La table MUTA

PDL\_BASE\_DATA\_SOURCES\_MUTA — Total des entités: 1276842, Filtrées: 1276842, Sélectionnées: 0

	id_tup	MUTA_DATAT	MUTA_Friche_ID	MUTA_nlocal	MUTA_nqp	TUP_catpro2	MUTA_nloghvacs5a	MUTA_TX_loghvacs5a
1	uf723410215810	2006		1	1	PERSONNE PHYSIQUE	0	
2	uf723410203333	0		2	1	SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	0	
3	uf723410203334	2017		3	1	SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	0	
4	uf723410215805	2019		2	1	INVESTISSEUR PROFESSIONNEL	0	
5	uf723410112987	2000		2	1	PERSONNE PHYSIQUE	0	0.000
6	uf723410113077	1983		3	1	PERSONNE PHYSIQUE	0	0.000

Figure 59 : extrait de la base MUTA | t-e-d, 2025

La table « MUTA » contient des champs susceptibles d'éclairer le degré de mutabilité des espaces urbains. Elle multiplie les approches qui seront plus ou moins pertinentes suivant les types de tissus.

**MUTA\_DATAT** correspond à la date de construction du bâtiment le plus ancien contenu par la TUP. Ces dates reflètent la période d'urbanisation du tènement foncier et sont par extrapolation un indicateur de qualité des espaces bâtis (approche de la nature et de l'état du bâti). Ce dernier point est intéressant pour estimer le potentiel de réusage du bâti et plus largement de potentiels besoins de renouvellement des espaces.

**MUTA\_Friche\_ID** (identifiant) reprend les numéros de friches issus de la base Carto-Friches du CEREMA dès lors que la TUP appartient à une friche. Ce champ est un indicateur supplémentaire de

mutabilité. Il faut néanmoins prendre en compte le fait que ces friches font généralement déjà l'objet de projets définis.

**MUTA\_nlocal** correspond au nombre de locaux hébergés par la TUP. Cette donnée est directement issue des fichiers fonciers.

**MUTA\_nloghvac5a** dénombre le nombre de logements vacants depuis au moins 5 ans compris dans la TUP (fichiers fonciers). Cette vacance concerne des locaux de logement ou des locaux divers rattachés à du logement.

**MUTA\_Tx\_loghvac5a** correspond au taux de vacance depuis au moins 5 ans des locaux (logement) de la TUP (nombre de logements vacants rapporté au nombre de logements totaux de la TUP). Le Taux de vacance peut être mobilisé de deux manières : pour cibler des locaux vacants spécifiques (ex : locaux divers en RDC attachés au logement) ou pour évaluer des zones de vacances (nuages de vacance) permettant d'identifier plus largement des secteurs ayant besoin de renouvellement (ex : centre-ville comportant de la vacance commerciale et non commerciale ou faubourgs déqualifiés).

**MUTA\_ncp** correspond au nombre de comptes propriétaires attachés à la TUP. Il permettra ensuite d'identifier la plus ou moins grande complexité de la propriété foncière.

**TUP\_Catpro2** correspond à un classement des natures de propriétaires issu des fichiers fonciers. Ce champ permet différents types d'analyse de la nature des propriétaires et peut faire l'objet de requêtes ciblées sur un ou plusieurs types de propriétaires.

Les indicateurs de mutabilité ou de dureté foncière peuvent être utilisés en choisissant 1 critère ou en cumulant tous les critères.

## La table LOGI

PDL\_BASE\_DATA\_SOURCES\_LOGI — Total des entités: 1276842, Filtrées: 1276842, Sélectionnées: 0

	id_tup	IN_LOG	IDCELL1000	MA_Index_Agr	MA_Index_HypProxi	MA_Index_Proxi	MA_Index_MiseMarche	MA_Index_Indus	PROX_AUT	PROX_POR	PROX_FER
1	44002000270467	Oui	368727	0.051	0.005	0.168	0.129	0.051	2.02840005368763	19.88282970869...	16.36258691419...
2	440030000H0160	Oui	387502	0.024	0.01	0.058	0.045	0.024	0.298244269798151	39.77016709890...	30.55545616684...
3	440030000H0226	Oui	387503	0.023	0.022	0.058	0.045	0.023	0.640375004040706	39.44736758300...	30.23011313789...
4	44003000A10093	Oui	388496	0.023	0.023	0.058	0.045	0.023	3.6240325933689	39.05192880956...	29.85892579944...
5	44003000A10096	Oui	388496	0.023	0.023	0.058	0.045	0.023	58.122465847152	38.96074440726...	29.76674053229...
6	44003000AT0002	Oui	368494	0.022	0.023	0.056	0.044	0.022	2.26943970996654	39.43354349050...	30.22107911769...
7	44003000AT0037	Oui	368494	0.022	0.023	0.056	0.044	0.022	2.51462422572131	39.41048932311...	30.20052331874...
8	44003000AT0044	Oui	368495	0.022	0.023	0.057	0.045	0.022	2.72622804693677	39.28297696256...	30.07550946039...
9	44003000AT0046	Oui	368495	0.022	0.023	0.057	0.045	0.022	2.79911543416823	39.44807423535...	30.2415823825...

Figure 60 : extrait de la base LOGI | t-e-d, 2025

La table « LOGI » décrit les critères qui concernent directement les problématiques logistiques et notamment ceux qui relèvent du marché économique à desservir et des infrastructures de transport existantes.

Cette table permet d'approcher et de hiérarchiser les gisements suivant leur pertinence de localisation au regard de chaque type de logistique.

**IN\_LOG** est un indice de présence d'établissement logistique existant sur la TUP. Cet indice est directement issu de la base de données « établissements logistiques existants » construite en phase 1. Il est à noter que si ces espaces ont déjà une fonction logistique, ils restent susceptibles d'être réinvestis de manière à accueillir davantage de logistique (optimisation, densification...). Ils sont donc conservés dans la base.

**Les 5 champs indicés « MA »** correspondent à des indices de proximité aux marchés par grands types de logistiques (agricole, de proximité, d'hyperproximité, de mise en marché et industrielle).

Ces indices intègrent la distance à vol d'oiseau entre les fonciers et les zones génératrices d'opérations (par grande famille de logistique) et l'intensité des opérations.

**PROX\_AUT** correspond à la distance à vol d'oiseau entre le foncier et l'entrée d'autoroute la plus proche (localisée via la BDTOPO de l'IGN).

**PROX\_FER** correspond à la distance à vol d'oiseau entre le foncier et la gare de fret la plus proche (localisée via la BDTOPO de l'IGN).

**PROX\_POR** correspond à la distance à vol d'oiseau entre le foncier et le port industriel/de commerce le plus proche (localisée via la BDTOPO de l'IGN).

## La table classes et indices

PDL\_BASE\_CLASSES\_INDICES — Total des entités: 1276842, Filtrées: 1276842, Sélectionnées: 0

	id_tup	TUP_SURF	CL_POLA	CL_ENVIR	CL_DHUI2	CL_DU	CL_DATAT	CL_SU2	CL_CES	CL_COS2	CL_catpro2	CL_ncp	IN_LOG	IN_FRICHE	IN_PAT	IN_VAC
1	uf72341021...	2932.037	non pole	0	Tres faible	U MIXTE FAUBOURG PEU	1980 - 2009	1 500 - 4 999 m <sup>2</sup>	inf 0,2	inf a 0,5	personne physique	1 cp				null
2	uf72341020...	7101.989	non pole	0	Tres faible	U ECO	non renseigne	5 000 - 9 999 m <sup>2</sup>	inf 0,2	inf a 0,5	sci	1 cp	oui			null
3	uf72341020...	27988.159	non pole	0	Tres faible	U ECO	2010 - 2022	10 000 - 39 999 m <sup>2</sup>	inf 0,2	inf a 0,5	sci	1 cp				null
4	uf72341021...	59567.294	non pole	0	Tres faible	U ECO	2010 - 2022	40 000 - 149 999 m <sup>2</sup>	inf 0,2	inf a 0,5	investisseur	1 cp	oui			null
5	uf72341011...	1240.948	non pole	0	Tres faible	U MIXTE FAUBOURG PEU	1980 - 2009	500 - 1 499 m <sup>2</sup>	inf 0,2	inf a 0,5	personne physique	1 cp				null
6	uf72341011...	2535.457	non pole	0	Tres faible	U MIXTE FAUBOURG PEU	1980 - 2009	1 500 - 4 999 m <sup>2</sup>	inf 0,2	inf a 0,5	personne physique	1 cp				null
7	723410000B...	116.797	non pole	0	Tres faible	U MIXTE FAUBOURG PEU	non renseigne	inf a 500 m <sup>2</sup>	non bati	non bati	personne physique	1 cp				null

Figure 61 : extrait de la table Classes et indices | t-e-d, 2025

La table « classes et indices » reprend les principales données des 4 tables thématiques sous forme de classes pertinentes ou d'indices. Ce récolement permet de procéder à des requêtes ciblées sur le foncier en croisant les différents critères.

Les classes concernent : les types de polarités, les densités humaines, les surfaces de TUP, les classes de zonage des documents d'urbanisme, les principales périodes d'urbanisation, les CES, les COS, les nombres de propriétaires et les catégories de propriétaires.

Les indices concernent la présence ou non sur la TUP : d'établissements logistiques existants, de patrimoine bâti (identifié par l'intermédiaire des zones des DU quand cela était mentionné), de vacance (TUP comprenant 100% de logements vacants) et l'appartenance ou non de la TUP à une friche. Les indices sont sous la forme « oui » quand c'est le cas et vide quand ce n'est pas le cas.

La surface des TUP est reprise pour elle-même, ce qui permet d'objectiver les surfaces des différents critères croisés ou non.

C'est à partir de cette table qu'ont été effectuées les principales analyses présentées ci-après dans les enjeux. La table « classes et indices » est la table de référence pour les usages ultérieurs de la base de données.

Les tables de données (TERRIT, MORPHO, MUTA, LOGI) restent mobilisables (jointure par identifiant de la TUP) pour des approfondissements thématiques et en particulier logistiques.

Afin de faciliter l'évaluation des gisements (notamment les uns par rapport aux autres), chaque classe de la table « classes et indices » est associée à un « score » qui permet dès lors une notation des TUP présentant les mêmes caractéristiques.

*Nota : les Classes ou champs indicés « 2 » sont des champs qui traitent une même donnée mais dont les classes ont évolué entre la phase 1 et la phase 2.*

## La table TUP

L'identifiant de la TUP permet une jointure entre toutes les tables et la couche géographique des TUP pour une spatialisation des données et des résultats des requêtes.

Elle peut être utilisée pour une cartographie des différentes classes de la table « classes et indices » (voir illustrations ci-dessous), des données sources de la base de données (tables TERRIT, MORPHO, MUTA, LOGI) ou pour un croisement géographique avec toute autre base de données extérieure, suivant les besoins.



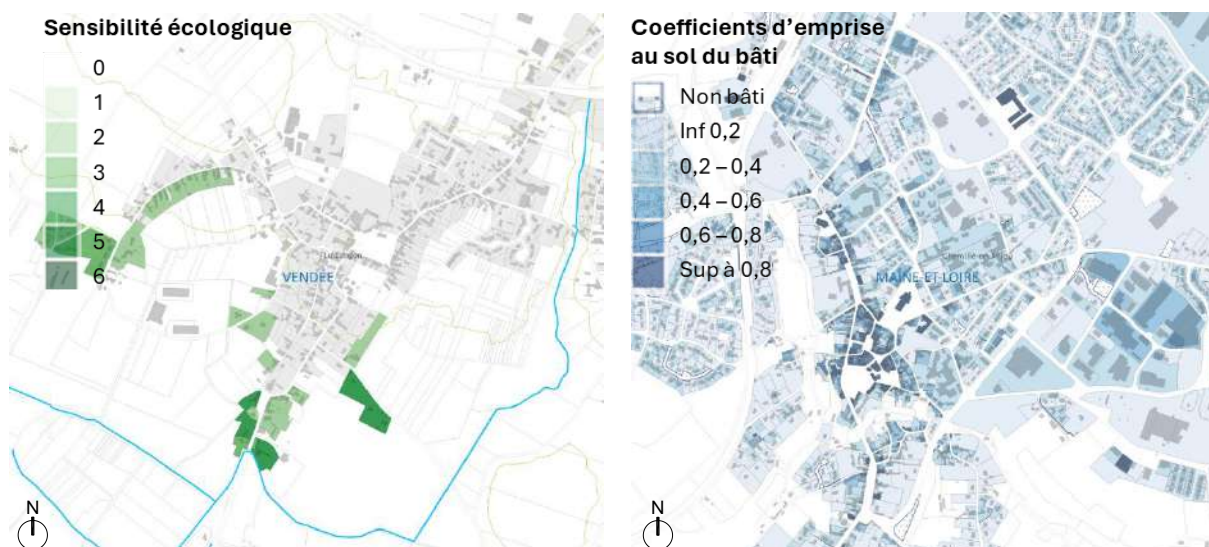


Figure 62 : exemple de cartographie des classes de sensibilité écologique (CL\_ENVIR) et des classes de coefficients d'emprises au sol du bâti (CL\_CES) à partir d'une jonction entre la table d'assemblage et la couche TUP, sur fond de cadastre | t-e-d, 2025

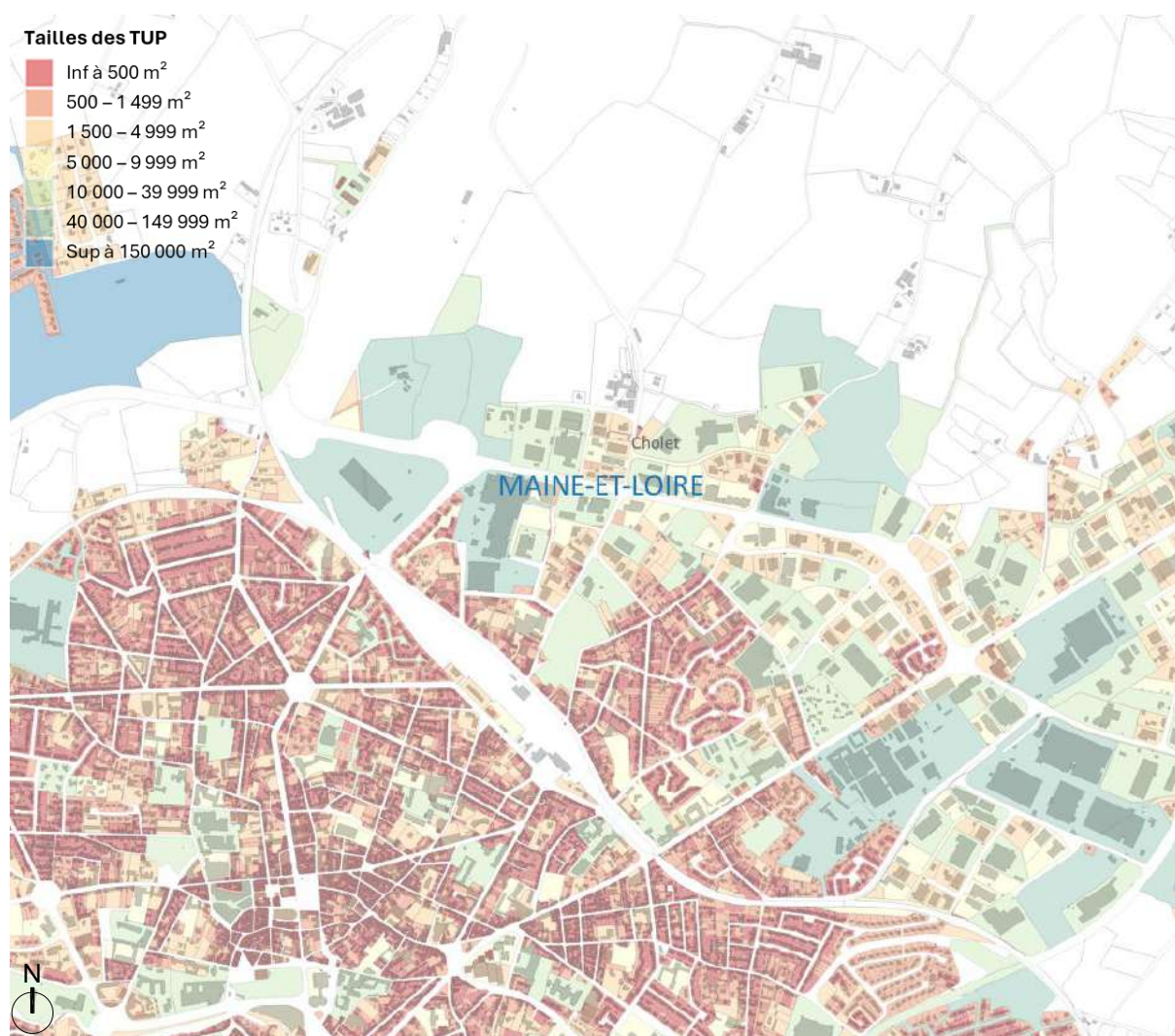


Figure 63 : exemple de cartographie des classes de surfaces de TUP (CL\_SU) à partir d'une jonction entre la table d'assemblage et la couche TUP, sur fond de cadastre | t-e-d, 2025



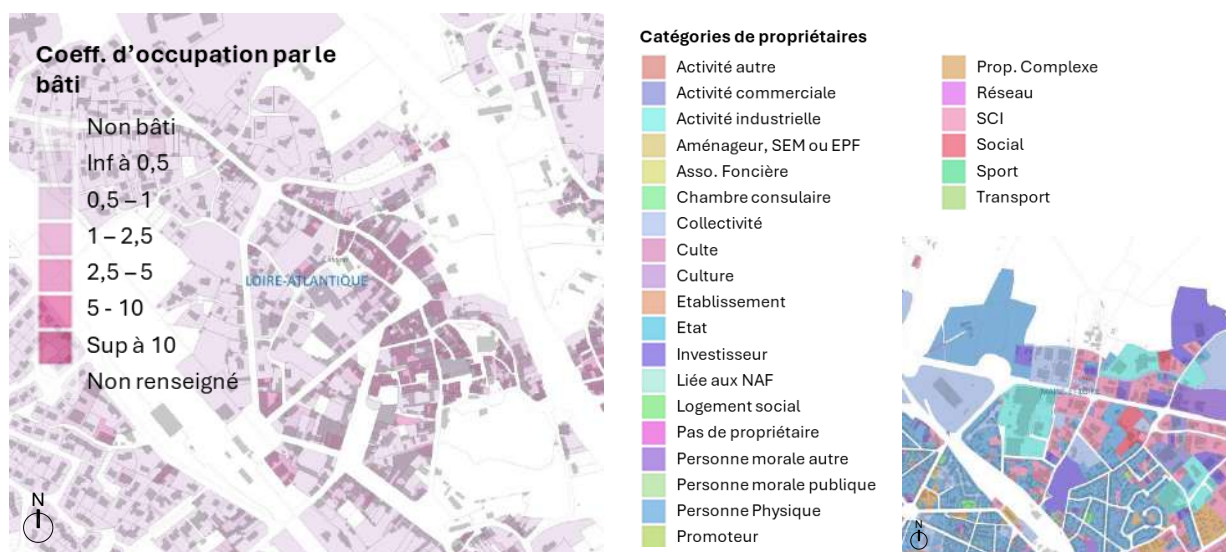


Figure 64 : exemple de cartographie des coefficients de surfaces de plancher du bâti (CL\_COS2) et des types de propriétaires (CL\_Catpro2) à partir d'une jonction entre la table d'assemblage et la couche TUP, sur fond de cadastre | t-e-d, 2025

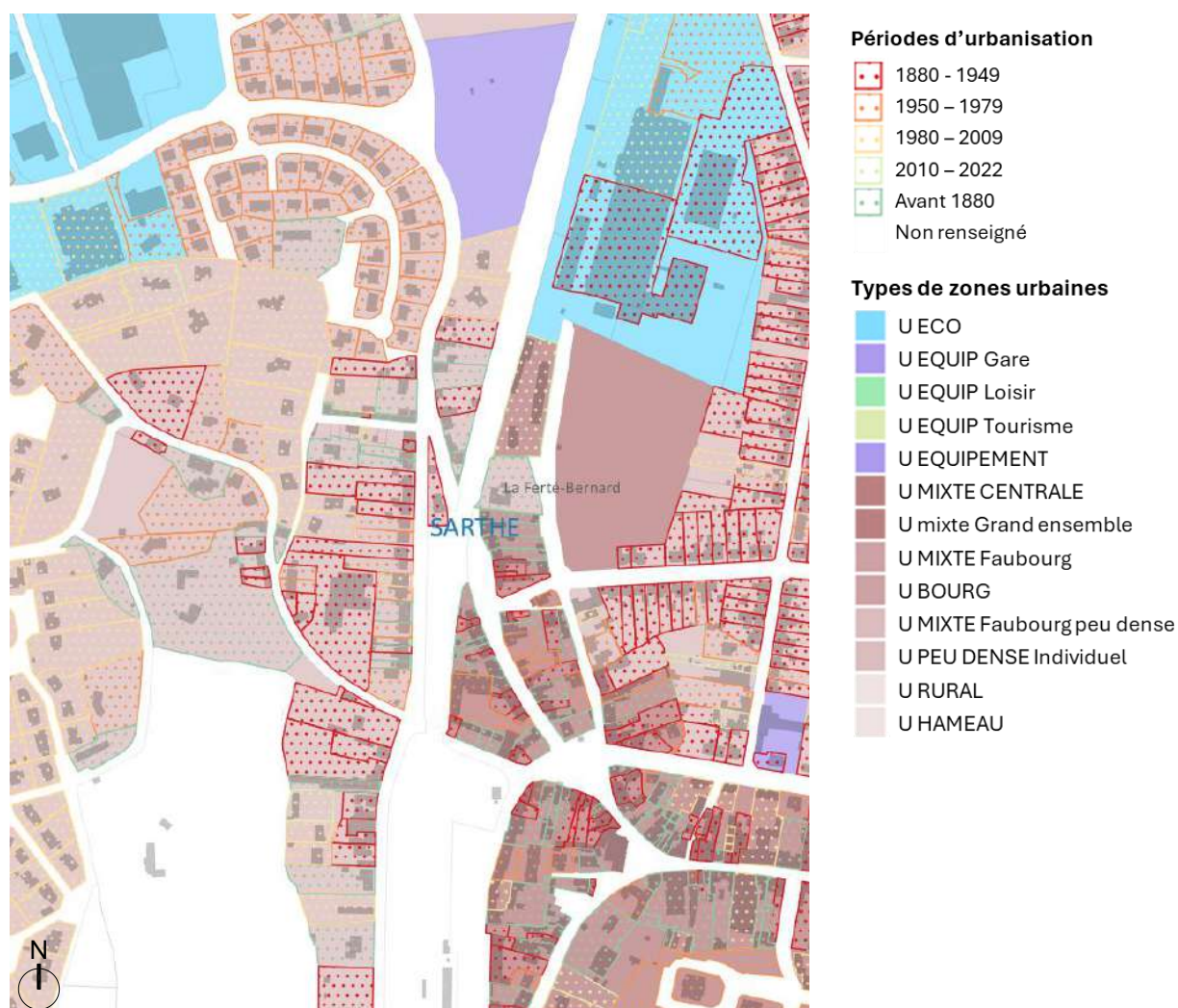


Figure 65 : exemple de cartographie croisant les critères de périodes d'urbanisation (CL\_DATAT) et de types de zones urbaines (CL\_DU) à partir d'une jonction entre la table d'assemblage et la couche TUP, sur fond de cadastre | t-e-d, 2025

## Utilisations de la base de données

Utiliser les classes et autres variables de la base pour filtrer des gisements est ce pourquoi cette base a été créée. Les chapitres précédents ont illustré plusieurs classes ou critères qu'il est possible d'actionner pour obtenir des résultats ciblés. Chacun pourra donc établir sa propre base de gisements suivant les politiques d'aménagement et objectifs définis et poursuivis.

Nous développons ci-dessous plusieurs manières de questionner la base :

- Un exemple de filtrage de la base pour établir une couche « Gisements » et qui peut se cumuler et se préciser avec les approches suivantes
- Utiliser la base dans une optique d'identification de gisements par famille logistique
- Une approche par scénarisation qui peut ensuite servir à questionner de manière ciblée la base gisements
- Et enfin, nous présentons comment cette base peut être mobilisée dans le cadre de l'instruction de documents d'urbanisme

### Construire une base de Gisements

La couche Gisements qui est proposée est un premier exemple de filtrage de la table d'assemblage. Cette table Gisements reste volontairement large en vue de servir de base à l'élaboration des scénarios urbains et fonciers. Elle comporte 84 559 entités qui correspondent à 38 022 ha et à 24% des emprises de la base initiale. Elle est le résultat d'une approche urbaine dont le critère prépondérant est la faible densité, consolidée par quelques indicateurs de dureté foncière. D'autres critères de mutabilité existent : une vacance approfondie, une meilleure connaissance de la structure foncière (propriétés), ou des valeurs foncières. Ils n'ont pu être développés ici.

**Les critères écartés de la couche « gisements » sont les suivants :**

- Les surfaces de TUP inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>
- Toutes les TUP concernées par un périmètre de protection environnementale (ce qui inclus parfois des emprises économiques)
- Toutes les emprises ayant plus d'un propriétaire
- Les TUP présentant un indice de patrimoine bâti
- Les TUP concernées par les types de propriétaires suivants :
  - o Les propriétés liées aux ENAF
  - o Les propriétés liées aux des secteurs culturels, sportifs ou du ressort du social et services aux personnes. Les secteurs d'habitat social ont été maintenus dans la table.
  - o Les propriétés attachées à des réseaux techniques
  - o Les aménageurs, SEM, EPF, et investisseurs parce qu'il est vraisemblable que les fonciers concernés fassent déjà l'objet de projets
  - o Les associations foncières ou les autres propriétés complexes en raison de la dureté foncière supposée
- Les TUP ayant un CES supérieur à 0,2
- Les TUP ayant un COS supérieur à 1
- Les TUP identifiées comme antérieures à 1950 et postérieures à 2010 (très récentes et potentiellement non obsolètes). Les périodes retenues présentant un plus important potentiel de renouvellement
- Les classes de DU suivantes :
  - o Les zones économiques spécifiques à la production d'ENR, dédiées aux matériaux, aux carrières ou à l'agriculture

- Les hameaux et zones urbaines rurales
- Les zones de projets sous OAP ou non

NOTA : il est possible de se référer à deux documents : Un fichier qui détaille plusieurs couches différentes couches Gisements

Les principales caractéristiques des espaces de la couche Gisements

L’analyse de la couche Gisements au regard des types de zones urbaines met en valeur des potentiels importants dans les ZAE et très peu de gisements dans les zones mixtes denses. Il faut rappeler que c’est aussi une conséquence de la requête qui limite les tailles de surfaces de TUP à 1500 m².

La plus grande part des surfaces de gisements est localisée dans les espaces peu denses d’habitat individuels ou de faubourgs. On sait aussi que ces espaces ne sont pas les plus propices au développement d’espaces logistiques. Ils ont été conservés pour la démonstration et l’exercice de scénarisation présentés plus loin.

Base GISEMENTS	Non pôle		Pôle de proximité		Pôle intermédiaire		Pole supérieur		Total	
Répartition entre types de polarité	8%		35%		37%		20%		100%	
Répartition entre types de zones urbaines										
U ECO	512	16%	2 733	21%	4 289	30%	2 078	28%	9 610	25%
U EQUIPEMENT	225	7%	1 606	12%	1 942	14%	1 107	15%	4 880	13%
U MIXTE dense	370	12%	560	4%	390	3%	839	11%	2 159	6%
U MIXTE intermédiaire	217	7%	936	7%	797	6%	664	9%	2 614	7%
U MIXTE peu dense	1 787	57%	7 396	56%	6 730	48%	2 842	38%	18 756	49%
U FRICHE	0	0%	3	0%	0	0%	0	0%	3	0%
Surfaces emprises (ha)	3 111		13 233		14 148		7 530		38 022	

Figure 66 : répartition des fonciers de la base gisement selon les polarités et selon les types de zones urbaines / t-e-d, 2025

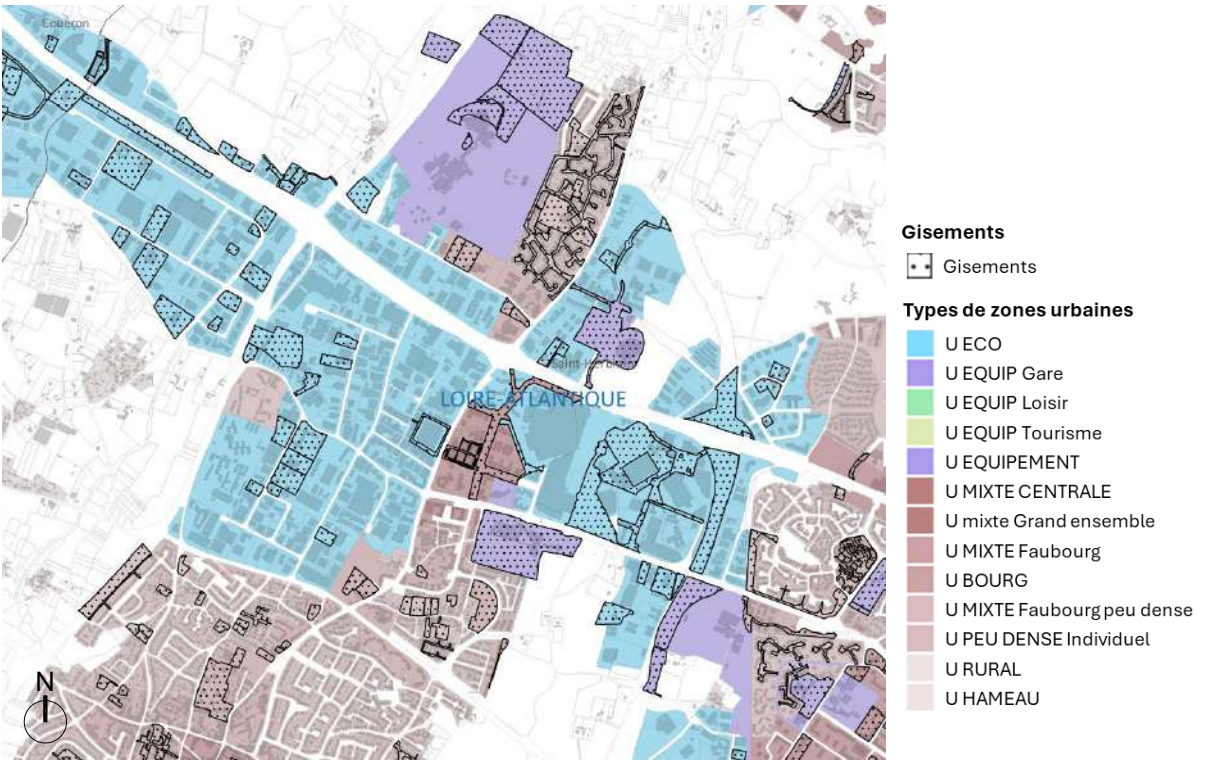


Figure 67 : exemples de gisements et types de zones urbaines dans un pôle supérieur (Saint-Herblain, Loire Atlantique) / t-e-d, 2025



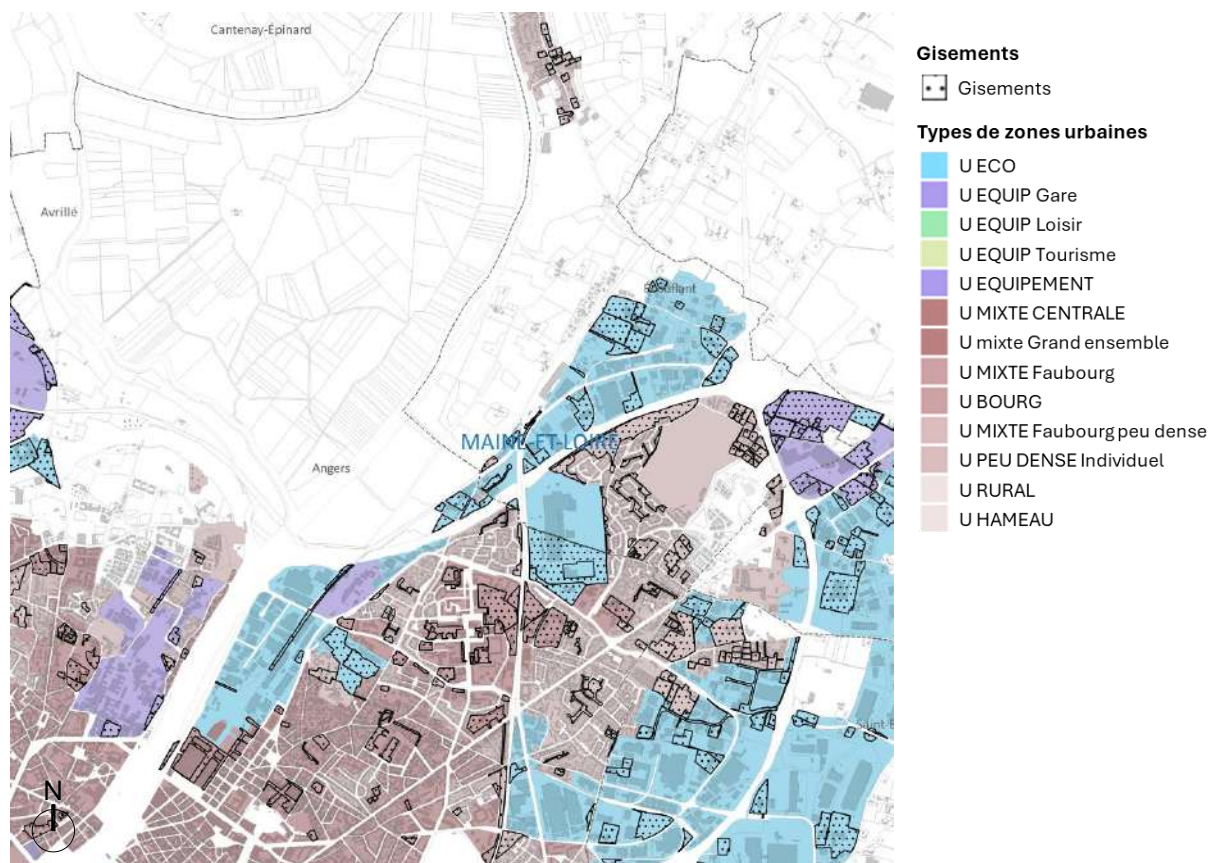


Figure 68 : exemples de gisements et types de zones urbaines dans un pôle supérieur (Angers, Maine et Loire) | t-e-d, 2025

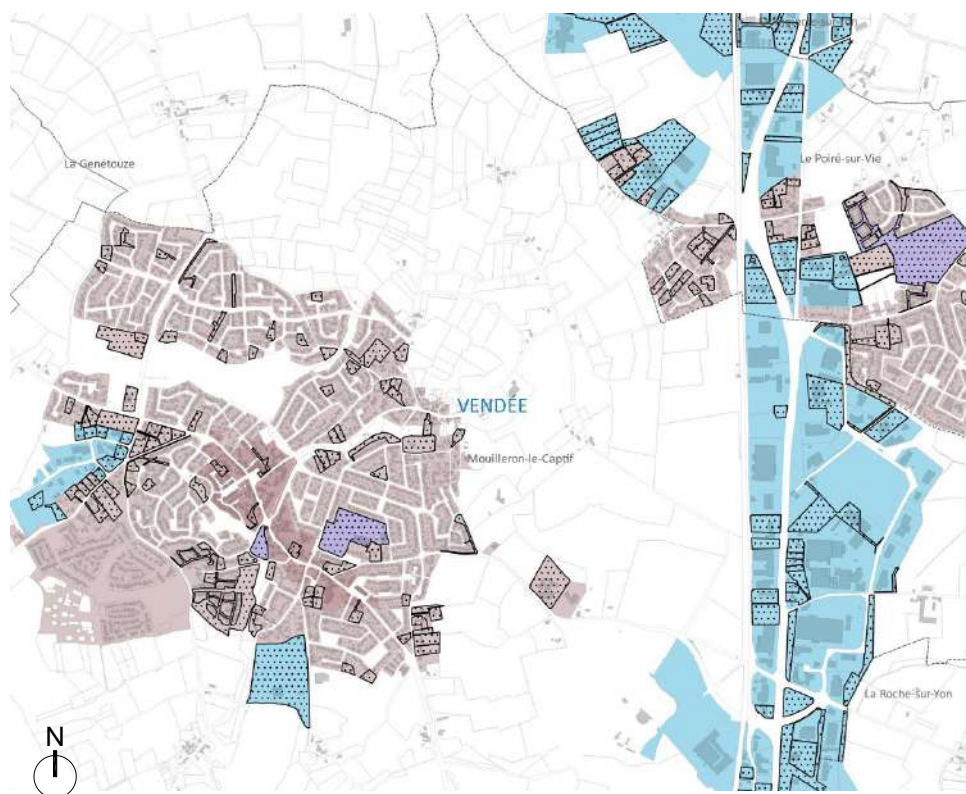


Figure 69 : exemples de gisements et types de zones urbaines dans un pôle intermédiaire (Mouilleron le Captif et La Roche-sur-Yon (Vendée) | t-e-d, 2025

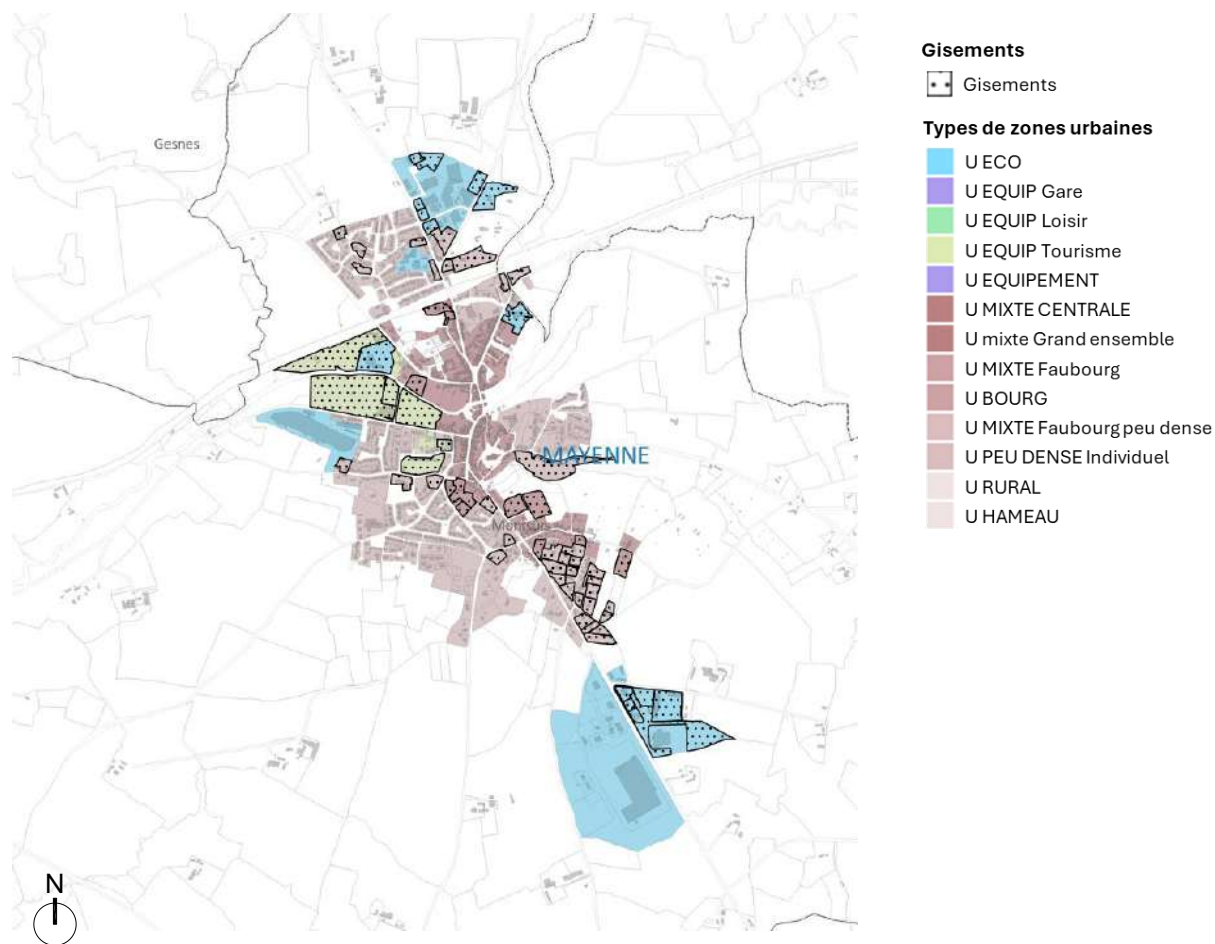


Figure 70 : exemples de gisements et types de zones urbaines dans un pôle de proximité (Montsûrs, Mayenne) | t-e-d, 2025



Figure 71 : exemples de gisements et types de zones urbaines dans un non-pôle (Melleray et Montmirail, Sarthe) | t-e-d, 2025



## Utiliser la base dans une optique d'identification de gisements par famille logistique

Cette approche par filtrage permet également de prendre en considération divers aspects qui revêtent une certaine importance selon les types de logistiques considérés.

Par exemple, la logistique de « mise en marché » ou « logistique régionale » nécessite des surfaces foncières et immobilières relativement importantes (foncier au moins supérieur à 10 000 m<sup>2</sup>) et une bonne proximité aux infrastructures autoroutières et ferroviaires (dans une optique de transport combiné). La proximité au marché est moins importante, ce dernier étant vaste d'un point de vue de la chalandise.

En exploitant les différents champs de la base « Classes et indices » il est ainsi possible de sélectionner des TUP dont les caractéristiques correspondent aux critères des différents types de logistiques. La carte suivante traduit ce filtrage (TUP dans des zones économiques, dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et parmi les 15 % de TUP les plus proches à une infrastructure ferroviaire et autoroutière) autour du Mans. A l'échelle régionale, cette requête permet de réduire les 84 559 entités de la base GISEMENTS à seulement 266.



Figure 72 : filtre de la base GISEMENTS permettant d'aboutir à des TUB dont les caractéristiques correspondent à de la logistique de mise en marché | Jonction, 2025

## Scénariser

L'objectif des scénarios est de montrer comment les différents critères de la base de données peuvent être mobilisés en vue de construire une stratégie globale et déclinée notamment pour octroyer des objectifs de développement des espaces logistiques.

Ces scénarios sont testés sur la base Gisements qui a été préfiltrée suivant des objectifs de faible occupation du sol. Ce biais doit être pris en compte dans l'interprétation des scénarios.

Deux critères principaux sont mobilisés et croisés dans l'approche scénaristique : le niveau de polarité et les types de zones urbaines qui seront mobilisées. Ce choix a été fait en vue de montrer comment il est possible de combiner une approche territoriale et une approche plus urbaine qui pourront être utiles à l'élaboration ou l'instructions des différents documents d'urbanisme.

Si l'on considère que seuls 2% des gisements sont mobilisables pour de la logistique (en référence à la part des espaces logistiques rapportée à l'ensemble des surfaces urbaines issues des documents d'urbanisme), les surfaces potentielles de la base Gisements sont 10 fois supérieures au besoin (76 ha).

2% de la Base GISEMENTS	Non pôle		Pôle de proximité		Pôle intermédiaire		Pôle supérieur		Total	
Répartition entre types de polarité	8%		35%		37%		20%		100%	
Répartition entre types de zones urbaines										
U ECO	10	16%	55	21%	86	30%	42	28%	192	25%
U EQUIPEMENT	5	7%	32	12%	39	14%	22	15%	98	13%
U MIXTE dense	7	12%	11	4%	8	3%	17	11%	43	6%
U MIXTE intermédiaire	4	7%	19	7%	16	6%	13	9%	52	7%
U MIXTE peu dense	36	57%	148	56%	135	48%	57	38%	375	49%
Surfaces emprises (ha)	62		265		283		151		760	100%

Figure 73 : répartition des 2% de fonciers de la base gisements selon les polarités et selon les types de zones urbaines | t-e-d, 2025

### Les bases de la scénarisation

La scénarisation s'appuie sur plusieurs invariants :

- Des besoins fonciers logistiques à horizon 2050 estimés à 76 ha (cf. ci-avant)
- Un principe de reconduction de la part du foncier logistique dans l'ensemble des espaces urbains, soit 2%<sup>14</sup>
- Un principe de reconduction de la part des emprises logistiques suivant les types de polarités

Ces deux derniers critères pourraient également varier. Pour l'exercice, il a été choisi de les rendre invariants dans l'optique de faire bouger les critères intra-urbains, c'est-à-dire les types de zones urbaines cibles susceptibles d'accueillir les emprises logistiques.

### Les trois scénarios de stratégie foncière logistique sur les espaces urbains :

#### Scénario 1 : Une ANRU des ZAE ?

Le scénario reprend les grandes tendances de l'existant en continuant de faire porter le foncier logistique par les ZAE. La différence serait dans la manière de les mobiliser. Il s'agirait ici de développer une politique volontariste de reconquête de ces dernières et en premier les ZAE des Années 70 qui sont par ailleurs souvent très bien positionnées dans les systèmes urbains.

Le scénario prévoit une petite part de foncier logistique pour accompagner le redéveloppement des espaces mixtes denses. Mais le renouvellement et la densification notamment des faubourgs se fait principalement au profit de l'habitat. Les espaces peu denses d'habitat individuel, continuent d'assurer une offre complémentaire au logement collectif mais ne sont pas densifiés. Ils sont considérés comme les réserves foncières de demain.

<sup>14</sup> Les 2% correspondent à la part des surfaces logistiques rapportée à l'ensemble des surfaces urbaines issues des documents d'urbanisme

Scenario zones éco	non pole		pole de proximite		pole intermediaire		pole superieur		Total	
Répartition entre types de polarité	2%		15%		41%		42%		100%	
Répartition entre types de zones urbaines										
U ECO	1,36	85%	9,71	85%	26,60	85%	26,92	85%	38,00	85%
U EQUIPEMENT	0,08	5%	0,57	5%	1,56	5%	1,58	5%	7,60	5%
U MIXTE dense	0,08	5%	0,57	5%	1,56	5%	1,58	5%	3,80	5%
U MIXTE intermédiaire	0,08	5%	0,57	5%	1,56	5%	1,58	5%	0,00	5%
U MIXTE peu dense	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Surfaces emprises (ha)	1,61		11,42		31,30		31,67		76,00	100%

Figure 74 : Répartition des besoins fonciers selon les polarités et selon les types de zones urbaines : Scénario Fil de l'eau | t-e-d, 2025

Si l'on compare ce scénario aux potentiels (les 2% de la base Gisements), le potentiel des zones économiques reste supérieur au besoin dans les pôles supérieurs, mais il est plus tendu.

Ce scénario implique de travailler finement les règlements des zones économiques des PLUi en vue de préserver tous types de fonciers, mais en particulier les grands fonciers. Les enjeux concernent la bonne intégration paysagère, urbaine et environnementale de ces zones réinvesties et densifiées. Et aussi le bon niveau de performance notamment énergétique et de densité afin de créer ou reconduire des bâtiments qui restent pertinents sur le long terme.

Ce scénario présente l'avantage de bénéficier des infrastructures existantes, de s'inscrire dans le fonctionnement urbain actuel et de limiter l'impact sur le développement des autres fonctions sur le territoire. Ses limites sont la capacité des acteurs de la production urbaine et en particulier des espaces économiques à construire dense et durablement dans le contexte actuel.

## Scénario 2 : Un recentrage urbain des activités logistiques ?

Ce scénario est un scénario de recentrage des activités dans une perspective de reconquête des centralités. La logistique se fait plus discrète et aussi plus proche des activités humaines dans un esprit de mixité et d'optimisation des déplacements. Les zones d'activités sont toujours sollicitées, pour des activités logistiques B2B<sup>15</sup> notamment, mais dans une moindre mesure. Les implantations logistiques réinvestissent les centres, mais aussi les faubourgs qui ont pendant longtemps accueilli des activités, même si ces dernières se sont éloignées dans les dernières décennies.

Ce réinvestissement des zones de faubourgs (espaces mixtes entre les centres et les périphéries) permet de rapprocher les activités logistiques de la zone la plus dense tout en bénéficiant de la proximité des centres. Les faubourgs sont aussi les espaces de renouvellement de demain. Il est ainsi pertinent de prendre en compte les besoins logistiques induits par ces développements.

Ce scénario est le scénario mixte par excellence, mais il est aussi ambitieux en matière de politique urbaine et suppose une certaine évolution des produits immobiliers logistiques vers plus de densité. La réussite de ce scénario tient à bien positionner l'offre entre les types d'établissements logistiques attendus dans les centres ou faubourgs et ceux attendus dans les ZAE et dans quelles proportions.

Il présente l'avantage de questionner ce que pourrait être l'encadrement des dynamiques actuelles de l'e-commerce et plus largement du B2C<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> B2B : « business to business » : activité d'une entreprise dont la clientèle est exclusivement constituée de professionnels, donc d'autres entreprises

<sup>16</sup> B2C « business to consumer » : activité d'une entreprise qui effectue des opérations commerciales pour des clients particuliers

Scénario recentrage	non pole		pole de proximite		pole intermediaire		pole superieur		Total	
Répartition entre types de polarité	2%		15%		41%		42%		100%	
Répartition entre types de zones urbaines										
U ECO	0,64	40%	4,57	40%	12,52	40%	12,67	40%	38,00	40%
U EQUIPEMENT	0,16	10%	1,14	10%	3,13	10%	3,17	10%	7,60	10%
U MIXTE dense	0,32	20%	2,28	20%	6,26	20%	6,33	20%	3,80	20%
U MIXTE intermédiaire	0,48	30%	3,43	30%	9,39	30%	9,50	30%	0,00	30%
U MIXTE peu dense	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Surfaces emprises (ha)	1,61		11,42		31,30		31,67		76,00	100%

Figure 75 : Répartition des besoins fonciers selon les polarités et selon les types de zones urbaines : Scénario recentrage urbain des activités logistiques | t-e-d, 2025

### Scénario 3 : La reconquête des territoires périphériques peu denses ?

Ce scénario est un scénario pragmatique d'extension des territoires économiques et donc logistiques sur les territoires urbains peu denses et périphériques. Ces espaces sont le plus souvent des quartiers d'habitat individuel et/ou des faubourgs très peu denses, et sont donc plus difficilement mobilisables en raison de la parcellisation de la propriété. Néanmoins, avec les équipements, ces espaces sont parmi les moins denses des territoires, et pour certains parmi les plus anciens. Ils sont aussi en partie obsolètes et parfois vacants (57% des fonciers vacants sont situés dans les tissus peu denses et les ZAE). Dans un objectif ZAN 2050, il n'est donc pas absurde de questionner leur densification. Leur position le plus souvent en périphérie à proximité des infrastructures, mais aussi des parfois des ZAE les désigne tout particulièrement pour de l'activité économique.

Cette hypothèse, peut-être moins mixte que les précédentes, présente plusieurs avantages : Elle met moins de pression sur le renouvellement des activités en ZAE, mais aussi sur les quartiers d'habitat proches des services. Par ailleurs, elle peut permettre de mieux gérer la cohabitation entre zones d'activités et quartiers d'habitat en étant attentifs à en requalifier les limites ou à davantage les mixer à l'occasion de ces redéveloppements.

Ce scénario peut-être devenir une opportunité dès aujourd'hui pour certains secteurs particulièrement déqualifiés notamment, ou une option de plus long terme dans un contexte de raréfaction du foncier accru.

Scenario reconquête	non pole		pole de proximite		pole intermediaire		pole superieur		Total	
Part type polarité	2%		15%		41%		42%		100%	
Répartition entre types de zones urbaines										
U ECO	0,64	40%	4,57	40%	12,52	40%	12,67	40%	22,80	40%
U EQUIPEMENT	0,16	10%	1,14	10%	3,13	10%	3,17	10%	7,60	10%
U MIXTE dense	0,08	5%	0,57	5%	1,56	5%	1,58	5%	7,60	5%
U MIXTE intermédiaire	0,08	5%	0,57	5%	1,56	5%	1,58	5%	15,20	5%
U MIXTE peu dense	0,64	40%	4,57	40%	12,52	40%	12,67	40%	22,80	40%
Surfaces emprises (ha)	1,61		11,42		31,30		31,67		76,00	100%

Figure 76 : répartition des besoins fonciers selon les polarités et selon les types de zones urbaines : Scénario reconquête des espaces urbains peu denses | t-e-d, 2025

## Intérêt de la scénarisation

Les scénarios ne produisent pas de critères « absolus » qui permettraient d'identifier directement des gisements fonciers. Néanmoins, ils permettent de préciser ce que l'on va chercher dans la base et les critères qui s'y rattachent. Il faut rappeler qu'il n'existe plus ou très peu de gisements nus et que les gisements n'existent qu'au travers d'une politique foncière quelle qu'elle soit. C'est ce que nous avons tenté d'illustrer ci-dessus. Il existe certainement d'autres chemins pour une stratégie foncière que ces trois scénarios et ces derniers peuvent aussi être mobilisés conjointement ou sous forme d'un phasage. Dans tous les cas le scénario développé devra être adapté au contexte urbain questionné et à la stratégie logistique globale.

## Utiliser la base dans le cadre de l'élaboration d'un document de planification

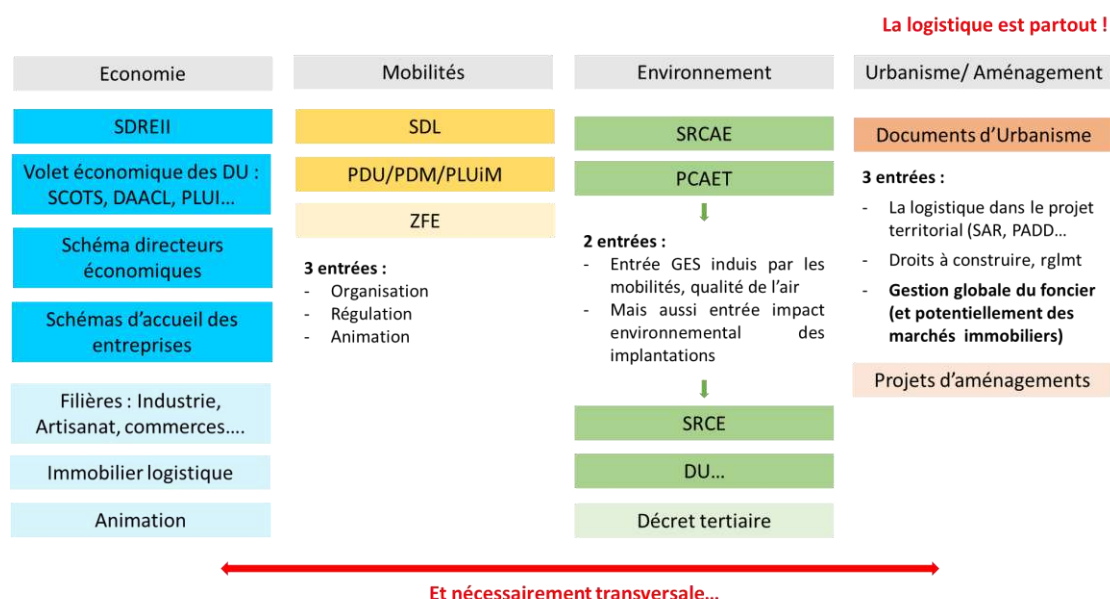


Figure 77 : La logistique et les politiques sectorielles / t-e-d, 2024

## Le SRADDET : la logistique « à tous les étages »

La construction d'une stratégie territoriale urbaine et logistique et a fortiori dans le cadre de l'élaboration d'un SRADDET implique une approche transversale. En effet, même si elles sont le plus souvent associées aux thématiques de mobilité, les activités logistiques par leur nature physique (implantations, besoins d'infrastructures...) et par leurs fonctions territoriales (approvisionnement des territoires économiques et résidentielles) croisent toutes les thématiques du SRADDET.

Ainsi et à titre d'exemple en repartant du SRADDET approuvé, le sujet logistique croise de manière directe ou plus indirecte les thématiques suivantes :

**Aménagement et égalités des territoires :** les activités logistiques ont directement un impact sur les sujets de gestion économe du foncier, d'aménagement durable des zones d'activités ou de préservation de la nature dans les espaces urbanisés, mais elles renvoient également à la structuration territoriale (liens aux densités de territoires) et à l'équité territoriale (en matière d'approvisionnement ou d'emploi et de services par exemple), ce qui est n'est pas toujours mis en valeur dans les approches réglementaires de la logistique.

- Exemple d'application : Affectation des besoins logistiques suivant l'armature territoriale Régionale (polarités, programmation des infrastructures).



**Transports et mobilités :** Le transport de marchandises s'inscrit naturellement dans ce volet et dans toutes ses thématiques, en premier lieu son insertion dans les schémas d'infrastructures tous modes et les politiques d'intermodalité.

- Exemple d'application : Structuration des grands sites multimodaux et plateformes d'envergure régionale et nationale, identification des infrastructures à vocation logistique...

**Climat, air, énergie :** Le lien le plus direct entre cette thématique et les implantations logistiques est la limitation des gaz à effet de serre. La lutte contre la pollution de l'air qui passe par la promotion de solutions durables de déplacement, mais également par la limitation des déplacements induits par le transport de marchandises. La dimension mobilité revoit directement à la structuration des territoires abordée plus haut, ce qui n'est pas toujours mis en valeur.

- Exemple d'application : Affectation des besoins logistiques suivant les densités humaines.

Les activités logistiques peuvent également jouer un rôle non négligeable dans l'atténuation du climat par le développement d'ENR sur leurs emprises (toitures principalement sur les emprises denses, toiture + espaces extérieurs dans d'autres contextes), en utilisant des matériaux à faible empreinte carbone, en rénovant le bâti et les espaces publics quand c'est possible, et enfin par la rénovation énergétique des bâtiments existants ou le développement de nouveaux bâtiments performants en la matière.

- Exemple d'application : Définition des objectifs et des cibles sur le bâti et les aménagements qui s'appliqueront aux documents de rang plus local...

**Biodiversité, eau :** dans le prolongement de la thématique climat, les emprises logistiques que l'on sait comporter d'importants bâtiments et surfaces imperméables peuvent néanmoins porter des solutions de désimperméabilisation de leurs emprises, de gestion alternative des eaux pluviales et de la biodiversité.

- Exemple d'application : Définition des objectifs et des cibles sur l'aménagement des bâtis et espaces extérieurs qui s'appliqueront aux documents de rang plus local...

**Au titre de l'urbanisation** (et du renouvellement urbain) : le développement des activités logistiques entre en ligne directe dans le cadrage des séquences ERC. (Eviter/Réduire/compenser). Cette entrée recoupe la préservation des trames verte et bleue régionales. Il existe un plan d'action Régional ERC.

- Exemple d'application : Intégration au rapport de présentation, PADD/PAS...

**Déchets et économie circulaire :** Il est possible de décliner la stratégie logistique (stockage et transport) en développant un volet déchet dans les diagnostics et préconisations logistiques.

- Exemple d'application : Des objectifs de réemploi/gestion sur site des déchets de chantiers des futures opérations développant de la logistique.

#### Utilisation de la base de données

Un certain nombre d'utilisations de la base de données décrites à cette échelle sont des applications qui serviront également à instruire les SCOT et PLUi. Ainsi, la base de données peut être utilisée :

**Pour produire de la connaissance.** La base de donnée conjointe avec la base de données des établissements logistiques existants est utilisable en vue de mener des diagnostics territoriaux variés en utilisant les classes de polarités, de densités de population et d'emplois, de sensibilité

---

environnementale, ainsi que toutes données relatives aux caractéristiques urbaines propres aux emprises et également en lien avec les types de zones.

Il est ainsi possible de comparer les territoires entre eux ou en référence aux découpages de rang supérieur (EPCI, Département, Région).

Les deux rapports de la présente étude en présentent quelques exemples d'analyses.

**Pour objectiver les besoins, spatialiser les prescriptions et évaluer les divers documents.** La base de données peut être mobilisée pour identifier les potentiels suivant différents critères et notamment : Polarités, Densités humaines, types de zones urbaines, types de propriétaires... Ces potentiels peuvent être rapprochés d'objectifs à préciser suivant ces mêmes critères. Toutefois les prescriptions peuvent rester très génériques à l'échelle du SRADET, comme le tableau ci-dessous.

Répartition des surfaces logistiques attendues par type de territoire	non pôle	pôle de proximité	pôle intermédiaire	pôle supérieur	Total
	X%	X%	X%	X%	X%

Figure 78 : exemple de grille de répartition des objectifs de développement de la logistique simplifiée | t-e-d, 2025

Les grilles élaborées doivent également servir à l'évaluation des documents en vue de leur modification/révision/ élaboration.

**Pour produire de la cartographie et dialoguer avec le SRADET.** L'utilisation conjointe des tables géomatiques permet également de produire de la cartographie en utilisant les découpages administratifs au besoin. Ces cartographies peuvent illustrer des états des lieux et être confrontée à la cartographie prescriptive du SRADET.

### Problématiques et arbitrages

Les questions qui peuvent se poser à cette échelle sont les suivantes :

**Problématique des dynamiques territoriales.** Il s'agit ici de mesurer la cohérence entre l'affectation des objectifs et les projets sectoriels : territorialisation de l'économie, de l'habitat, des trames environnementales à l'échelle des polarités et de l'ensemble du territoire. Un curseur est à placer entre le choix d'abonder dans le sens de la localisation de la demande et les éventuelles politiques de rééquilibrages.

**Problématique d'étalement logistique<sup>17</sup>.** Faut-il restreindre ou limiter le développement des activités logistiques suivant le niveau de polarité du territoire (critère CL\_POLA) ? exemple : l'interdire dans les non-pôles ou conserver un petit potentiel et le limiter par exemple à des activités logistiques de proximité ?

**Sensibilité environnementale.** Quels sont les potentiels de développement dans les zones sensibles et suivant quels critères ? Même si ces derniers sont cadrés par la réglementation environnementale (loi littoral, police de l'eau, Natura 2000, ZNIEFF, PPRI...), certains territoires souhaiteront ou auront les moyens par exemple de redévelopper des activités logistiques en zone inondable, d'autres non. La quantification de ces enjeux (part des gisements impactés et par collectivité) peut permettre à la DREAL de préciser ses objectifs sur ces sujets.

<sup>17</sup> L'étalement logistique correspond à la tendance de croissance du nombre d'entrepôts en périphérie des grandes villes, notamment dans les zones périurbaines où les densités sont faibles, le foncier disponible et bon marché et la taille des parcelles importante (Dabanc et Andrianakaja, 2011 ; Giuliano *et al.*, 2013 ; Dabanc *et al.*, 2018)

## Un SCOT

Le SCOT est un document stratégique dans la traduction d'une politique urbaine logistique car il articule la structuration Régionale du SRADDET et les politiques urbaines locales incarnées les PLUI.

Au-delà des grandes polarisations et de la complémentarité globale des territoires qui s'évalue à l'échelle régionale, l'échelle des SCOT permet d'approcher la dimension fonctionnelle des territoires en termes de partage entre espaces urbains et agricoles, mais aussi de systèmes territoriaux : polarités, urbaines, centrales ou périphériques, maillage et hiérarchie des infrastructures qui les relient...

Le SCOT localise par ailleurs les secteurs de préservation ou de développement urbains et fixe les objectifs en matière d'artificialisation des sols déclinés par secteurs (habitat, économie, équipement, commerces et services...) et par types de polarités.

La logistique est nécessairement impliquée à la fois dans le système territorial et dans la maîtrise de l'urbanisation, aussi les objectifs de développement de cette dernière doivent pouvoir s'y inscrire et être arbitrés dans le cadre de l'élaboration et de l'instruction d'un SCOT.

### Utilisation de la base de données

La base de données est un outil pour préciser un état de lieux de la logistique dans les territoires et aider à arbitrer sur les choix de spatialisation des objectifs par type de territoire (polarités du SCOT) de manière diffuse et/ou en ciblant des fonciers spécifiques d'enjeu SCOT le cas échéant. Suivant l'enchaînement temporel d'élaboration des différents documents, une mise en cohérence est à prévoir entre les enjeux SRADDET et les arbitrages des PLUI qui auront pu avoir été travaillés.

**Produire un état des lieux :** La base de données peut être mobilisée en vue de préciser un état des lieux consistant à mettre en valeur :

- La localisation des implantations logistiques existantes : surfaces logistiques de la base « Existant » rapportée à la surface urbaine (ratio), rapporté à la commune pour une meilleure visualisation ;
- La proximité au marché par famille logistique (Différents indices MA\_dans la Table BASE\_LOGI) rapportée à la commune qui apporte un critère d'attractivité global ou décliné ;
- Une estimation des gisements (surface rapportée à la surface urbaine puis rapportée à la commune). Pour ce faire il est possible d'utiliser la table BASE\_classes et indices ou les tables et couche Gisements (déjà filtrées en partie), en effectuant un certain nombre d'arbitrages amont sur les types de zones urbaines et/ou type de propriétaires à retenir, la proximité aux infrastructures de transport ;
- Analyse de la prise en compte de la logistique de manière directe ou indirecte dans les documents d'urbanisme ;

Ces éléments peuvent faire l'objet de tableaux statistiques, de graphiques attachés ou de cartographies et servir de base d'échange autour des constats et en lien avec les enjeux du SCOT.

**Spatialiser des objectifs logistiques :** Les apports de l'état des lieux, notamment s'ils sont cartographiés, peuvent être rapprochés de la carte de destination et des projets du SCOT existant ou en cours d'élaboration, qu'il s'agisse de zones de développement économique, de logement ou de projets d'infrastructures (régénération ou création).

Un échange pourra avoir lieu sur la territorialisation des objectifs par type de polarité arbitrant entre la spatialisation des besoins, les potentiels urbains et les outils réglementaires ou opérationnels potentiels et/ou souhaités.

## Problématiques et arbitrages

Les questions qui peuvent se poser à cette échelle sont les suivantes :

**Problématique de la diffusion urbaine de la logistique<sup>18</sup>** : Faut-il adresser les objectifs de développement dans les polarités les plus denses (Critère CL\_DHU) pour un rapprochement accru entre l'offre et la demande et une optimisation des déplacements induits. Ou faut-il laisser davantage de liberté aux opérateurs afin qu'ils ne sortent pas du territoire ?

**Qualités de l'attribution des objectifs de développement et stratégie logistique** : L'attribution des objectifs de développement pourra être évaluée au regard du juste dimensionnement relatif aux objectifs d'échelle régionale.

Une discussion pourra avoir lieu sur les équilibres territoriaux et l'équité de cette spatialisation. Des limites pourront être posées en amont en identifiant des types de territoires à exclure des potentiels.

Ces éléments de discussion contribueront à la définition d'une stratégie logistique sur le territoire qu'elle soit en appui de l'élaboration du DAACL, constitue un DAACL renforcé (le DAACL n'intègre pas nécessairement la logistique dans toutes ses acceptions), ou qu'elle s'insère dans les volets économique, urbain et environnemental.

**Lisibilité de la stratégie Logistique** : Son écriture dans le SCOT peut se faire à des degrés variables suivant le niveau de définition de la stratégie notamment.

Si le DAACL est le document pointé pour décliner la stratégie territoriale logistique identifiant des sites ou des aires urbaines privilégiées pour les implantations logistiques, tous les documents du Scot peuvent être mobilisés. Du rapport de présentation, en passant par les orientations du PADD et les orientations du DOO, il est possible de venir préciser la manière dont la stratégie logistique s'articule avec les autres thématiques territoriales.

La cohérence spatiale du projet, est en effet importante et il convient de l'aborder dans une vision dynamique des espaces urbains en intégrant notamment une cohérence avec la problématique de consommation foncière et les enjeux localisés de renouvellement urbain (des ZAE notamment).

**Potentiels de mise en œuvre d'une stratégie logistique** : Un échange pourra avoir lieu autour de la plus ou moins bonne prise en compte des enjeux logistiques par les EPCI et sur les moyens (existants ou envisagés) de mise en œuvre d'une politique en la matière.

Un critère d'évaluation est le degré de prise en compte de la thématique logistique dans les documents existants.

## Un PLUi

Très imbriquée dans les espaces économiques mais aussi résidentiels, la logistique est au cœur des espaces urbains. Elle assure un rôle de fonction support à l'économie locale, elle est pourvoyeuse d'emplois et est aussi un axe important de la maîtrise du cadre de vie et l'environnement.

Pourtant, ses logiques et ses spécificités sont peu mises en valeur dans les politiques urbaines et d'aménagement. Cantonnée à la sous-destination « entrepôts », elle est d'ailleurs assez mal définie réglementairement.

Aussi, la thématique logistique est-elle susceptible d'acquérir davantage de place dans les projets territoriaux locaux et a fortiori dans leur document de référence, le PLUi.

Intégrer la logistique dans les PLUi implique de jouer sur plusieurs leviers :

- Donner de la lisibilité à la thématique logistique, en lien avec la problématique transport, mais aussi en matière de projet économique et de projet local.

---

<sup>18</sup> La diffusion logistique qui fait référence à la tendance à la multiplication des établissements logistiques à l'intérieur des aires urbaines denses. Phénomène qui peut se rattacher au développement de l'e-commerce.

- Faciliter les projets opérationnels intégrant un programme logistique qu'ils soient publics ou privés
- Appuyer la politique foncière globale en lien avec les besoins spécifiques et variés de l'ensemble de la chaîne logistique

#### Utiliser la base de données

Dans le cadre de l'instruction d'un PLUI, la base de données peut être mobilisée pour alimenter différents objectifs :

**Partager un état des lieux de la logistique sur le territoire intercommunal** en utilisant la base de données établissement existants ». Un échange pourra avoir lieu autour des enjeux que soulèvent ces implantations en matière de structuration économique, de fonctionnement urbain, d'implications environnementales et urbaines. Pour certains EPCI il s'agira d'une découverte, d'autres en auront déjà une connaissance plus ou moins fine. Afin de faciliter le lien avec l'écriture réglementaire et notamment le zonage du PLUi, une attention devra être portée à l'analyse urbaine de ces implantations en utilisant la classe DU de la base de données ou en la rapprochant du zonage existant ou projeté de l'EPCI.

**Contribuer à la définition d'une stratégie territoriale logistique** : La base de données gisements pourra être mobilisée et rapprochée du projet territorial global (projets de création et/ou de renouvellement d'infrastructures, des politiques sectorielles (économie notamment), secteurs de projets et espaces de développement encadrés par ailleurs). Suivant les besoins théoriques estimés par ailleurs, il s'agira de contribuer à identifier des secteurs de développement privilégiés en arbitrant entre tel ou tel types de zones et/ou de localisation.

#### Problématiques et arbitrages

**Stratégie logistique** : Il s'agira d'évaluer l'existence et la maturité du projet logistique le cas échéant par une analyse des documents existants, réglementaires notamment.

**Stratégie urbaine et établissements logistiques** : Ecrire une stratégie logistique implique qu'il existe une stratégie urbaine claire et localisée sur les attendus en matière de formes urbaines, de droits à construire et aussi en matière de destination des sols (règlement).

**Recentrage urbain des activités** : Le recentrage urbain des activités est une problématique importante pour le développement économique, logistique, mais aussi urbain et environnemental. Cependant l'implantation d'établissements logistiques en zone dense soulève des problématiques fonctionnelles, techniques, foncières et aussi d'acceptabilité. Aussi des arbitrages pourront avoir quant aux espaces où la logistique serait pertinente et à quelle conditions (urbaines, économiques) et suivant quel degré de contrainte réglementaire.

**Renouvellement urbain/ maîtrise de l'urbanisation** : La production de territoires durables implique de mobiliser les espaces urbains existants et nous ne reviendrons pas ici sur les objectifs du ZAN. Par ailleurs, le réinvestissement des espaces existants est encore aujourd'hui considéré comme plus coûteux que le développement de zones en extension. C'est aussi une culture de la réhabilitation ou de la démolition/reconstruction qui n'est pas encore courante chez les opérateurs immobiliers et d'autant limitée dans les entreprises qui investissent pour leur propre compte et dont la maîtrise d'ouvrage urbaine ou bâtiminaire n'est pas le métier.

Pour qu'un basculement puisse s'opérer, il devient nécessaire sinon de maîtriser, au moins de canaliser l'offre foncière et notamment des zones à urbaniser en extension. Si ces dernières sont pléthores, il deviendra difficile de pousser les opérateurs à investir les sites existants. Si ces dernières sont limitées, certains opérateurs passeront le pas.

Il y a donc un enjeu important à penser le PLUI comme un outil de gestion foncière et un débat devra avoir lieu sur la place de la logistique dans les droits à construire qui seront octroyés.

## 7. Annexes

### Annexe 1 - Descriptif de la base de données sur le foncier et l'immobilier logistique existant et notice d'utilisation

La base de données produites se structure autour de plusieurs tables disponibles aux formats « \*.shp » et « \*.csv ».

Les tables au format « \*.shp » contiennent des données spatiales vectorisées (exploitables sous SIG). Le système de coordonnées de référence utilisé est « EPSG:2154 - RGF93 / Lambert-93 ».

Les tables « \*.csv » contiennent des données attributaires directement exploitables sous tableur (type CALC ou Excel).

Le dessin technique des tables et les modalités de calculs mis en œuvre sont décrits dans le fichier « Dictionnaire base de données.xlsx » accompagnant le présent rapport.

La base de données s'utilise dans le cadre d'une prospection de foncier ou d'immobilier actuellement logistique.

Elle s'utilise à partir de différentes « clés d'entrée » portant soit sur :

- La localisation
- La nature des activités
- Les caractéristiques des tènements
- Les caractéristiques des bâtiments

Chaque clé d'entrée met en œuvre une ou plusieurs des tables constituant la base de données.

Ainsi, pour une recherche portant sur la localisation départementale ou communale, l'utilisateur procèdera à une requête sur les champs « ccodep » ou « cccom » de la table « TENEMENTS » ou de la table « LOCAUX ». Ce type de requête permettra de sélectionner les tènements ou les locaux implantés sur une commune ou un département.

L'utilisation des champs « DISTAUT », « DISTFER » et « DISTPOR » de la table « LOCAUX » permet de filtrer les locaux selon leur éloignement aux infrastructures de transport.

Pour une recherche portant sur la localisation par type d'espace (zone d'activité, il pourra effectuer une requête sur les champs « URBA\_LOC » et « URBA\_LOC\_d » de la table « TENEMENTS\_URBA ». Cette interrogation de la base de données permettra de filtrer les tènements et donc les locaux implantés sur des zones économiques, des zones commerciales, dans le diffus, etc. Il pourra également opérer une requête sur le champ « URBA\_POLA » de la table « TENEMENTS\_URBA » afin de sélectionner les « objets » immobiliers selon le type de polarité (telles que définies dans le SRADDET).

La nature des activités fait également partie des items pouvant être questionnés. Pour ce faire l'utilisateur requêtera les champs « cconac », « cconactxt » ou encore « FAMACT » de la table « LOCAUX ». Ces requêtes permettront de sélectionner les locaux selon la nature d'activité des occupants.

Pour ce qui est des caractéristiques des tènements, l'utilisateur aura la possibilité d'interroger le nombre de parcelles composant le tènement (en utilisant le champ « npar » de la table « TENEMENTS »), les surfaces (artificialisées, des bâtiments, des dépendances, etc.) des tènements (pour ce faire l'utilisateur pourra utiliser par exemples les champs « slocal », « stoth » de la table « TENEMENTS », la « dureté » foncière (via le champ « ncp » de la table « TENEMENTS »), la densité du tènement avec les champs « TE\_CES » et « TE\_COS » de la table « TENEMENTS\_URBA ».

Enfin, pour ce qui est des caractéristiques des locaux, l'utilisateur opérera des requêtes sur les surfaces (par exemples champs « slocal », « stoth », « sparkp » de la table « LOCAUX »), sur l'âge (via les champs « jannat », « PERIODE » de la table « LOCAUX »), le nombre d'étages ou encore la fonction du local (respectivement champ « nbetagemax » et « FONCTION » de la table « LOCAUX »).

Ces différentes requêtes pourront être croisées afin de préciser au mieux les critères de recherche souhaités par l'utilisateur.



## Annexe 2 - Liste des activités à caractère logistique retenues dans l'exploitation des fichiers fonciers et codes NAF associés

La liste de ces activités figure dans l'onglet « Act\_Log » du fichier mis à disposition en complément de ce rapport (cf. « Dictionnaire base de données.xlsx »).

## Annexe 3 – Construction de l'indicateur de fiabilité du foncier et des locaux identifiés

La liste des variables mises en œuvre dans la construction de l'indicateur de fiabilité et la note qui en résulte figurent dans l'onglet « Ind\_Fiab » du fichier mis à disposition en complément de ce rapport (cf. « Dictionnaire base de données.xlsx »).

## Annexe 4 – Les fonctions des locaux logistiques

La nomenclature des fonctions des locaux logistiques figure dans l'onglet « Fonc\_Loc » du fichier mis à disposition en complément de ce rapport (cf. « Dictionnaire base de données.xlsx »).

## Annexe 5 – Les types de logistiques

La liste des variables mises en œuvre dans la détermination du type de logistique mis en œuvre depuis les locaux figure dans l'onglet « Typ\_Log » du fichier mis à disposition en complément de ce rapport (cf. « Dictionnaire base de données.xlsx »).

## Annexe 6 - Cartographie des acteurs et outils de mobilisation du foncier logistique

Cette cartographie a été produite et présentée à l'occasion des réunions technique et ateliers de mise au point de la méthodologie et de la base de donnée.

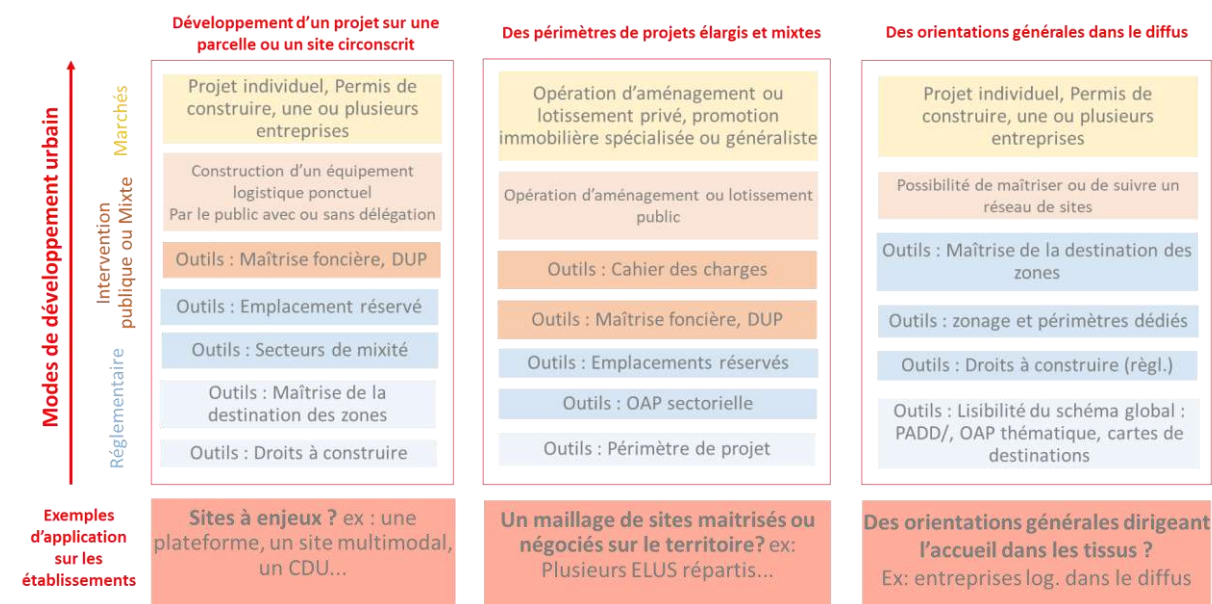


Figure 79 : les modes de mobilisation/production du foncier | t-e-d, 2024

### Les implantations logistiques résultant des politiques immobilières et foncières des entreprises individuelles ou de groupes



=> Tendance à l'externalisation de l'immobilier pour les entreprises, normalisation en lien avec la financiarisation du modèle

### La logistique, politique publique soutenue par des opérateurs de la logistique et de l'urbain (promoteurs classiques)



Figure 80 : les acteurs de la production foncière et immobilière logistique | t-e-d, 2024

# Jonction



Créé en 1985, le cabinet Jonction a abordé les problématiques liées aux transports de marchandises et de voyageurs avant de se recentrer en 2014 sur l'activité marchandises et l'analyse des processus logistiques.

Son activité s'adresse à des clients relevant des sphères publiques (Etat, collectivités territoriales, institutions etc.) et privées (opérateurs de transport, logisticiens, aménageurs, urbanistes, architectes, promoteurs immobiliers, chambres consulaires, etc.).

Le transport de marchandises et la logistique, sous ses multiples facettes (logistique internationale, supply chain, logistique industrielle et commerciale, logistique urbaine, ...) sont nos champs d'intervention privilégiés.

Reflète de notre raison sociale, nous proposons une approche transversale et pluridisciplinaire qui aborde, à travers les prismes socio-économiques, technologiques et environnementaux, les différentes problématiques du transport de marchandises et de la logistique.



724 chemin des Cargaules – 84420 PIOLENC



06 59 74 30 24 | 07 70 56 67 16



[contact@jonction.org](mailto:contact@jonction.org)



<https://www.jonction.org>

*Sauf indication contraire, l'ensemble des textes, données, illustrations, présentés dans ce document, a été produit par Jonction et t-e-d. Toute reproduction doit, a minima, mentionner Jonction et t-e-d comme auteur.*

## T-E-D

t-e-d est une société de conseil en urbanisme qui se propose de travailler les liens entre les espaces économiques et les autres composantes des territoires suivant des objectifs de co-valorisation et de transition environnementale.

- Que peuvent apporter les espaces économiques, logistiques, industriels, les services à la programmation urbaine courante pour redonner une valeur et des usages à des quartiers existants ou des nouveaux programmes parfois un peu pauvres en matière d'usages et de services offerts ?
- Inversement, comment les territoires économiques déclassés ou qui se trouvent rattrapés par la ville résidentielle peuvent-ils s'adapter mais aussi trouver de nouveaux ressorts économiques dans cette nouvelle situation de cohabitation ?
- Enfin, comment les grands espaces économiques, équipements industriels, territoires logistiques peuvent-ils retourner la problématique de leur impact environnemental pour conserver leur légitimité et leur visibilité en territoire urbain ?

t-e-d apporte son bagage d'urbaniste généraliste pour faire émerger les stratégies avec les différentes parties prenantes et s'appuie sur son expertise de spatialiste pour ancrer les projets économiques et écologiques dans leurs territoires d'appartenance et dans leurs emprises.

Ses méthodes s'appuient sur la co-construction et sur une approche écosystémique du projet.



**territoires économiques durables (t-e-d)**



**31, rue des Maronites 75020 PARIS**



**06 20 18 73 20**



**contact @ t-e-d.fr**

**www.t-e-d.fr**

N° de RCS Paris : 833 517 733

N° SIRET : 833 517 733 00014

N° de TVA intracommunautaire : FR 08 833517733

Code NAF : 7111Z

**Contribution déposée déjà le 11 12 2019 pour l'étude du PCAET. Il n'ya pratiquement rien à changer au 29 04 2025 à cette contribution pour l'étude du SCOT AEC; j'en reprends donc la teneur pratiquement à la phrase près en l'actualisant**

il est clair que le SCOT n°2 (transformé à raison en SCOT AEC avec comme fil rouge ( LA SANTE HUMAINE) doit être très rigoureux en ce qui concerne les atteintes à notre santé induites par l'organisation des territoires , en particulier les dispositions d'urbanisme , mais pas que...

Cela concerne plus précisément leurs effets pervers sur la qualité de l'air, le bruit, la salubrité publique entraînée par exemple par les conséquences des règlements de **densification non maîtrisée**.

#### **DENSIFICATION?**

**OUI**; Car elle procure des économies pour les budgets des communes ( minimum de longueur de réseaux et autres...)et économies d'espaces nourriciers ou naturels.

**MAIS** , elle entraîne aussi une sur émission de particules fines,PM10 ou2,5 dans les poumons des riverains de ces densifications ou des voies reliant ces densifications aux principaux axes de mobilité.

Nul ne se soucie en effet du sort des anciens quartiers en général traversés par un nombre de véhicules supplémentaire , lui même corrélé aux nombre de logements des nouveaux quartiers densifiés selon les règles des OAP, (orientation d'aménagement et de programmation), parfaitement elles ,agencées par le SCOT AEC dans un schéma idyllique pour les nouveaux habitants.

**LES DISPOSITIONS DU SCOT AEC DOIVENT COUVRIR AUTANT L'ANCIEN QUE LE MODERNE et NE DOIVENT EN AUCUN CAS OBERER LES CONDITIONS DE SANTE DES RESIDENTS DES QUARTIERS ANCIENS ,CENTRES HISTORIQUES DE NOS BOURGS, SUR LEQUEL SE RACCORDENT LES NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS.**

**D'où la nécessité impérieuse d'étudier le nombre et le lieu de ces connexions avec participation des riverains des axes impactés**

**L'HABITANT DES QUARTIERS ANCIENS OU RECEVANT LA CIRCULATION DES QUARTIERS NEUFS A LE MEME DROIT A LA SANTE. L'EQUITE REPUBLICAINE COMMENCE LA!!!!**

**CELA DOIT ETRE UN PRE-REQUIS DE L'ETABLISSEMENT DU SCOT AEC, SINON NOUS AURONS AFFAIRE A UN LEURRE DEMOCRATIQUE : ON PREND LA SANTE COMME FIL ROUGE AIDANT A LA VALIDATION DU PROJET MAIS SANS EN FAIRE UNE OBLIGATION REGLEMENTAIRE QUE LES AMENAGEURS AURAIENT PLUS DU MAL A CONTOURNER;**

Prenons comme exemple les matériels de chauffage, bois en particulier, qui à défaut d'obligations réglementaires et surtout par manque de contrôle, peuvent émettre des particules nocives, surtout si on laisse sans sanction récupérer le bois de chauffage en déchetterie,. Tout ceci multiplié par le nombre de logements qui rendrait l'air des lotissements modernes irrespirable si tous sont chauffés au bois.

**DENSIFICATION SANS REGLEMENTATION / NON TROIS FOIS NON ;SCANDALEUX**

un véhicule diesel avec filtre à particules émet aujourd'hui 10% de particules fines alors qu'un seul poêle à bois non labellisé, sans filtre en sortie ou sortie non réglementaire en toiture, en émet 90% dans l'air respiré par les voisins ( surtout sous le vent dominant);

Il est grand temps que toutes les lois et les documents d'urbanisme, passés, présents, ou à venir comme LOI ALUR, ZAN, toutes lois a réformer pour en gommer les effets induits délétères, CLIMAT ET RESILIENCE, PCAET, SCOT -AEC,PLU, qui doit s'y conformer, ne soient plus l'arbre qui cache la forêt, "l'arbre à dérogations" pour verdir les programmes d'urbanisation si chers à nos élus, qui certes doivent penser à leurs dotations de fonctionnement, **MAIS AUSSI ET AVANT TOUT A NOTRE SANTE CITOYENNE ANCIENS COMPRIS . C'est bien l'esprit d'un SCOT -AEC avec fil rouge de la santé, NON?**

Ces documents opposables doivent être de véritables boucliers à la disposition du citoyen contre toutes les agressions qu'il subit au quotidien, agressions qui trouvent très souvent leur origine dans le manque de prise en compte ou la non-étude par les législateurs, des effets secondaires des mesures qu'ils ont eux mêmes préconisées dans les documents précités.

**"NE PAS DEPLORER LES EFFETS DONT ON A CHERI LES CAUSES" disait déjà en son temps BOSSUET**

**LE SCOT-AEC A POUR AMBITION DE CORRIGER TOUT CELA ? BIEN ET CHICHE!**

**AXE 3 DU SCOT: maîtriser les risques et nuisances!**

Nous y sommes ;Bien! je notais à l'époque (2019). Nous devons renforcer le DOO (en quelque sorte le règlement du SCOT). Le SCOT-AEC doit différencier METROPOLE et COURONNES 1 et 2. Ce qui est bon et logique pour le MANS ne l'est pas forcément pour ECOMMOY ( le bourg que je connais le mieux depuis les 50 années de résidence qui m'ont permis de juger, et de l'évolution de l'urbanisme, et de la pertinence de ceux qui l'encadrent, et de la sollicitude de nos élus du moment envers leurs concitoyens impactés par cette évolution irréfragable.)

Nos élus soit dit en passant, doivent se pencher sur notre bien le plus précieux : notre santé; LE SCOT-AEC, dans son rôle doit les y CONTRAINDRE, sans craindre le "politique.

**LE SCOT- AEC DOIT BEAUCOUP PLUS PRESCRIRE QUE PRECONISER;**

Le SCOT -AEC doit clairement et fortement IMPOSER aux urbanistes et élus en place au moment, d'étudier au cas par cas et d'y remédier les effets pervers de la densification, si contrôlée soit elle par des esprits supérieurs.

**SINON IL AURA MANQUE SON BUT**

Par exemple: **nous ne devons pas augmenter la circulation des voitures en ville. Le SCOT-AEC doit le prescrire et non le préconiser comme dans le SCOT1 ( voir instruction du PLUi OBB); Il doit formuler et prescrire:**

**IL NE SERA PAS PREVU DE CONNEXION VIAIRE DES OAP QUI RENFORCERAIT LA CIRCULATION EN VILLE.**

Si pour des raisons structurelles géographiques, le positionnement des OAP dans l'enveloppe urbaine amène une concentration de la circulation sur un seul axe, de plus RUE CANYON, des chauffages, du

bruit et si une autre solution existe, on reliera l'OAP ou les OAP à l'axe le plus court ou le plus direct pour minimiser toute pollution. Voir à ECOMMOY la connexion viaire de l'ECO1 à l'axe tombelle clos renault , perrieres qui est totalement irraisonnable alors qu'une autre solution logique existe et que toutes les autres OAP, 150 logements , débouchent sur le même axe sans autre possibilité !!!

comprenez qui pourra!!!!

Qui pense que le positionnement par exemple d'une plate forme de distribution au rond point autoroutier d'ECOMMOY n'augmentera pas la circulation en ville? le manque de liaison routière suffisante d'est en ouest, que j'ai si souvent dénoncée, d'ECOMMOY vers PARCE et ses bases logistiques en place fait que tous les véhicules emprunteront la RD 32 vers Sable ou la Fleche et traverseront ECOMMOY par l'axe en cause ( un seul pont sur la SNCF: pont de la tombelle)

Il ne s'agit pas d'empêcher la plate-forme mais d'établir une zone de transit sur l'axe ne permettant que le trafic local ( d'ECOMMOY à FONTAINE ST MARTIN route de Mansigné) pour parer à toute difficulté future;

Nous revenons à BOSSUET: nous déplorerons demain les effets des mesures que nous chérissons aujourd'hui: on acclamera les acteurs du moment , c'est certain!!!

Autre exemple des conséquences non maîtrisées de la densification ;

A ECOMMOY ( mais vrai partout), la densification normale des dents creuses a amené à trancher le revêtement routier pour établir les jonctions aux réseaux ( il y a plus de 6 ans ); Ce revêtement défoncé entraîne un tintamarre insupportable et nuisible pour la santé des riverains , ce que le SCOT-AEC SANTE veut proscrire;

Il faut donc qu'il prescrive qu'un planning pour ces réparations efficaces après bouchage des dents creuses soit établi et financé par..... le bénéficiaire des taxes de raccordement;

J'imagine que les élus éclairés de notre commune vont se pencher sur la question et nous informerons sous peu que le département a planifié les travaux si nécessaires à notre justement "Santé"

**J'imagine aussi qu'il faudra remettre notre PLUi en conformité avec le SCOT-AEC et que dans tous les PLU ces problèmes seront réglés en association avec les habitants riverains , OAP par OAP. Ceci avec un seul objectif: LA COHERENCE ENTRE ECRITS ,EDITS ,ET LES ACTES DE TERRAIN;**

Cela montre que le SCOT-AEC doit se traduire dans la réalité des actions de terrain et ne doit pas rester un catalogue de bonnes intentions. Je ne pense pas que ce soit son intention , car je connais ceux qui l'instruisent. J'en connais la compétence (acteurs salariés du PAYS DU MANS) et j'en profite pour les féliciter pour le travail monstrueux accompli pour l'élaboration de ce document bientôt soumis à enquête publique.

à votre service pour en débattre publiquement

Alain DECUQ 15 rue du clos renault ECOMMOY membre du conseil de développement du pays du Mans, ingénieur retraité. le 29 04 2025





**Contribution déposée déjà le 11 12 2019 pour l'étude du PCAET. Il n'ya pratiquement rien à changer au 29 04 2025 à cette contribution pour l'étude du SCOT AEC; j'en reprends donc la teneur pratiquement à la phrase près en l'actualisant**

il est clair que le SCOT n°2 (transformé à raison en SCOT AEC avec comme fil rouge ( LA SANTE HUMAINE) doit être très rigoureux en ce qui concerne les atteintes à notre santé induites par l'organisation des territoires , en particulier les dispositions d'urbanisme , mais pas que...

Cela concerne plus précisément leurs effets pervers sur la qualité de l'air, le bruit, la salubrité publique entraînée par exemple par les conséquences des règlements de **densification non maitrisée**.

#### **DENSIFICATION?**

**OUI;** Car elle procure des économies pour les budgets des communes ( minimum de longueur de réseaux et autres...)et économies d'espaces nourriciers ou naturels.

**MAIS** , elle entraîne aussi une sur émission de particules fines,PM10 ou2,5 dans les poumons des riverains de ces densifications ou des voies reliant ces densifications aux principaux axes de mobilité.

Nul ne se soucie en effet du sort des anciens quartiers en général traversés par un nombre de véhicules supplémentaire , lui même corrélé aux nombre de logements des nouveaux quartiers densifiés selon les règles des OAP, (orientation d'aménagement et de programmation), parfaitement elles ,agencées par le SCOT AEC dans un schéma idyllique pour les nouveaux habitants.

**LES DISPOSITIONS DU SCOT AEC DOIVENT COUVRIR AUTANT L'ANCIEN QUE LE MODERNE et NE DOIVENT EN AUCUN CAS OBERER LES CONDITIONS DE SANTE DES RESIDENTS DES QUARTIERS ANCIENS ,CENTRES HISTORIQUES DE NOS BOURGS, SUR LEQUEL SE RACCORDENT LES NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS.**

**D'où la nécessité impérieuse d'étudier le nombre et le lieu de ces connexions avec participation des riverains des axes impactés**

**L'HABITANT DES QUARTIERS ANCIENS OU RECEVANT LA CIRCULATION DES QUARTIERS NEUFS A LE MEME DROIT A LA SANTE. L'EQUITE REPUBLICAINE COMMENCE LA!!!!**

**CELA DOIT ETRE UN PRE-REQUIS DE L'ETABLISSEMENT DU SCOT AEC, SINON NOUS AURONS AFFAIRE A UN LEURRE DEMOCRATIQUE : ON PREND LA SANTE COMME FIL ROUGE AIDANT A LA VALIDATION DU PROJET MAIS SANS EN FAIRE UNE OBLIGATION REGLEMENTAIRE QUE LES AMENAGEURS AURAIENT PLUS DU MAL A CONTOURNER;**

Prenons comme exemple les matériels de chauffage, bois en particulier, qui à défaut d'obligations réglementaires et surtout par manque de contrôle, peuvent émettre des particules nocives, surtout si on laisse sans sanction récupérer le bois de chauffage en déchetterie,. Tout ceci multiplié par le nombre de logements qui rendrait l'air des lotissements modernes irrespirable si tous sont chauffés au bois.

**DENSIFICATION SANS REGLEMENTATION / NON TROIS FOIS NON ;SCANDALEUX**

un véhicule diesel avec filtre à particules émet aujourd'hui 10% de particules fines alors qu'un seul poêle à bois non labellisé, sans filtre en sortie ou sortie non réglementaire en toiture, en émet 90% dans l'air respiré par les voisins (surtout sous le vent dominant);

Il est grand temps que toutes les lois et les documents d'urbanisme, passés, présents, ou à venir comme LOI ALUR, ZAN, toutes lois à réformer pour en gommer les effets induits délétères, CLIMAT ET RESILIENCE, PCAET, SCOT -AEC, PLU, qui doit s'y conformer, ne soient plus l'arbre qui cache la forêt, "l'arbre à dérogations" pour verdir les programmes d'urbanisation si chers à nos élus, qui certes doivent penser à leurs dotations de fonctionnement, **MAIS AUSSI ET AVANT TOUT A NOTRE SANTE CITOYENNE ANCIENS COMPRIS . C'est bien l'esprit d'un SCOT -AEC avec fil rouge de la santé, NON?**

Ces documents opposables doivent être de véritables boucliers à la disposition du citoyen contre toutes les agressions qu'il subit au quotidien, agressions qui trouvent très souvent leur origine dans le manque de prise en compte ou la non-étude par les législateurs, des effets secondaires des mesures qu'ils ont eux mêmes préconisées dans les documents précités.

**"NE PAS DEPLORER LES EFFETS DONT ON A CHERI LES CAUSES" disait déjà en son temps BOSSUET**

**LE SCOT-AEC A POUR AMBITION DE CORRIGER TOUT CELA ? BIEN ET CHICHE!**

**AXE 3 DU SCOT: maîtriser les risques et nuisances!**

Nous y sommes ;Bien! je notais à l'époque (2019). Nous devons renforcer le DOO (en quelque sorte le règlement du SCOT). Le SCOT-AEC doit différencier METROPOLE et COURONNES 1 et 2. Ce qui est bon et logique pour le MANS ne l'est pas forcément pour ECOMMOY (le bourg que je connais le mieux depuis les 50 années de résidence qui m'ont permis de juger, et de l'évolution de l'urbanisme, et de la pertinence de ceux qui l'encadrent, et de la sollicitude de nos élus du moment envers leurs concitoyens impactés par cette évolution irréfragable.)

Nos élus soit dit en passant, doivent se pencher sur notre bien le plus précieux : notre santé; LE SCOT-AEC, dans son rôle doit les y CONTRAINDRE, sans craindre le "politique.

**LE SCOT- AEC DOIT BEAUCOUP PLUS PRESCRIRE QUE PRECONISER;**

Le SCOT -AEC doit clairement et fortement IMPOSER aux urbanistes et élus en place au moment, d'étudier au cas par cas et d'y remédier les effets pervers de la densification, si contrôlée soit elle par des esprits supérieurs.

**SINON IL AURA MANQUE SON BUT**

Par exemple: **nous ne devons pas augmenter la circulation des voitures en ville. Le SCOT-AEC doit le prescrire et non le préconiser comme dans le SCOT1 ( voir instruction du PLUi OBB); Il doit formuler et prescrire:**

**IL NE SERA PAS PREVU DE CONNEXION VIAIRE DES OAP QUI RENFORCERAIT LA CIRCULATION EN VILLE.**

Si pour des raisons structurelles géographiques, le positionnement des OAP dans l'enveloppe urbaine amène une concentration de la circulation sur un seul axe, de plus RUE CANYON, des chauffages, du

bruit et si une autre solution existe, on reliera l'OAP ou les OAP à l'axe le plus court ou le plus direct pour minimiser toute pollution. Voir à ECOMMOY la connexion viaire de l'ECO1 à l'axe tombelle clos renault , perrieres qui est totalement irraisonnable alors qu'une autre solution logique existe et que toutes les autres OAP, 150 logements , débouchent sur le même axe sans autre possibilité !!!

comprenez qui pourra!!!!

Qui pense que le positionnement par exemple d'une plate forme de distribution au rond point autoroutier d'ECOMMOY n'augmentera pas la circulation en ville? le manque de liaison routière suffisante d'est en ouest, que j'ai si souvent dénoncée, d'ECOMMOY vers PARCE et ses bases logistiques en place fait que tous les véhicules emprunteront la RD 32 vers Sable ou la Fleche et traverseront ECOMMOY par l'axe en cause ( un seul pont sur la SNCF: pont de la tombelle)

Il ne s'agit pas d'empêcher la plate-forme mais d'établir une zone de transit sur l'axe ne permettant que le trafic local ( d'ECOMMOY à FONTAINE ST MARTIN route de Mansigné) pour parer à toute difficulté future;

Nous revenons à BOSSUET: nous déplorerons demain les effets des mesures que nous chérissons aujourd'hui: on acclamera les acteurs du moment , c'est certain!!!

Autre exemple des conséquences non maîtrisées de la densification ;

A ECOMMOY ( mais vrai partout), la densification normale des dents creuses a amené à trancher le revêtement routier pour établir les jonctions aux réseaux ( il y a plus de 6 ans ); Ce revêtement défoncé entraîne un tintamarre insupportable et nuisible pour la santé des riverains , ce que le SCOT-AEC SANTE veut proscrire;

Il faut donc qu'il prescrive qu'un planning pour ces réparations efficaces après bouchage des dents creuses soit établi et financé par..... le bénéficiaire des taxes de raccordement;

J'imagine que les élus éclairés de notre commune vont se pencher sur la question et nous informerons sous peu que le département a planifié les travaux si nécessaires à notre justement "Santé"

**J'imagine aussi qu'il faudra remettre notre PLUi en conformité avec le SCOT-AEC et que dans tous les PLU ces problèmes seront réglés en association avec les habitants riverains , OAP par OAP. Ceci avec un seul objectif: LA COHERENCE ENTRE ECRITS ,EDITS ,ET LES ACTES DE TERRAIN;**

Cela montre que le SCOT-AEC doit se traduire dans la réalité des actions de terrain et ne doit pas rester un catalogue de bonnes intentions. Je ne pense pas que ce soit son intention , car je connais ceux qui l'instruisent. J'en connais la compétence (acteurs salariés du PAYS DU MANS) et j'en profite pour les féliciter pour le travail monstrueux accompli pour l'élaboration de ce document bientôt soumis à enquête publique.

à votre service pour en débattre publiquement

Alain DECUQ 15 rue du clos renault ECOMMOY membre du conseil de développement du pays du Mans, ingénieur retraité. le 29 04 2025



Lors de notre entrevue du 22 octobre dernier, où nous avons échangé avec le commissaire enquêteur lors de sa permanence à la communauté de communes orée bercé belinois, nous avons abordé plusieurs sujets qui nous interrogent sur :

- 1/ Le cadre de vie et la santé de nos habitants
- 2/ le trafic routier non compatible avec certains axes routiers secondaires
- 3/ l'implantation de plateforme logistique, l'usine de pellets à proximité de l'A28
- 4/ la mobilité et le déplacement intracommunautaire notamment pour les personnes âgées
- 5/ le commerce local et l'habitat
- 6/ volet paysager, zones humides, haies et biodiversité

Ecommoy est dénommé dans le SCOT AEC comme pôle d'équilibre d'intérêt majeur : nous devrions favoriser la production locale, l'artisanat ou l'industrie locale seulement mais la réalité sur le terrain est différente. Nous favorisons des entrepôts logistiques, une augmentation de GES, des nuisances supplémentaires et une altération sur notre santé.

1/ Cadre vie et santé : les projets envisagés ne vont pas dans le sens d'une prise en compte du cadre de vie et de la santé des habitants. Le langage administratif ou technique du SCOT AEC et la réalité sur le terrain sont absolument en contradiction.

2/ Trafic routier : les flux de circulation sur les grands axes (RD 338, D 32, D30, D 110 etc...) sont de plus en plus importants et sont également très néfastes tant par le bruit et la pollution, avec des enrobés qui ne respectent pas la santé des usagers et des habitants riverains de ces axes.

3/ implantation d'une plateforme logistique à la sortie 25 de l'A28 ainsi que d'une usine de pellets à 300m de cette sortie : flux de véhicules supplémentaires, poids lourds et véhicules légers à raison minimum de 800 VL et PL/jour avec des pics d'activités selon les horaires, ces entrepôt ou usine fonctionnant en 2 ou 3/8.. cette augmentation de trafic est au détriment de la santé des riverains situés sur ces axes routiers, cela va à l'encontre du plan climat air énergie. Ces implantations 'plateforme logistique de 25000m<sup>2</sup> sur 15 m de haut vont à l'encontre également du paysage rural de notre commune. Pour tous ces projets, favoriser la communication et la concertation avec la population concernée est primordial. Je rappelle que sur le département de la Sarthe, 9 projets d'entrepôts logistiques sont en cours, plus de 100 ha de terres piégées aux sorties autoroutières par des financeurs la plupart étrangers qui n'apporteront que peu d'emplois intéressants.

Un développement agrivoltaïsme : à quelques 100 m de la plateforme, devrait se positionner bientôt sur **20 ha** d'herbages des panneaux agrivoltaïsmes. Quelle vision ? quelle qualité et cadre de vie pour les habitants situés aux abords de ces projets. Ce ne sera plus un paysage rural mais un paysage dégradé, lunaire. Idem sur la communication et la concertation.

Oui, pour un développement d'agrivoltaïsme mais sur des superficies moindres < à 10 ha et situés à au moins 300m de toute habitation, avec un volet paysager intégré (haies en limite)

4/ la mobilité et le déplacement intracommunautaire : un effort est à faire pour relier les collectivités de manière sécuritaire par des pistes cyclables. Un long travail sur le terrain, une

pression pour les élus communautaires qui doivent s'armer et s'entendre pour favoriser la réalisation de ces ouvrages.

Concernant les personnes âgées qui ont besoin de se rendre dans la collectivité centre pour soins ou autres, elles ont beaucoup de difficultés à trouver des professionnels ( taxis, ou moyens de locomotion adaptés ) pour se déplacer . Des moyens de transport 'illigo' ont été mis en place principalement pour les travailleurs , mais ne sont pas adaptés pour les personnes âgées ( rv médical, soins dentaires , etc ...) les horaires ou les besoins ne correspondant pas. Actuellement les préconisations sur la mobilité ne prennent pas en compte ces besoins au service des personnes âgées.

#### 5/ Commerce local , logements :

Favoriser le commerce local en cœur de ville est primordial, atout insuffisant sur Ecommoy. Une surface commerciale a été autorisée sur la D 338, à proximité de la zone d'activité commerciale du soleil. Cette implantation est au détriment des commerces du centre ville et a été inaugurée par le Maire sans tenir compte des conséquences sur le cœur de ville. Nous perdons des commerces pour une collectivité avoisinant les 5 000 habitants, ce n'est pas glorieux. Un périmètre de protection a été mis en place en 2023 mais n'a pas préservé ceux de la rue Geneviève Crié qui aurait dû être maintenu. Maintenir du stationnement en centre ville si nous voulons du commerce.

#### 6/ Densification de l'habitat

Densifier, oui, mais en veillant à respecter le cadre de vie et la santé des habitants déjà implantés de longue date.

#### 7 / Volet paysager, zones humides, haies et biodiversité :

Sur les espaces protégés, imposer des prescriptions de suivi plus régulier de la faune et la flore.

Le DOO encourage la mise en œuvre des valeurs des lisières, haies, zones humides et corridors écologiques .bien, mais pas assez de prise en compte de la biodiversité.

Les zones humides objectif 47 DOO, il est nécessaire de mieux identifier les zones humides à préserver par des démarches d'inventaires sur des secteurs de développement urbain futur.

Les haies sont à intensifier et à protéger, tant pour le maintien de la biodiversité que pour contenir les fortes pluies et éviter ou limiter des inondations comme sur Maigné Laillé.

Pour conclure, le SCOT est un document qui n'est pas d'une lecture facile pour le citoyen, nécessite un délai d'enquête plus long, une meilleure communication et concertation publique et plus de permanences du commissaire enquêteur. Pour une population de plus de 300 000 hab. , les contributions sont moindres. POURQUOI

Tessier Jacqueline élue d'Ecommoy



Je ne traiterai que d'un problème :

La circulation avec sa pollution, sa sécurité en général des utilisateurs et des riverains de la D 338, dans sa partie agglomération.

- C'est une redite qui , à ce jour, n'a été que peu améliorée.
- Je dis que la commune d'Ecommoy peu beaucoup mieux faire en matière de sécurité routière car c'est elle seule qui en a la compétence en agglomération, sachant qu'elle peut bénéficier de subventions diverses. Cette route est accidentogène, surtout dans sa partie côté route du Mans. Une circulation trop intense notamment en fin d'après midi, le reste du temps, les véhicules roulent trop vite. La nuit les camions, les gros, roulent à plus de 50 km :h alors que leur circulation leur est interdite sur cet axe de Neuillé Pont Pierre (37) à Le Mans (72). Rappelé encore dernièrement par le maire de Mulsanne, mais rien n'y fait et pourtant, M. LEMENEUR, Président du Conseil départemental a aussi parlé de la sécurité routière dans ce secteur. Quant aux conseillers départementaux, ex-conseillers généraux, c'est le silence.
- Une chose qu'il faut reconnaître, un bienfait, c'est l'installation de passages piétons sécurisants mais ce n'est pas suffisant, il faut les relever pour réduire la vitesse comme à Dissay sous Courcillon , face à l'école publique sur ce même axe.
- Dommage qu'à Ecommoy, on ne pense qu'à faire grossir la strate de population pour atteindre les 5000 hab que de résoudre les problèmes locaux.
- Route du Mans, il nous faut un rond point devant la Poste, place Foch pour dégager la circulation bloquée par les feux tricolores, engendrant un ralentissement polluant par de longues files de véhicules en soirée. Plus personne n'ouvre ses fenêtres côté route, plus d'aération !..

Plus de routes en agglomération avec des chaussées gravillonnées. C'est une fausse économie qui engendre trop de problèmes, santé, pollution par les pneus, bruit gênant autant les conducteurs que les riverains. Il nous faut une chaussée bitumée comme sur le circuit des 24h du Mans et ailleurs.

Il nous faut des radars pédagogiques, notamment, un entre la poste et le magasin ALDI, après le feu tricolore, la route favorise la vitesse. Et quand les radars tombent en panne , il ne faut pas attendre six mois pour les réparer.

Il est aussi normal que chaque sortie de garage ait une possibilité de coupure de chaussée pour entrer ou sortir son véhicule sans pouvoir s'entendre dire « allez faire le tour au rond point le plus proche. Une agglomération n'est pas une autoroute.

En parlant d'autoroute, mais ce n'est pas du ressort communal, les autoroutes devraient être gratuites sur les 20 premiers ou 20 derniers km autour du Mans. Ce ne serait qu'un délestage , pas onéreux pour l'Etat.

Emmanuel TESSIER



Monsieur le Président de la commission  
d'enquête publique relative au SCOT-AEC  
Pays du Mans

Objet : enquête publique Schéma de cohérence territorial Pays du Mans

Paris, le 8 novembre 2025

Monsieur,

N'ayant pas eu la possibilité de nous rendre physiquement aux permanences de consultation, nous vous transmettons nos observations et propositions quant à la prise en compte de l'accueil et de l'habitat des Gens du voyage dans le projet d'élaboration du Schéma de cohérence territorial air énergie climat (SCOT-AEC) Pays du Mans.

Quelques rappels préalables :

- Le terme « Gens du voyage » est une appellation administrative qui désigne des personnes dont « l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles » terrestres<sup>1</sup>. Dans le langage commun, il s'agit de personnes vivant habituellement en caravane, perçues comme appartenant à un groupe distinct, faisant l'objet de représentations particulières dans la population sédentaire majoritaire.

Certaines précautions sont nécessaires car cette appellation peut être trompeuse. D'abord, le mot « voyage » peut prêter à confusion. Le critère principal n'est pas le voyage, l'itinérance ou la mobilité, mais le mode d'habitat correspondant principalement à la caravane.

Il peut également s'agir d'une revendication culturelle ne correspondant pas au mode d'habitat réel. Certaines personnes se revendiquent culturellement comme Gens du voyage, alors qu'elles ne vivent plus en caravane, mais en maison ou en appartement.

Enfin, un amalgame dans le langage commun s'effectue régulièrement entre les termes « Gens du voyage » et « Roms », alors que leurs réalités sociales et économiques, l'habitat et la nationalité les différencient.

- Par définition, les Gens du voyage vivent dans une résidence mobile qui prend la forme le plus souvent d'une caravane, qui constitue leur habitation permanente. Deux réalités cohabitent : l'accueil et l'habitat.

Une politique d'accueil est menée par l'Etat et les collectivités territoriales afin de gérer le passage des Gens du voyage. Elle permet de les concentrer sur des équipements publics dédiés (aires permanentes d'accueil, aires de grand passage, etc.), afin d'éviter des installations non autorisées.

Quant à l'habitat, c'est une réponse à l'ancrage des Voyageurs dans un territoire. Il permet l'intégration de la résidence mobile dans les politiques d'urbanisme, d'habitat et du logement<sup>2</sup>. Il correspond à un lieu de vie privé et familial, intégré dans un environnement avec accès à des services et sécurisé par un statut d'occupation. Le mode d'habitat des Voyageurs se compose d'une ou plusieurs résidences mobiles installées sur un terrain, en pleine propriété ou en location, comprenant ou non des constructions.

Dès 2014, le SCOT du Pays du Mans était exemplaire car il prenait en compte la problématique d'accueil des Gens du voyage mais aussi celle de l'habitat, ce qui était et reste encore aujourd'hui exceptionnel en France.

<sup>1</sup> Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

<sup>2</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi n°2000-614 précitée.

Cette volonté politique de s'intéresser à l'habitat mobile s'appuyait à la fois sur la présence ancienne de cette population sur le territoire mancel mais aussi sur l'obligation légale<sup>3</sup> de sa prise en compte dans le Scot, afin d'assurer « *la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat.* »

Dès 2000, une circulaire<sup>4</sup> rappelait l'importance de cette prise en compte dans les contrats d'agglomération : « *il convient de prendre en compte les besoins en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage en application de la loi du 5 juillet 2000. Ainsi, le contrat d'agglomération sera l'occasion de préciser les modalités de mise en œuvre du schéma départemental d'accueil prévu par cette loi. Parallèlement, il permettra aussi de favoriser le débat intercommunal destiné à définir une stratégie de réalisation de terrains familiaux intégrés dans la ville, réalisation qui reste soumise à l'initiative des collectivités locales. L'objectif étant d'éviter les conflits d'usage sur les terrains d'accueil publics entre « itinérants » et « sédentarisés ».*

Depuis l'adoption du Scot précédent en 2014, la réglementation nationale a évolué sur la prise en compte de ce mode d'habitat particulier. Dès 2014, la loi ALUR<sup>5</sup> a renforcé cette prise en compte en l'élargissant à « l'ensemble des modes d'habitat », incluant *ipso facto* l'habitat mobile des Gens du voyage. En 2017, la loi Egalité et citoyenneté<sup>6</sup> a ajouté à l'article 1<sup>er</sup> de la loi Besson le principe suivant : « *Ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adoptés par l'Etat et par les collectivités territoriales.* »

Enfin au niveau local, depuis 2014, le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage (SDAHGV), déclinaison départementale de la loi Besson ayant une durée de six ans, a également évolué. En 2014, nous étions à la version 2012-2017, puis nous avons connu celui couvrant la période de 2019 à 2025 et nous sommes à l'approche d'une nouvelle mouture pour 2026-2031.

## Observation n°1

Comme indiqué précédemment, dès 2014, le Scot du Pays du Mans prenait en compte les problématiques d'accueil et d'habitat des Gens du voyage. Sur ces deux sujets, des prescriptions et des recommandations ont été définies<sup>7</sup>. A la lecture du projet actuel, il ne nous semble pas qu'un bilan de ces obligations et préconisations aient été réalisées.

Sur le volet accueil, les obligations en aires permanentes d'accueil (APA) et aires de grands passages (AGP) ont été reconduites. La recommandation visant à compléter l'AGP dite « aire Porsche » est désormais caduque à la suite de l'abandon de cet équipement et de la réalisation d'une nouvelle AGP sur le territoire de la commune du Mans. Les obligations en matière d'accueil sur le Pays du Mans sont aujourd'hui totalement réalisées et effectives.

Sur le volet habitat, la prescription intégrant dans le PLU la possibilité d'implantation d'habitat caravane avec comme outil la déclaration préalable permettant l'autorisation pour l'installation de caravane pour plus de 3 mois a été très inégalement réalisée.

En effet, parmi les six intercommunalités couvertes par ce Scot, seule Le Mans Métropole a avancé de manière significative en la matière. Les cinq autres intercommunalités sont encore très loin de cet objectif.

Sur Le Mans Métropole, un Plan local d'urbanisme communautaire y a été adopté le 30 janvier 2020, autorisant l'installation des Résidences mobiles d'habitat permanent (RMHP) destinées au Gens du voyage dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ce document. Dans les zones naturelles (N), des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) ont également été créés.

Cependant sur ce dernier point, seules 8 des 12 communes concernées y ont répondu de manière satisfaisante, en l'absence de critères équitables, élément également relevé par les services de l'Etat lors de l'enquête publique. De plus, dans la zone naturelle générale (N), la rénovation ou l'extension des constructions est possible, alors que l'installation de Résidences mobiles d'habitat permanent (RMHP) ne l'est pas pour des

<sup>3</sup> Art. L. 121-1 du code de l'urbanisme.

<sup>4</sup> Circulaire UHC/PS/26 no 2000-95 du 26 décembre 2000 relative aux priorités et modalités de contractualisation pour les contrats territoriaux dans les domaines relevant du METL.

<sup>5</sup> Art. 132 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

<sup>6</sup> Art. 149 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

<sup>7</sup> Cf. Synthèse\_Scot\_2014.pdf.

parcelles déjà bâties. Cette non-prise en compte de ce mode d'habitat constitue une discrimination et une entrave à la mixité sociale.

Parmi les cinq autres intercommunalités, la communauté de communes (CdC) du Sud-Est Manceau comprend quelques communes ayant traité ce sujet dans leur PLU. La plus avancée est celle de Changé. Cette commune a été en 2010<sup>8</sup> la première du département de la Sarthe à créer un secteur Nf prévoyant la possibilité de terrains privés permettant l'habitat mobile des Gens du voyage. Sur ces terrains, il est possible d'y installer six résidences mobiles d'habitat permanent maximum et d'y construire une pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> maximum. Ce document d'urbanisme a d'ailleurs largement inspiré les recommandations du Scot 2014 sur son volet habitat. Le PLU a ensuite évolué en 2016 en donnant la possibilité dans les zones urbaines d'y installer une seule Résidence mobile d'habitat permanent par parcelle comprenant une construction à usage d'habitat. Cette nouvelle possibilité, très restrictive, crée une inégalité de traitement avec le secteur Nf et ne respecte pas les règles communes recommandées dans le Scot de 2014. De plus, certains Voyageurs propriétaires de maisons en secteur Np n'ont toujours pas la possibilité d'accoler à leur résidence principale leur caravane. Enfin, la commune de Brette les Pins a créé une zone Nf, assez limitée puisqu'il s'agit d'un STECAL, autorisant ce mode d'habitat, tout en le qualifiant de « sédentarisation ». Dans les zones urbaines, seul le stockage dans les bâtiments est autorisé, mesure plus restrictive que le droit général du code de l'urbanisme. Saint Mars d'Outilly a également un secteur As permettant l'accueil de caravanes moins de trois mois.

La communauté de communes de l'Orée de Bercé Bélois est dotée d'un PLUi dont la dernière modification date de 2025. Dans le rapport de présentation, un chapitre aborde « l'accueil et le logement des gens du voyage », rappelant les obligations de l'EPCI en matière d'accueil mais aussi qu'une « problématique de l'accueil des gens du voyage porte également sur la sédentarisation des gens du voyage ». Les besoins identifiés, principalement sur la commune de Moncé en Belin, s'appuient sur une étude départementale de 2008. Dans le PADD, il est précisé que pour les gens du voyage la CdC respecte ses obligations d'accueil et que « ce dispositif pourra être complété, le cas échéant, par la mise en place de mesures spécifiques favorisant la sédentarisation (habitat-caravane) ». Cet objectif modeste et à contresens de la politique publique nationale<sup>9</sup> se traduit dans le règlement écrit par une zone UBgv permettant « l'accueil d'un habitat adapté aux besoins des gens du voyage (habitat-caravane, terrains familiaux, etc.). Il permet à la fois l'installation de Résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs occupants et des constructions annexes à leur installation comme un bloc sanitaire.

Les trois autres intercommunalités, Maine Cœur de Sarthe, 4 CPS, Gesnois Bilurien, ou les communes situées sur leur périmètre ne traitent pas le sujet. Le bilan est très inégal sur le volet habitat.

Enfin, le SDAHGV 2019-2025 de la Sarthe prévoyait dans son orientation n°1 la mise en place d'« une MOUS<sup>10</sup> « habitat gens du voyage » départementale pour affiner les besoins en matière d'ancrage et accompagner les familles vers les terrains familiaux et l'habitat adapté ». Malheureusement les résultats de cette étude nous sont inconnus. Ils auraient certainement permis de mettre à jour les données datant de 2008, qui sont forcément obsolètes.

#### *Proposition n°1 :*

- Faire le bilan dans le diagnostic territorial du Scot 2025 des prescriptions et des recommandations en matière d'accueil et d'habitat des Gens du voyage du schéma précédent.
- Indiquer dans le diagnostic territorial du Scot 2025 les résultats de la MOUS départementale « habitat gens du voyage » préconisée par le SDAHGV de la Sarthe pour le territoire du Pays du Mans. A défaut, préconiser une nouvelle étude pour le territoire.
- Rappeler dans de nouvelles recommandations, l'objectif de la politique publique d'habitat des Gens du voyage, en reprenant les principes énoncés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi Besson et à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et en précisant qu'il ne s'agit pas de « sédentariser » ces personnes.

---

<sup>8</sup> Délibération du conseil municipal de Changé approuvant la révision simplifiée n°5 du PLU de Changé.

<sup>9</sup> Le terme de « sédentarisation » n'apparaît dans aucun texte national. Depuis 2017, l'incitation à la sédentarisation prônée dans les dispositions abrogées par la loi Egalité et citoyenneté a fait place à une reconnaissance de ce mode d'habitat, comme indiqué en introduction.

<sup>10</sup> Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

- Préciser dans de nouvelles recommandations les définitions et les modes d'occupation des sols<sup>11</sup> pour les résidences d'habitat et les hébergements de loisirs tels qu'ils sont définis actuellement dans le code de l'urbanisme et dans la loi Besson et son décret d'application.

#### Définitions juridiques de l'habitat léger et de l'hébergement de loisirs

	Résidences d'habitat		Hébergement de loisirs			
Dénomination	Résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs (RDHP)	Résidence mobile constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs (RMHP)	Habitation légère de loisirs (HLL)	Résidence mobile de loisirs (RML)	Caravane	Tente
Base juridique	R. 111-51 du cu	Art. 1 <sup>er</sup> de la loi n°2000-614 + art. 1 <sup>er</sup> du décret n°2019-1478	Art. L. 111-25 + R. 111-37 du cu	Art. L. 111-25 + R. 111-41 du cu	Art. L. 111-25 + R. 111-47 du cu	
Type	Installation sans fondation avec équipements intérieurs ou extérieurs, facilement et rapidement démontable, pouvant être autonome des réseaux publics	Véhicule terrestre habitable	Construction démontable ou transportable	Véhicule terrestre habitable		
Moyens de mobilité		Permanents	Non	Oui	Permanents	
Circulation routière		Autorisée	Impossible	Interdite	Autorisée	
Mode de traction			Aucun	Tractée	Tractée ou autotractée	
Occupation	A partir des dénominations	Permanente (habitat traditionnel des personnes dites gens du voyage)	Temporaire ou saisonnière			
Usage	Habitat		Loisirs			
Dénominations courantes	Tente, tipi, yourte...	Caravane, camping-car...	Chalet, préfabriqué...	Mobil-home	Caravane, camping-car, tiny house...	Tente, tipi, yourte

- Mettre à jour les différentes solutions en matière d'habitat pour les Gens du voyage : terrain familial locatif (TFL), logement social adapté et terrain privé.

Équipement	Terrain familial locatif (TFL)	Logement social adapté	Terrain privé
Vocation	Publique	Sociale	Privative
Statut d'occupation	Locataire	Accédant à la propriété	Locataire ou propriétaire
Propriétaire	Collectivité	Opérateur social public ou association agréée	Personne physique ou morale
Usage	Collectif (sur terrain aménagé)	Privatif (hors terrain aménagé)	Collectif (sur terrain aménagé)
Localisation	Secteurs constructibles + STECAL	Secteurs constructibles	Secteurs constructibles ou non
Inscription au schéma	Oui	Non	Non En annexe
Financement principal	70% Etat plafonné	PLUS + PLAI PSLa	privé
complémentaire	Collectivités, CAF, FEDER (par ex.)	Collectivités, CAF, FEDER (par ex.)	subventions

<sup>11</sup> Installation et non stationnement lorsqu'elles sont occupées, entreposage et non stockage le cas échéant.

## Observation n°2

Concernant le nouveau projet de SCOT, nous l'avons relu partie après partie.

- dans le diagnostic territorial (p53)

On y remarque d'abord dans le titre l'utilisation maladroite d'un vocabulaire inadéquat avec le terme « sédentarisation ». Pour rappel, ce terme n'apparaît dans aucun texte réglementaire national. Depuis 2017, l'incitation à la sédentarisation prônée dans les dispositions abrogées par la loi Egalité et citoyenneté a fait place à une reconnaissance pleine et entière de ce mode d'habitat, comme indiqué en introduction.

Le titre, « une demande sédentarisation des Gens du voyage », fait référence au volet habitat. Le contenu qui suit traite à la fois du volet « accueil » et de l'habitat ».

Le vocabulaire utilisé, terrain familial, habitat adapté et ancrage peuvent également prêter à confusion et répondent également à certaines représentations voire des clichés sur ce mode d'habitat. L'occupation d'un terrain n'est pas forcément familiale, mais son statut est privé. L'habitat adapté est souvent utilisé pour qualifier une offre de logement social adapté à l'habitat caravane, alors que l'ensemble du mode d'habitat des Gens du voyage est une forme d'habitat adapté. Le terme d'ancrage correspond à un sentiment d'appartenance à un territoire. Les Voyageurs sont des habitants à part entière de notre département et se revendiquent comme sarthois. Le sens utilisé dans le document correspond plutôt à un phénomène de résidentialisation comme le définit la publication à caractère scientifique Géoconfluences<sup>12</sup> :

*« La résidentialisation peut être la fixation dans un espace d'une population mobile, qui devient une population permanente au sens statistique du terme, ou l'essor de la fonction résidentielle dans un espace initialement voué à d'autres fonctions (touristique, agricole, industrielle...) »*

Il n'y a aucun chiffrage des ménages résidentialisés sur les aires d'accueil situées sur le territoire du SCOT, alors que le gestionnaire de ces équipements les chiffre à 49 dans une étude qu'il a menée récemment.

> Proposition n°2 :

- Remplacer le terme « sédentarisation » par ceux plus neutres et objectifs d'« accès à la propriété ou à des offres locatives ».

- Distinguer clairement le volet accueil et le volet habitat afin d'éviter les confusions dans la partie consacrée aux Gens du voyage.

- Remplacer le terme « habitat adapté » par celui de « logement social adapté », conformément au tableau proposé plus en avant.

- Remplacer le terme « terrain familial » par celui de « terrain privé », conformément au tableau proposé plus en avant.

- Remplacer le terme « ancrage » par celui de « résidentialisation », plus neutre et objectif.

- Indiquer des chiffres plus précis sur les besoins des ménages résidentialisés sur les aires d'accueil.

## Observation n°3

Toujours dans le nouveau projet de SCOT,

- dans le projet d'aménagement stratégique (p59)

(p59) L'objectif n°45 vise à « favoriser une mixité des formes urbaines et des nouveaux modes d'habiter ». Dans l'idée d'adapter les règlements d'urbanisme aux nouvelles formes d'habiter, Le Mans Métropole a mis en place depuis 2024 une réflexion autour de l'habitat atypique, léger, mobile et démontable. Cette approche globale, qui inclut les Gens du voyage, mais aussi les habitants en yourte, en tiny-house, en camping-car, phénomènes en plein développement, serait intéressante à mentionner. La gestion de ces nouveaux d'habiter doit être prévue.

---

<sup>12</sup> [https://geoconfluences.ens-](https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/residentialisation#:~:text=La%20r%C3%A9sidentialisation%20peut%20%C3%AAtre%20la,%2C%20agricole%2C%20industrielle%E2%80%A6).)

[lyon.fr/glossaire/residentialisation#:~:text=La%20r%C3%A9sidentialisation%20peut%20%C3%AAtre%20la,%2C%20agricole%2C%20industrielle%E2%80%A6\).](https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/residentialisation#:~:text=La%20r%C3%A9sidentialisation%20peut%20%C3%AAtre%20la,%2C%20agricole%2C%20industrielle%E2%80%A6).)

> *Proposition n°3* :

- Ajouter aux nouvelles formes d'habiter l'habitat atypique, léger mobile et démontable.

**Observation n°4**

Toujours dans le nouveau projet de SCOT,

- dans le document d'orientation et d'objectifs (pp25-26)

Le Mans Métropole autorise désormais l'habitat-caravane dans ses zones urbaines. Les autres collectivités, comme nous l'avons plus en avant, se contentent d'autoriser partiellement quasi exclusivement dans des Stecal, répondant aux besoins existants, sans prévoir les besoins futurs.

> *Proposition n°4* :

- Dans la prescription 11 D, distinguer le volet accueil de l'habitat. Dans le volet habitat et autoriser l'installation des Résidences mobiles d'habitat permanent dans les zones urbaines, afin de respecter les principes posés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire. Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

**Charles Delage**

Membre du Collectif des  
voyageurs sarthois

**Jérôme Weinhard**

Responsable du pôle juridique  
de la FNASAT-Gens du voyage

Email : [j.weinhard@fnasat.asso.fr](mailto:j.weinhard@fnasat.asso.fr)





**Le SCOT du Pays du Mans (72) :**  
document d'orientation et d'objectifs (DOO)  
2 volets : accueil et habitat avec prescriptions et recommandations



## Accueil

### Répondre aux besoins des populations spécifiques

Le projet de SCOT doit également prendre en compte certaines catégories de publics qui présentent des fragilités ou des difficultés d'accès et/ou de maintien dans le logement : les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes défavorisées, les jeunes et les gens du voyage.

#### Prendre en compte les demandes spécifiques pour les gens du voyage

Le SCOT du Pays du Mans intègre les besoins des Gens du Voyage sous deux angles principaux :

- l'accueil en lien avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- l'habitat adapté.

Poursuivre l'accueil des gens du voyage

#### PRESCRIPTION

Les orientations du Schéma Départemental des Gens du voyage devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme.

#### RECOMMANDATION

Considérant les difficultés de l'aire de grands passages du Mans dite « aire Porsche », lors d'événements liés au circuit des 24H, la réalisation d'une aire de grands passages complémentaire sur l'agglomération mancelle serait à envisager.

## Habitat

### Prendre en compte l'habitat-caravane dans les documents d'urbanisme

Le diagnostic du schéma départemental a mis en évidence les besoins des voyageurs en termes d'accès à la propriété et d'habitat adapté, à proximité de la ville et de ses équipements. Pour répondre à ce besoin, le SCOT propose d'intégrer cette réflexion dans les documents d'urbanisme.

Les différentes formes d'habitat-caravane sont décrites ci-dessous :

#### 1- Terrain familial :

Habitat privé en pleine propriété des gens du voyage, où une ou plusieurs caravanes sont installées avec ou sans construction annexe.

#### 1bis- Terrain familial locatif :

Terrain équipé d'un bloc sanitaire (1 douche, 2 WC et un bloc à laver) loué à une famille comprenant jusqu'à 6 emplacements. Les terrains familiaux locatifs sont créés et gérés par un organisme public.

#### 2- Habitat adapté :

Logement locatif social adapté (PLAI) avec intégration de la caravane (WC ouvrant à la fois sur l'intérieur et l'extérieur, auvent pour abriter les caravanes).

#### PRESCRIPTION

Intégrer dans le PLU la possibilité d'implantation d'habitat caravane (outil : déclaration préalable pour l'installation de caravane de plus de 3 mois, article L. 444-1<sup>11</sup> et R421-23<sup>12</sup> du Code de l'urbanisme)

#### RECOMMANDATIONS

Réaliser un état des lieux et une analyse du besoin en habitat des gens du voyage dans le cadre des diagnostics des documents d'urbanisme.

Etablir des règles communes à intégrer dans les documents d'urbanisme pour les terrains familiaux :

#### Sur la localisation des espaces destinés à ce type d'habitat :

- Seulement en zone constructible sous conditions ;
- Sans mitage des espaces agricoles ;
- Dans un objectif de limitation de la consommation d'espace.

#### Sur l'aménagement des parcelles :

- 6 emplacements caravanes maximum de 75 m<sup>2</sup> chacun ;
- Bâtiment d'une emprise maximum de 50 m<sup>2</sup> ;
- Espaces verts sur au moins 20 % de l'unité foncière ;
- Raccordement à l'eau potable et au réseau électrique obligatoire ;
- Raccordement assainissement collectif ou assainissement à la charge du propriétaire ;
- Nombre de places de stationnement voiture par caravane limité à 1,5 place ;
- Propriétaires soumis aux obligations de fiscalité pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Favoriser le développement de l'habitat adapté pour les gens du voyage, Cette orientation entre dans les pourcentages de logements aidés.

