

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE,  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLUi NOTICE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 25 novembre 2021

**1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLUi adoptée le**  
1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLUi adoptée le

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
XXX 2022  
adoptant la 1<sup>ère</sup> modification  
simplifiée du PLUi de la  
communauté de communes  
de L'Huisne Sarthoise

Le président,  
Didier Reveau

Date : **28 juillet 2022**

Phase : **Consultation des services**

N° de pièce : **1b Annexe au rapport de présentation**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



# TABLE DES MATIÈRES

I/ OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
II/ PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DU DOSSIER	4
III/ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	8
IV/ IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	9



# I/ OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

Par délibération du 25 novembre 2020, la CCHS a approuvé son PLUi, devenu exécutoire en date du 8 février 2021.

Après une année de vie du PLUi, la présente modification simplifiée a pour objet de rectifier les quelques erreurs matérielles identifiées par la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise. Elle sera réalisée parallèlement à une procédure de modification de droit commun du PLUi lancée par délibération du conseil communautaire le 28 avril 2021.

## La procédure de modification simplifiée est régie par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

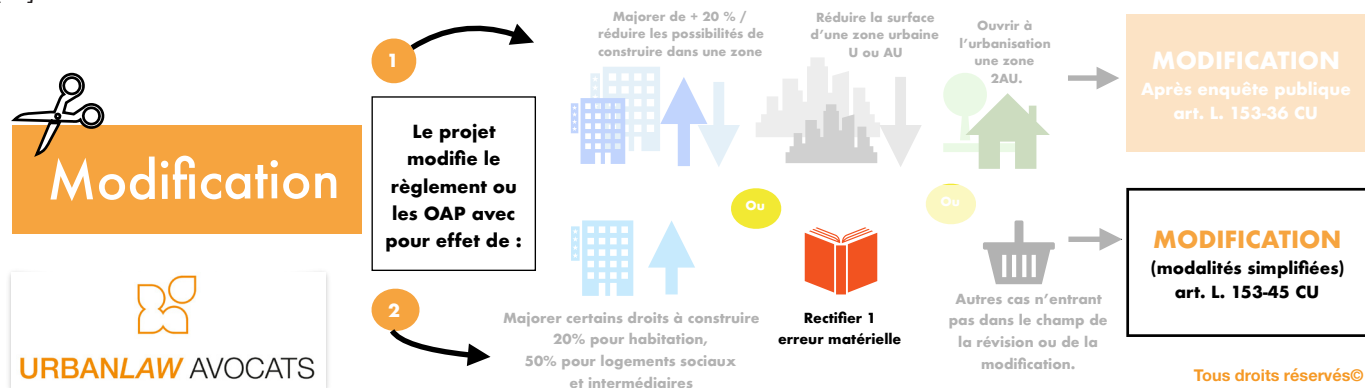
«La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

[...]



Les procédures de modification  
Source : <http://www.urbanlaw-avocats.fr>

Le Conseil d'État, le 21 juillet 2021 rappelle dans sa décision que :

« Le recours à la procédure de modification simplifiée, quand elle vise à rectifier une erreur matérielle, est légalement possible afin de corriger une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone le choix d'un zonage, **dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme**, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme ».

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les quelques évolutions du règlement écrit et du zonage du PLUi présentées ci-après.

Les évolutions proposées sont liées à des oublis de forme ou de fond entre l'arrêt du projet, la consultation des PPA, l'enquête publique puis l'approbation. Ainsi des demandes formulées en réponse au mémoire du commissaire enquêteur n'avaient jamais été prise en compte.

Les ajustements ne porteront bien évidemment pas atteinte au PADD.

## II/ PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DU DOSSIER

### LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- 1. Dispositions générales :** Dans les règles relatives au stationnement des dispositions générales, les hébergement pour personnes âgées et résidences seniors font l'objet d'une réglementation à part entière avec 1 place à prévoir pour 2 logements.

#### JUSTIFICATION

Lors de l'enquête publique du 24 février au 15 mars 2020 et du 22 juin au 4 juillet 2020 Monsieur Bailleux C, architecte en charge d'un projet de résidence seniors en zone UA demandait à ce que des règles spécifiques soient rédigées pour cette typologie de logement soit 1 place pour 2 logements. La communauté de communes avait répondu favorablement à cette demande qui a fait l'objet d'un oubli d'ajustement avant approbation du PLUi

#### AVANT

- **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<b>Habitation</b>	2 places par logement
<b>Règles spécifiques pour :</b> La zone UA, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires	1 place par logement

#### APRÈS

- **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<b>Habitation</b>	2 places par logement
<b>Règles spécifiques pour :</b> La zone UA, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, <del>l'hébergement des personnes âgées</del> et les résidences universitaires	1 place par logement
<b>L'hébergement des personnes âgées et les résidences seniors</b>	<b>1 place pour 2 logements</b>

- 2. Dispositions générales :** Dans la partie 1.1. Secteur de carrière identifié au titre de l'article R.151 34 2° du Code de l'Urbanisme une phrase surlignée en vert est assimilée au corps de texte.

#### JUSTIFICATION

Oubli de suppression du surlignage avant l'approbation du document.

AVANT	APRÈS
Sont également admises l'exploitation de ces déchets inertes et les Installations Classées pour la Protection	Sont également admises l'exploitation de ces déchets inertes et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui y sont liées.

3. **Zone UE** : l'en-tête de la zone indiquait qu'il s'agissait de la zone UL. Il a été corrigé pour indiquer la zone UE.

#### JUSTIFICATION

Il s'agit simplement d'un oubli de «saut de section» dans la rédaction de l'en-tête

#### AVANT



#### APRÈS



4. **Zone UE** : En zone UE l'article 1.3 mentionne des conditions pour certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Ainsi pour les «équipements d'intérêt collectif et de services publics», l'exception sur les «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» n'a pas à y figurer puisqu'ils sont autorisés sans condition à l'article 1.1.

#### JUSTIFICATION

La zone UE est dédiée aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. Les «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» y sont évidemment autorisés sans aucune condition (tableau des destinations et sous destination). Il n'est ainsi pas utile de les citer comme exception dans la partie suivante limitant certains usages et affectations des sols. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur de syntaxe car sur l'ensemble du règlement écrit, il est le seul paragraphe de la partie « Limitation de certains usages et affectations des sols » commençant par une exception.

AVANT	APRÈS
<p><b>-&gt; Equipements d'intérêt collectif et de services publics (excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) :</b></p> <p>Excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.</p>	<p><b>-&gt; Equipements d'intérêt collectif et de services publics <del>(excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés)</del> :</b></p> <p><del>Excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</del>, sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.</p>

**5. Zone 1AU :** En zone 1AU sont dorénavant autorisées les ICPE seulement en zone 1AUe. La mention « *sauf sur le secteur 1AUe* » a été ajoutée à la fin du 4<sup>e</sup> point de l'article 1.2 interdisant certains usages et affectations des sols.

**JUSTIFICATION**

La zone à urbaniser 1AUe a une vocation principale d'économie communautaire. 3 zones 1AUe sont réparties sur les communes de Cherré et de La Ferté-Bernard. Ces deux secteurs constituent des zones d'activités isolées de toutes habitations (ZA du Coutier et ZA la Petite Cibole). Deux ICPE sont par ailleurs, déjà implantées sur la ZA de Cherré. Enfin, les ICPE sont autorisées sans condition en zone UE

l'objet de la zone 1AUe est bien entendu d'accueillir les ICPE mais la formulation actuelle du règlement peut être équivoque. Il semblerait qu'il s'agisse d'un oubli de la part du bureau d'études, qui, en mentionnant l'interdiction globale des ICPE dans l'ensemble des zones à urbaniser a omis de préciser l'exception sur les zones 1AUe, zones d'activités dont la localisation est au contraire, à privilégier pour implanter de telles activités.

AVANT	APRÈS
<p><b>7.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <p>Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les carrières et extractions de matériaux ;</li> <li>• les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;</li> <li>• les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;</li> <li>• les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>7.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <p>Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les carrières et extractions de matériaux ;</li> <li>• les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;</li> <li>• les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;</li> <li>• les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) <i>sauf sur le secteur 1AUe sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat, des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;</i></li> </ul> <p>[...]</p>

### III/ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) valant Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration par le Perche Sarthois sur le territoire des Communautés de communes de l'Huisne Sarthoise et des Vallées de l'Anille et de la Braye.

En l'absence de SCoT, le PLUi de l'Huisne Sarthoise et sa modification simplifiée doivent être compatibles avec les documents suivants :

- les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), en cours d'élaboration ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021, approuvé le 18 novembre 2015 ;
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Huisne et Loir, approuvés respectivement en date du 14 octobre 2009 (modifié le 23 décembre 2011) et du 25 septembre 2015 ;
- le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2016-2021 défini à l'échelle du bassin Loire-Bretagne.

La compatibilité du PLUi de l'Huisne Sarthoise a largement été démontrée dans le Tome 4 - évaluation environnementale du rapport de présentation du PLUi.

La présente procédure a pour objet de rectifier des erreurs matérielles souvent expliquées par des oublis de corrections entre le dossier présenté à l'arrêt et celui approuvé.

Seuls le règlement écrit et le zonage se verront impactés par la modification simplifiée. Cette dernière n'entraîne pas d'évolutions notables. Au contraire, elle permet d'intégrer des demandes antérieures à l'approbation du document d'urbanisme.

La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux ayant été démontrée, la compatibilité de la modification simplifiée va de soi :

- Elle n'influence par l'incidence du PLUi sur l'aménagement du territoire, la mobilité ou encore l'environnement ;
- Elle n'impactera aucunement les cours d'eau, la qualité de l'eau ou encore la préservation des milieux humides et de la biodiversité ;
- Elle n'aura aucune incidence sur le risque inondation dans le cadre du PGRI ;
- Enfin, la modification simplifiée n'impactera pas la qualité de l'air, le maintien des trames verte et bleue.

**La procédure de modification simplifiée du PLUi par les évolutions négligeables qu'elle propose, est compatible et/ou prend en compte les documents supra-communaux.**

## IV/ IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PLUI

Le PLUi en vigueur a fait l'objet d'un état initial de l'environnement exhaustif figurant au tome 2 du rapport de présentation du PLUi. La présente sous partie fait synthèse des éléments majeurs de l'état initial de l'environnement corrélé aux évolutions dans la cadre de la procédure de modification simplifiée.

Aucune des évolutions objet de la présente modification simplifiée n'aura d'impact sur l'environnement.

#### Les milieux remarquables du territoire

##### Le site NATURA 2000

Le territoire intercommunal est concerné par un site Natura 2000, il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation «Carrières souterraines de Vouvray-sur-Huisne».

La modification simplifiée n'aura aucun impact le site Natura 2000 situé à Vouvray-sur-Huisne.

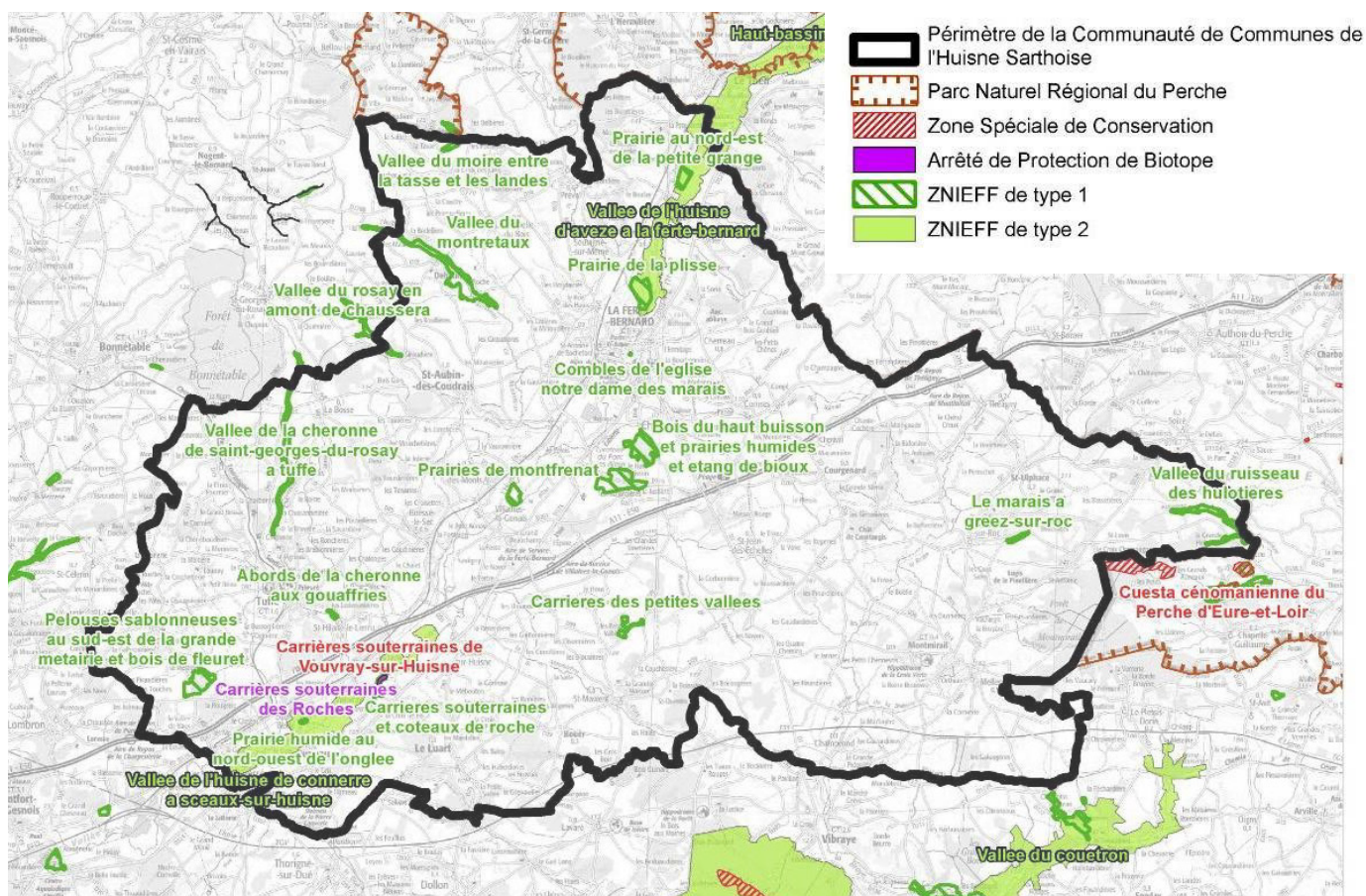
##### Les ZNIEFF

Sur le territoire de la Communauté de Communes, 13 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF sont recensées.









#### Les trames vertes et bleues

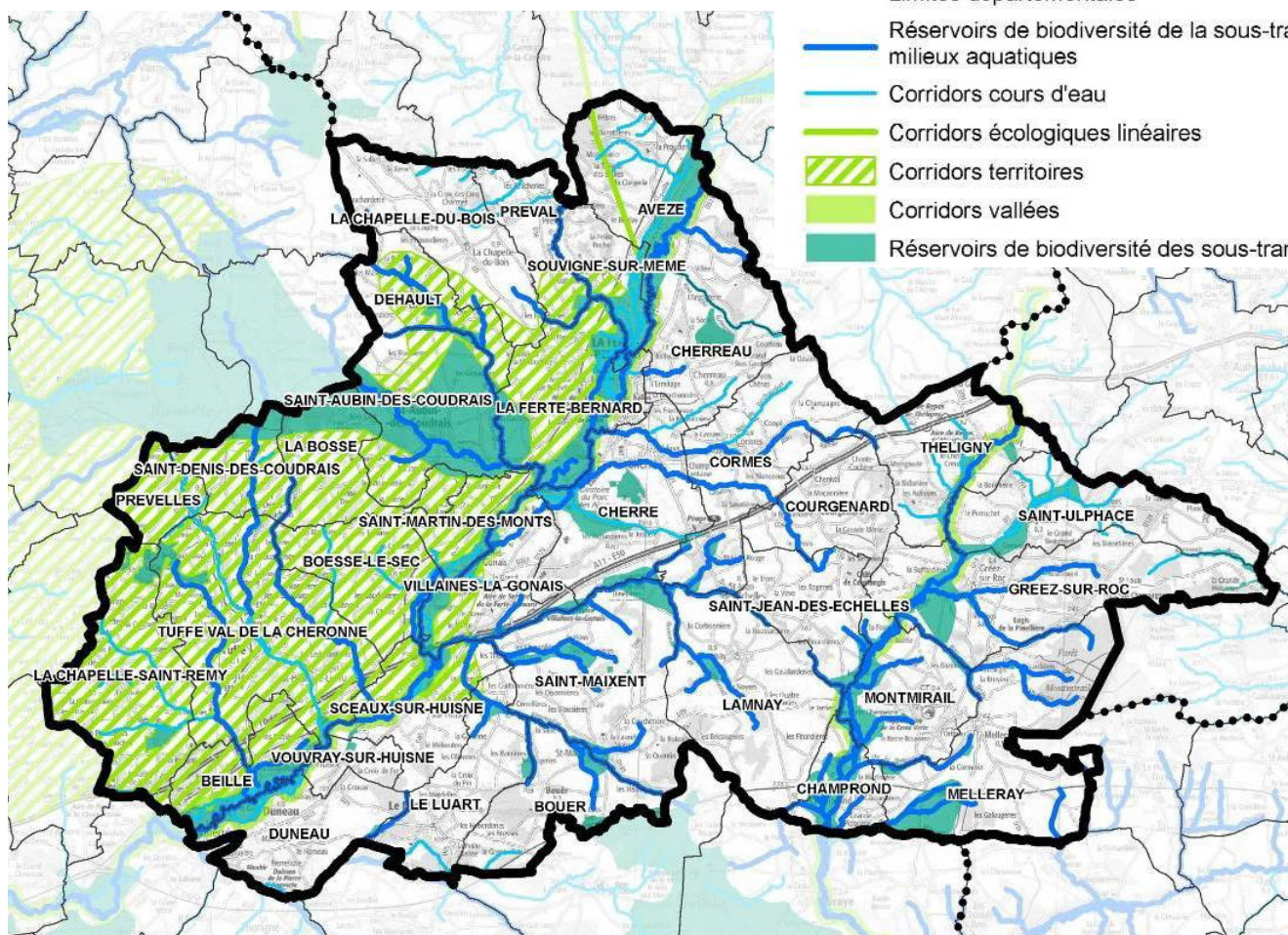
##### Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les ajustements du règlement écrit n'auront aucune incidences sur la préservation des trames vertes et bleues.





-  Périmètre de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux aquatiques
-  Corridors cours d'eau
-  Corridors écologiques linéaires
-  Corridors vallées
-  Réservoirs de biodiversité des sous-trames



## Les risques naturels et technologiques

L'évaluation environnementale du PLUi mentionne les facteurs suivants :

### Risques naturels

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une bonne connaissance des risques présents sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des arrêtés de catastrophe naturels recensés sur toutes les communes du territoire</li> <li>- Risque très élevé de remontée de nappe au niveau de la vallée de l'Huisne et ses affluents</li> <li>- Plusieurs communes classées en zone de vulnérabilité faible à moyenne au risque de mouvement de terrain et minier</li> <li>- 3 communes (la Ferté-Bernard, Tuffé, Cherreau) parmi les plus vulnérables de la Sarthe au risque de retrait-gonflement des argiles</li> <li>- Nombreuses cavités et mouvements de terrain recensés sur le territoire</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence de plusieurs Plans de Prévention des Risques d'Inondation sur le territoire : PPRI des communes de la Vallée de l'Huisne et PPRI de la Ferté-Bernard</li> <li>- Prise en compte du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boue doit être maîtrisé dès la conception des projets d'aménagement afin de limiter l'exposition des biens et des personnes</li> </ul>

La modification simplifiée tient compte des risques pesant sur le territoire et n'aura pas pour incidence d'augmenter l'exposition aux risques des biens et des personnes.

Les évolutions du règlement écrit concernent des secteurs urbains où la prise en compte des risques a déjà été étudiée.

Concernant la possibilité de réaliser des ICPE en zone 1AUe, il faut rappeler ici qu'il s'agit de zones propices au développement de telles activités. Situées à La-Ferté-Bernard et à Chérré, elles jouxtent des zones UE dédiées au développement de zones d'activités. Les zones 1AUe sont éloignées des secteurs d'habitat et à l'inverse à proximité des sites industriels actuels.

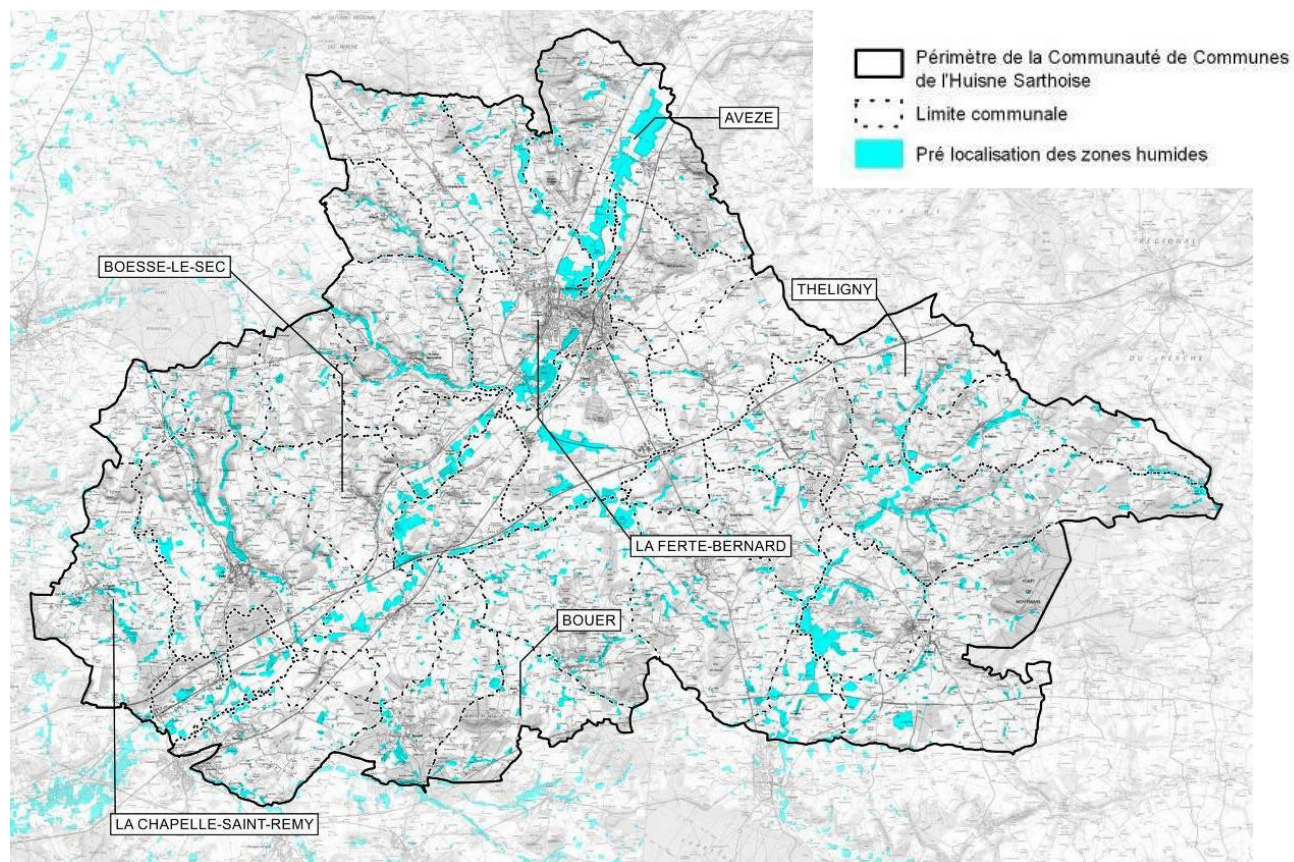
### Risques technologiques

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le territoire présente peu de risques industriels et technologiques et ceux présents sont connus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 37 ICPE soumises à enregistrement ou autorisation disséminées sur le territoire</li> </ul>
Opportunités	Menaces
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de transport de matières dangereuses lié principalement à l'autoroute A11 et aux RD 323 et RD 1 qui présentent un trafic important</li> <li>- Nombreuses communes traversées par la canalisation de transport de gaz allant de Montoire de Bretagne vers l'Île-de-France et réseau de conduites et postes de gaz</li> </ul>

## Les secteurs inondables et humides

### Inondation

La modification simplifiée n'apportera aucune incidence supplémentaire sur le risque inondation.



### **Le projet peut-il avoir un impact sur le territoire ou les territoires limitrophes ?**

Le PLUi en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale figurant au tome 4 du rapport de présentation du PLU joint en annexe au présent dossier.

La procédure de modification simplifiée a pour objet de corriger des erreurs matérielles. À ce titre, l'article R104-12 (version en vigueur depuis le 16 octobre 2021) précise que l'évaluation environnementale n'est pas applicable pour la dite procédure.

L'ensemble des modifications apportées au PLU n'est pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En tout état de cause, les évolutions proposées sont liées à des oublis de forme ou de fond entre l'arrêt du projet, la consultation des PPA, l'enquête publique puis l'approbation. Ainsi des demandes formulées en réponse au mémoire du commissaire enquêteur n'ont jamais été prise en compte.

Les évolutions du règlement écrit,

- Corrigent des éléments de forme (surlignage, en tête, tournure de phrase, etc.)
- Ajustent des règles de stationnement suite à une demande lors de l'enquête publique, accordée par la communauté de communes mais pas intégrée au dossier final ;
- Accordent les ICPE en secteur 1AUe, ce secteur décliné sur deux territoires de l'EPCI permettra l'extension à plus long terme de zones UE. Sur le secteur 1AUe, ne pas autoriser les ICPE relève assurément d'un oubli dans la rédaction de la règle. En effet, ces zones sont propices pour l'installation de telles activités.

### **Quels impacts du projet sur la consommation d'espace ?**

Aucun, la modification simplifiée n'induit pas de consommation d'espace supplémentaire.

En réduisant le nombre de place de stationnement pour les résidences seniors l'impact sur l'imperméabilisation des sols s'en verra réduit.

### **Quels impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?**

Aucun impact.

### **Quels impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux ? Le projet affecte-t-il la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues) ?**

L'impact sur ces milieux sera nul. Les évolutions du règlement écrit concernent des zones urbaines ou à urbaniser et n'entraîneront pas de consommation d'espace, elles n'impacteront aucunement les milieux remarquables, les ZNIEFF et le site Natura 2000, les milieux humides ou encore les secteurs objets d'un trames écologiques.

### **Le projet affecte-t-il le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales ?**

Les modifications opérées sur le PLUi n'induiront aucune incidence sur les sites classés et inscrits ou encore les grands paysages du territoire intercommunal.

### **Le projet emporte-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? de l'exposition aux risques des populations ?**

La modification simplifiée aura pour conséquence d'autoriser les ICPE dans les zones à urbaniser 1AUe sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat, des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances.

Comme il a déjà été mentionné leur interdiction en zone 1AUe relève très vraisemblablement d'un

oubli puisque les secteurs 1AUe jouxtent deux zones d'activités à La Ferté-Bernard et à Cherré actuelle en zone UE. Ces zones d'activités sont propices à l'accueil d'ICPE : excentrées des secteurs d'habitat, elles accueillent d'ores et déjà des entreprises et industries parfois lourdes.

Autoriser les ICPE en zone 1AUe n'aura aucun impact sur la vulnérabilité du territoire et l'exposition aux risques des populations.

Aucune autre modification n'est proposée sur les prescriptions ou les informations relatives aux risques technologiques. Par conséquent l'impact sur la population sera nul.

#### **Le projet emporte-t-il augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions ?**

Aucun des secteurs objets de la présente modification simplifiée n'est concerné par des secteurs de nuisances recensés sur le territoire et aucune modification n'est faite sur les prescriptions ou les informations relatives à la prévention et à la réduction des nuisances et pollutions.

#### **L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permet-elle de limiter les déplacements motorisés individuels ? de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux ?**

La présente modification simplifiée n'aura aucun impact sur les propositions en faveur des circulations et sur les modes actifs retranscrites dans l'orientation n°5 du PADD «AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES PIÉTONS ET LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE». La modification n'induirait nullement de circulations supplémentaires.

**Pour l'ensemble des points évoqués ci-dessus, le projet de modification simplifiée du PLUi de l'Huisne Sarthoise ne sera pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerra pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**



or.