



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Décision après examen au cas par cas  
sur la modification de droit commun N°1  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la communauté de communes L'Huisne Sarthoise (72)**

N°MRAe PDL-2022-6461

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°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 notamment son annexe II ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 9 août 2021 portant exercice de délégation ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification N°1 du PLUi de la communauté de communes l'Huisne Sarthoise présentée par le président de la communauté de communes, et reçue le 29 août 2022 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 30 septembre 2022 ;
- Vu** la consultation de la direction départementale des territoires du 30 septembre 2022 et sa contribution en date du 14 octobre 2022 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 20 octobre 2022 ;

**Considérant** que les dispositions de l'arrêté du 26 avril 2022 s'appliqueront aux saisines de l'autorité environnementale effectuées à compter du 1er septembre 2022 et que les saisines antérieures à cette date restent régies par les dispositions antérieurement applicables, la mission régionale de l'autorité environnementale a procédé à un examen au cas par cas selon les dispositions des articles R.104-28 à R.104-32 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant les caractéristiques du projet de modification N°1 du PLUi de la communauté de communes l'Huisne Sarthoise :**

La communauté de communes l'Huisne Sarthoise (CCHS) est composée de 33 communes sur un territoire de 467 km<sup>2</sup> et accueillant une population, recensée en 2018 à 28 659 habitants. Un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) valant plan climat air énergie territorial (PCAET) est en cours d'élaboration sur les territoires de la CCHS et de la communauté de communes des vallées de l'Anille et de la Braye. La CCHS est dotée d'un PLUi, approuvé le 25 novembre 2021.

La procédure de modification de droit commun a été prescrite afin de rendre le document d'urbanisme parfaitement conforme vis-à-vis des demandes formulées lors du contrôle de légalité et de réinterroger le document, notamment le règlement, afin de l'adapter et d'en faciliter sa lecture pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les modifications ont, notamment, pour objectifs :

- de contraindre les ouvertures à l'urbanisation suivant la capacité du réseau d'assainissement à accepter de nouveaux volumes d'effluents ;
- de modifier, voire de supprimer certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- de permettre des changements de destinations, des constructions d'annexes, des extensions de bâtiments et des créations de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dans les zones naturelles ;
- de modifier les règlements écrits et graphiques.

**Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- le fonctionnement et les capacités des réseaux d'assainissement ne permettent pas, pour 12 communes du territoire, le raccordement de nouvelles constructions. Ce problème a été soulevé lors de l'élaboration du PLUi et la présente modification y répond en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'études et/ou travaux complémentaires liées au réseau d'assainissement. La plupart des communes concernées ont déjà engagé des études voire des travaux d'amélioration de leur réseau d'assainissement afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants ;
- concernant l'OAP de la Billadière à la Ferté-Bernard, le dossier indique supprimer, sur demande des propriétaires, le phasage d'ouverture à l'urbanisation sachant que ce secteur est soumis à la réalisation de travaux d'assainissement avant toute construction. Cette suppression du phasage n'est pas suffisamment explicitée afin d'assurer la cohérence avec la conditionnalité relative à la réalisation d'études voire de travaux complémentaires sur le système d'assainissement ;

L'OAP du secteur des Pelleteries, à Lamnay, est supprimée car le terrain de 8 000 m<sup>2</sup>, en partie situé sur une ancienne décharge, est difficilement aménageable. Seulement quelques parcelles, au plus près de la voirie, resteront identifiées en zone Ub et la partie correspondante à l'ancienne décharge basculera en zone N. Aucune indication sur la surface concernée par l'urbanisation n'est précisée dans le document et aucune analyse, sur une éventuelle pollution due à l'ancienne décharge et que les riverains pourraient subir, n'est fournie ;

Sur la commune de Gréez-sur-Roc, l'OAP du cimetière est supprimée afin de permettre un développement plus facile sur le secteur « Laurent Boutrouë ». Le dossier indique qu'une partie de la zone UB basculera en zone N sans spécifier les surfaces potentiellement concernées ; au vu des plans fournis la surface basculée en zone N serait de 4 300 m<sup>2</sup> ;

- la modification du PLUi prévoit la possibilité de réaliser des annexes et des extensions de constructions en zone A et N. Le règlement modifié spécifie la possibilité de créer des constructions d'une surface plancher maximale de 150 m<sup>2</sup> à une distance d'éloignement par rapport aux bâtis existants de 100 m. Cette rédaction laisse une possibilité d'artificialisation conséquente et le dossier aurait mérité de mieux analyser ces points afin d'identifier l'impact sur la consommation d'espaces agricoles ou naturels ;
- le dossier précise que les changements de destination permettront de créer de nouveaux logements valorisant ainsi le patrimoine rural et local de la communauté de communes. Aucune étude n'est présentée afin de s'assurer que les conflits d'intérêt voire les incidences potentielles (augmentation des déplacements, nuisances sonores, envols de produits phytosanitaires, etc.) sur la santé humaine pour les futurs habitants sont pris en compte ;
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sont projetés dans l'objectif de développer des projets de gîte ruraux ou encore de ferme pédagogique. Le dossier affirme

qu'aucune de ces évolutions du PLUi ne viendra nuire aux activités agricoles et forestières. Le chapitre consacré à l'analyse des incidences sur l'environnement reste succinct et ne permet pas de vérifier l'application de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC). Plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) impactent en effet des zones humides ou un espace boisé classé :

- Le STECAL Ae où est implantée la société SOCCEM à Saint-Ulphace qui va s'agrandir vers une parcelle où une « zone de présomption de zone humide assez forte » est localisée ;
- Le STECAL NI du château de Breteau à Beillé qui serait concerné par une « zone de présomption de zone humide très forte » ;
- Le STECAL Ne sur le site du Moulin Blot à Saint-Aubin-des-Coudrais qui prévoit l'extension d'une activité agro-alimentaire par la construction potentielle de bâtiments sur une zone humide importante .

L'article 3 du règlement du SAGE Huisne, dont dépend le territoire, interdit la destruction de zones humides et l'objectif n°1 ainsi que l'orientation n°4 du PADD du PLUi en vigueur prévoit de « *Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques Objectif 1 : conserver les milieux d'intérêt pour la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, massifs forestiers)* ».

La collectivité estime que la démonstration du caractère de zone humide, devra être précisée lors de la réalisation des différents projets. Le dossier ne prévoit apparemment pas de mesures en matière d'évitement, de réduction ou de compensation, en cas de confirmation de ZH ;

- le projet d'extension du secteur exploité de la carrière sur la commune de Bouër et le développement d'une ferme pédagogique sur la commune de la Chapelle-Saint-Rémy sont projetés dans des massifs boisés de plus d'1 ha, dont la nature boisée est de plus de 30 ans. Le dossier aurait mérité de présenter les enjeux de biodiversité de ces sites en établissant un inventaire de la faune et de la flore présentes afin de pouvoir adapter les règles du PLUi en cas d'impacts potentiels sur des espèces protégées ;
- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Le PLUi en vigueur affiche une réduction de la consommation foncière d'environ 10 % par rapport à la période de 2005 à 2017. Au total, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période probable d'application du PLUi est de 45ha pour l'habitat, 61 pour l'économie et 1ha pour les équipements.

Le calcul des surfaces, pouvant être soumises à une artificialisation due aux modifications apportées au PLUi, n'est pas établi. La possibilité de construire des annexes et de permettre des extensions de bâti ou de piscines en zone A et N ainsi que les aménagements possibles dans les différents STECAL, interroge sur la capacité du PLUi à évaluer voire gérer la consommation des espaces naturels et agricoles en compatibilité avec l'objectif national ;

- le dossier indique que l'étude dite « Loi Barnier » n'a pas été jointe dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi de l'Huisne Sarthoise et qu'il s'agissait d'une simple omission. Le dossier Loi Barnier intégré à la modification, afin pouvoir appliquer les dérogations aux règles d'implantation prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, modifie les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en justifiant une dérogation des règles d'implantation de part et d'autre des voies à grande circulation sans effectuer d'étude paysagère et sans délimiter les différents axes concernés. L'implantation est réduite de 20 à 5 mètres en zone Ue, de 20 m à 15 m en zone A et de 15 m à 5 m en zone N ; Il est attendu que le dossier détermine pour chacun des axes concernés un zonage précis et adapté au site ainsi qu'une étude portant sur l'insertion paysagère et la protection de l'environnement ;
- le PLUi en vigueur identifie, au règlement graphique, la carrière au lieu-dit La Tuilerie à

Vouvray-sur-Huisne, mais depuis son élaboration n'a pas intégré les parcelles au sud-ouest du périmètre de la carrière comme faisant partie intégrante du site Natura 2000 « Carrières souterraines de Vouvray-sur-Huisne ». La modification N°1 a pour objet d'intégrer ces parcelles en modifiant le zonage Np en zonage Ac (spécifique pour les carrières), mis en place pour préserver le site Natura 2000. Le dossier d'élaboration du PLUi indique que « *Ce site Natura 2000 correspond à d'anciennes carrières souterraines aujourd'hui abandonnées, localisées dans un coteau boisé ou à sa proximité immédiate* » mais n'évoque pas la localisation du site Natura 2000 dans le périmètre de la carrière en activité. Or, l'arrêté n° DIRCOL 2016-0679 d'exploitation de cette carrière du 16 décembre 2016 fait état, dans son article 2.4.7 sur la gestion et le suivi des milieux sensibles, de la localisation de la carrière sur un site Natura 2000 et indique les mesures de protection ainsi que le suivi environnemental spécifique des populations de chiroptères devant être mises en œuvre.

L'impact sur cette zone Natura 2000 n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique dans le cadre de l'élaboration du PLUi, et le dossier de la modification N°1 ne fait pas la démonstration que l'activité de cette carrière n'aura pas d'impacts significatifs sur le site Natura 2000. Il est rappelé que l'article R104-12 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

#### **Concluant que :**

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAE à la date de la présente décision, le projet de modification N°1 du PLUi de la communauté de communes l'Huisne-Sarthoise, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

#### **DÉCIDE :**

##### **Article 1er**

En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du Code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification N°1 du PLUi de la communauté de communes l'Huisne Sarthoise, est soumis à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment : une analyse permettant de juger de la gestion économe de l'espace et des incidences dues aux potentiels changements de destination ainsi qu'aux modifications pouvant affecter la protection de la biodiversité et des zones humides. La présentation de la démarche ERC (éviter-réduire-compenser) mise en œuvre sur ces différents aspects devra être au cœur de cette évaluation environnementale.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, tel que prévu par les dispositions du Code de l'urbanisme.

##### **Article 2**

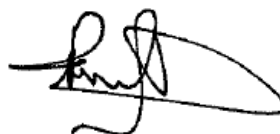
La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

##### **Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Nantes, le 28 octobre 2022  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

**Où adresser votre recours :**

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

6, allée de l'Île Gloriette

B.P. 24111

44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)