



Le Mans, le **31 MAI 2022**

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Nicolas SURAIS
Tél : 02 72 16 40 60
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Objet : modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Huisne Sarthoise.

Monsieur le président,

Par courrier du 10 février 2022, reçu le 17 février 2022 et complété le 17 mars 2022, vous m'avez adressé une demande d'avis sur le projet de modification simplifiée qui vise à « corriger des erreurs matérielles » dans le PLUi approuvé le 25 novembre 2020.

Pour rappel, le Conseil d'État dans son jugement du 21 juillet 2021, indique que le recours à la procédure de modification simplifiée 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 dès lors que **cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLU**, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLU.

Si certaines erreurs matérielles sont recevables au titre de la procédure engagée au vu des justifications apportées (demande lors de l'enquête publique non reprise dans le PLUi approuvé, suppression de surlignage ou erreur dans l'entête d'une zone dans le règlement écrit), ce n'est pas le cas pour les autres éléments présentés. Il m'importe de vous en fournir les raisons en respectant l'ordre des points abordés dans votre notice de présentation.

I – Les évolutions du règlement écrit

Au préalable, sur la forme, il est utile dans la notice de présentation de préciser le numéro des pages du règlement écrit du PLUi concernées par les modifications.

1. Dispositions générales : règles de stationnement

Dans le document présenté, il est indiqué que la collectivité avait répondu favorablement à une demande de modification du règlement faite lors de l'enquête publique. Il convient de fournir, à l'appui de cet argument, par exemple l'extrait du rapport du commissaire enquêteur qui reprend cette proposition.

Monsieur le président de la communauté de communes de l'Huisne sarthoise
25 rue Jean Courtois
BP 50061
72 403 LA FERTÉ-BERNARD CEDEX

Le projet de modification impose une réduction du nombre de places de stationnement requis pour l'hébergement des personnes âgées et les résidences seniors. La collectivité propose de retenir « 1 place pour 2 logements ». Toutefois ces structures sont le plus souvent des immeubles avec appartements, il convient d'adapter le règlement à la typologie des constructions visées.

Ce point peut évoluer dans le cadre d'une modification simplifiée.

2. Dispositions générales : surlignage en vert dans la partie 1.1

La notice de présentation ne reprend pas la totalité de la phrase concernée du règlement écrit en vigueur (Cf. p.13). Elle omet la formule « qui y sont liées » à la fin de la phrase. L'objet de cette modification porte uniquement sur la suppression du surlignage en vert de cette phrase.

Par ailleurs, il convient de revoir la numérotation des chapitres de la partie 1 du règlement écrit. Ce dernier comporte une itération des deux parties 1.1 et 1.2. La partie concernée par la modification « 1.1 secteur de carrière identifié au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme » deviendrait la partie « 1.4 » et la partie « 1.2 petit patrimoine et cadre de vie » deviendrait « 1.5 ». Il est également pertinent de faire évoluer la numérotation du sommaire sur ces rubriques.

Ce point peut évoluer dans le cadre d'une modification simplifiée.

3. Zone UE : l'entête UL doit être changé en zone UE

Ce point peut évoluer dans le cadre d'une modification simplifiée.

4. Zone UE : usages et affectations des sols

La modification de l'article 5.1.3 relatif aux équipements d'intérêt collectif et de services publics consiste à supprimer l'exception : « des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Cette correction se justifie par le fait que la zone urbaine à vocation économique (Ue) correspond aux secteurs d'accueil d'activités économiques de bureaux, d'artisanat, de commerces, d'entrepôt et d'industrie. Par correspondance, il convient de procéder à l'ajustement de l'article « 5.1.1 tableau des destinations et sous-destinations » et d'y ajouter la précision « voir conditions énoncées » à la ligne des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Ce point peut évoluer dans le cadre d'une modification simplifiée.

5. Le règlement écrit de la zone 1AUe est modifié pour permettre l'implantation d'entreprises installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La modification envisagée ne peut être qualifiée d'erreur matérielle. Certes, des entreprises ICPE sont déjà implantées dans les zones UE existantes, mais aucun élément ne justifie que les intentions initiales de la collectivité étaient d'autoriser les ICPE sur les zones 1AUe. Néanmoins, cette évolution respecte les dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme et peut évoluer dans le cadre d'une modification simplifiée.

Ce point peut évoluer dans le cadre d'une modification simplifiée.

II – Les évolutions du règlement graphique

1. Transformation de la zone 2AU en 1AU sur la commune de Dehault

Sur ce territoire communal, à l'arrêt de projet du PLUi le 11 juillet 2019, étaient prévus deux secteurs à urbaniser : un en densification « rue des Fontaines » classé en zone UB avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et l'autre « secteur Champ Valentin » en extension, classé en zone à urbaniser 1AU.

Il convient de rappeler que le territoire intercommunal n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territorial (SCoT) applicable, toute zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002, ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation. En application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme (CU), il peut être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État. Ainsi, l'arrêté préfectoral du 3 février 2020 portant sur la dérogation aux dispositions de l'article L.142-4 du CU stipule que, sur la commune de Dehault, la dérogation est accordée pour la zone urbaine UB « rue des Fontaines » (surface de 0,51 ha) **sous réserve de basculer la zone 1AU** « secteur Champ Valentin » en zone 2AU et notamment de densifier au sein de l'enveloppe urbaine.

En réalité, l'erreur matérielle ne porte pas sur le règlement graphique mais sur l'OAP de densification « rue des Fontaines » qui a été effectivement supprimée lors de l'approbation du PLUi. Elle est à maintenir afin de respecter l'arrêté préfectoral de dérogation. En revanche, le règlement graphique du secteur « Champ Valentin » est à conserver en zone 2AU et l'OAP de ce secteur est à supprimer.

À l'appui de cette analyse, ce point ainsi ajusté peut évoluer dans le cadre d'une modification simplifiée.

2. Reclassement de la parcelle cadastrée C 1358 sur la commune de La Chapelle Saint-Rémy

La parcelle cadastrée C 1358 est actuellement en zone naturelle protégée (Np) au PLUi approuvé. La collectivité propose de la reclasser partiellement en zone agricole A (environ 5 ha), considérant à cet endroit une emprise agricole et cultivée. Néanmoins, le document d'urbanisme ne régit pas l'usage des terrains.

Sur le registre parcellaire graphique (RPG) 2020, la parcelle se compose d'une jachère depuis au moins 6 ans, déclarée comme surface d'intérêt écologique et d'une terre cultivée (maïs).

En outre le périmètre de la zone naturelle protégée (Np) au PLUi approuvé correspond à la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 n° 520016166 « pelouses sablonneuses au Sud-Est de la grande métairie et bois de Fleuret ». Cette zone présente un bois feuillu et une friche. Le bois héberge la Parisette à quatre feuilles. La friche sablonneuse accueille le Lupin à feuilles étroites et à graines réticulées. Ce sont deux espèces végétales protégées.

À la page 9 de la notice de présentation du dossier de modification, il est mentionné que « le passage de Np à A aura un impact négligeable sur la partie friche ». Or, il est constaté que l'emprise foncière de la friche est incluse au sein d'un périmètre ZNIEFF et est classée d'intérêt écologique sur le RPG 2020. Il est donc nécessaire de justifier l'impact d'une modification de zonage.

De plus, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dans son orientation n° 4 « préserver les milieux naturels et les continuités écologiques », fixe l'objectif n° 1 de « protéger les milieux d'intérêt pour la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, massifs forestiers) ».

En application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, « la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels... » doit faire l'objet d'une révision du document d'urbanisme en vigueur. En outre, le projet porte atteinte au PADD dans son axe n° 3 qui dispose que le projet de territoire doit s'intégrer dans son environnement riche et sensible, ce qui renforce cette lecture.

Ce point ne peut pas évoluer dans le cadre d'une modification simplifiée. Il relève d'une révision générale du PLUi.

III – Compatibilité avec les documents supra-communaux

Il est mentionné à la page 8 de la notice de présentation que le PLUi doit « être compatible avec les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en cours d'élaboration ». Ce document a été adopté par le Conseil régional le 17 décembre 2021 et approuvé par le préfet de région le 7 février 2022. Il vous appartient de vérifier votre document d'urbanisme est compatible avec le SRADDET récemment approuvé et, le cas échéant, de prendre des dispositions pour le faire évoluer.

IV – Impact du projet sur l'environnement

Dans la notice de présentation (Cf. p. 10), il convient de faire référence au SRADDET qui se substitue au schéma régional de cohérence écologique et de vérifier la compatibilité de la modification avec ce document de portée supérieure.

Les arguments relatifs à l'impact environnemental du projet de modification simplifiée du PLUi sur les communes de Dehault et de la Chapelle-Saint-Rémy seront à écarter de ce point IV, en raison de l'absence d'évolution du document d'urbanisme évoquée dans les parties II.1 et II.2 du présent courrier.

Ainsi, à l'appui de ces observations, je vous invite à revoir le contenu du document transmis en conservant uniquement les items qui relèvent de la modification simplifiée du PLUi, dans la perspective de poursuivre la procédure engagée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous, en restant attentif à vos retours.

Le préfet,


Emmanuel AUBRY