



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**des Vallées de la Braye
et de l'Anille**

1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 4 mars 2021

1^{ère} modification de droit commun du PLUi adoptée le

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du
XXX 2022

adoptant la 1^{ère} modification
simplifiée du PLUi de la
communauté de communes des
Vallées de la Braye et de l'Anille

Le président, Michel
Leroy

Date : **27 août 2024**

Phase : **Enquête publique**

Communes : **Bessé-Sur-Braye ; Berfay ; La Chapelle Huon ; Cogners ; Conflans Sur Anille ; Dollon ;
Ecorpain ; Lavaré ; Marolles-Les-Saint-Calais ; Montaillé, Rahay ; Saint-Calais ; Saint Gervais
De Vic ; Sainte-Cérotte ; Semur En Vallon ; Val d'Etangson ; Valennes ; Vancé ; Vibraye**

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

01_ Avis des PPA à la 1ere notification du PLUi

02_ Avis des PPA à la 2eme notification du PLUi

I/ AVIS DES
PPA À LA
PREMIÈRE
NOTIFICATION
DU PLUi



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfecture de la Sarthe

Le Mans, le **16 AOUT 2023**

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Nicolas THERON
Tél : 02 72 16 40 29
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Objet : modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille.

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié le 30 mai 2023 à mes services le dossier de modification n° 1 du PLUi approuvé le 28 janvier 2021.

Votre projet a pour objectif de créer de nouveaux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), d'ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, de faire évoluer le zonage, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de mettre à jour les annexes du PLUi.

Après analyse de votre dossier, je tiens à formuler les observations suivantes :

I – La création de STECAL

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLUi peut, **à titre exceptionnel**, délimiter des STECAL avec l'obligation de préciser les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions et de raccordement aux réseaux publics. Les STECAL ont notamment pour but de permettre un développement limité de certaines activités existantes en zones agricole et naturelle qui sont par nature inconstructibles. Leur taille et leur capacité d'accueil sont **limitées**. Cela implique une délimitation du secteur au plus près du besoin de développement de l'activité existante, sans suivre nécessairement la limite parcellaire. Ce dernier point doit être appliqué pour chacun des STECAL proposés dans votre projet de modification n°1 du PLUi.

Votre projet identifie douze nouveaux STECAL destinés aux développements d'activités liées au loisir, tourisme et équipements en zones agricole et naturelle (AI et NI), d'activités économiques ou artisanales isolées (Aa), d'activités économiques agricoles (Ne1) ou encore au développement des énergies renouvelables (Npv). La création de ces secteurs entraîne l'ajout de règles dans les règlements écrits des STECAL Npv et Ne1.

De fait, le projet de modification augmente les possibilités de construire dans les secteurs Ne et NI1. En effet, le projet de nouveau règlement écrit de la zone N autorise les constructions d'une emprise au sol de 1 200 m² par unité foncière. Sur ce point, et pour limiter les extensions en zone N, l'État demandait déjà dans son avis du 2 mars 2020 d'exprimer les nouvelles emprises au sol par rapport à l'emprise au sol des constructions

M. le Président de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 Rue Saint-Pierre
72 120 SAINT-CALAIS

existantes au sein du STECAL et non par rapport à l'unité foncière. Je vous remercie de bien vouloir reconsidérer ce point et de limiter en deçà de 1 200 m² les nouvelles constructions qui y seraient autorisées.

En outre, il ressort de l'analyse du dossier que les demandes de nouveaux STECAL ne répondent pas aux dispositions évoquées ci-dessus. Elles ne sont pas suffisamment justifiées et le projet est souvent peu explicite. Elles comprennent également des secteurs situés dans les zones à risques (inondation) ou dans des secteurs à sensibilité écologique.

En ce qui concerne les STECAL dédiés au développement des énergies renouvelables, la collectivité entend définir un zonage particulier « Npv » pour afficher les emplacements susceptibles de recevoir des installations de centrales photovoltaïques au sol. Elle en délimite cinq en zone naturelle.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi, dans son orientation 2 « *protéger et valoriser le patrimoine naturel* », fixe l'objectif de permettre le développement des énergies renouvelables et identifie les secteurs pouvant accueillir des parcs photovoltaïques sur d'anciens sites pollués, ce qui préserve les terres agricoles et les espaces naturels. De plus, son orientation 3 « *limiter les risques et les nuisances* » précise que les sites pollués situés en dehors du tissu urbain pourront accueillir des parcs photovoltaïques.

Le règlement écrit de la zone N autorise, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dont font partie les installations photovoltaïques. Ainsi, au vu du règlement écrit de la zone N, il n'est donc pas nécessaire de créer des STECAL Npv.

Il faut ajouter que sur ces secteurs nouvellement identifiés pour développer des projets photovoltaïques, aucune étude ne justifie qu'il s'agit de sites pollués comme évoqué dans le PADD, hormis pour le secteur de 9 000 m² présenté à Montaillé qui se situe sur une ancienne décharge. Pour l'autre secteur sur Montaillé de 94 000 m², des parcelles envisagées sont même actuellement exploitées selon le registre parcellaire graphique (RPG) 2021. En conséquence, la délimitation de tous ces secteurs, hors celui de Montaillé de 9 000 m², contrevient aux dispositions du PADD.

Au vu de ces éléments, la création des zones Npv présentées dans le dossier de modification n'est pas nécessaire et la quasi-totalité des projets porte atteinte aux orientations du PADD. Je vous invite à réinterroger votre intention de créer ce type de STECAL.

II – Les changements de destination

Dans le projet de modification, douze nouveaux bâtiments repérés sur le plan de zonage sont proposés au titre d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. Chaque changement de destination est présenté avec des photographies des bâtiments concernés. Toutefois, la destination d'origine du bâtiment mentionnée ne correspond pas à la destination réglementaire telle qu'elle ressort du Code de l'urbanisme.

Il est important de rappeler que les bâtiments déjà à usage d'habitation ne sont pas à retenir en changement de destination lorsque leur devenir concerne de l'habitat (à titre d'exemple l'annexe à une habitation au lieu-dit « La Corvée » à Lavaré LAV02 ou encore les bâtiments sur les communes de Lavaré, Sainte-Cérotte, Semur-en-Vallon et Cogners, appelés « granges, garage ou anciens bâtiments agricoles » qui sont en réalité des annexes aux habitations et qui ont bel et bien aujourd'hui avec une destination habitation).

En conséquence, je vous invite à retirer des propositions de changements de destination les bâtiments qui sont déjà à usage d'habitation et pour lesquels aucune autre destination (commerce, activité, agricole...) n'est prévue.

III – Les évolutions du zonage

Le projet de modification n°1 du PLUI prévoit plusieurs évolutions de zonages qui n'appellent pas de remarque particulière.

La seule remarque des services de l'État concerne la numérotation du changement de zonage dans la notice de présentation (p.46). Ce changement de zonage prend le numéro 4.1 et non 4.3.

IV – Les évolutions du règlement écrit

En sus de l'évolution du règlement écrit suite à la création des STECAL, le projet de modification prévoit l'évolution des dispositions générales pour le stationnement des vélos et des règles concernant la définition d'une voie de desserte s'appliquant à toutes les zones et une précision sur la règle des clôtures en zone UB, l'évolution du règlement écrit des zones A et N, ainsi que la suppression d'une règle concernant les nouvelles installations dans les zones agricoles.

Dans l'article 1.2.1 du règlement écrit des zones A et N, pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLUi, il est proposé d'autoriser les extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 % de l'emprise au sol de la construction principale. **Comme déjà indiqué dans mon avis du 2 mars 2020, je vous invite à fixer une emprise au sol maximale de la construction existante et des extensions successives afin que la règle ajoutée n'entraîne pas un mitage des milieux naturels et agricoles, ainsi qu'une consommation excessive de ces espaces. Je vous propose de ne pas autoriser les extensions au-delà de 200 m².**

En ce qui concerne la suppression des destinations liées à la diversification agricole, il est indiqué dans la notice de présentation que cette évolution vise à répondre à certaines interprétations juridiques qui considèrent qu'une structure d'accueil touristique complémentaire à l'activité agricole n'est pas nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones A et N. Cette lecture empêcherait, selon vous, toute possibilité de diversification des exploitations agricoles qui est par ailleurs, autorisée par la législation.

Au PADD du PLUi, l'orientation 3 « *soutenir l'activité agricole, pilier de l'activité économique locale* » autorise bien la diversification souhaitable des activités agricoles. La suppression de cette possibilité de diversification est donc contraire aux orientations du PADD. **Je vous invite à maintenir cette possibilité de diversification et à reprendre les éléments de la fiche n° 4 de la Charte agriculture et urbanisme pour encadrer cette possibilité. Cette fiche précise que les constructions nécessaires à des activités d'hébergement, de restauration, de vente directe et de loisirs sont admises à conditions que ces filières soient exercées dans le prolongement direct de la production agricole de l'exploitation concernée et constituent une activité accessoire pour l'exploitation.**

V – Les évolutions des OAP

Le projet de modification prévoit la création d'une OAP à vocation artisanale, commerciale et logistique et une OAP trame verte et bleue (TVB). Une OAP est également créée pour élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP dédiées à l'habitat. Enfin, il est prévu l'évolution de trois OAP de secteur sur les communes de La Chapelle-Huon (rue Henri Menant), de Dollon (rue de la Piscine) et de Lavaré (« La Garenne »). Sur les trois OAP de secteur, je n'ai pas de remarque particulière. Toutefois, il apparaît que l'OAP à vocation artisanale, celle relative à la TVB et celle relative à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, ne répondent pas aux dispositions réglementaires. Ce point est développé en annexe. Je vous invite donc à les revoir en conséquence.

Enfin, dans l'annexe sont évoqués des projets qui ne sont pas compatibles avec le PADD et qui portent atteinte à ce dernier. En conséquence, je vous remercie de bien vouloir les retirer de la présente procédure, car ils doivent faire l'objet d'une révision du document d'urbanisme.

Vous trouverez, en annexe, un certain nombre d'observations et anomalies relevées par les services de l'État visant à apporter une meilleure réponse à ces enjeux et à améliorer la sécurité juridique de votre PLUi. Elles doivent également permettre de renforcer aussi bien sa compréhension que sa lisibilité pour faciliter sa mise en application.

Je vous rappelle que cet avis ainsi que son annexe sont à joindre au dossier d'enquête publique.

J'appelle votre attention sur le fait que ce document, une fois approuvé, fera l'objet d'un contrôle de légalité qui portera à la fois sur le fond, mais également sur la forme. Ce présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

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

Le préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,


Éric ZABOURAEFF

ANNEXE N°1 À L'AVIS DE L'ÉTAT

Analyse et observations complémentaires sur le projet de modification n°1 du PLUi des vallées de la Brayre et de l'Anille

La présente analyse sur votre projet, jointe à l'avis de l'État, porte sur les points suivants :

1. La création des STECAL ;
2. Les changements de destination ;
3. Les évolutions des OAP ;
4. La mise à jour des annexes ;
5. Remarques diverses.

1 – La création de STECAL

Le STECAL (AI) au lieu-dit « La Fournerie » à Cogners est destiné à l'installation d'une micro-ferme et à l'implantation de six habitations légères de loisirs (HLL). Or, comme la micro ferme maraîchère est assimilée à une activité agricole il n'est pas nécessaire de créer un STECAL. De plus, la parcelle cadastrée B307 est indiquée comme faisant partie du STECAL dans sa description dans la notice de présentation. Cependant, elle n'apparaît pas dans les parcelles en jaune sur le plan. Du fait de la présence de la rivière « Le Tusson », cette parcelle est également concernée par un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme et par des enjeux écologiques faibles liés aux milieux humides au titre de l'article L.151-23 du même code. Selon les dispositions du règlement écrit du PLUi en vigueur (p.13, 15 et 16), en zone agricole, seule la micro-ferme maraîchère est autorisée dans les secteurs inondables identifiés et dans les zones concernées par des enjeux écologiques liés aux milieux humides faibles identifiés.

En conclusion, la réduction du périmètre de ce STECAL est souhaitable de manière à exclure la partie de la parcelle B307 concernée par les secteurs inondables et par les enjeux écologiques liés aux milieux humides. Il doit être également réduit pour répondre aux besoins d'installations de six HLL, ceci afin de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.

En outre, les STECAL Npv projetés sur les communes de Bessé-sur-Braye et Marolles-les-Saint-Calais sont également implantés sur des zones inondables et dans des secteurs concernés par des enjeux écologiques. Ces implantations, si elles répondent aux critères du règlement écrit de votre PLUi, devront démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de la biodiversité et qu'elles n'accroissent pas les risques pour les personnes et les biens en cas d'inondation.

Les démarches « éviter-réduire-compenser », incontournables pour solliciter une autorisation pour un parc photovoltaïque, doivent démontrer que ce dernier ne peut être localisé ailleurs et qu'il n'existe pas d'alternative économiquement viable pour l'implantation de cette infrastructure. Concernant la protection des enjeux écologiques modérés ou forts liés à la présence de milieux humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement écrit du PLUi (p.16) dispose que seules peuvent être admises les constructions ou aménagements présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant à condition que le porteur de projet démontre que ce dernier ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte et que les atteintes résiduelles seront compensées.

Pour ce qui concerne le STECAL Npv relatif au projet de parc photovoltaïque situé à Marolles-lès-Saint-Calais, qui a fait l'objet d'échanges entre la société SONNEDIX et les services de l'État, son objectif est de répondre aux besoins énergétiques propres de l'entreprise SOMATER. Ce projet ne répond donc pas à un intérêt collectif, mais au besoin d'une entreprise existante. Aussi, le STECAL Npv n'est pas adapté. Pour permettre au

projet d'aboutir, il convient plutôt de favoriser l'extension du STECAL Ne existant et dédié au développement des activités économiques en milieu naturel pour permettre l'installation de ce parc et faire évoluer le règlement écrit pour autoriser sous conditions cette installation nécessaire à l'entreprise.

Par ailleurs, comme une partie du projet (parcelles B339 et B340 en partie) est située dans un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme, il devra démontrer que le projet est compatible avec le risque inondation et qu'il n'augmente pas les risques envers les personnes et les biens. Il en est de même pour ce qui concerne le STECAL Npv de Bessé-sur-Braye.

Dé ce constat, le projet de STECAL lié à l'entreprise SOMATER ne répond pas à un intérêt collectif, mais aux besoins d'une entreprise existante. Il convient ainsi de favoriser l'extension du STECAL Ne dédié au développement des activités économiques en milieu naturel pour permettre l'installation de ce dispositif et faire évoluer le règlement écrit pour autoriser sous conditions cette installation nécessaire à l'entreprise. Concernant les enjeux écologiques et les risques inondations, le projet SOMATER et le STECAL Npv de Bessé-sur-Braye devront prouver qu'ils préservent l'environnement et n'accroissent pas les risques pour les biens et les personnes en cas d'inondation.

Sur le projet de STECAL NI à Saint-Calais relatif à la base de loisirs, le secteur représente une surface de 142 000 m², car ce dernier intègre la totalité de l'étang. Pour rappel, un STECAL est délimité pour favoriser des développements spécifiques liés à un projet donné. Or, sur l'étang, à notre connaissance s'il est prévu la réalisation d'une île sauvage, aucune construction n'est envisagée. En conséquence, le périmètre gagnerait à être déterminé au plus près des besoins de constructions. Et si aucune construction n'est envisagée sur l'étang, il convient de l'exclure du périmètre du STECAL.

Enfin, un emplacement réservé dédié au stationnement et à une zone de loisirs serait localisé sur les parcelles AB0062 et 0065. Il convient de préciser si cet emplacement sera utilisé dans le cadre de la création de ce STECAL afin de lier les opérations.

Concernant le STECAL Ne1 à Bessé-sur-Braye il est prévu d'y implanter une ferme piscicole sur la parcelle A121. **Si cette ferme piscicole est un équipement accessoire à l'industrie alors sa destination principale est industrielle (cf. art. R. 424-14 du Code de l'urbanisme). Un équipement qualifié d'accessoire à l'industrie contribue à son fonctionnement. C'est au porteur de projet de le démontrer. Dans le cas contraire, la ferme piscicole sera considérée comme une activité agricole.** Si ce dernier cas est avéré, il serait plus approprié de créer un STECAL en zone agricole, conformément à l'usage projeté, identique au STECAL Ne1 prévu dans la présente modification. Pour autant, cette création d'un STECAL Ae1 ne peut être intégré dans la présente procédure, car elle relève d'une procédure de révision du PLUi.

Comme pour les STECAL évoqués ci-dessus, le projet devra prouver qu'il est compatible avec le risque inondation et qu'il n'augmente pas les risques envers les personnes et les biens.

2 - Les changements de destination

Le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Montailié au lieu-dit « La Petite Borde » est destiné à autoriser l'installation d'une activité économique. Il s'agit de permettre le développement d'un salon de coiffure sur le foncier de résidence du porteur de projet. Ce bâtiment correspond bien à un changement de destination. Cependant, le projet économique nécessite-t-il de mettre l'ensemble du bâti en changement de destination ? En effet, sur le futur plan de zonage, l'intégralité du bâtiment est concerné. S'il s'agit d'une activité économique, la création d'un STECAL paraît plus appropriée.

Pour le bâtiment agricole situé à Lavaré au lieu-dit « Les Mesnils », dans la notice de présentation il est indiqué qu'il servait autrefois d'étable ou d'écurie et se situe dans une exploitation agricole en activité. Le changement de destination a pour objectif de créer une alternative à l'habitation existante sur le site agricole. Aussi, si le projet est la création d'un logement de fonction, alors le changement de destination n'est pas nécessaire

puisque ce logement est rattaché à l'exploitation agricole donc à la destination agricole. Le règlement écrit de la zone A du PLUi en vigueur autorise déjà la construction de ce type de logements (cf p.100).

L'ancien moulin « Ravet » à Bessé-sur-Braye fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat et de développer une nouvelle activité commerciale. Il s'agit de redonner une seconde vie à ce site en y proposant de l'hébergement, des salles de séminaires, des formations et une salle de réception. Le moulin est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) de « la Braye » et le plan de zonage du PLUi en vigueur, identifie une partie de la parcelle A122 comme étant un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme et un secteur à enjeux écologiques faibles liés aux milieux humides identifiés au titre de l'article L.151-23 du même code. D'après le règlement écrit du PLUi (p.13), dans les zones naturelles confrontées aux secteurs inondables identifiés, les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés « sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation ».

En conséquence, il est important de se rapprocher du porteur de projet pour savoir s'il est capable de démontrer que les travaux envisagés n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'inondation et qu'ils préservent les enjeux écologiques du secteur.

A Conflans-sur-Anille, une annexe à l'habitation est recensée pour permettre le développement d'une activité touristique (gîte). La fiche jointe à la notice de présentation précise que la destination retenue est « habitation ». Ce point mérite d'être précisé en fonction des éléments suivants. Si l'hébergement est un gîte qui comprend au maximum cinq chambres, il reste dans la destination « habitation » et la sous-destination « logement ». Par conséquent, l'annexe ayant la même destination que le bâtiment principal, il n'y a pas lieu de repérer ce bâtiment au titre des changements de destination.

Toutefois, si le gîte comprend plus de cinq chambres, alors il s'agit d'un réel changement de destination. La nouvelle destination serait dans ce cas « commerce et activités de services » et la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».

Enfin, à titre anecdotique, la numérotation du changement de destination de la notice de présentation (p.42) est à revoir : ce changement porte le numéro 3.12 et non 3.13.

3 – Les évolutions des OAP

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme stipule que : « en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagements et de programmations d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1^o et 2^o de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6 du code de l'urbanisme. ».

L'OAP thématique à vocation artisanale commerciale et logistique créée ne répond pas totalement à cet article. En effet, elle ne développe pas les points relatifs aux enjeux d'économie circulaire ou ceux relatifs à la préservation et au développement d'une activité agricole respectant les sols. En outre, elle ne détermine pas la localisation préférentielle des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques par une hiérarchisation des secteurs ciblés. Je vous invite à arrêter cette localisation, et une fois celle-ci arrêtée de déterminer des orientations d'aménagements pour l'ensemble des secteurs. Ces orientations peuvent être incluses dans un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

Par ailleurs, cette OAP peut également mettre en évidence des moyens d'actions, comme, par exemple, privilégier le renouvellement urbain aux extensions du tissu urbain, définir une urbanisation prioritaire des friches, encourager le développement des projets qualitatifs, etc. Le règlement graphique peut aussi définir

des linéaires commerciaux protégés pour préserver la diversité commerciale en centre-bourg (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

Le rôle de cette OAP est de toute première importance, car elle conditionne l'instruction des permis de construire des unités commerciales tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale (article L.752-1 du code du commerce).

Par ailleurs, l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* ».

L'OAP dite « TVB » qui est introduite dans votre PLUi ne répond pas à cet article. En effet, l'OAP proposée se focalise uniquement sur les différentes composantes de la TVB et non sur la préservation des continuités écologiques qui relient ces différentes composantes. Pour rappel, cette OAP doit répondre aux enjeux des continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations en termes de préservation des espaces naturels en milieu urbain ou de coupures urbaines à restaurer (article L.151-23 du code de l'urbanisme). Dans cette OAP, il est nécessaire de préciser que les orientations d'aménagements en faveur de la TVB sont détaillées dans chaque OAP sectorielle. Un résumé des principales orientations mises en œuvre doit être inséré dans cette partie. Enfin, les orientations doivent être déclinées en actions opérationnelles.

En ce qui concerne la mise en place de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, l'article L.153-6-1 du code de l'urbanisme précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* ».

J'attire votre attention sur le fait que les OAP de secteurs dédiées à l'habitat classées en UB ou en 1AU ne peuvent pas avoir une échéance à long terme. Elles doivent être reclassées en 2AU. Les OAP classées en 2AU ne peuvent pas avoir d'échéance à moyen terme. Les échéanciers des OAP dédiées à l'habitat de Cogners (secteurs des Cochetteries et de Saint-Cérotte (Rue Jean de La Fontaine)) sont à préciser. Concernant l'OAP du secteur « Rue Camille Claudel » à Saint-Calais, il est question d'une ouverture à moyen/long terme sans aucun éclairage. Ce point mérite d'être précisé. Enfin, il est indiqué que certaines échéances ne sont pas connues. Il faudrait en indiquer les raisons, voire s'interroger sur la pertinence de les inclure dans votre projet à ce stade si les projets ne semblent pas mûrs.

En outre, l'échéancier défini par l'article L.153-6-1 du Code de l'urbanisme concerne également les secteurs dédiés au développement économique. **Il convient de compléter l'OAP dédiée aux échéanciers des secteurs d'activités économiques.**

4 – La mise à jour des annexes

Le projet de modification prévoit l'intégration à la livraison des fichiers SIG des périmètres de droit de préemption urbain et des périmètres des monuments historiques, ainsi que le téléversement de ces annexes dans le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Il convient de présenter les annexes modifiées dans le cadre de la présente procédure et de les joindre avec les autres pièces du dossier.

5 – Remarques diverses

Dans la partie présentation de la modification, une erreur s'est glissée dans le deuxième paragraphe de la notice de présentation (p.5). Il est indiqué que la modification n°1 du PLUi concerne celui de la communauté de commune de l'Huisne Sarthoise et non de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille.

Le tableau du bilan des surfaces présent dans le rapport de justification des choix du PLUi en vigueur (p.153) est à actualiser dans le cadre de la procédure de modification.

À l'issue de la procédure, le rapport de justification des choix, le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagements et de programmations modifiés sont à téléverser au GPU. La publication du document d'urbanisme (élaboration, révision ou évolution) sur le GPU conditionne, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents.



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Le Mans, le **11 - AOÛT 2023**

Service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Nicolas Théron
Tél : 02 72 16 40 29
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet sur la modification de droit commun du PLUi, afin de recueillir l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La commission a examiné votre dossier lors de sa séance du 18 juillet 2023. Après présentation du projet, échanges et discussion, elle a formulé l'avis suivant :

Vu la délibération du conseil communautaire des vallées de la Braye et de l'Anille en date du 23 février 2023 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que la création des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au commerce, à l'artisanat et logistique, à la trame verte et bleue et à l'échéancier des OAP ne répondent pas aux dispositions du Code de l'urbanisme et pour ce qui concerne l'OAP relative à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, n'est pas cohérente avec les zonages et ne prend pas en compte les OAP économiques ;

Considérant les modifications mineures et sans conséquences des OAP sectorielles ;

Considérant l'absence d'observations particulières sur les évolutions apportées au règlement graphique et au règlement écrit de la section 3 des zones U, 1AU, A ET N et de la zone UB ;

M. le Président de la communauté de commune des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint-Pierre
72 120 Saint-Calais

Considérant que le projet de modification du règlement écrit des zones A et N, section 2 participe à une consommation excessive des espaces naturel et agricole ;

Considérant que le projet de création de STECAL AI doit être précisé, justifié et délimité au plus près des besoins de l'activité créée ;

Considérant que le projet de STECAL Npv pour l'implantation de parcs photovoltaïques sur les espaces agricoles et naturels n'est pas nécessaire et rentre en contradiction avec le PADD du PLUi ;

Considérant que les projets de STECAL Npv situés sur les communes de Bessé-sur-Braye et de Saint-Calais ne semblent pas être situés dans des secteurs pollués, conformément aux dispositions du règlement écrit du PLUi et pour lesquels des enjeux écologiques et de risques sont présents ;

Considérant que le projet de STECAL Npv situé sur la commune de Marolles-les-Saint-Calais ne répond pas aux besoins de l'entreprise qui souhaite consommer l'électricité produite par son projet d'implantation d'un parc photovoltaïque ;

Considérant que le projet de STECAL Npv situé sur la commune de Montaillé semble être un projet d'agrivoltaïsme ;

Considérant que la création du règlement écrit du STECAL Npv n'est pas nécessaire ;

Considérant que le projet de STECAL Aa situé sur la commune de Val d'Etangon doit être justifié et limité au plus près des besoins, et que celui situé sur la commune de Valennes n'appelle aucune observation ;

Considérant que le projet de STECAL NI situé sur la commune de Saint-Calais doit préciser son périmètre et être réduit aux zones de constructions éventuelles ;

Considérant que le projet de STECAL Ne1 situé sur la commune de Bessé-sur-Braye doit préciser la qualification de son activité (agricole ou secondaire) et qu'il se situe sur des zones à enjeux écologiques et de risques inondations qui doivent être prises en compte ;

Considérant que la création du règlement écrit du STECAL Ne1 permet le mitage en zone N et ne semble pas réduit à une seule zone spécifique ;

Considérant que la modification de la section 2 du règlement écrit de la zone N (secteur Ne et NI1) permet d'accroître l'artificialisation des sols ;

Considérant l'ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ;

Considérant qu'en l'absence de précision sur l'utilisation actuelle de ces bâtiments, il est observé au vu du document transmis que ces bâtiments peuvent être des dépendances d'habitation ;

Considérant qu'en cas de confirmation de cette situation, la destination de ces bâtiments étant déjà celle d'habitation, ces bâtiments ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination en habitation ;

La commission émet :

a) au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme :

➤ **un avis favorable** à l'unanimité :

- concernant les modifications apportées aux OAP sectorielles et aux évolutions apportées au règlement graphique et au règlement écrit de la section 3 des zones U, 1AU, A ET N et de la zone UB ;
- concernant la création d'une OAP relative à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP sous réserve d'être revue et d'être cohérente avec le zonage du PLUi et de l'élargir aux OAP économiques ;
- concernant le projet de modification du règlement écrit des zones A et N, section 2, sous réserve de limiter l'extension des constructions principales à destination d'habitation aux constructions de moins de 200 m² ;

➤ **un avis défavorable** à l'unanimité :

- concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au commerce, à l'artisanat et logistique et à la trame verte et bleue, car elles ne répondent pas aux dispositions législatives et réglementaires ;

b) au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme :

➤ **une réserve générale** à l'unanimité sur la création des STECAL Npv, car ils n'ont pas de nécessité juridique et ne sont pas cohérentes avec le PADD ; cette réserve s'exprime également sur le règlement écrit du STECAL Npv.

➤ **un avis favorable** à l'unanimité aux STECAL

- dédiés au secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipement **(AI)**, sous réserve de vérifier que le STECAL au lieu-dit « la Fournerie » n'est pas une activité agricole et de les délimiter au plus près des besoins de l'activité créée ;
- dédiés au secteur agricole à vocation principale d'activités économiques ou artisanales isolées **(Aa)** sous réserve de les délimiter au plus près des bâtis existants ;
- dédié au secteur naturel à vocation principale d'activités de loisirs, tourisme et équipement **(NI)** sous réserve de le délimiter au plus près des besoins de l'activité créée ;
- dédié au nouveau secteur dédié au développement de l'énergie photovoltaïque **(Npv)** de Marolles-Saint-Calais sous réserve de le transformer en STECAL Ne ;
- dédié au nouveau secteur dédié au développement de l'énergie photovoltaïque **(Npv)** de Montaillé de 94 000 m², sauf s'il s'agit d'un projet agrivoltaïque qui ne nécessite plus de STECAL ;
- dédié au nouveau secteur dédié au développement de l'énergie photovoltaïque **(Npv)** de Montaillé de 9 000 m² ;
- dédié au nouveau secteur naturel à vocation principale d'activités économiques agricoles **(Ne1)** de Bessé-sur-Braye sous réserve de préciser que la qualification de son activité ne soit ni agricole ni secondaire ; et qu'il prenne en compte les enjeux écologiques et de risques inondations du secteur ;
- nonobstant la précision du point ci-dessus, au règlement écrit du STECAL dédié au nouveau secteur naturel à vocation principale d'activités économiques agricoles **(Ne1)** sous réserve que ce STECAL ne se limite qu'au seul projet de Bessé-sur-Braye présenté dans le cadre de cette modification de PLUi ou à des secteurs strictement justifiés et limités ;

➤ **un avis défavorable à l'unanimité aux STECAL**

- dédiés au nouveau secteur dédié au développement de l'énergie photovoltaïque (**Npv**) de Bessé-sur-Braye et Saint-Calais, car ils ne se situent pas sur des secteurs pollués ;

c) au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, **une observation** : les changements de destination sont à retenir dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme. La commission conseille pour cet exercice **d'étayer** les destinations existantes des bâtiments repérés et d'explicitier la destination envisagée. Elle conseille également de vérifier, pour ceux situés dans des secteurs inondables, que les travaux envisagés n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation et prennent en compte les enjeux écologiques.

Le service urbanisme, aménagement et affaires juridiques reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet
le directeur départemental des territoires,
président de la commission,
par subdélégation,

l'adjoint au chef du service urbanisme,
aménagement et affaires juridiques
Cyril VIAL





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification de droit commun
du plan local d'urbanisme (PLUi)
de la communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille (72)

N°MRAe PDL-2023-7022

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 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 son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- 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** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- 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 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 22 mai 2023 relative à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, présentée par son président en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 4 mai 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 4 juillet 2023 et son examen en séance collégiale du 17 juillet 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille qui vise notamment à :

- la création de nouveaux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) :
 - sur la commune de Cogners, au hameau « Guérintet », la création d'un STECAL AI (secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements) sur une superficie de 1 900m² actuellement en zone A, pour l'installation de 3 habitations légères de loisir (HLL) ; au lieu-dit « la Fournerie », la création d'un STECAL AI de 2,5 hectares actuellement en zone A, pour la création de 6 habitations légères de loisir également ;
 - sur la commune de Bessé-sur-Braye, la création d'un STECAL Npv (secteur naturel dédié au développement de l'énergie photovoltaïque) d'un hectare, sur un secteur actuellement en zone N ; ainsi que la création d'un STECAL Ne1 (secteur naturel à vocation principale d'activités économiques agricoles) sur un secteur initialement en zone N sur une superficie de 4000m² ;
 - sur la commune de Saint-Calais, la création d'un STECAL Npv de 2,8 hectares, sur un secteur actuellement en zone N ; et la création d'un secteur NI de 14,2 hectares sur la base de loisirs, dans l'objectif de développer des activités et des aménagements touristiques (dont parkings, hôtel-restaurant, plage artificielle, piste de vélo-cross, jeux pour enfants, etc) ;
 - sur la commune de Marolles-les-Saint-Calais la création d'un STECAL Npv de 5 hectares sur des secteurs actuellement en zones N et Ne ;

- sur la commune de Montaillé, la création de trois secteurs Npv actuellement en zones N et Nf (secteur naturel et forestier), sur 10,3 hectares ;
- sur la commune du Val-d'Etangson, au lieu-dit « le Creusot », la création d'un STECAL Aa de 4 200m² en vue du développement d'une activité économique ;
- sur la commune de Valennes, la création d'un STECAL Aa de 3 000m² en vue du développement d'une activité économique (brasserie) ;
- l'identification de 14 bâtiments pouvant changer de destination sur les communes de Montaillé, Lavaré, Sainte-Cerotte, Semur-en-Vallon, Besse-sur-Braye, Cogners, Conflans-sur-Anille ;
- plusieurs évolutions du règlement graphique en vue de tenir compte d'erreurs matérielles, d'adapter le règlement aux usages effectifs d'un secteur (passage d'une zone UB à Ue, sur un secteur comprenant déjà des enseignes commerciales, passage d'une zone Ue à UB pour une parcelle d'habitation sans vocation économique),
- plusieurs évolutions du règlement écrit, relatives au stationnement des vélos, à des modifications ou des définitions de terminologie,
- créer ou modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - créer une OAP à vocation commerciale, artisanale et logistique en vue de localiser les secteurs préférentiels d'implantation des équipements économiques et commerciaux en l'absence de SCoT sur le territoire ;
 - créer une OAP relative à la Trame verte et bleue (TVB) ;
 - mettre à jour les échéanciers prévisionnels des OAP « habitat » ;
 - modifier le principe d'accès au secteur Rue Henri Menant à la Chapelle-Huon dans l'OAP sectorielle ;
 - modifier le principe d'accès au secteur Rue de la Piscine à Dollon dans son OAP sectorielle ;
 - modifier le périmètre de l'OAP du secteur La Garenne à Lavaré tout en maintenant la densité souhaitée 1,5 hectare contre 1,9 soit 25 logements minimum au lieu de 29) ;

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

- les évolutions rendues possibles par le présent projet ne concernent pas directement le site Natura 2000 du Massif forestier de Vibraye ;
- à l'échelle du PLUi, le dossier ne conduit pas d'analyse chiffrée consolidée de la consommation d'espace supplémentaire rendue possible par les évolutions des règlements graphique et écrit au regard des objectifs définis dans le PLUi ; notamment, les évolutions du règlement écrit pour les STECAL A1 ne permettent pas de limiter le nombre d'HLL sur ces secteurs, les dispositions existantes, relatives à l'encadrement des HLL sont quant à elles supprimées ; en outre, la création d'un sous-secteur Ne1 de 4 000m² à Bessé-sur-Braye permet la construction de nouveaux bâtiments ne devant pas dépasser une surface d'emprise cumulée de 3 500m², ce qui interroge au regard du caractère naturel du secteur ;
- l'affirmation, sans démonstration appuyée par des inventaires retranscrits au dossier, de l'absence de zones humides sur les STECAL nouvellement créés, voire le renvoi à des études ultérieures au stade de l'aménagement – comme à Bessé-sur-Braye – pour la délimitation de zones humides dont la présence est considérée au dossier comme à « probabilité très forte » ;
- le choix du secteur Npv de 0,9 hectare sur la commune de Montaillé est justifié de manière claire au regard de l'identification de ce secteur comme « site potentiellement pollué » (ancienne décharge) ;
- cependant, le choix des autres secteurs Npv ne fait pas l'objet d'une recherche, à l'échelle de la communauté de commune, de sites alternatifs propices à l'installation de tels projets, présentant notamment de moindres enjeux environnementaux et une absence de concurrence d'usages ; à titre illustratif, n'ont pas été pris en compte les enjeux liés aux feux de forêt – et de manière indirecte à la biodiversité associée aux milieux concernés – en particulier à Montaillé, commune sur laquelle les évolutions du PLUi permettent la réalisation de parcs photovoltaïques sur des zones initialement Nf, et qui se verront imposer un débroussaillage obligatoire sur 50 m à partir de l'implantation des panneaux en ZNIEFF de type 2 ; le choix de ces secteurs est justifié au dossier par

l'existence de porteurs de projet ayant d'ores-et-déjà conduit des études auxquelles la collectivité renvoie pour justifier la prise en compte des enjeux desdits secteurs et présenter les mesures de mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser ;

- la rédaction de l'OAP thématique relative à la trame verte et bleue s'avère plutôt complète dans les thématiques abordées mais lacunaire dans sa façon de les aborder, s'agissant notamment de l'identification et la préservation des zones humides, ou encore dans la prise en compte de la TVB dans les projets d'aménagement, qui trouve essentiellement une traduction dans les OAP sectorielles et ne fait pas l'objet de dispositions particulières dans les STECAL nouvellement créés et non dénués de tout impact sur les milieux fragiles concernés ;
- à titre subsidiaire, la MRAe s'interroge sur le périmètre retenu pour plusieurs évolutions du PLUi sur la commune de Bessé-sur-Braye lesquelles semblent se trouver à la fois en Sarthe, dans la région Pays-de-la-Loire, mais également dans le département du Loir-et-Cher, en région Centre-Val-de-Loire ;

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille 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 et doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, à savoir la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 17 juillet 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire,



Bernard ABRIAL

Voies et délais de recours

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.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable 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 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

**Le Président
du Conseil départemental**

Dominique LE MÈNER

Président du conseil d'administration du SDIS
Député honoraire



Monsieur Michel LEROY
Président de la Communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint-Pierre
72120 SAINT CALAIS

Le Mans, le 20 JUL. 2023

Objet : Modification de droit
commun du PLUi

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier de modification de droit commun n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i).

Ce dossier porte sur :

- la création de secteurs de taille et capacité limitées (STECAL) et de changements de destination ;
- la reformulation et correction de dispositions du règlement écrit et graphique ;
- la rectification d'erreurs matérielles/d'omissions ;
- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- l'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerciales, artisanales et logistiques ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à la préservation des continuités écologiques.

L'examen de votre dossier m'amène à plusieurs observations.

Dans la partie création de STECAL, vous souhaitez identifier des secteurs pouvant accueillir des projets d'hébergements touristiques type habitations légères de loisirs sur la commune de Cogners. Ces créations se situent au lieu-dit « Le Guérintet » et au lieu-dit « La Fournerie ». Je suis favorable à toutes structures pouvant élargir l'offre touristique sur le territoire sarthois. Je vous invite vous ou les porteurs de projets à vous rapprocher de Sarthe Tourisme pour échanger sur les obligations de ce type de projets, dans l'objectif éventuel d'un accompagnement de leur part.

Direction générale adjointe
Infrastructures et
Développement territorial
Service Aménagement
N/Réf : GF/VC/06
Dossier suivi par :
Gilles Fortier
Chargé d'études urbanisme
et aménagement foncier
02.44.02.40.39
gilles.fortier@sarthe.fr

.../...

Vous souhaitez également ajouter des STECAL afin d'accueillir des centrales photovoltaïques. Je constate que les parcelles concernées, sur les communes de Bessé-sur-Braye (1 ha), Saint-Calais (2,8 ha), Marolles-les-Saint-Calais (5 ha) et Montaillé (9,4 ha) sont actuellement des terres pouvant être à usage agricole malgré leur classement en zone Npv (Naturel dédié au développement photovoltaïque). Dans la charte Agriculture et Urbanisme, il a été indiqué que les projets de centrales photovoltaïques ne pouvaient se faire en zone A, zone de terre agricole. Or il semblerait que ces parcelles soient aptes à avoir un usage agricole malgré le classement naturel de celles-ci. Par conséquent, la règle pour ces parcelles doit être la même que si elles avaient été en zone A (agricole). Par conséquent je ne suis pas favorable à ces modifications.

Par contre, la création du deuxième STECAL à Montaillé (0,9 ha) pour accueillir une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge me paraît tout à fait pertinente et rentre dans le cadre du recyclage foncier.

Vous avez également souhaité identifier plusieurs bâtiments afin de leur permettre de changer de destination. Cela concerne particulièrement les communes de Lavaré, Sainte-Cérotte, Sémur-en-Vallon, Cogners et Bessé-sur-Braye. Ces bâtiments ont une réelle qualité architecturale et leur donner la possibilité de changer de destination ne peut que permettre de préserver ce patrimoine. Cependant, j'attire votre attention sur la nécessité d'être attentif sur la qualité des travaux qui pourraient être entrepris sur ces bâtiments. Les codes architecturaux locaux devront être repris, comme les angles de façades et les encadrements des ouvertures en briques, des enduits de ton sable, etc.

Les modifications du règlement graphique concernent des erreurs matérielles qu'il était nécessaire de corriger pour une bonne application de votre document de planification. Je ne peux qu'être favorable à cette évolution.

Quant aux évolutions du règlement écrit, elles ont pour objectif de clarifier quelques points et donc permettre une meilleure instruction des permis de construire. Je suis également favorable à ces modifications.

En ce qui concerne la modification de l'OAP rue de la Piscine à Dollon, vous demandez la suppression d'un item dans le volet « Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère ». En juillet 2019, un avis favorable a été formulé par la Direction des Routes pour la création d'un accès pour le lot n°3 directement sur la rue de la Piscine (RD 302). Je note donc la suppression de l'item par soucis de cohérence pour les futurs acquéreurs des lots n°1, 2 et 4, les accès étant en agglomération et bénéficiant des distances de visibilité suffisantes. Il serait souhaitable malgré tout de renforcer le caractère aggloméré de la zone en créant un trottoir le long de la rue de la Piscine afin de garantir une sécurité supplémentaire pour les usagers comme pour les riverains.

.../...

A la lecture des OAP nouvellement créées afin de respecter la nouvelle réglementation dans la composition des PLUi, je n'ai aucune observation particulière à apporter.

Pour l'avenir et afin de faciliter la transmission des éléments de travail au sein du Département, je vous remercie de bien vouloir me communiquer tout document sous format papier et informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, connected letters and a large, sweeping flourish that extends downwards and to the right.

Dominique LE MÈNER



**Le Président
du Conseil départemental**

Dominique LE MÈNER

Président du conseil d'administration du SDIS
Député honoraire

Monsieur Michel LEROY
Président de la Communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint-Pierre
72120 SAINT CALAIS

Le Mans, le **08 AOUT 2023**

Monsieur le Président,

Objet : Modification de droit
commun du PLUI

Vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier de modification de droit commun n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i).

Ce dossier porte sur :

- la création de secteurs de taille et capacité limitées (STECAL) et de changements de destination ;
- la reformulation et correction de dispositions du règlement écrit et graphique ;
- la rectification d'erreurs matérielles/d'omissions ;
- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- l'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerciales, artisanales et logistiques ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à la préservation des continuités écologiques

L'examen de votre dossier m'amène à plusieurs observations.

Dans la partie création de STECAL, vous souhaitez identifier des secteurs pouvant accueillir des projets d'hébergements touristiques type habitations légères de loisirs sur la commune de Cogners. Ces créations se situent au lieu-dit « Le Guérinet » et au lieu-dit « La Fournerie ». Je suis favorable à toutes structures pouvant élargir l'offre touristique sur le territoire sarthois. Je vous invite vous ou les porteurs de projets à vous rapprocher de Sarthe Tourisme pour échanger sur les obligations de ce type de projets, dans l'objectif éventuel d'un accompagnement de leur part.

Direction générale adjointe
Infrastructures et
Développement territorial
Service Aménagement
N/Réf : GF/VC/06
Dossier suivi par :
Gilles Fortier
Chargé d'études urbanisme
et aménagement foncier
02.44.02.40.39
gilles.fortier@sarthe.fr

.../...

La création du deuxième STECAL à Montaillé (0,9 ha) pour accueillir une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge me paraît tout à fait pertinente et rentre dans le cadre du recyclage foncier.

Vous avez également souhaité identifier plusieurs bâtiments afin de leur permettre de changer de destination. Cela concerne particulièrement les communes de Lavaré, Sainte-Cérotte, Sémur-en-Vallon, Cogners et Bessé-sur-Braye. Ces bâtiments ont une réelle qualité architecturale et leur donner la possibilité de changer de destination ne peut que permettre de préserver ce patrimoine. Cependant, j'attire votre attention sur la nécessité d'être attentif sur la qualité des travaux qui pourraient être entrepris sur ces bâtiments. Les codes architecturaux locaux devront être repris, comme les angles de façades et les encadrements des ouvertures en briques, des enduits de ton sable, etc.

Les modifications du règlement graphique concernent des erreurs matérielles qu'il était nécessaire de corriger pour une bonne application de votre document de planification. Je ne peux qu'être favorable à cette évolution.

Quant aux évolutions du règlement écrit, elles ont pour objectif de clarifier quelques points et donc permettre une meilleure instruction des permis de construire. Je suis également favorable à ces modifications.

En ce qui concerne la modification de l'OAP Rue de la Piscine à Dollon, vous demandez la suppression d'un item dans le volet « Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère ». En juillet 2019 un avis favorable a été formulé par la Direction des Routes pour la création d'un accès pour le lot n°3 directement sur la rue de la Piscine (RD 302). Je note donc la suppression de l'item par soucis de cohérence pour les futurs acquéreurs des lots n°1, 2 et 4, les accès étant en agglomération et bénéficiant des distances de visibilité suffisantes. Il serait souhaitable malgré tout de renforcer le caractère aggloméré de la zone en créant un trottoir le long de la rue de la Piscine afin de garantir une sécurité supplémentaire pour les usagers comme pour les riverains.

A la lecture des OAP nouvellement créées afin de respecter la nouvelle réglementation dans la composition des PLUi, je n'ai aucune observation particulière à apporter.

Pour l'avenir et afin de faciliter la transmission des éléments de travail au sein du Département, je vous remercie de bien vouloir me communiquer tout document sous format papier et informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Dominique LE MÈNER

14
53



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
SARTHE**

**Dossier suivi par
Céline PELLIER**
Urbanisme
Aménagement

02 43 29 24 51
06 45 07 04 50
celine.pellier@pl.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture
de la Sarthe**
15 rue Jean-Grémillon
CS 21312
72013 LE MANS Cedex 2
Tél. 02 43 29 24 24
accueil-lemans@pl.chambagri.fr



Monsieur le Président
Communauté de Communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint Pierre
72120 SAINT CALAIS

Le Mans, le 27 juillet 2023

Objet : Avis sur le projet de Modification n°1 du PLUi

Nos Réf. : CP – 2023.PAU.014

Monsieur Leroy,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le dossier de modification de votre PLUi, dont nous avons été saisis par courrier du 15 mai 2023.

Les évolutions que vous souhaitez apporter au document d'urbanisme sont nombreuses, et variées dans leurs objectifs et incidences potentielles.

En ce qui concerne votre volonté de faciliter l'instruction des demandes ADS, de revoir certaines formulations du règlement écrit ou de rectifier quelques erreurs manifestes dans le zonage, nous ne pouvons d'être d'accord.

En matière d'OAP, vous prenez en compte les évolutions législatives (Loi Climat et Résilience), sans que cela n'entraîne de répercussion sur l'espace agricole.

Le Règlement écrit

En ce qui concerne la diversification touristique liée aux exploitations agricoles en zone A, nous remarquons que les interprétations de la législation ne sont pas uniformes en Sarthe, et nous demandons que le PLUi ne supprime pas des potentialités utiles au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone qui lui est consacrée.

Les STECAL

La création de STECAL doit rester exceptionnelle, correspondre à un projet concret de construction, en priorité lié à une activité existante ; son périmètre devant être délimité au plus près des besoins réels en surface.

Siège social
**Chambre régionale d'agriculture
des Pays de la Loire**
9 rue André-Brouard – CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 – FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr

SIRET 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.efea-formation.fr

Ainsi le STECAL A1 au lieu-dit *Le Guérinet* sur la commune de Cogners, même s'il semble sans incidence agricole, devra être réduit.

En ce qui concerne celui proposé à *La Fournerie*, il est également nettement disproportionné et demande à être plus clairement justifié. Si la vocation première est l'accueil touristique, nous nous interrogeons alors sur l'affichage et la définition d'une « *micro ferme maraîchère* ». S'il s'agit de produire avant tout des légumes et/ou fruits, sources d'un revenu pour l'exploitant, ce qui est possible en zone A, et que l'hébergement vient en diversification dans un second temps, nous y sommes favorables. Dans ce cas soit le règlement continue à le permettre, soit le STECAL doit se limiter à l'emplacement exact des HLL et être conditionné à son lien avec l'activité agricole.

En matière de développement des Energies Renouvelables, nous sommes favorables au développement des installations photovoltaïques sous certaines conditions (cf le cadre de référence régional sur le photovoltaïque de la chambre d'agriculture).

Nous sommes favorables à la priorisation des sites pollués que vous indiquez dans votre PADD et qui ne semble pas s'exprimer totalement dans le choix des STECAL Npv que vous proposez.

C'est surtout la localisation de deux d'entre eux qui nous pose problème, car ils porteraient directement atteinte au potentiel agricole du territoire :

- Sur Saint Calais, en continuité de la ZI de la Pocherie, le secteur d'environ 5 ha viendrait artificialiser des terres dont le potentiel agricole n'est pas du tout évoqué. Aucune justification n'est apportée dans le dossier à propos de ce projet.
- Sur Montailié, plus de 9 ha de parcs photovoltaïques prendraient place aux dépens de surfaces actuellement cultivées pour l'agriculture. Nous soulignons à cette occasion que le classement actuel en Nf de ces parcelles n'est pas cohérent.

Nous demandons que les parcs solaires, s'ils ne répondent pas aux critères de l'agrivoltaïsme, soient interdits sur les terres cultivables et donc que la création de ces STECAL soit supprimée.

D'autre part, le passage par un zonage Ne1 pour développer une activité agricole secondaire à une activité industrielle nous interroge, et de plus amples informations sur le projet seraient utiles à sa compréhension. Nous constatons toutefois que sur Bessé-sur-Braye le projet n'impacterait pas l'activité agricole.

Les changements de destination

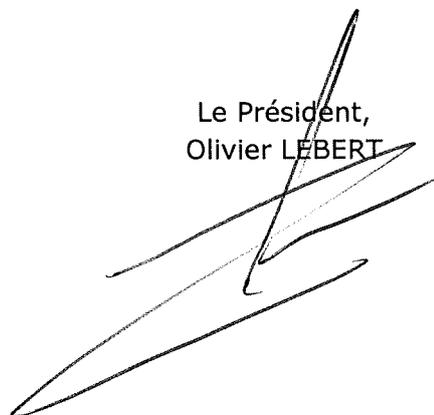
En ce qui concerne l'ajout de 12 possibilités de changement de destination, nous souhaitons rappeler que la zone agricole n'a pas pour vocation d'accueillir de nouvelles activités artisanales ou commerciales, en raison notamment du risque de contraintes supplémentaires pour l'agriculture (réciprocité, mitage, spéculation...).

Au-delà de la définition même de ce qu'est un véritable Changement De Destination (qui vous sera rappelée par les services de l'Etat), nous demandons que les CDD de bâtiments actuellement situés dans des sites agricoles en activité soient distingués des autres, et qu'il soit bien indiqué que chacun de ces CDD potentiels ne peut intervenir que pour une diversification (notamment touristique) restant liée à l'activité agricole principale.

La Chambre d'agriculture conditionne son avis favorable sur projet de modification du PLUi de la CCVBA, à la prise en compte de ses demandes.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos sincères salutations.

Le Président,
Olivier LEBERT

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the typed name 'Olivier LEBERT'. The signature consists of several sweeping, interconnected strokes.

II/ AVIS DES
PPA À LA
Deuxième
NOTIFICATION
DU PLUi



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

Liberté
Égalité
Fraternité



Préfecture de la Sarthe

Le Mans, le 19 7 JUL. 2024

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques

Unité planification

Affaire suivie par : Nicolas THERON

Tél : 02 85 32 76 85

Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Objet : modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Vallées de la Brayе et de l'Anille.

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié le 27 mars 2024 à mes services le dossier de modification n° 1 du PLUi approuvé le 28 janvier 2021.

En premier lieu, je tiens à saluer le travail et les échanges qui se sont déroulés entre nos services. En avril 2023, la communauté de communes avait saisi les services de l'État et la CDPENAF pour obtenir un avis sur son projet de modification de PLUi. La CDPENAF s'était montrée réservée sur ce projet et les services de l'État, dans leur avis en date du 16 août 2023, avaient formulé un certain nombre de remarques. Les échanges qui ont pu se dérouler par la suite entre des services de la DDT et les élus de la communauté de communes ont permis la prise en compte de ces différentes remarques et d'aboutir à une nouvelle proposition.

La nouvelle version du projet a pour objectif de créer de nouveaux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), d'ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, de faire évoluer le zonage, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de mettre à jour les annexes du PLUi.

Certaines remarques formulées dans le premier avis de l'État ont été intégralement prises en compte. Certains points mériteraient encore des ajustements, afin de répondre pleinement aux attendus :

- l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser doit être précisé pour certains secteurs ;
- la délimitation des STECAL doit être resserrée au maximum en fonction des projets qu'ils recouvrent, et ce afin de limiter les possibilités de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers ;
- des précisions peuvent utilement être apportées concernant les changements de destination des bâtiments.

D'autres points du projet de modification démontrent une volonté très positive de prise en compte des politiques publiques, mais un effort supplémentaire de clarification et de justification reste nécessaire pour répondre à la réglementation :

M. le Président de la communauté de communes des Vallées de la Brayе et de l'Anille
10 Rue Saint-Pierre
72 120 SAINT-CALAIS

- les enjeux d'économie circulaire et de répartition équilibrée des territoires seront à intégrer au sein de l'OAP commerciale, artisanale et logistique. Cela permettrait à cette dernière de répondre à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs le travail intéressant que vous avez réalisé sur ce sujet mérite d'être davantage retranscrit dans le volet réglementaire du PLUi ;
- l'OAP dite « TVB » qui est introduite dans le PLUi pourrait mieux répondre aux attendus de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme. Sur la base du constat très pertinent qu'elle dresse sur les continuités écologiques, qui relient les différentes composantes de cette trame, cette OAP gagnerait à présenter des prescriptions, afin de préserver et de mettre en valeur ces enjeux. Il serait, également, opportun de décliner les orientations d'aménagements en actions opérationnelles pour l'ensemble des secteurs concernés.

Enfin, je vous invite à reconsidérer le choix d'autoriser les extensions pour des constructions principales qui ont une emprise supérieure à 200 m² dans le règlement écrit des zones A et N. En effet, des extensions de trop grande ampleur au sein des espaces agricoles et naturels accentuent les effets de mitage. La CDPENAF s'est d'ailleurs positionnée en ce sens. Je vous invite également, comme ont pu en échanger nos services, à retirer la proposition d'OAP économique sur le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais. En effet, ce secteur demeure à ce stade classé en 2AU et il ne semble pas opportun de prévoir de façon trop anticipée son aménagement.

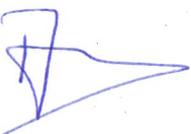
Vous trouverez, en annexe, un certain nombre d'observations et anomalies relevées par les services de l'État visant à apporter une meilleure réponse à ces enjeux, à améliorer la sécurité juridique de votre PLUi et à renforcer aussi bien sa compréhension que sa lisibilité.

Je vous rappelle que cet avis ainsi que son annexe sont à joindre au dossier d'enquête publique. J'appelle votre attention sur le fait que ce document, une fois approuvé, fera l'objet d'un contrôle de légalité qui portera à la fois sur le fond, mais également sur la forme. Ce présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

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

Le préfet,



Emmanuel AUBRY

ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT

Analyse et observations complémentaires sur le projet de modification n°1 du PLUi des Vallées de la Bray et de l'Anille

La présente analyse sur votre projet, jointe à l'avis de l'État, porte sur les points suivants :

1. les STECAL ;
2. les changements de destination ;
3. les évolutions du zonage ;
4. les évolutions du règlement écrit ;
5. les évolutions des OAP ;
6. la mise à jour des annexes ;
7. remarques diverses.

1 – Les STECAL

Votre projet prévoit la création de trois STECAL à vocation principale de loisirs en zones agricole et naturelle (deux STECAL AI et un STECAL NI), la création de deux STECAL à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales en zone agricole (STECAL Aa) et l'extension d'un STECAL à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles en zone naturelle (STECAL Ne). L'extension de ce secteur entraîne la modification du règlement écrit associé à ce dernier.

La justification des STECAL créés dans le cadre de la présente procédure est à affiner, afin de **démontrer leur caractère exceptionnel**. Par ailleurs, les périmètres de ces derniers, qui ont déjà été réduits, sont à délimiter au plus près des **besoins réels** des activités présentes. Enfin, les risques naturels (inondation) et les sensibilités écologiques sont à prendre en compte dans la délimitation du périmètre.

Le STECAL AI au lieu-dit « La Fournerie » à Cogners est destiné à l'installation d'une micro-ferme et à l'implantation de six habitations légères de loisirs (HLL). Or, comme l'activité de micro ferme maraîchère est assimilée à une activité agricole, il n'est pas nécessaire de créer un STECAL. **Ainsi, la réduction du périmètre de ce STECAL est souhaitable de manière à répondre aux seuls besoins d'installations des six HLL. Ceci, afin de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.**

L'extension du STECAL Ne à Marolles-les-Saint-Calais a comme objectif de permettre la création d'un parc photovoltaïque pour l'entreprise SOMATER. La création de ce parc a fait l'objet d'échanges entre la société SONNEDIX et les services de l'État. Il s'agit de répondre aux besoins énergétiques propres de l'entreprise SOMATER.

Une partie de l'extension de ce STECAL (parcelles B339 et B340) est située dans un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme et par des enjeux écologiques modérés à forts liés aux milieux humides au titre de l'article L.151-23 du même code. **Par conséquent, le porteur de projet devra démontrer que le parc photovoltaïque est compatible avec le risque inondation, qu'il n'augmente pas les risques envers les personnes et les biens et qu'il prend en compte l'environnement proche.**

L'extension de ce STECAL entraîne aussi la modification du règlement écrit des secteurs Ne et Na. La condition de préservation de l'activité pastorale peut s'avérer problématique pour les STECAL Ne et Na, car ces derniers sont dédiés aux activités économiques industrielles et artisanales. Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées pour répondre aux besoins des entreprises présentes dans les STECAL Ne et Na. **Cette mention est à rajouter.**

Sur le projet de STECAL NI à Saint-Calais relatif à la base de loisirs, le secteur représente une surface de 14 ha, car ce dernier intègre la totalité de l'étang. Pour rappel, un STECAL est délimité pour favoriser des

développements spécifiques liés à un projet donné. Or, sur l'étang, à notre connaissance s'il est prévu la réalisation d'une île sauvage, aucune construction n'est envisagée. En conséquence, le périmètre gagnerait à être déterminé au plus près des besoins de constructions. Et si aucune construction n'est envisagée sur l'étang, il convient de l'exclure du périmètre du STECAL.

Lors de l'élaboration du PLUi, un emplacement réservé dédié au stationnement et à une zone de loisirs avait été localisé sur les parcelles AB62 et 65. **Il convient de préciser si cet emplacement sera utilisé dans le cadre de la création de ce STECAL afin de lier les opérations.**

Le projet prévoit également l'augmentation de l'emprise au sol de 1 000 m² à 1 200 m² des nouvelles constructions autorisées dans les secteurs Ne et N11. Il serait judicieux de **limiter en deçà de 1 200 m²** les nouvelles constructions autorisées dans ces secteurs ou de créer un STECAL spécifique pour les cas concernés par la modification de cette règle.

De plus, il serait pertinent d'exprimer les nouvelles emprises au sol par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes au sein des STECAL Ne et N11 et non par unité foncière, ceci, afin de limiter les extensions en zone N.

2 – Les changements de destination

Dans le projet de modification, cinq nouveaux bâtiments repérés sur le plan de zonage sont proposés au titre d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Chaque changement de destination est présenté avec des photographies des bâtiments concernés. Toutefois, la destination d'origine du bâtiment mentionnée ne correspond pas à l'une des cinq destinations définies par le Code de l'urbanisme (article R.151-27). A titre d'exemple, la destination actuelle du Moulin Ravet à Bessé-sur-Braye n'est pas indiquée.

Pour le bâtiment agricole situé à Lavaré au lieu-dit « Les Mesnils », dans la notice de présentation, il est indiqué qu'il servait autrefois d'étable ou d'écurie et se situe dans une exploitation agricole en activité. Le changement de destination a pour objectif de créer une alternative à l'habitation existante sur le site agricole. Aussi, si le projet est la création d'un logement de fonction, alors le changement de destination n'est pas nécessaire puisque ce logement est rattaché à l'exploitation agricole donc à la destination agricole. Le règlement écrit de la zone A du PLUi en vigueur autorise déjà la construction de ce type de logements (cf p.105 du règlement écrit modifié). Si le projet est la création d'un autre type de logement, le principe de réciprocité vis-à-vis de l'exploitation agricole, sera à respecter, au même titre que les nouvelles constructions et installations liées à la diversification agricole (cf p.104 du règlement écrit modifié).

L'ancien moulin « Ravet » à Bessé-sur-Braye fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat et de développer une nouvelle activité commerciale. Il s'agit de redonner une seconde vie à ce site en y proposant de l'hébergement, des salles de séminaires, des formations et une salle de réception. Le moulin est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) de « la Braye » et le plan de zonage du PLUi en vigueur, identifie une partie de la parcelle AI122 comme étant un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme et un secteur à enjeux écologiques faibles liés aux milieux humides identifiés au titre de l'article L.151-23 du même code. D'après le règlement écrit du PLUi (p.13), dans les zones naturelles confrontées aux secteurs inondables identifiés, les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés « *sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation* ». **En conséquence, le porteur de projet démontrera que les travaux envisagés n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'inondation et qu'ils préservent les enjeux écologiques du secteur lors de la phase de lancement.**

A Cogners, au lieu-dit « La Loutière », trois anciens bâtiments agricoles (une bergerie, un poulailler / porcherie et une grange) font l'objet d'un changement de destination, afin de créer des hébergements touristiques. La notice de présentation évoque le développement d'une activité touristique et de loisirs comprenant plus de

cinq chambres. Si une activité économique est créée au lieu-dit « La Loutière », pourquoi ne pas la matérialiser par un STECAL sur le règlement graphique ?

A Conflans-sur-Anille, une annexe à l'habitation est recensée pour permettre le développement d'une activité touristique (gîte). La fiche jointe à la notice de présentation précise que la destination retenue est « habitation ».

Si les deux hébergements créés sont des gîtes qui comprennent au maximum cinq chambres, alors ils restent dans la destination « habitation » et la sous-destination « logement ». Par conséquent, les annexes ayant la même destination que le bâtiment principal, il n'y a pas lieu de repérer ces bâtiments au titre des changements de destination.

Toutefois, si les gîtes comprennent plus de cinq chambres, alors il s'agit d'un réel changement de destination. La nouvelle destination serait dans ce cas « commerce et activités de services » et la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».

3 – Les évolutions du zonage

La seule remarque des services de l'État concerne la numérotation du changement de zonage dans la notice de présentation (p.28). Ce changement de zonage prend le numéro 4.1 et non 4.3.

4 – Les évolutions du règlement écrit

Les services de l'État recommandent de ne pas autoriser les extensions pour des constructions principales qui ont une emprise supérieure à 200 m² dans le règlement écrit des zones A et N (demande déjà formulée dans l'avis de l'État du 16 août 2023).

Par ailleurs, un nombre maximal d'extensions pourrait judicieusement être intégré à la règle concernant l'emprise au sol des constructions, afin que celle-ci n'entraîne pas un mitage des milieux agricoles et naturels, ainsi qu'une consommation excessive de ces espaces.

Le numéro de la partie de la notice de présentation dédiée à l'évolution du règlement écrit de la zone N est 5.6 et non 5.7. Par ailleurs, la partie consacrée à la modification du lexique n'a pas de numéro.

5 – Les évolutions des OAP

a) L'échéancier des OAP

L'échéancier des OAP dédiées à l'habitat doit correspondre à l'échéancier fixé. En effet, le terme « réalisé » est remplacé par le terme « en cours de réalisation ».

J'attire votre attention sur le fait que pour être ouvertes à l'urbanisation, les zones 2AU nécessitent de faire évoluer le document d'urbanisme (modification si zone de moins de six ans et révision pour celles de plus de six ans).

Les échéanciers des OAP dédiées à l'habitat de Saint-Cérotte (Rue Jean de La Fontaine) et de Semur-en-Vallon (secteur des Glandas) sont à préciser.

Certaines OAP dédiées aux activités économiques classées en 1AUe ont une double échéance (réalisé et moyen terme). De même, elles ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation et avoir une échéance à moyen terme. Le zonage ou les échéances des OAP concernées est à affiner.

L'OAP économique créée sur le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais n'est pas présentée de la même manière dans la pièce dédiée aux OAP. A la page 15, elle est présentée de la manière suivante : « Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Chasselouvière sur 1,9 hectares.

~~Cette extension est classée en ZAU et ne fait pas l'objet d'une OAP~~ ». A la page 18, la deuxième phrase n'est pas barrée. Pour rappel, l'OAP de ce secteur sera à supprimer de la présente procédure.

Un tableau des OAP dédiées à l'habitat n'est pas écrit de la même couleur que les autres tableaux (page 14 de la pièce dédiée aux OAP).

b) OAP commerciale, artisanale et logistique

Le rôle de l'OAP commerciale, artisanale et logistique est de toute première importance pour les autorisations d'exploitations commerciales. Elle est opposable aux permis de construire des unités commerciales tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire ou à l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), dans le cadre d'une saisine directe, en l'absence de permis de construire (article L.752-1 du Code du commerce).

Cette OAP pourrait davantage répondre à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme en évoquant plus clairement les enjeux d'économie circulaire et de répartition équilibrée des territoires.

La préservation et le développement des activités agricoles locales sont évoqués. Cependant, aucune orientation d'aménagements n'indique comment cette OAP préservera et permettra le développement d'une activité agricole respectant les sols, l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires. Cela pourrait être développé.

Les conditions d'implantation des équipements commerciaux ayant un impact sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville, l'artificialisation des sols et sur les équilibres territoriaux sont à rajouter en fonction de la surface des équipements. Ces conditions portent sur la consommation économe de l'espace, la protection des sols, l'utilisation des sols artificialisés, la desserte des équipements, leur accessibilité, leur qualité environnementale, architecturale et paysagère.

Dans la notice de présentation de la procédure, toutes les zones périphériques susceptibles d'accueillir des activités commerciales ont été recensées dans cette OAP. Il convient de cibler préférentiellement certaines d'entre elles.

La composition des différentes catégories de l'armature commerciale est à préciser et à utiliser dans l'intégralité de cette OAP.

Le règlement graphique du PLUi a la possibilité de créer des secteurs dans lesquels la diversité commerciale est préservée. Il s'agit d'identifier et de délimiter dans le règlement graphique, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doivent être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment, à travers les commerces de détail et de proximité, et de définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif.

Préciser le nombre d'années à partir duquel les locaux commerciaux vacants peuvent changer de destination (3 ans) n'est pas une règle d'urbanisme. Par ailleurs, cette disposition manque de précision (quel est le point de départ de la vacance des locaux commerciaux ?). Par conséquent, elle ne pourra être mise en œuvre. Elle est à remplacer par des dispositions interdisant le changement de destination des locaux commerciaux ou ciblant les locaux via les destinations et sous-destinations fixées par le Code de l'urbanisme. Ces dispositions seront à intégrer dans le règlement écrit.

Dans les règlements graphiques transmis figurent les linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Ces derniers correspondent-ils aux zones dans lesquelles la diversité commerciale est à préserver ou à développer ? Si oui, il convient de le préciser.

L'étude petite ville de demain (PVD) réalisée pour les centralités urbaines est évoquée dans cette OAP. Celle-ci est traduite en partie dans les règlements écrit et graphique du PLUi. Il est nécessaire d'harmoniser les linéaires présentés dans l'étude PVD avec ceux qui figurent dans le règlement graphique. Tous les linéaires de l'étude ne sont pas reportés dans le règlement graphique. Ainsi, les orientations seront associées à des prescriptions réglementaires.

Enfin, les actions associées à la politique générale de dynamisation des centres sont à préciser.

L'article mentionné dans la partie 2.7 Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (p.16 du règlement écrit modifié et légende des différents règlements graphiques) n'est pas le bon. L'article L.151-6 est celui à prendre en considération. Il fait référence aux articles L.141-5 et L.141-6 du même code.

c) OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP dite « TVB » qui est introduite dans le PLUi pourrait répondre davantage à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme. Elle fait un constat, mais ne se focalise pas sur la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques qui relient les différentes composantes de cette trame.

Cette OAP doit les mettre en valeur en s'appuyant sur des préconisations. Il serait opportun de décliner les orientations d'aménagements en actions opérationnelles pour l'ensemble des secteurs concernés.

d) OAP économique sur le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais

Le projet de modification prévoit également la création d'une OAP économique sur le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais. L'objectif est de permettre l'extension de la zone d'activités de la Chasselouvière sur 1,9 ha, sur un secteur en pleine mutation classé en 2AU. **L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ne peut avoir lieu qu'après une modification ou une révision du PLUi (article R.151-20 du Code de l'urbanisme). A ce stade, cette ouverture n'est pas prévue. Pour autant, une OAP fait son apparition pour ce secteur dans le projet de modification. En outre, l'OAP est située à proximité de la RD 357 qui est classée à grande circulation. Par conséquent, une étude Loi Barnier sera nécessaire pour proposer une orientation complète. L'OAP projetée est à retirer de la procédure de modification et à reporter lors de la modification qui actera l'ouverture de ce secteur.**

6 – La mise à jour des annexes

Le projet de modification prévoit l'intégration à la livraison des fichiers SIG des périmètres de droit de préemption urbain et des périmètres des monuments historiques, ainsi que le téléversement de ces annexes dans le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Il convient de présenter les annexes modifiées dans le cadre de la présente procédure et de les joindre avec les autres pièces du dossier.

7 – Remarques diverses

La table des matières de la notice de présentation est à actualiser.

Le tableau du bilan des surfaces présent dans le rapport de justification des choix du PLUi en vigueur (p.153) est à actualiser dans le cadre de la procédure de modification.

À l'issue de la procédure, la notice de présentation, les règlements graphique et écrit, les orientations d'aménagements et de programmations et les annexes modifiés sont à téléverser au géoportail de l'urbanisme (GPU). La publication du document d'urbanisme (élaboration, révision ou évolution) sur le GPU conditionne, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents.



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction
départementale
des territoires**

Le Mans, le 17 juillet 2024

Service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques
Unité planification - secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Nicolas THERON
Tél : 02 85 32 76 71
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions des articles L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, L.151-12 et 13 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le dossier de projet de modification n°1 du PLUi afin de recueillir l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

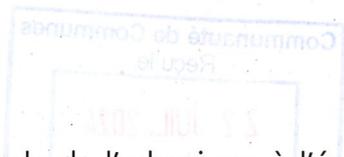
La commission a examiné votre dossier lors de sa séance du mardi 18 juin 2024. Après présentation du projet, échanges et discussion, elle a formulé l'avis suivant :

- **avis favorable** au titre de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme à la création de l'OAP trame verte et bleue, sous réserve d'intégrer des prescriptions permettant de préserver et de mettre en valeur les continuités écologiques qui relient les différentes composantes de cette trame ;
- **avis favorable** au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme à la création de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, sous réserve de le mettre en cohérence avec le zonage.
- **avis favorable** au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme à l'évolution de la règle de l'emprise au sol des constructions dans les zones agricoles et naturelles, sous réserve de ne pas autoriser les extensions des bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 200 m², afin de limiter le mitage des milieux agricoles et naturels ;
- **avis favorable** au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme à la création des STECAL AI, Aa, NI et à l'extension du STECAL Ne, sous réserve de limiter leur périmètre au plus près des besoins réels ;

Monsieur le président de la CDC de la vallée de la braye et de l'anille
10 rue Saint-Pierre
72210 SAINT-CALAIS

19, Bd Paixhans – CS 10 013
72 042 LE MANS CEDEX 9
Tél. : 02 85 32 75 00
Mél : ddt@sarthe.gouv.fr

Horaires d'ouverture : 8h30 12h00 / 13h30 16h30



- **avis favorable** au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme à l'évolution des règlements écrits des STECAL Ne, Na et NI1, sous réserve de modifier la règle, afin que les installations photovoltaïques répondent uniquement aux besoins des entreprises existantes (STECAL Ne et Na), de réduire l'emprise au sol des nouvelles constructions et de les limiter à l'emprise foncière du STECAL afin de réduire le mitage des milieux agricoles et naturels (STECAL Ne et NI1) ;

- **Une recommandation** pour les bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : les fiches des bâtiments sont à compléter en utilisant les destinations et les sous-destinations du Code de l'urbanisme (articles R.151-27 et R.151-28) et à annexer au PLUi. De plus, la compatibilité des destinations futures des bâtiments avec la proximité des activités agricoles est à vérifier.

Le service urbanisme, aménagement et affaires juridiques reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

Pour le Préfet
le directeur départemental des territoires,
président de la commission,
par subdélégation,

le chef du service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques,

Julien DUGUÉ



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Avis délibéré
sur la modification n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille (72)**

n° : PDL-2024-7753

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe des Pays-de-la-Loire a délibéré en réunion collégiale du 24 juin 2024 pour l'avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des Vallées de la Braye et de l'Anille (72).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Audrey Joly.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

La MRAe Pays de la-Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 27 mars 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 29 mars 2024 l'agence régionale de santé en Sarthe.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. La modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille a été soumise à évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe du 17 juillet 2023¹.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version datée du 20 mars 2024, le document relatif aux OAP étant quant à lui daté du 27 mars 2024.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille se situe au sud-est du département de la Sarthe, à la frontière avec le département du Loir-et-Cher et la Région Centre-Val-de-Loire.

Elle dispose d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 28 janvier 2021 (avis délibéré 2020APDL3 / PDL-2019-4445 du 18 février 2020).

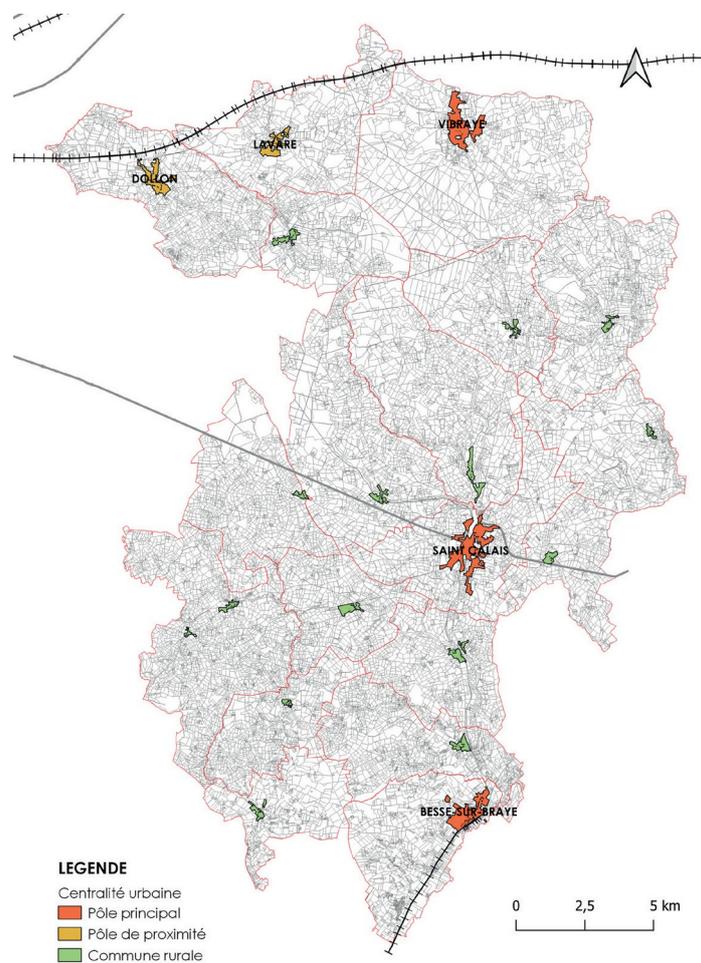
1.2 Présentation du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille

La modification n°1 du PLUi comporte plusieurs objets :

– sur la commune de Cogners, au hameau « Guérinet », la création d'un STECAL AI (secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements) sur une superficie de 900m² actuellement en zone A, pour l'installation de 3 habitations légères de loisir (HLL) ; et au lieu-dit « la Fournerie », la création d'un STECAL AI de 1,8 hectares actuellement en zone A, pour la création de 6 habitations légères de loisir ;

– sur la commune de Marolles–les-Saint-Calais, l'agrandissement du secteur Ne (secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles) sur 5 hectares. L'objectif est de créer un parc photovoltaïque sur le secteur, se prolongeant sur la commune de Savigny-sur-Braye dans le Loir-et-Cher ;

1 [Avis conforme n°2023ACPD49 du 17 juillet 2023](#)



Carte de localisation. Source : notice de présentation – page 47

- sur la commune du Val-d’Etangson, au lieu-dit « le Creusot », la création d’un STECAL Aa de 2 300m² en vue du développement d’une activité économique isolée artisanale de terrassement ;
- la création d’un STECAL NL de 13,8 hectares (étang de 9 hectares et ses abords sur 5 hectares) sur la commune de Saint-Calais, destiné à permettre le développement de la base de loisirs de la commune.
- la création d’un STECAL Aa de 3 000m² sur la commune de Valennes en vue de la création d’une brasserie.
- l’identification de 7 bâtiments pouvant changer de destination sur les communes de Montaillé, Lavaré, Besse-sur-Braye², Cogners, Conflans-sur-Anille ;
- plusieurs évolutions du règlement graphique en vue de tenir compte d’erreurs matérielles, d’adapter le règlement aux usages effectifs d’un secteur ou de modifier la destination de secteurs, impliquant notamment le passage :
 - d’une zone UB à Ue, sur un secteur comprenant déjà des enseignes commerciales ;
 - de UL à UB et Ulc pour le camping et des habitations sur ses abords, sur la commune de Besse-sur-Braye ;
 - d’une zone Ue à UB pour une parcelle d’habitation sans vocation économique à Vibraye ;

2 La MRAe invite la collectivité à veiller à mettre à jour sa notice de présentation en page 20 relative au changement de destination du Moulin Ravet qui présente le secteur limitrophe au bâtiment en zone Npv alors que cette évolution du PLUi a disparu.

- d'une zone N à UB3 sur 1 000m² pour tenir compte d'un oubli du bureau d'étude postérieurement à l'enquête publique conduite à l'occasion de l'élaboration du PLUi, à Vibraye ;
- de UB à N sur 3 000m² à Saint-Calais ;
- de zones UB1 à UE à Saint-Calais et Vancé ;

– plusieurs évolutions du règlement écrit, relatives au stationnement des véhicules, des vélos ou à des modifications ou des définitions de terminologie ;

– la modification de certaines OAP de secteur ainsi que la création de deux OAP thématiques (trame verte et bleue et OAP à vocation commerciale, artisanale et logistique).

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'altération durable de la fonctionnalité des sols ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- les risques naturels.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

La collectivité insiste sur le caractère proportionné des informations transmises à l'appui de l'évaluation environnementale de la modification du PLUi. Cependant, les données transmises sont succinctes. Il est pourtant attendu d'une évaluation environnementale qu'elle démontre la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) à l'échelle du PLUi. En l'occurrence, la collectivité tend à renvoyer à la phase de conception des projets que le PLUi va ainsi permettre, la responsabilité de la mise en œuvre de la démarche ERC.

En l'occurrence le dossier transmis se compose d'une notice de présentation, d'un document valant évaluation environnementale, d'un document relatif aux OAP ainsi que du règlement écrit modifié.

2.1 Articulation du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille avec les autres plans et programmes

Le dossier renvoie explicitement et intégralement au rapport de présentation du PLUi en vigueur pour la conduite de cette analyse. Ce renvoi est très insuffisant. Il est attendu que le dossier démontre que les évolutions envisagées par la présente modification respectent les orientations des autres plans et programmes en vigueur sur le territoire, notamment le SRADDET, le SDAGE Loire-Bretagne, les SAGE de l'Huisne et du Loir.

La MRAE recommande de compléter le dossier par une analyse étayée de la compatibilité de la modification n°1 du PLUi avec les autres plans et programmes en vigueur sur le territoire.

2.2 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de déclaration de projet, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

L'analyse de l'état initial de l'environnement se compose d'un renvoi explicite au tome 2 du rapport de présentation du PLUi (rédigé à l'occasion de son élaboration), ainsi que de zooms sur les sept STECAL créés. Ces zooms ne peuvent toutefois pas être considérés comme des états initiaux des secteurs en question, dans la mesure où le dossier ne formule que des affirmations qui ne sont étayées par aucun inventaire.

Ainsi, à Marolles-lès-Saint-Calais, l'extension du STECAL Ne au profit du développement d'un parc photovoltaïque est envisagée en zone inondable, sans que la collectivité n'apporte les éléments nécessaires à la démonstration de la prise en compte de cet enjeu. De la même manière, elle affirme que le porteur de projet « n'a pas identifié d'enjeux sur le site mais prévoit de mener des études environnementales complémentaires ». Le dossier ici présenté ne fournit pas la première analyse conduite par ledit porteur de projet.

Le périmètre du STECAL Aa a été diminué au lieu-dit « la Fournerie » à Cogners, cependant, la collectivité présente un état initial basé sur une seule photo aérienne, laquelle n'est pas suffisante pour caractériser les enjeux réellement en présence, composés « d'alignements d'arbres » et de « buissons ». Aussi, la collectivité ne saisit pas l'opportunité de la présente modification du PLUi pour identifier si nécessaire des éléments de patrimoine végétal à préserver sur ce STECAL.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial des secteurs identifiés comme STECAL de manière démonstrative.

2.3 Incidences notables probables du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille et mesures pour éviter, réduire et éventuellement compenser les conséquences de ce projet

L'analyse de la qualité de l'évaluation environnementale est traitée concomitamment à l'analyse de fond sur la prise en compte de l'environnement en partie 3.

2.4 Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi proposé semble être celui du PLUi en vigueur, sans évolution en lien avec la présente modification. Il ne présente pas d'état zéro des divers indicateurs, ni de valeurs cibles à l'échéance affichée de mars 2027. **La MRAe rappelle à ce titre la recommandation qu'elle avait déjà émise lors de l'élaboration du PLUi dans son avis du 18 février 2020³ concernant la carence d'objectivation des indicateurs de suivi du PLUi.**

2.5 Résumé non technique

Le résumé non technique reprend les thématiques abordées dans l'évaluation environnementale. Il a vocation à prendre en compte les recommandations du présent avis sur l'évaluation environnementale.

3 [Avis PDL-2019-4445 du 18 février 2020](#)

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe relève que les contours des STECAL proposés ont fait l'objet d'ajustements surfaciques, en diminution par rapport au dossier présenté dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, pour correspondre aux besoins réels exprimés.

La MRAe relève toutefois que les évolutions du règlement écrit pour les STECAL AI ne permettent pas de limiter le nombre d'HLL sur ces secteurs.

Ensuite la collectivité a fait le choix de retirer du périmètre de la modification du PLUi l'identification des secteurs Npv destinés au développement des parcs photovoltaïques.

Elle présente ce choix comme une prise en compte de l'avis conforme de la MRAe précité. Cependant, ce dernier relevait alors que « *le choix des autres secteurs Npv ne fait pas l'objet d'une recherche, à l'échelle de la communauté de commune, de sites alternatifs propices à l'installation de tels projets, présentant notamment de moindres enjeux environnementaux et une absence de concurrence d'usages ; à titre illustratif, n'ont pas été pris en compte les enjeux liés aux feux de forêt – et de manière indirecte à la biodiversité associée aux milieux concernés(...)* ; le choix de ces secteurs est justifié au dossier par l'existence de porteurs de projet ayant d'ores-et-déjà conduit des études auxquelles la collectivité renvoie pour justifier la prise en compte des enjeux desdits secteurs et présenter les mesures de mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser ».

Or, et tel que le rappelle le dossier, le PLUi permet d'ores et déjà le développement des projets d'énergie solaire sur l'intégralité du territoire de la collectivité. En l'occurrence, en retirant de l'analyse toute recherche de secteurs propices, la collectivité s'abstient d'encadrer le développement de cette forme d'occupation des sols à l'échelle du PLUi. En outre, l'articulation de ce choix avec l'orientation n°2 (protéger et valoriser le patrimoine naturel), dans son troisième objectif (permettre le développement des énergies renouvelables tout en préservant les terres agricoles et les espaces naturels) du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), qui prévoit d'identifier les secteurs pouvant accueillir des parcs photovoltaïques sur d'anciens sites pollués appelle à être interrogée.

Ce choix ne peut pas être présenté comme constituant une prise en compte de l'avis conforme de la MRAe. La MRAe rappelle en outre que les parcs photovoltaïques au sol d'une puissance strictement inférieure à 1MWc doivent faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité en charge de cet examen, et que les parcs d'une puissance supérieure relèvent d'une évaluation environnementale systématique.

La MRAE attire également l'attention de la collectivité et des porteurs de projets, sur la nécessité de saisir l'autorité environnementale nationale au moment du développement de projets susceptibles de se trouver sur le territoire de deux régions limitrophes (y compris le raccordement), notamment sur les communes de Marolles-lès-Saint-Calais et Savigny-sur-Braye sur la base d'une approche globale de projet.

Ensuite, dans son avis conforme du 17 juillet 2023, la MRAe relevait que la collectivité ne conduisait pas d'analyse chiffrée consolidée de la consommation d'espace supplémentaire rendue possible par les évolutions des règlements graphique et écrit au regard des objectifs définis dans le PLUi et des besoins exprimés à l'occasion de son élaboration. La MRAe constate que le dossier d'évaluation environnementale ne présente pas non plus les évolutions surfaciques induites pour chaque zone. Le dossier se limite à retranscrire le tableau de répartition de la consommation d'espace tel qu'autorisé

dans le PLUI en vigueur. Or la présente évolution implique des modifications substantielles de zones UE et UB modifiant dès lors les surfaces dédiées au développement des activités économiques notamment. Il est ainsi attendu une analyse de l'adéquation entre les besoins exprimés à l'occasion de l'élaboration du PLUi (en surfaces urbanisables à des fins d'habitats, d'activités économiques, etc) et les surfaces effectivement retenues pour ces destinations.

La MRAe recommande d'analyser les conséquences de la modification du PLUi sur les surfaces dédiées à l'habitat ainsi qu'aux activités économiques, et d'apporter une justification de l'adéquation de ces évolutions avec les besoins initialement identifiés à l'occasion du diagnostic conduit sur le territoire pour l'élaboration du PLUi.

Le dossier annonce la création d'une OAP thématique n°3 à vocation commerciale, artisanale et logistique afin de répondre à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme. Les choix retenus, l'articulation avec l'existant, ainsi qu'avec les évolutions permises par la présente modification du PLUI, ne sont pas explicités.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Le dossier présente la création d'une OAP thématique « trame verte et bleue ». En l'absence d'analyse de l'état initial correctement retranscrite, le contenu de cette OAP et les choix retenus doivent être justifiés.

L'évaluation environnementale produite à l'appui de la présente procédure d'évolution du PLUi se limite à affirmer l'absence d'enjeux sur les différents secteurs concernés, sans pour autant appuyer ces affirmations sur la production d'études dédiées. En outre, elle cite l'existence d'études en cours, sans toutefois produire les éléments de démonstration issus de ces études pour justifier la pertinence des choix retenus.

La MRAe recommande :

- ***d'apporter les éléments de justification ayant conduit aux choix retenus pour la constitution de l'OAP « trame verte et bleue » ;***
- ***de conduire les analyses de terrain permettant de documenter les enjeux (en particulier : recherche de zones humides, inventaires faune-flore),***
- ***de démontrer la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser relative à ces enjeux;***
- ***de produire, dans le cadre de la présente évaluation environnementale, les éléments pertinents issus des études en cours de réalisation de manière à démontrer la prise en compte des enjeux sur les secteurs en question.***

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

La communauté de communes est pour partie concernée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2019 relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêt. L'absence d'encadrement de l'occupation des sols sur les secteurs sensibles identifiés ne permet pas de considérer que ce risque est bien pris en compte par le document d'urbanisme.

S'agissant du risque inondation, l'extension du secteur Ne en zone inondable en vue de permettre une installation photovoltaïque au droit de l'usine SOMATER à Marolles-lès-Saint-Calais, ne fait pas l'objet d'une justification suffisante pour considérer que le risque inondation est pris en compte.

La MRAe recommande de reconsidérer les risques auxquels la présente évolution du document d'urbanisme proposée par la collectivité exposerait les biens et les personnes.

4. Conclusion

L'évaluation environnementale produite à l'appui de la modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille s'avère très lacunaire.

Elle est constituée d'une série d'affirmations ne s'appuyant sur aucune démonstration étayée par des données d'inventaires conduits à l'occasion de la présente procédure ou d'autres études en cours par ailleurs.

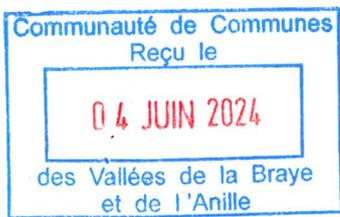
Sur la base d'une véritable analyse de l'état initial des secteurs concernés, le projet devrait mieux encadrer les modalités d'aménagement afin de prendre en compte de manière adaptée les enjeux du territoire.

Nantes, le 24 juin 2024

Le président de la MRAe des Pays-de-la-Loire,



Daniel FAUVRE



**Le Président
du Conseil départemental**

Dominique LE MÈNER

Président du conseil d'administration du SDIS
Député honoraire

Monsieur Michel LEROY
Président de la Communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint-Pierre
72120 SAINT CALAIS

Le Mans, le 29 MAI 2024

Monsieur le Président,

Objet : Modification de droit
commun du PLUi

Vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier de modification de droit commun n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i).

Ce dossier porte sur :

- la création de secteurs de taille et capacité limitées (STECAL) et de changements de destination ;
- la reformulation et correction de dispositions du règlement écrit et graphique ;
- la rectification d'erreurs matérielles/d'omissions ;
- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- l'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerciales, artisanales et logistiques ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à la préservation des continuités écologiques.

L'examen de votre dossier m'amène à plusieurs observations.

Dans la partie création de STECAL, vous souhaitez identifier des secteurs pouvant accueillir des projets d'hébergements touristiques type habitations légères de loisirs sur la commune de Cogners. Ces créations se situent au lieu-dit « Le Guérinet » et au lieu-dit « La Fournerie ». Je suis favorable à toutes structures pouvant élargir l'offre touristique sur le territoire sarthois. Je vous invite vous ou les porteurs de projets à vous rapprocher de Sarthe Tourisme pour échanger sur les obligations de ce type de projets, dans l'objectif éventuel d'un accompagnement de leur part.

Direction générale adjointe
Infrastructures et
Développement territorial
Service Aménagement
N/Réf : GF/LH/VC/05
Dossier suivi par :
Gilles Fortier
Chargé d'études urbanisme
et aménagement foncier
02.44.02.40.39
gilles.fortier@sarthe.fr

.../...

Vous avez également souhaité identifier plusieurs bâtiments afin de leur permettre de changer de destination. Cela concerne particulièrement les communes de Lavaré, Sainte-Cérotte, Sémur-en-Vallon, Cogners et Bessé-sur-Braye. Ces bâtiments ont une réelle qualité architecturale et leur donner la possibilité de changer de destination ne peut que permettre de préserver ce patrimoine. Cependant, j'attire votre attention sur la nécessité d'être attentif sur la qualité des travaux qui pourraient être entrepris sur ces bâtiments. Les codes architecturaux locaux devront être repris, comme les angles de façades et les encadrements des ouvertures en briques, des enduits de ton sable, etc.

Les modifications du règlement graphique concernent des erreurs matérielles qu'il était nécessaire de corriger pour une bonne application de votre document de planification. Je ne peux qu'être favorable à cette évolution.

Quant aux évolutions du règlement écrit, elles ont pour objectif de clarifier quelques points et donc permettre une meilleure instruction des permis de construire. Je suis également favorable à ces modifications.

En ce qui concerne la modification de l'OAP Rue de la Piscine à Dollon, vous demandez la suppression d'un item dans le volet « Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère ». En juillet 2019 un avis favorable a été formulé par la Direction des Routes pour la création d'un accès pour le lot n°3 directement sur la rue de la Piscine (RD 302). Je note donc la suppression de l'item par soucis de cohérence pour les futurs acquéreurs des lots n°1, 2 et 4, les accès étant en agglomération et bénéficiant des distances de visibilité suffisantes. Il serait souhaitable malgré tout de renforcer le caractère aggloméré de la zone en créant un trottoir le long de la rue de la Piscine afin de garantir une sécurité supplémentaire pour les usagers comme pour les riverains.

Au niveau de l'OAP Secteur La Garenne à Lavaré, j'observe que l'accès à la zone se fera en agglomération par la rue du Montangis (RD 98). Je ne suis pas favorable à la création de cet accès ni en entrée, ni en sortie sur la RD 98. Il faut privilégier une entrée / sortie en impasse par la voirie existante au niveau du parking de la rue des Lindaines pour desservir la zone.

A la lecture des OAP nouvellement créées afin de respecter la nouvelle réglementation dans la composition des PLUi, je n'ai aucune observation particulière à apporter.

Pour l'avenir et afin de faciliter la transmission des éléments de travail au sein du Département, je vous remercie de bien vouloir me communiquer tout document sous format papier et informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Dominique LE MÈNER



Dossier suivi par
Céline PELLIER
Urbanisme
Aménagement

02 43 29 24 51
06 45 07 04 50
celine.pellier@pl.chambagri.fr

Chambre d'agriculture
de la Sarthe
15 rue Jean-Grémillon
CS 21312
72013 LE MANS Cedex 2
Tél. 02 43 29 24 24
accueil-lemans@pl.chambagri.fr



Monsieur le Président
Communauté de Communes
des Vallées de la Braye et de L'Anille
10 rue Saint Pierre
72120 SAINT CALAIS

**A l'attention de Madame Ferial
BENHAMMA**

Le Mans, le 22 avril 2024

Objet : Avis sur le projet de Modification n°1 du PLUi

Nos Réf. : CP – 2024.007

Monsieur Leroy,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le nouveau dossier de modification de votre PLUi, dont nous avons été saisis par courrier du 27 mars 2024.

Compte-tenu de notre précédent avis, nous prenons acte de la réduction de certains STECAL et des justifications apportées.

En ce qui concerne les changements de destination, nous constatons le maintien du repérage d'un bâtiment au sein d'un site agricole annoncé en activité (Les Mesnils sur Lavaré). Comme déjà indiqué, nous demandons qu'il soit supprimé ou clairement conditionné. Tant que l'exploitation est en activité, le CDD ne doit pouvoir intervenir que pour un logement de fonction ou une diversification touristique liés et nécessaires à l'activité agricole principale.

Concernant le Règlement écrit, nous vous appelons à la vigilance en matière de production d'électricité photovoltaïque au sol. En zone A et N, nous demandons que seules les installations répondant aux critères de l'agrivoltaïsme soient autorisées (l'activité de production agricole devant continuer à prévaloir sur les parcelles, des services devant être rendus à l'agriculture, etc...cf. nouveau cadre législatif).

La priorité doit rester à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, les sites pollués, dégradés, incultes, ou non cultivés depuis plus de 10 ans, et délimités strictement.

Siège social
Chambre régionale d'agriculture
des Pays de la Loire
9 rue André-Brouard – CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 – FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr

SIRET 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.efea-formation.fr



Dossier suivi par
Céline PELLIER
Urbanisme
Aménagement

02 43 29 24 51
06 45 07 04 50
celine.pellier@pl.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture
de la Sarthe**
15 rue Jean-Grémillon
CS 21312
72013 LE MANS Cedex 2
Tél. 02 43 29 24 24
accueil-lemans@pl.chambagri.fr

**La Chambre d'agriculture conditionne son avis favorable sur
projet de modification du PLUi de la CCVBA, à la prise en compte
de ces remarques.**

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos sincères
salutations.

Le Président,
Olivier LEBERT

Siège social
**Chambre régionale d'agriculture
des Pays de la Loire**
9 rue André-Brouard - CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 - FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr

SIRET 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.efea-formation.fr