

Département de la Sarthe

Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

**Enquête Publique du 9 octobre 2024
au 12 novembre 2024**



Rapport Conclusions Avis

Frédérique GILSOUL-GROSS Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1ère partie RAPPORT

I Généralités

- 1-1 Le PLUi et son évolution
- 1-2 Présentation sommaire de la Communauté de communes Huisne Sarthoise et historique de son PLUi

II Objet de l'enquête publique

- 2-1 Son cadre juridique
- 2-2 Sa justification par le maître d'ouvrage
- 2-3 Ses différents objets

III Organisation de l'enquête publique

- 3-1 Autorité organisatrice :
- 3-2 Désignation du Commissaire Enquêteur
- 3-3 Réunion d'organisation
- 3-4 Arrêté d'organisation
- 3-5 Dates et durée de l'enquête publique
- 3-6 Dates et horaires des permanences
- 3-7 Affichage Publicité
- 3-8 Dossier d'enquête mis à la connaissance du public
- 3-9 Modalités de dépôt des observations du public
- 3-10 Visites et rencontres

IV Avis des personnes publiques associées (PPA)

V Déroulement de l'enquête

- 5-1 Ouverture de l'enquête publique
- 5-2 Permanences
- 5-3 Clôture de l'enquête
- 5-4 Méthode de cotation des contributions
- 5-5 Bilan des contributions

VI Procès-Verbal de synthèse et Mémoire en réponse

2ème Partie CONCLUSIONS-AVIS

Généralités

- 1) La procédure initiée par l'autorité organisatrice
- 2) Rappel des objets du projet de modification du PLUi de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise

CONCLUSIONS

- I) SUR LA FORME**
 - I-1 La procédure**
 - I-2 Le dossier d'enquête publique**
 - I-3 L'organisation, le déroulement et le climat de l'enquête publique**

- II) SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES APORTEES PAR L'AUTORITE ORGANISATRICE**

- III) SUR LES OBSERVATIONS DE LA MRAE ET LES REPONSES APORTEES PAR LA COLLECTIVITE**

- IV) SUR LES AVIS ET REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

- V) SUR LE FOND**
 - V-1- Intérêt de la modification**
 - V-2 Analyse du projet et de ses principaux enjeux**
 - V-2-1 Analyse du projet**
 - A) Les évolutions liées à l'assainissement**
 - B) Les évolutions des OAP**
 - B1) Création de l'OAP N°3 à vocation commerciale, artisanale et logistique**
 - B2) Mise en conformité des OAP avec la Loi Climat et Résilience**
 - a) La Trame Verte et Bleue**
 - b) La mise à jour des échéanciers prévisionnels des OAP Habitat**
 - B3) Création et suppression d'OAP sectorielles**
 - C) Les évolutions de zonage, ajustement de zones et de servitudes d'urbanisme, les STECAL les changements de Destination**
 - C1) Evolutions de zonage et ajustement de zones et de servitudes d'urbanisme**
 - C2) Les STECAL**
 - C3) Les Changements de destination**
 - D) Les évolutions du règlement écrit**
 - E) Les évolutions des annexes**
 - F) Intégration de la Loi BARNIER**
 - V-2-2 Analyse des enjeux de la modification**
 - V-3 Compatibilité avec les documents normatifs**

AVIS

1ère Partie RAPPORT

I Généralités

1-1 Le PLUi et son évolution

Le PLUi est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Il oriente l'aménagement du territoire et met en cohérence les différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement) et les ressources du territoire. Il assure les conditions d'une planification durable. Les prescriptions de son règlement s'imposent.

Une modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

La procédure est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui établit le projet de modification.

Le projet de modification est soumis à enquête publique.

1-2 Présentation de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise et historique de son PLUi

1-2-1 Présentation de la CDCHS

Partie sarthoise du Perche, la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise se situe au Nord-Est du département, limitrophe des départements de l'Orne et de l'Eure et Loir. Elle est la porte d'entrée dans les Pays de la Loire par l'Autoroute A11 l'Océane, Paris-Nantes, à 1h45 de PARIS et la ligne TGV desservant le Grand Ouest et le Centre. Cette autoroute traverse le territoire d'Est en Ouest. De plus la départementale 323 est un axe très emprunté qui permet de le relier au Mans chef-lieu du département.

Par cette position, elle témoigne d'un développement économique favorisé avec 20 zones d'activités. Le territoire est essentiellement rural (25 communes ont une densité de population inférieure à 52 habitants /Km²). Au dernier recensement (2021) on constate une baisse générale de la population sur tout le territoire.

Le cadre de vie agréable de l'Huisne sarthoise est fait de paysages de prairies, bocages et forêts, traversés par la rivière l'Huisne.

Elle est dotée d'un très riche patrimoine architectural urbain et rural.

La communauté de communes créée sous forme d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) le 26 décembre 1996 (qui a succédé au Syndicat Intercommunal Val d'Huisne (SIVH) avec 26 communes, totalise désormais 33 communes qui représentent 29 440 habitants sur une superficie de 467,9Km². Elle se situe sur deux cantons celui de la Ferté-Bernard pour 24 communes et celui de St Calais pour les 9 autres.

3 communes concentrent à elles seules 42% de la population de l'intercommunalité (la Ferté-Bernard pôle central, Cherré-Au pôle de service intermédiaire et économique et Tuffé Val de la Chéronne).

Son siège se situe à la Ferté- Bernard (8799 habitants), 25 rue Jean Courtois.

La communauté de communes a pour objet de fédérer les acteurs du territoire autour de projets communautaires afin de mettre en place la politique locale de développement, de renforcer l'équilibre et la solidarité entre les communes urbaines, périurbaines et rurales. Ses champs de compétences sont les suivants :

Le développement économique, l'aménagement du territoire, les solidarités, la jeunesse et les sports, l'équipement, le logement, les mobilités, l'environnement et GEMAPI.

Liste des 33 communes :

AVEZE	MELLERAY
BEILLE	MONTMIRAIL
BOESSE-LE-SEC	PREVAL
BOUER	PREVELLES
CHAMPROND	SAINT AUBIN-DES-COUDRAIS
CHERRE-AU	SAINT DENIS-DES-COUDRAIS
CORMES	SAINT JEAN-DES-ECHELLES
COURGENARD	SAINT MAIXENT
DEHAULT	SAINT MARTIN-DES-MONTS
DUNEAU	SAINT ULPHACE
GREEZ-SUR-ROC	SCEAUX-SUR-HUISNE
LA BOSSE	SOUVIGNE-SUR-MEME
LA CHAPELLE-DU-BOIS	THELIGNY
LA CHAPELLE-SAINT-REMY	TUFFE-VAL -DE- CHARONNE
LA FERTE-BERNARD	VILLAINES-LA-GONAI
LAMNAY	VOUVRAY-SUR-HUISNE
LE LUART	

1-2-2 Historique du PLUi de la CDCHS

- Enquête publique pour l'élaboration du PLUi : du 24 février 2020 au 16 mars 2020 (suspension Covid) et du 22 juin 2020 au 4 juillet 2020.
- Délibération du conseil communautaire de la CDCHS en date du 25 novembre 2020 approuvant le PLUI.
- Le 8 février 2021 le PLUi est exécutoire.
- Dans un courrier du 15 mars 2021 le préfet de la Sarthe soulève plusieurs éléments fragilisant la légalité du PLUi.
- 28 avril 2021 Délibération du Conseil communautaire de la CCHS prescrivant la procédure de modification de droit commun. Les objectifs poursuivis sont : -Maintenir l'ouverture à l'urbanisation des communes où la capacité en matière d'assainissement

- collectif est suffisante ou prochainement atteinte par des travaux programmés. - Ecarter les changements de destination ne respectant pas les critères et maintenir ceux justifiés. - Intégrer la dérogation à la loi Barnier. - Reformuler des dispositions du Règlement écrit.
- Préciser le résultat attendu des OAP. Réviser l'étude des zones humides. Corriger des erreurs matérielles. - Mettre à jour les annexes.
- Demande de nomination d'un Commissaire enquêteur au Tribunal administratif de Nantes (Mme GILSOUL-GROSS) du 3 octobre 2022).
- Prise de contact avec le Commissaire enquêteur pour organisation de l'enquête publique le 11 octobre 2022.
- 28 octobre 2022 Décision de la MRAE après examen au cas par cas de soumettre le projet de modification N°1 du PLUi à évaluation environnementale. L'enquête publique prévue est ajournée.
- Mai 2024 Saisine par le Président de la CDCHS des Personnes Publiques Associées.
- Juillet 2024 Mise en place d'une concertation.
- Juillet-Aout-Septembre 2024 Réponses des PPA.
- Août 2024 Courrier du Président de la CDCHS demandant au Tribunal administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique concernant la modification de droit commun N° 1.
- 2 septembre 2024 Décision du Tribunal administratif de Nantes N°E24000159/72 de nommer Mme GILSOUL-GROSS pour l'enquête publique.
- 12 septembre 2024 : Arrêté du Président de la Communauté de communes portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

La concertation préalable, définie par le conseil communautaire dans sa délibération du 1^{er} juillet 2024, s'est déroulée au mois de juillet. Le bilan établi dans la délibération du 30 septembre 2024 a comptabilisé une observation.

II Objet de l'enquête publique

2-1 Son cadre juridique

La procédure est définie par les principaux textes suivants :

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et R104-12, R104-33 relatifs à la modification des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) L151-13, L151-19
- Code de l'Environnement notamment les articles L123-1 à L123-18 et les articles R123-1 à R123-27 relatifs au déroulement des enquêtes publiques environnementales.
- Décision du Tribunal administratif de Nantes du 2 septembre 2024.
- Arrêté du Président de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise n° 054/2024 du 12 septembre 2024.

2-2 Sa justification par l'autorité organisatrice

Nécessité de modifier, adapter les règlements écrit et graphique, les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sans porter atteinte au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable.)

2-3 Ses différents objets

Le projet de modification de droit commun N°1 du PLUi de la Communauté de communes Huisne Sarthoise a pour objets :

- répondre aux demandes formulées par l'Etat lors du contrôle de légalité du 9 mars 2021 notamment conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP à la réalisation d'études, de travaux éventuels, relatifs aux capacités nominales des systèmes d'assainissement sur certaines communes.
- ajuster les règlements écrit et graphique (ajustements de zonage).
- supprimer, mettre à jour et créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment la création d'une OAP à vocation commerciale, artisanale et logistique et la création d'une OAP relative aux continuités écologiques (OAP Trame Verte et Bleue).
- élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.
- faire évoluer ou créer des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).
- ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.
- déroger aux règles d'implantation fixées par l'art.L.111-6 du code de l'urbanisme dite dérogation à «la loi Barnier ».

III Organisation de l'enquête

3-1 Nomination du commissaire enquêteur

Mme Frédérique GILSOUL-GROSS a été désignée commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nantes le 02 septembre 2024.

3-2 Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête publique concernant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise est le Président de ladite intercommunalité.

3-3 Réunion d'organisation de l'enquête publique

Une réunion d'organisation s'est tenue dans les locaux de la Communauté de communes à la Ferté Bernard le 10 septembre 2024 de 15 heures à 17 heures.

3-4 Arrêté d'organisation de l'enquête publique

EP N° E24000159/72 Modification N°1 PLUi CDC Huisne Sarthoise 9/10/2024-12/11/2024
Frédérique GILSOUL-GROSS commissaire enquêteur

3-5 Dates et durée de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté du Président de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise N° 054/2024 du 12 septembre 2024, l'enquête publique s'est déroulée **du mercredi 9 octobre 2024 à 9 heures au mardi 12 novembre 2024 à 12 heures, soit pendant 35 jours.**

3-6 Dates et horaires des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 18 permanences sur le territoire de la Communauté de communes aux lieux, dates et horaires suivants :

CCHS La Ferté Bernard Mercredi 09 octobre 2024 de 9 heures à 12 heures.

Mairie de Cherreau Mercredi 09 octobre 2024 de 13h30 à 15h30.

Mairie de Gréez-sur-Roc Lundi 14 octobre 2024 de 10 heures à 12 heures.

Mairie de Lamnay Lundi 14 octobre 2024 de 14 heures à 16 heures

Mairie de Cormes Mercredi 16 octobre 2024 de 10 heures à 12 heures.

Mairie de Courgenard Mercredi 16 octobre 2024 de 14 heures à 16 heures.

Mairie de Villaines-la-Gonais Mardi 22 octobre 2024 de 10 heures à 12 heures.

Mairie de Saint-Maixent Mardi 22 octobre 2024 de 15 heures à 17 heures.

Mairie de la Chapelle Saint-Rémy Jeudi 24 octobre 2024 de 10 heures à 12 heures.

Mairie de Beillé Jeudi 24 octobre 2024 de 13h30 à 15h30.

Mairie de Vouvray-sur-Huisne Vendredi 25 octobre 2024 de 10h30 à 12h30.

Mairie de Duneau Vendredi 25 octobre 2024 de 14 heures à 16 heures.

Mairie de Saint-Ulphace Jeudi 07 novembre 2024 de 10 heures à 12 heures.

Mairie de Montmirail Jeudi 07 novembre 2024 de 13h30 à 15h30.

Mairie de Bouër Jeudi 07 novembre 2024 de 16 heures à 18 heures.

Mairie de Dehault Vendredi 08 novembre 2024 de 10 heures à 12 heures.

Mairie de Saint-Aubin-des-Coudrais Vendredi 08 novembre 2024 de 13h 30 à 15h30.

CCHS-La Ferté Bernard Mardi 12 novembre 2024 de 9 heures à 12 heures.

3-7 Dossier d'enquête mis à la connaissance du public

Au siège de la Communauté de communes un dossier complet de plus de 1200 pages, constitué comme suit a été mis à la disposition du public (le même dossier était également accessible sur le site internet de la CCHS)

Un dossier adapté à chaque commune (notamment les plans graphiques) figurait dans les 33 communes.

- Notice de présentation (154 pages)

- Plans de zonage et servitudes d'utilité publique (66 pages)

- Avis des personnes publiques associées :
 - . Direction Départementale des territoires (03/09/2024 et 13/12/2022 14pages),
 - . Chambre d'Agriculture (4 pages),
 - . Unité départementale de l'Architecture (2 pages),
 - . CDPENAF (6 pages),
 - . Communauté de communes du Maine Saosnois (3 pages),
 - . MRAE 5 Mission Régionale d'Autorité Environnementale Décision au cas par cas du 28/10/ 2022 (7 pages) – Avis délibéré du 14/08/2024 (11pages) Mémoire en réponse de la CCHS non daté (6 pages),
 - . SAGE (1 page)

- Délibérations de la CCHS (30/09/2024 (2 pages) - 01/07/2024 (2 pages) - 05/07/2021 (2 pages) - 28/04/2021(4 pages))

- Règlement de la Voirie départementale (26/11/2010) (100 pages)

- Fiches de changements de destination (283 pages)

- SPR AVAP Montmirail (33 pages)

- Pièces réglementaires : Règlement écrit (25/11/2021) (157 pages), OAP (06/05/24) 196 pages, Périmètres communaux DUP (31 pages), liste des essences locales, Schéma des aires de retournement des véhicules de collecte, liste des emplacements réservés pages, liste des éléments ponctuels protégés L 151-19 et L151-(23 pages), bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (283 pages)

- Evaluation environnementale (57 pages)

- Etudes : Loi Barnier (20 pages), Inventaire des zones humides (54 pages), Suivi Hiver 2022/23 CEN Pays de la Loire du gîte artificiel à chiroptères, Dossier demande de renouvellement. Orbello Rapport des installations classées DREAL 19/09/2016

- Avis d'enquête publique

3-8 Publicité et affichage de l'enquête publique

3-8-1 Publicité

Les annonces légales ont été publiées conformément aux textes en vigueur. Il a été procédé à deux publications, dans les deux quotidiens locaux Ouest-France et Le Maine Libre aux dates suivantes : le 24 septembre 2024 et le 10 octobre 2024.

3-8-2 Affichage

Les avis pour affichages ont été transmis à chacune des 33 communes (entre 2 et 15 exemplaires selon la taille de chaque commune), ces dernières les ont apposées aux endroits stratégiques (entrées/ sorties ou autres) j'ai moins même constaté cet affichage durant toute la durée de l'enquête.

3-8-3 Internet

L'avis d'enquête était également consultable sur le site de la Communauté de Communes.

3-9 Rencontres et visites

3-9-1 Avec le porteur de projet

J'ai plusieurs fois rencontré le porteur de projet en la personne du responsable de l'urbanisme : pour l'organisation de l'enquête le 10 septembre 2024 et la signature des registres le 25 septembre 2024 et deux fois pour un échange sur des questions de fond du dossier d'enquête le 23 septembre 2024 et 12 novembre 2024 après la clôture de l'enquête.

3-9-2 Avec les élus

J'ai rencontré les maires de toutes les communes où j'ai tenu une permanence sauf à Cherreau.

3-9-3 Avec les services instructeurs

Le 25 septembre 2024, j'ai pu m'entretenir du projet à la Chambre d'Agriculture et le 15 octobre 2024 à La Direction Départementale des territoires.
Ces échanges ont été complétés de mails et de communications téléphoniques.

Visites

J'ai tenu particulièrement à me rendre sur chaque lieu de STECAL et d'OAP/évolution de zonage soit 36 visites seule ou accompagnée d'élus ou d'agents territoriaux.

Grééz sur Roc	Visite des 2 Stecal, OAP, zonage (14/10)
Cormes	Visite Stecal (16/10)
Courgenard	Visite Stecal (16/10)
Lamnay	Visite OAP, zonage (16/10)
La Chapelle-Saint- Rémy	Visite Stecal OAP, zonage (24/10)
Beillé	Visite Stecal (24/10)
Vouvray-sur Huisne	Visite zonage carrière et Stecal (25/10)
Duneau	Visite OAP emplacement réservé (25/10)
Montmirail	Visite OAP, zonage (22/10)
Saint-Maixent	Visite OAP (22/10)
Villaines-La-Gonais	Visite Stecal, zonage (22/10)

Dehault	Visite OAP, zonage (08/11)
Saint-Ulphace	Visite Stecals, zonage (07/11)
Saint-Aubin-des-Coudrais	Visite Stecals zonage emplacement réservé (08/11)
La Ferté-Bernard	Visite OAP, zonages (13/11)
Cherré	Visite site Loi Barnier (13/11)
Cherré-Au	visite zonage (13/11)
Tuffé	Visite emplacement réservé Stecal (13/11)

IV Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

-Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale 2024-7875 du 14 août 2024

Saisie par la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise après réception des pièces du dossier par la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du Logement (DREAL) le 13 mai 2024.

D'une manière générale la Mrae déplore que le PLUI en matière de protection des milieux naturels ne joue pas son rôle (planification et organisation de l'urbanisation et de l'aménagement du territoire) par l'énoncé de règles encadrant l'occupation des sols

Impasse est faite par l'évaluation environnementale de l'établissement d'un état initial des secteurs ayant vocation à être urbanisés ou aménagés, d'une identification des incidences potentielles, d'une justification des choix d'aménagement retenus et de leur traduction dans le règlement écrit et graphique en respectant la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser).

Elle constate que la collectivité renvoie la responsabilité de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux (nombreux et avérés) sur les porteurs de projets en activité ou à venir.

-recommande de compléter le dossier par une analyse de la compatibilité des évolutions des documents présentés dans le projet de modification avec les différents plans et programmes (SDAGE Loire Bretagne et SAGE du Loir) concernant les mesures spécifiques de protection, préservation et de gestion des zones humides.

-constate que l'évaluation environnementale ne fournit pas d'analyse fiabilisée de l'état initial, remarque que la communauté de communes Huisne sarthoise ignore totalement les principes d'évitement et de réduction au profit seul de la compensation des zones humides dont la destruction est permise par le PLUi en vigueur. Le dossier présente d'importantes lacunes et contradictions (notamment sur la Ferté-Bernard, la Chapelle Saint Rémy, Saint Ulphace, Beillé, saint Aubin des Coudrais Grééz sur Roc/ Montmirail.

Le document écrit est modifié de manière confuse et incomplète à ce sujet

-que le dossier ne contient aucun résumé non technique de l'évaluation environnementale, qu'aucun inventaire ou étude de terrain n'ont été réalisés permettant d'apprécier les enjeux et d'analyser les conséquences des évolutions envisagées. Le dossier très affirmatif manque de démonstration et reporte la responsabilité des analyses sur les porteurs de projets

-En ce qui concerne la commune de Bouër il est recommandé de reconsidérer le périmètre en fonction du périmètre de la carrière en exploitation, pour Vouvray-sur-Huisne il est nécessaire de justifier la compatibilité de l'usage de l'art R.151-34-2° du code de l'urbanisme avec l'objectif de garantir la pérennité des caractéristiques du site ayant contribué à son attractivité pour les chiroptères, pour Duneau (emplacement réservé), il est recommandé de conduire une analyse de l'état initial du secteur pré-identifié pour l'aménagement d'une voirie et de justifier d'après les enjeux identifiés la définition d'un emplacement de moindre impact environnemental.

-En ce qui concerne les STECAL retenus elle constate qu'il n'y a aucun encadrement en matière d'insertion paysagère ou de limitation des nuisances, elle recommande d'encadrer le nombre d'habitations légères de loisirs réalisables pour chaque STECAL ayant cette vocation et de compléter les dispositions de chaque STECAL créé par un encadrement adapté et justifié (insertion paysagère et limitation nuisances).

-En ce qui concerne la prise en compte des risques et nuisances (Lamnay, Saint Aubin des Coudrais), elle recommande de conduire l'évaluation environnementale à son terme en apportant la démonstration étayée de la prise en compte des enjeux liés aux risques et aux nuisances.

-Etude dérogation dite 'loi Barnier » : La Mrae estime que la collectivité ne justifie pas à ce stade le besoin actuel de solliciter la dérogation (le dossier ICPE concernant l'implantation d'une entreprise de logistique ayant tenu compte d'une bande de 75m en retrait de la Route Départementale D1.

-Avis de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe CP-2024.010 du 1er août 2024 Très réservé

Appelle à la vigilance pour préserver l'intérêt agricole sur le territoire de la communauté de communes.

Est satisfaite que les limites des STECAL aient été réduites et adaptées aux besoins réels des porteurs de projets.

Signale le manque de justification d'absence d'incidence sur l'agriculture de certains changements de destination.

Demande une concertation le plus en amont possible avec les exploitants en ce qui concerne les emplacements réservés.

Demande la suppression dans le règlement écrit de la zone agricole de la règle imposant la localisation de tout nouveau bâtiment agricole à une distance maximale de 100m (entrave à l'économie agricole, problèmes d'accessibilité, de propriété foncière ou de biosécurité, que les fermes placées en zone Naturelle, en zone inondable soient reclassées zone agricole, la zone naturelle doit autoriser les bâtiments liés et nécessaires à l'agriculture, zones naturelles (plus sensibles) où pourrait être appliquée la zone des 100 m.

Préconise des modifications de terminologie concernant le logement de fonction de l'agriculteur et de limiter pour les activités équestres les possibilités de construire aux activités réellement agricoles et professionnelles.

En ce qui concerne les énergies renouvelables des éclaircissements doivent être apportés notamment pour les trackers et panneaux solaires au sol et l'agrivoltaïsme,

Déplore des règles très contraignantes pour l'agriculture (couleurs de bâtiments, distances par rapport aux haies protégées ou berges de cours d'eau).

-Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 22 juillet 2024 Avis défavorable

Estime que le règlement portant sur la qualité architecturale, environnementale et paysagère est trop générique, nuance doit être faite selon les zones et les enjeux.

Recommande d'intégrer dans le règlement du PLUI les préconisations émises par le guide-conseil du Pays d'Art et d'histoire du Perche Sarthois de manière prescriptive ou résumée sous la forme d'une OAP Patrimoniale, de reprendre la rédaction concernant les façades et ouvertures dans les zones UA,UB,UC,Uh et 1AU ainsi que pour les toitures (en nuanciant la règle selon les zones) et les clôtures.

-Avis du Syndicat du bassin de la Sarthe Sage du bassin versant de l'Huisne mail du 2 juillet 2024

Le Président de la Commission locale de l'eau estime ne pas avoir de remarque particulière au regard des incidences de cette modification sur la compatibilité du PLUi avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), prend acte de l'actualisation de l'étude sur les zones humides

-Avis de la Direction Départementale des Territoires du 03 septembre 2024

Estime que certains points de droit nécessitent des évolutions pour assurer la solidité juridique du projet et que certains points et remarques (OAP, TVB, STECAL) de cet avis doivent être pris en compte (p 4 à 14).

Demande à ce que soient anticipées les conséquences opérationnelles de cette modification du PLUi en termes de consommation d'espaces.

-Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 16 juillet 2024.

Favorable à la création de l'OAP relative à l'équipement commercial, artisanal et logistique

sous réserve : a) de définir une surface de vente maximale des équipements commerciaux aux secteurs identifiés.

b) d'intégrer la notion d'optimisation des espaces existants et en extension.

Favorable à la création de l'OAP Trame Verte et Bleue.

Favorable aux créations des OAP Habitat sur les communes de Dehault et la Chapelle Saint Rémy aux densités proposées.

Favorable à la création de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sous réserve d'élargissement, révision, phasage, décalage à long terme...

Favorable à la dérogation Loi Barnier (Z A du Coutier) et à la création d'un emplacement réservé pour la voirie (Duneau).

Favorable à l'évolution des règlements écrits des zones A, N et des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées(STECAL) sous réserves (restrictions pour les changements de destination et sous-destination et précisions dans le règlement écrit, mise à jour du tableau des destinations et sous destinations, définition de l'emprise au sol des STECAL, évaluation des impacts sur le potentiel de consommation des nouveaux droits à construire en zone A, N et les STECAL, révision de la règle des 100m pour l'implantation des bâtiments agricoles.

Favorable à la création des STECAL A1, Ae, N1, N1c, Ne sous réserves de justifications, périmètres, suppressions et de révision en conséquence du tableau de consommation des surfaces.

Recommande pour les fiches de changements de destination de les compléter en utilisant les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme et de justifier ou d'en préciser certaines.

V Déroulement de l'enquête publique

5-1 Ouverture de l'enquête publique

J'ai ouvert l'enquête publique au siège de la Communauté de Communes, 25 rue Jean Courtois, à La Ferté-Bernard, le **mercredi 9 octobre 2024 à 9h.**

5-2 Permanences

- a) Siège de la Communauté de communes Huisne Sarthoise : Mercredi 9 octobre 2024 de 9h à 12h
1 personne 1 observation.
- b) Mairie de Cherreau : Mercredi 9 octobre 2024 de 13h30 à 15h30
Pas de visite.
- c) Mairie de Gréez-sur-Roc : Lundi 14 octobre 2024 de 10h à 12h Quatre personnes deux observations.
- d) Mairie de Lamnay : lundi 14 octobre 2024 de 14h à 16h Une personne une observation.
- e) Mairie de Cormes : Mercredi 16 octobre 2024 de 10h à 12h Une personne une observation.
- f) Mairie de Courgenard : Mercredi 16 octobre 2024 de 14h à 16h Trois personnes deux observations.
- g) Mairie de Villaines- la- Gonais : Mardi 22 octobre 2024 de 10h à 12h Huit personnes trois observations
- h) Mairie de Saint- Maixent : Mardi 22 octobre 2024 de 15h à 17h Pas de visites.
- i) Mairie de La Chapelle Saint Rémy : Jeudi 24 octobre 2024 de 10h à 12h Trois personnes quatre observations.
- j) Mairie de Beillé : Jeudi 24 octobre 2024 de 13h30 à 15h30 Une personne une observation
- k) Mairie de Vouvray-sur-Huisne : Vendredi 25 octobre 2024 de 10h30 à 12h30 Deux personnes trois observations.
- l) Mairie de Duneau : Vendredi 25 octobre de 14h à 16h deux visites deux observations.
- m) Mairie de St Ulphace Jeudi 7 novembre 2024 de 10h à 12h Trois personnes trois observations.
- n) Mairie de Montmirail : Jeudi 7 novembre 2024 de 13h30 à 15h30 Quatre personnes quatre observations.
- o) Mairie de Bouër : Jeudi 7 novembre 2024 de 16h à 18h Deux personnes trois observations.
- p) Mairie de Dehault : Vendredi 8 novembre 2024 de 10h à 12h Pas de visites.
- q) Mairie de Saint Aubin des Coudrais : Vendredi 8 novembre 2024 de 13h30 à 15h30 Quatre personnes deux observations.
- r) Siège de la Communauté de communes La Ferté-Bernard : Mardi 12 novembre 2024 de 9h à 12h
Dix personnes dix observations.

5-3 Clôture de l'enquête publique

J'ai clos l'enquête publique le **mardi 12 novembre 2024 à 12 heures** au siège de la Communauté de communes.

5-4 Méthode de cotation des contributions

Les remarques écrites portées au registre sont cotées **R** précédé du nom en abrégé de la commune ou de la Communauté de communes suivi d'un numéro d'ordre.

Les mails reçus sont cotés **M** suivi d'un numéro d'ordre.

Abréviations des noms de communes :

Avezé AVE, Beillé BEI, Bouer BOU, Champrond CHAM , Cormes COR, Courgenard COU, Duneau DUN Greez sur Roc GRE, La Chapelle Saint Rémy LCSR, Lamnay LAM, Montmirail MON, Saint Aubin des Coudrais SAC, Saint Ulphace SULPH, Tuffé TUF, Villaines la Gonais VIL, Vouvray sur Huisne VOU, Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise CCHS

5-5 Bilan des contributions

-Visites : 55 personnes se sont déplacées

-Observations : 45 observations manuscrites ou imprimées ont été portées aux registres

-Mails :15 mails ont été reçus et agrafés au registre de la CCHS

Aucune observation n'est parvenue par courrier ou déposée dans la boîte aux lettres de la CCHS.

VI Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de l'autorité organisatrice

Le procès-verbal de synthèse, a été adressé par mail, au Président de le CCHS le 17 novembre 2024. J'ai reçu, par mail, le mémoire en réponse le 29 novembre 2024.

A) Procès-verbal de synthèse

Département de la Sarthe
Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise
Modification de droit commun N°1
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 9 octobre 2024 au 12 novembre 2024

Rédigé par Frédérique GILSOUL-GROSS Commissaire enquêteur

le 17 novembre 2024

Résumé du déroulement de l'enquête publique

La modification de droit commun N°1 du PLUi de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise porte sur les objets suivants :

Le projet de modification N°1 du PLUi de la Communauté de communes Huisne Sarthoise a les objets suivants :

-répondre aux demandes formulées par l'Etat lors du contrôle de légalité du 9 mars 2021 notamment conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP à la réalisation d'études, de travaux éventuels, relatifs aux capacités nominales des systèmes d'assainissement sur certaines communes

-ajuster les règlements écrit et graphique (ajustements de zonage)

-supprimer, mettre à jour et créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment la création d'une OAP à vocation commerciale, artisanale et logistique et la création d'une OAP relative aux continuités écologiques (OAP Trame Verte et Bleue)

-élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

-faire évoluer ou créer des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

-ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

-une dérogation aux règles d'implantation fixées par l'art.L.111-6 du code de l'urbanisme dite dérogation à «la loi Barnier ».

L'enquête s'est tenue du mercredi 9 octobre 2024 au mardi 12 novembre 2024 dans le respect de l'arrêté N°054/2024 du 12 septembre 2024 pris par M le Président de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise le 2024. Cet arrêté prescrivait l'ouverture d'une enquête publique en application de l'article L153- 41 du Code de l'Urbanisme et des articles L123-19 et R123-1 à R123-46 du Code de l'Environnement

Cette enquête s'est déroulée sans incident et dans un bon climat.

(3 communes avaient omis la date et l'horaire de la permanence mais tout est rentré dans l'ordre à chaque fois sans préjudice pour le public, ces permanences ont commencé à l'heure prévue)

Lors d'une rencontre préliminaire, j'ai été reçue par M Vincent FARGES responsable de l'urbanisme à la Communauté de Communes afin de mettre en place les modalités de publicité, organiser l'enquête, préparer l'Avis et l'Arrêté.

L'affichage réglementaire a été effectif avant le début de l'enquête et est demeuré en place pendant toute sa durée. Je l'ai personnellement constaté.

Publications journaux : elles ont eu lieu dans les deux journaux (Ouest-France et Maine Libre):
le 24 septembre 2024 et le 10 octobre 2024.

Le dossier était complet et facile d'accès dans les 33 mairies de l'intercommunalité à leurs horaires d'ouverture.

Une mise en ligne du dossier a aussi été effectuée sur le site web de la Communauté de communes.

Les conditions et moyens mis en place pour la tenue des 18 permanences (de 2 heures dans les communes et de 3 heures à la Communauté de Communes) étaient satisfaisants.

Elles ont eu lieu dans les mairies de Cherreau, Cormes, Courgenard, Greez-sur-Roc, Lamnay, St Maixent, St Ulphace, Montmirail, La Chapelle Saint Rémy, Beillé, Duneau, Vouvray-sur-Huisne, Dehault, Saint-Aubin des Coudrais, Villaines La Gonais, Bouer; dans la salle du conseil municipal de chacune.

La permanence d'ouverture et celle de clôture se sont tenues au siège de la Communauté de communes.

Au cours des 18 permanences, 55 personnes se sont déplacées. (55)

34 registres ont été ouverts. 17 registres n'ont vu aucune observation

45 observations manuscrites ou imprimées ont été portées aux registres.

Courriers : il n'y a pas eu d'observations par courriers déposés dans la boîte aux lettres de la Communauté de communes ou parvenus par voie postale.

Mails : 15 mails ont été reçus et agrafés au registre de la CCHS.

Les thématiques abordées ont été les suivantes :

Les zonages

Les STECAL

La défense de l'environnement (Haies, mares...)

Les Changements de Destination

Relevé des observations

Méthode de cotation

Les remarques écrites portées au registre sont cotées **R** précédé du nom en abrégé de la commune ou de la Communauté de communes suivi d'un numéro d'ordre. Les mails reçus sont cotés **M** suivi d'un numéro d'ordre. (Abréviations des noms de communes **Avezé AVE, Beillé BEI, Bouer BOU, Champrond CHAM, Cormes COR, Courgenard COU, Duneau DUN Grez sur Roc GRE, La Chapelle Saint Rémy LCSR, Lamnay LAM, Montmirail MON, Saint Aubin des Coudrais SAC, Saint Ulphace SULPH, Tuffé TUF, Villaines la Gonais VIL, Vouvray sur Huisne VOU, La Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise CCHS**

AVE R01 M Philippe VOLKEA

Est passé à la mairie deux fois le 29/10 et le 05/11

BEI R01 Mme Annie THELIN La Deulière 72160 DUNEAU

Est passée durant la permanence et a laissé un double de sa demande de Changement de Destination

[Réponse de la CCHS](#)

BOU R01**Mme Malhaire Gaëlle Société Orbello Carrières**

Demande à ce que sur le site de Bouer/le Luart les surfaces des parties renaturalisées de l'actuelle exploitation soient comprises dans le périmètre ainsi que toute les surfaces d'extension, le reste du périmètre peut rester en zone N. Sur le site de Vouvray sur Huisne, l'arrêté préfectoral du 16/02/2016 prévoit la mise en place d'infrastructures (bureau, rotoluve, pont bascule) sur une partie de la parcelle A 352 figurants sur le plan graphique de la modification en zone Np. La construction sur cette parcelle de ces infrastructures sera-t-elle possible après modification de zonage en N ou A ?

Réponse de la CCHS**BOU R02****M Dorizon Julien****Société Dorizon Metallerie**

Souhaite avoir confirmation que la bande d'inconstructibilité le long de la RD 323 est bien de 5 m. Souhaite agrandir ses locaux pour répondre à la réglementation (Sanitaires handicapés salle de réunion.) au sud (en zone A) dans le prolongement des locaux actuels il demande quelle solution peut être apportée.

Réponse de la CCHS**BOU R03****M Serge AUGER Les Hautes Brosses 720390 BOUER**

Indique que la carrière de Bouër se situe actuellement sur les parcelles 188, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 249, 250. Les parcelles 233, 241, 242, 243, 244, 246, 247 ne font pas partie du périmètre actuel de la carrière mais correspondent au projet d'extension. Pourquoi les avoir intégrés dans le PLUi l'arrêté préfectoral étant en attente du PLUi pour statuer ? Souhaite que les choses soient dans cet ordre : PLUi à jour, notification de M le préfet pour ou contre l'extension, ensuite modification du PLUi.

Réponse de la CCHS

CHAMR01 A l'établissement du PLU, le propriétaire de la parcelle ZD19 a demandé la prise en considération d'une demande de possibilité de terrain constructible sur une partie de cette parcelle. La réponse aurait été repoussée prétextant l'humidité du terrain. Il estime que la partie longeant la route n'est pas humide et qu'il y a des constructions récentes de l'autre côté. Le but de sa requête est de préciser cette appellation fautive de terrain humide pour l'ensemble de la parcelle.

Réponse de la CCHS**CHAMR02** Dominique COUALLIER Maire

Servitudes utilité publique N°5 la canalisation de gaz GRT ne figurent pas. La zone de bruit LGVA n'est pas « légendée » dans le cartouche de légende. Des bâtiments agricoles ne figurent pas sur les plans : bâtiment de la CUMA ZD 25.2 poulaillers d'élevage Volailles ZE 69. Ferme de Cormoron ZC 59. Des bâtiments de l'école des Forges ont été démolis ZE61 ZE 62

Réponse de la CCHS**COR R01****M HERRISSON Christian La Bouguelière 72400 CORMES**

Est venu présenter, lors de la permanence, sa demande de changement de destination d'une grange et se questionne sur la suite qu'il y sera donné.

Réponse de la CCHS**COU R01** BLANCHEBIEN Vanessa et Samuel La loge 72400 CORMES

Sont venus lors de la permanence exposer leur projet de STECAL et s'étonnent de ne pas voir leur demande de Changement de Destination dans les documents du dossier.

Réponse de la CCHS

COU R02 Mme GAILLARD- CHERPILLOD Ch. COURGENARD

Est passée lors de la permanence pour se renseigner sur les projets d'urbanisation autour de son domicile.

Réponse de la CCHS

DUN R01 M BOURNEUF Sébastien La Charbonnière 72160 TUFFE Val de la Chéronne

Suite à ses demandes et échanges avec le service Urbanisme de la CCHS depuis juin 2023, il s'étonne de ne pas voir figurer dans la modification du PLUi la correction d'une erreur matérielle lors du classement en Np où figure un bâtiment de sa ferme.

Il a également demandé le déclassement partiel de la parcelle située en contre-bas de la ferme pour la réalisation d'un bassin de rétention (obligatoire).

Il souhaite procéder à l'agrandissement de son logement d'habitation après l'agrandissement de sa famille. Actuellement il ne peut ajouter que 25m². Il trouve cela insuffisant, il ne peut envisager loger ailleurs son activité d'élevage l'obligeant à vivre sur son exploitation.

Réponse de la CCHS

DUN R02 M PERRIN Francis 39 route de la Vallée DUNEAU

Il demande que sa parcelle cadastrée N°937 dans la zone ZH du PLUi puisse redevenir constructible.

Réponse de la CCHS

GRE R01 M GALLONI D'ISTRIA Sci Les PIOUX

Est venu lors de la permanence exposer sa demande d'intégration à l'inventaire des bâtiments B et C pouvant faire l'objet des changements de destination. Il s'étonne que sa demande ne soit pas inscrite et prise en compte dans les éléments du dossier mis à disposition du public. Mme le Maire présente confirme que ces bâtiments n'ont pas eu de vocation agricole depuis plusieurs générations.

Réponse de la CCHS

GRE R02 M Mme MORAND Daniel 1LD Les Charmes La Croix Champagne

Zone 0A parcelles 0234-0235-0236 VC117

Ils sont étonnés que leur demande de déclaration préalable du 8 avril 2024 « abri en bois ait fait l'objet d'une opposition pour les raisons suivantes : « Vous n'avez pas tenu compte de la déclaration préalable « sans opposition » qui modifiait le lieu du portail d'entrée de la cour de l'habitation. De ce fait l'abri en bois se retrouverait devant le portail si l'on respecte la règle des 5m en recul de l'alignement Disposition particulière du PLUi actuel : « si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5m de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci. Ils font noter que leur habitation principale a le pignon en limite de propriété Le service urbanisme a indiqué que la disposition particulière ne peut s'appliquer dans le cas d'un seul bâtiment en limite de propriété. Cette disposition est réitérée dans le projet de modification du PLUI M et Mme MORAND se demandent pourquoi un seul bâtiment. Leur projet d'abri à bois n'a aucune fondation, un recul d'1m a été prévu pour l'entretien de la haie en limite de propriété. Leur propriété borde un chemin communal. Ils souhaitent qu'une différenciation soit faite entre zone agricole et agglomération

Réponse de la CCHS

LCSR R01 M LOISON Jacky 90 rue des Cyclamens 72160 La Chapelle Saint Rémy

il a plusieurs parcelles sur la commune N° 957 869 et 698 2021 il souhaite qu'elles soient constructibles

Réponse de la CCHS

**LCSR R02 Mme LANDEAU Flora 3104 rte des Varennes La Croix Fournier
TUFFE Val de la Charonne**

S'inquiète de la disparition des haies sur les secteurs de Tuffé, La Chapelle St Rémy et Beillé

Elle demande si des dispositions spéciales sont prévues pour protéger les haies existantes, s'il est possible de répertorier toutes les haies qui n'apparaissent pas au PLUi actuel ?

Elle constate de nombreux ruissellements sur les chaussées en cas de fortes pluies

Antennes de téléphonie : Elle demande une mutualisation des opérateurs sur les antennes existantes.

Réponse de la CCHS

LCSR R03 M MONCHATRE Daniel 61 rue des Lilas 72160 La Chapelle Saint Rémy

Demande de mettre des terrains constructibles enlevés au dernier PLUi

Il s'agit de parcelles rue des Lilas C1230 1177 Section C 1367 Ces parcelles se trouvent entre des parcelles construites.

Réponse de la CCHS

LCSR R04 M EDON Dominique Maire

Est favorable à la modification du PLUi mais demande à ce qu'il soit tenu compte des remarques de M PAYET pour son STECAL, son activité anime le village.

Réponse de la CCHS

LAM R01 M MARY Jean Yves 8 rue de la Cerisaie 72400 CORMES

Est venu à la permanence pour évoquer son terrain cadastré B735 qu'il souhaite vendre à un seul acquéreur (terrain borné et sondé)

MON R01 M CARON P

A fait une demande de changement de destination le 9 novembre 2023

Il réitère avec urgence cette dernière pour le seul bâtiment « non identifié » comme tel.

Les Champs Cognots 72320 Montmirail

[Réponse de la CCHS](#)

MON R02 M CAZEMAJOUR Xavier 21 bis rue L Pasteur 92100 Boulogne Billancourt

Est venu à la permanence pour faire part d'une demande de rendre constructible une portion du lot A1 en bord de route et contigu à deux habitations. Son projet est de construire une habitation sur environ 10% du terrain et de laisser le reste en zone naturelle.

[Réponse de la CCHS](#)

MON R03

Visite d'une dame, agent immobilier pour des renseignements sur les changements de destination.

MON R04 M LE MATHEUX DU PLESSIS 2 rue des maisons neuves 72400 AVEZE

Président du SDPPA7 1 Bd R Levasseur 72000 Le Mans

Changement de destination de la grange des Grandes Haies à THELIGNY

S'inquiète sur le dispositif qui exige que les bâtiments agricoles nouveaux soient à moins de 100m de distance des bâtiments d'exploitation, il estime que ce dispositif pose un problème aux exploitants agricoles qui veulent avoir des élevages de « Loué »

[Réponse de la CCHS](#)

SAC R01 M CHANTEPIE Agent immobilier La FERTE BERNARD

Est passé à la permanence pour évoquer le problème des changements de destination dans les ventes immobilières.

SAC R02 M Mme METAIS

Ont exposé en présence de Mme Le Maire les éléments concernant la demande de STECAL économique

Ce STECAL ne figure pas dans la liste de ceux instruits

[Réponse de la CCHS](#)

SULPH R01 MMme DE LARDENELLE La Rosaie 72320 THELIGNY

Sont venus se renseigner sur le contenu de l'enquête publique et souhaitaient connaître la classification des bâtiments de leur propriété

[Réponse de la CCHS](#)

SULPH R02 M Me ALIX 6, le Cloteau 72400 CORMES

Ils sont propriétaires de la parcelle C547 située rue des Néfliers à la Ferté Bernard qui fait partie d'un lotissement de 5 lots construits. Ils constatent que ce lotissement et leur parcelle est placée en zone naturelle dans le PLUi. Ils souhaitent faire évoluer ce zonage pour le laisser en zone constructible pour la totalité du lotissement

Réponse de la CCHS

SULPH R03 M LELARDEUX David 2067 Rte de Villaines 72 400 CHERRE-AU

Porteur de projet STECAL (Gîte de groupe, orangerie 3 hébergements atypiques) pour la propriété de Tréfoux à Villaines la Gonais.

Fait part d'une demande de changement de destination pour une étable le long du chemin qu'il souhaite transformer en résidence principale.

Pour faciliter la vente de sa résidence actuelle sur la commune de Cherré, il demande un changement de destination d'une dépendance en chambre d'hôtes.

Réponse de la CCHS

TUF R01 M BOURNEUF Régis maire

Souhaite que l'ancienne mairie soit libérée et devienne une habitation,

la modification de zonage : passage de NE au lieu de N (STECAL une construction de 100 M2 pour un bâtiment artisanal section B929).

Signale l'oubli de changement de zone en A (GAEC Bourneuf) pour partie de la parcelle A819 actuellement en Np (bassin de rétention pour l'unité de méthanisation de la parcelle A95.)

Réponse de la CCHS

TUF R02 M BOURNEUF Mathieu

Demande de changement de destination : il souhaite restaurer 3 anciennes soues à cochons en chambre d'hôtes.

Réponse de la CCHS

VIL R01 M SAUSSEREAU Anthony Le Bordage 72320 Courgenard

Art 9-1-3 Pourquoi limiter les nouvelles constructions agricoles à 100m ? Souhaite que ce ne soit qu'une préconisation (ces 100m limitent l'implantation de projets notamment volaillers » plein air » avec des distances de sécurité sanitaire réglementaires).

Réponse de la CCHS

VIL R02 M DOMAIN

Intéressé par l'acquisition du Domaine de Tréfoux est passé présenter son projet de STECAL

VIL R03 M ODEAU Maire

Fait part de l'avis favorable du conseil municipal au STECAL de la Gadellière

Indique que pour les projets de STECAL sur le site de Tréfoux le conseil municipal a défini un périmètre et une destination (Gîte avec hébergement et salle de réception ainsi que des habitations légères en nombre limité et liées à cette activité Aucune autre activité ne sera possible. La délibération a été annexée au registre.

VIL R04 4 personnes représentant les porteurs d'un projet de STECAL touristique et évènementiel sur le site de Tréfoux sont passés à la permanence pour présenter leur projet.

VOU R01 **Mme MEYNIER Véronique** **387 Chemin de la Poitevinière «la Petite Poitevinière» 72160 TUFFE**

A laissé, lors de la permanence, un courrier où elle demande des mesures de protection, des mares environnant TUFFE, qu'elles soient répertoriées et protégées
des haies bocagères
des chemins creux
des paysages et de la biodiversité

Elle demande que soit exclues des zones naturelles et agricoles tout implantation de parc éolien ou agrivoltaïque industriel.

[Réponse de la CCHS](#)

VOU R02 **M LAUNAY Philippe** **25 rue A Boulard 72160 Vouvray sur Huisne**

Demande si l'on peut remettre le « haut » de la commune en zone constructible dans le futur (le long de la rue Pierre de Ronsard et l'impasse Frédéric Dard.

[Réponse de la CCHS](#)

VOU R03 **M CIRON Jean-Pierre** **Maire**

se pose la question concernant le STECAL lieu-dit Le Merdereau « il y avait 2 bâtiments en changement de destination pourquoi ne sont-ils plus identifiés sur le plan? ».

[Réponse de la CCHS](#)

CCHS R01 **Mme ERRARD Marion** **2602 rte des Varennes LD Le Gué 72160 TUFFE Val de la Chéronne**

Demande le classement d'une haie de part et d'autre du chemin communal menant à son logement ainsi que la haie bordant le train touristique à ce niveau.

Elle souhaite que soit limité le déploiement des antennes 5G sur les secteurs avec forêts et habitations et privilégier la mutualisation. Demande quels sont les recours.

[Réponse de la CCHS](#)

CCHS R02 **M DUMIELLE Ludovic** **517 Chemin du Château TUFFE Val de la Chéronne**

Renouvelle sa demande de déclassement du chemin privé au Sud du château qui relie la route de St Denis des Coudrais à la base de loisirs de Tuffé.

Ce classement a été réalisé lors de la dernière version du PLUi 2021 sans la consultation des propriétaires.

Réponse de la CCHS

CCHS R03 M MILLET Jérôme 2100 Rte Saint Calais Le Grand Gêne 72400 Cherre-Au

Changement de destination des bâtiments du Grand Gêne en fonction de l'activité prochaine de l'activité du Coutier. Son projet est la réalisation d'une salle de réception et de l'hébergement

Voir la limite de propriété avec la zone d'activité et la création d'un merlon.

Réponse de la CCHS

CCHS R04 Mme BOULEN Edith SEPENES

A laissé la déposition de l'association sur les sujets suivants :

-la consommation d'espaces : 33ha zone du Coutier, nombre élevé de STECAL.

-la répartition des zones à urbaniser entre les communes : augmentation du déséquilibre entre le pôle de la Ferté-Bernard/Cherré-Au et les autres communes pour l'habitat 414 à la Ferté Bd, 80 à Cherreau.

58 logements à Tuffé et 28 à Cormes

Les zones d'habitations se situent toutes sur l'axe de la Vallée de l'Huisne

-Trame Verte et Bleue : n'a pas trouvé dans les différents dossiers du projet de modification d'élément situant développant et explicitant.

-Absence d'anticipation des risques de crues : quid du débordement des bassins de rétention, des constructions en zones qui peuvent à court terme être inondables ?

Rejoint la plupart des conclusions de la MRAe et celle des services de l'Etat.

La modification du PLUi ne serait acceptable qu'avec une réduction des surfaces naturelles et agricoles à urbaniser, une meilleure répartition des zones à urbaniser, une réduction du nombre de STECAL et une autorisation si leur vocation agricole est pleinement préservée, une meilleure information sur les continuités écologiques, préservation des espaces boisés et mesures visant à limiter les risques d'inondation.

Opposition à la modification du PLUi.

Réponse de la CCHS

CCHS R05 M PIGALLE Pierre 72 400 Cherré

Quel est le zonage pour la Sté PAPREC à Montmirail ?

Changement de destination bâtiment agricole

Réponse de la CCHS

CCHS R06 Mme KUCERA Jocelyne 9 rue A Calmette 72 400 La Ferté Bernard

Sollicite le changement de destination pour les bâtiments situés à la Chamois Théligny.

Réponse de la CCHS

CCHS R07 M Mme MARIE La Ferté Bernard

Venus se renseigner sur la modification du PLUi.

CCHS R08 Mme GAY Cécilia 2644 Rte des Varennes TUFFE

S'interroge sur l'extension en STECAL de la Société A3G (menuiserie pose et création) dont elle est riveraine (nuisances sonores, trafic sur chemin en indivision).

Réponse de la CCHS**CCHS R09 M PICHARD Mme PAUMIER Le Bec d'oiseau 72400 AVEZE**

Afin de régulariser l'implantation de leur logement (habitat léger (yourte)), demandent une modification de zonage ou STECAL.

Estiment discriminatoire que l'habitat léger permanent ne soit pas pris en compte actuellement dans le PLUi.

Réponse de la CCHS**CCHS R10 M DE PAPIE Jean**

Venu demandé des informations sur l'objet et l'impact sur la commune de Cormes.

Mails (le service urbanisme a transmis les mails suivants au commissaire enquêteur)

- M01 9/10 Demande de changement de destination La Roustière.
- M02 11/10 demande STECAL St AUBIN des COUDRAIS M Mme METAIS.
- M03 11/10 Sci Pioux La Motte Greez sur Roc Changement de destination.
- M04 14/10 Changements de destination Ferme de Brisson.
- M05 15/10 Changement de destination La Bouguelière Cormes.
- M06 18/10 Changement de destination Les Petites Boudinières Cherré.
Demande de STECAL Tréfoux M Le Lardeux.
- M07 28/10 Changement de destination Les Grandes Haies Théligny.
- M 08 28/10 Changement de destination La Grande Meulière Duneau.
- M09 30/10 Courrier M Pichard/Mme Paumier invitation à visiter le site d'implantation de leur yourte à Avezé.
- M10 31/10 Changement de destination Les Cailletières St Maixent.
- M11 4/11 Courrier de M Cazemajour Montmirail.
- M12 4/11 Changement de destination Les Champs Cognots M Caron Montmirail.
- M13 4/11 Office ALIX-CHAPDELAINÉ La Boelle Montmirail

M14 6/11 Délibération conseil municipal sur Stecal Trefoux Villaines la Gonais.

M15 12/11 Changement de destination L'Epine rose Cherreau.

Un mail hors délai le 12 novembre 2024, une heure après la clôture de l'enquête publique (problème de zonage à Melleray)

Réponses de la CCHS aux mails

A Yvré L'Evêque le 17 novembre 2024



F GILSOUL-GROSS Commissaire Enquêteur

B) Mémoire en réponse



Au PV de synthèse de l'enquête publique du 17 novembre 2024

Modification de droit commun du PLUi de la CC de l'Huisne Sarthoise



Remis le 29 novembre 2024 au commissaire enquêteur Mme Frédérique Gilsoul-Gross

Préambule

L'enquête publique pour la modification du PLUi de l'Huisne Sarthoise s'est tenue durant un mois, du 9 octobre au 12 novembre 2024.

- 34 registres ont été ouverts. 17 registres n'ont vu aucune observation ;
- 45 observations manuscrites ou imprimées ont été portées aux registres ;
- Au cours des 18 permanences, 55 personnes se sont déplacées ;
- 0 observation par courrier déposé dans la boîte aux lettres de la Communauté de communes ou parvenu par voie postale.
- **15 mails** ont été reçus et agrafés au registre de la CCHS : tous ont reçu une confirmation de réception et ont été transmis au commissaire.

Auteur	Date	Thématique	
ARNOULT Cindy	9/10	Changement de destination	La Roustière, Théligny
METAIS Cédric	11/10	STECAL	Saint-Aubin-des-Coudrais
GALLONI D'ISTRIA Jérôme	11/10	Changement de destination	La Motte, Gréez-sur-Roc
GALICIER Marie-Christine	14/10	Changement de destination	Ferme de Brisson, Cherré-Au
HERISSON Christian	15/10	Changement de destination	La Bouguelière, Cormes
LELARDEUX David	18/10	STECAL	Ferme de Tréfoux, Villaines-la-Gonais
		Changement de destination	Les petites Boudinière Cherré-Au
LE BOURJOIS Bruno	28/10	Changement de destination	Les Grandes Haies, Théligny
THELIN Annie	28/10	Changement de destination	La Grande Deulière Duneau
PICHARD-PAULMIER	30/10	STECAL	Le Bec d'Oiseau, Avezé
TUAL Paul-Antoine	31/10	Changement de destination	Les Cailletières, St-Maixent
CAZEMAJOUR Xavier	4/11	Constructibilité	L'orangerie des Plantes, Montmirail
CARON Philippe	4/11	Changement de destination	Les champs Congnots, Montmirail
Office ALIX-CHAPDELAINÉ	4/11	Changement de destination	La Boelle, Montmirail
Mairie Villaines-la-Gonais	6/11	STECAL	Ferme de Tréfoux, Villaines-la-Gonais
ROCHEFORT D	12/11	Changement de destination	L'Épine Rose à Cherré-Au

Table des matières

Préambule	2
I/ Constructibilité de terrains : des demandes hors procédure	4
II/ Changement de destination : 17 demandes	6
III/ STECAL : des espaces constructibles « à titre exceptionnel »	7
IV/ Cadre de vie : la recherche d'un équilibre avec les contraintes.....	10
V/ Règlement écrit	13
VI/ carrières.....	16
VII/ Divers	16

I/ Constructibilité de terrains : des demandes hors procédure

La procédure de modification de droit commun ne permet pas de rendre une zone inconstructible constructible. Passer une zone A/N relève de la procédure de révision (L153-31 I 2° du code de l'urbanisme).

Une orientation sera néanmoins donnée sur les perspectives quant à la constructibilité pour chaque demandeur.

Il est essentiel de rappeler le **continuum législatif depuis plus d'une dizaine d'années qui vise à réduire la consommation de terres naturelles**. L'aboutissement de celui-ci étant la loi Climat et Résilience de 2021 créant le principe de Zéro Artificialisation Nette (**ZAN**) à l'horizon 2050. Dès à présent, **tous les territoires doivent diviser par 2 leur artificialisation**. Le calcul se fait sur une décennie, comparativement à la précédente.

Intervenant	Observation	Réponse de la CCHS
PERRIN Francis 39 route de la Vallée à Duneau	Demande que sa parcelle cadastrée N°937 dans la zone ZH du PLUi puisse redevenir constructible	Il s'agit en réalité de la parcelle A936, classée actuellement en zone A, située à la frontière d'un Stecal Nh « Naturel Hameau ». Il y a peu d'espoir que cette parcelle devienne constructible. Elle se situe en lisière d'un hameau. Le règlement du STECAL Nh est déjà très limitatif, ne permettant qu'une habitation sur les parcelles non bâties.

<p>LAUNAY Philippe 25 rue A Boulard à Vouvray sur Huisne</p>	<p>Demande si on peut remettre le haut de la commune en zone constructible dans le futur (le long de la rue Pierre de Ronsard et l'impasse Frédéric Dard</p>	<p>Ces terrains sont situés dans une sorte de hameau séparé du modeste centre bourg, avec une faible densité. Ils n'ont jamais été constructibles puisqu'ils étaient hors des parties urbanisées du Règlement National d'Urbanisme. Le terrain appartenant au demandeur cet endroit est affecté par une pente de 40% (20 m de différence sur 50 m de distance). Cette barrière naturelle entre le village et ce hameau explique sa non-constructibilité.</p>
<p>GAILLARD-CHERPILLOD</p>	<p>Renseignements sur les projets d'urbanisation autour de son domicile</p>	<p>Le domicile n'est pas connu. A Courgenard, seul un espace de 6 000 m² est prévu pour un lotissement de 10 maisons en prolongement de la rue des Sauges.</p>
<p>MONCHATRE Daniel 61 rue des Lilas La Chapelle-St-Rémy</p>	<p>Demande de mettre des terrains constructibles enlevés au dernier PLUi Il s'agit de parcelles rue des Lilas C1230 1177 Section C 1367 Ces parcelles se trouvent entre des parcelles construites.</p>	<p>Il est vrai que la zone UB pourrait être étirée jusqu'à la fin de la rue des Lilas (A1004 et C1019). La rupture de l'urbanisation n'est située que d'un côté, sur un champ qui pourrait demeurer en zone N. Au minimum un zonage Nh pourrait être proposé aux services de l'Etat</p>

<p>LOISON Jacky 90 rue des Cyclamens La Chapelle-St-Rémy</p>	<p>Souhaite que plusieurs parcelles sur la commune N° 957 869 et 698 2021 soient constructibles</p>	<p>Seule la parcelle A 869 a été identifiée en l'absence de la référence complète. Celle-ci située sur la rue des Lilas juste derrière un petit étang pourrait être incluse dans une zone constructible en continuité du bourg.</p>
--	---	---

<p>ALIX 6 le Cloteau Cormes</p>	<p>Propriétaires de la parcelle C547 située rue des Néfliers à la Ferté Bernard qui fait partie d'un lotissement de 5 lots construits. Ils constatent que ce lotissement et leur parcelle est placée en zone naturelle dans le PLUi. Ils souhaitent faire évoluer ce zonage pour le laisser en zone constructible pour la totalité du lotissement</p>	<p>Tout ce secteur en haut de la rue de la Monge a été sorti des zones constructibles à l'occasion de l'élaboration du PLUi.</p> <p>La raison est la rupture dans la continuité de l'urbanisation.</p> <p>S'il reste des parcelles non bâties, un zonage Nh (Naturel Hameau) pourrait être envisageable. Il permet d'autoriser une nouvelle habitation sur les parcelles du lotissement qui ne seraient pas encore bâties.</p>
<p>CAZEMAJOUR Xavier Boulogne-Billancourt</p>	<p>Est venu à la permanence pour faire part d'une demande de rendre constructible une portion du lot A1 en bord de route et contigu à deux habitations. Son projet est de construire une habitation sur environ 10% du terrain et de laisser le reste en zone naturelle.</p>	<p>La demande porte sur la parcelle AC 1 à Montmirail en entrée de ville, sur 1300m². Il y a peu d'espoir que ce terrain Une telle surface serait couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour 2 à 3 logements. La localisation dans le Site Patrimonial Remarquable réduit également cette éventualité. La localisation à cet emplacement constituerait un obstacle visuel et selon la construction pourrait contribuer à dénaturer l'harmonie du site.</p>

MARY Jean-Yves 8 route de la Cerisaie Cormes

Souhaite vendre son terrain B735 à Lamnay à un seul acquéreur

Réponse CCHS : La parcelle est concernée par une OAP qui impose 3 à 4 logements comme densité minimale. La modification a permis un redécoupage de l'OAP des Pelleteries afin d'exclure les espaces remblayés sur une ancienne déchèterie. Une densité minimale demeure, Prévoyant 5 logements sur cette parcelle et la B724. Il est toujours possible de vendre à un acquéreur unique pour qu'il y construise une maison. Celle-ci devra être localisée sur le terrain de telle manière que cela ne compromette pas la réalisation des autres maisons

II/ Changement de destination : 17 demandes

La modification de droit commun permet de demander l'intégration à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination (L151-11 2°). Les bâtiments retenus sont repérés sur le plan de zonage et une liste recense tous les bâtiments avec leur photo et les destinations futures possibles.

Une fois retenu, le porteur de projet devra encore obtenir un permis de construire qui sera soumis à l'accord de la CDPNAF.

Ce sujet des changements de destination ne se pose que pour les bâtiments en zone inconstructible (A et N) ; dans ces zones, les bâtiments construits avant l'instauration du permis de construire (1943) sont présumés agricoles. Seule une formalité d'urbanisme peut emporter le changement de destination et en constituer une preuve (et non un acte notarié, le paiement de la taxe d'habitation, une occupation prolongée ou des travaux effectués sans formalité).

Le dossier présenté à l'enquête publique a été figé aux alentours de mai, afin d'être envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées. C'est pourquoi toutes les demandes faites à posteriori devaient à nouveau se manifester durant l'enquête publique, car elles n'avaient pu être intégrées au dossier.

La Préfecture **veille à ce que le nombre de demande soit limité**, afin de ne pas trop accroître le nombre d'habitants hors zone urbaine, en raison des déplacements autosolistes que ces implantations contraignent.

Des critères cumulatifs ont été fixés lors de l'élaboration du PLUi pour déterminer quels bâtiments seraient éligibles à l'intégration à l'inventaire.

B. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Changement de destination au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité (à proximité immédiate) ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Les demandes réceptionnées vont donc être **étudiées au regard de ces critères pour un avis technique** (service urbanisme). Puis **les élus se prononceront sur l'intégration ou le rejet à l'occasion de la commission aménagement du territoire du 19 décembre 2024**.

III/ STECAL : des espaces constructibles « à titre exceptionnel »

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités sont des petites zones constructibles en campagne (zones A/N).

Ceux-ci peuvent être délimités mais à titre exceptionnel (L151-13 du code de l'urbanisme). La préfecture veille scrupuleusement à ce que leur nombre et surface soit limités.

En raison des nombreuses sollicitations, le critère de sélection pour les élus est l'intérêt territorial. Ne pouvant accéder au tiers des demandes, c'est la valeur ajoutée du projet qui est analysée, en termes de créations d'emplois, d'attractivité, d'offre touristique, de garanties sur la faisabilité du projet, de la concurrence avec d'autres projets similaires.

Les périmètres doivent être au plus près des bâtiments. Ceux acceptés à l'occasion de l'élaboration peuvent être réduits s'ils n'ont pas fait l'objet d'un projet ou si leur délimitation fut trop large.

En cas de validation de nouveaux STECAL par la commission urbanisme, il sera alors nécessaire de reconsulter la CDPNAF pour ces nouveaux périmètres.

Intervenant	Observation	Réponse de la CCHS
BLANCHEBIEN Vanessa et Samuel La Loge à Cormes	Sont venus lors de la permanence exposer leur projet de STECAL et s'étonnent de ne pas voir leur demande de Changement de Destination dans les documents du dossier.	Leur projet de Stecal est bien intégré dans le projet de PLUi. Il n'y a en revanche pas de changement de destination de sollicité.

ODEAU Michel (Maire)	Fait part de l'avis favorable du conseil municipal au STECAL de la Gadellière Indique que pour les projets de STECAL sur le site de Tréfoux le conseil municipal a défini un périmètre et une destination (Gîte avec hébergement et salle de réception ainsi que des habitations légères en nombre limité et liées à cette activité Aucune autre activité ne sera possible. La délibération a été annexée au registre.	La CCHS a reçu 4 à 5 demandeurs d'un STECAL dans le cadre de la vente de la ferme de Tréfoux. La collectivité ne pouvant s'immiscer dans une vente, ni proposer 5 STECAL, il a été demandé à la commune de définir, par délibération, un périmètre et les destinations des bâtiments autorisées.
----------------------	---	--

<p>METAIS Cédric SARL METAIS PAYSAGE Saint Aubin des Coudrais</p>	<p>Ont exposé en présence de Mme le Maire les éléments concernant la demande de STECAL économique Ce STECAL ne figure pas dans la liste de ceux instruits.</p>	<p>Cette demande sera étudiée par la commission urbanisme en vue de son intégration au projet de modification du PLUi.</p>
<p>CIRON Jean-Pierre (Maire) Vouvray-sur-Huisne</p>	<p>Se pose la question concernant le STECAL lieu-dit Le Merdereau « il y avait 2 bâtiments en changement de destination pourquoi ne sont-ils plus identifiés sur le plan ?»</p>	
<p>EDON Dominique (Maire) La Chapelle-Saint-Rémy</p>	<p>Est favorable à la modification du PLUi mais demande qu'il soit tenu compte des remarques de M PAYET pour son STECAL, son activité anime le village.</p>	<p>La préfecture a dans son avis émis des réserves sur ce projet agricole implanté en zone naturelle et a fortiori en Espaces Boisés Classés (EBC). En effet, il est impossible d'implanter des bâtiments ni même de laisser paître les animaux qui est un mode d'occupation du sol proscrit en EBC (piétinement, arbres abimés). Le STECAL pourra tout à fait être envisagé en dehors de ces espaces. Il est rappelé l'obligation de mettre à disposition des toilettes dans les établissements accueillants du public.</p>
<p>GAY Cécilia Route des Varennes Tuffé VDC</p>	<p>S'interroge sur l'extension en STECAL de la Société A3G (menuiserie pose et création) dont elle est riveraine (nuisances sonores, trafic sur chemin en indivision)</p>	<p>Les informations fournies par l'entreprise ont été jugées satisfaisantes en matière d'absence d'aggravation des nuisances. Le code civil garantit que le développement de l'activité ne génère pas un trouble anormal du voisinage ou une détérioration accélérée du chemin indivis.</p>

<p>PICHARD PAULMIER Le Bec d'Oiseau Avezé</p>	<p>Afin de régulariser l'implantation de leur logement (habitat léger (yourte)), demandent une modification de zonage ou STECAL</p> <p>Estiment discriminatoire que l'habitat léger permanent ne soit pas pris en compte actuellement dans le PLUi</p>	<p>Ce dossier est entre les mains de la justice administrative et pénale. Pour l'heure les décisions confirment la position de l'administration puisque l'ordonnance en référé des époux a été rejetée et le jugement correctionnel les condamne. L'objet d'un de régulariser l'implantation en zone inconstructible d'une habitation sans formalité, son caractère léger étant indifférent au regard des infractions. Ce type d'habitat pourrait tout à fait être autorisé sous forme d'un lotissement ou hameau intégré à l'environnement accueillant plusieurs constructions (containers, yourte, cabane dans les arbres, mobile-home) Pour cela une commune devrait se manifester à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU proposant un site propice.</p>

<p>ODEAU Michel (Maire)</p>	<p>Fait part de l'avis favorable du conseil municipal au STECAL de la Gadellière</p> <p>Indique que pour les projets de STECAL sur le site de Tréfoux le conseil municipal a défini un périmètre et une destination (Gîte avec hébergement et salle de réception ainsi que des habitations légères en nombre limité et liées à cette activité Aucune autre activité ne sera possible. La délibération a été annexée au registre.</p>	<p>La CCHS a reçu 4 à 5 demandeurs d'un STECAL dans le cadre de la vente de la ferme de Tréfoux. La collectivité ne pouvant s'immiscer dans une vente, ni proposer 5 STECAL, il a été demandé à la commune de définir, par délibération, un périmètre et les destinations des bâtiments autorisées.</p>
-----------------------------	--	---

IV/ Cadre de vie : la recherche d'un équilibre avec les contraintes

Les PLUi sont des documents majeurs pour la protection de l'environnement.

Ils définissent les fameuses zones inconstructibles Agricole et Naturelle et disposent d'outils pour protéger les zones humides, les haies, les chemins, certains arbres et bois.

Les contraintes imposées doivent être justifiées par la valeur écologique ou paysagère et proportionnées au but poursuivi.

Intervenant	Observation	Réponse de la CCHS
DUMIELLE Ludovic 517 Chemin du château Tuffé VDC	Renouvelle sa demande de déclassement du chemin privé au Sud du château qui relie la route de St Denis des Coudrais à la base de loisirs de Tuffé Ce classement a été réalisé lors de la dernière version du PLUi 2021 sans la consultation des propriétaires	M Dumielle a été reçu à la CC au sujet de la problématique posée par la protection d'un linéaire de chemin sur ses terres. A l'occasion de la modification de droit commun, l'Emplacement Réservé qui était également apposé sur ce chemin est supprimé. Il demeure néanmoins le « chemin à protéger » qui ne peut être supprimé à l'occasion d'une modification, cela exigerait une révision. Ce chemin passant devant le château sur la propriété joue un rôle important dans l'attractivité de la commune et l'espace du lac. Il est donc regrettable que l'incivisme de certains usagers soit à l'origine de la volonté des propriétaires de cesser cette mise à disposition.

Intervenant	Observation	Réponse de la CCHS
<p>Association SEPENES BOULEN Edith</p>	<p>A laissé la déposition de l'association sur les sujets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la consommation d'espaces : 33ha zone du coutier, nombre élevé de STECAL -la répartition des zones à urbaniser entre les communes : augmentation du déséquilibre entre le pôle de la Ferté-Bernard/Cherré-Au et les autres communes pour l'habitat : 414 logements à la Ferté Bernard, 80 à Cherreau, 58 à Tuffé et 28 à Cormes <p>les zones d'habitations se situent toutes sur l'axe de la Vallée de l'Huisne</p> <ul style="list-style-type: none"> -Trame Verte et Bleue : n'a pas trouvé dans les différents dossiers du projet de modification d'élément situant développant et explicitant. -Absence d'anticipation des risques de crues : quid du débordement des bassins de rétention, des constructions en zones qui peuvent à court terme être inondables ? <p>Rejoint la plupart des conclusions de la MRAe et celle des services de l'Etat</p> <p>La modification du PLUi ne serait acceptable qu'avec une réduction des surfaces naturelles et agricoles à urbaniser, une meilleure répartition des zones à urbaniser, une réduction du nombre de STECAL et une autorisation si leur vocation agricole est pleinement préservée, une meilleure information sur les continuités écologiques, préservation des espaces boisés et mesures visant à limiter les risques d'inondation</p> <p>Opposition à la modification du PLUi</p>	<p>L'association SEPENES est une importante association de protection de l'environnement sur notre territoire. Il est donc regrettable que sa contribution à l'enquête publique soit une opposition à toute évolution , tendant inévitablement à vitrifier le territoire. L'intercommunalité a besoin de se développer pour continuer à être un pôle d'équilibre sarthois. Cela passe par le logement , l'accueil de nouveaux services/ emplois, l'accompagnement des entreprises.</p> <p>Il n'y a pas de véritables questions auxquelles répondre.</p> <p>La collectivité rappelle que l'annulation d'un permis de construire délivré ne peut être prononcée que par un juge, en raison de son illégalité au regard des dispositions d'urbanisme et non d'une absence de justification alléguée.</p> <p>Le STECAL de cabanes sur pilotis sur Gréez-sur-Roc/Montmirail est retiré car le porteur de projet n'avait pas pris en considération les exigences liées à la zone humide.</p>

Intervenant	Observation	Réponse de la CCHS
<p>ERRARD Marion 2602 route des Varennes Le Gué Tuffé VDC</p>	<p>Demande le classement d'une haie de part et d'autre du chemin communal menant à son logement ainsi que la haie bordant le train touristique à ce niveau</p> <p>Elle souhaite que soit limiter le déploiement des antennes 5G sur les secteurs avec forêts et habitations et privilégier la mutualisation. Demande quels sont les recours.</p>	<p>La protection des haies le long du train touristique pourrait être envisagée, tout en veillant à conserver des cônes de vues.</p> <p>Le classement de la haie qui n'existe que d'un côté du chemin impacterait l'agriculteur. Cette haie n'a pas été retenue comme « haie à protéger » lors de l'élaboration. Il a été jugé qu'elle n'avait pas un rôle paysager biodiversitaire ou hydrographique suffisant. Les conséquences de la protection s'imposeraient à un autre propriétaire. Concernant les antennes, le PLUi n'a pas la possibilité de s'opposer au déploiement qui est une politique nationale. La mutualisation des mâts qui est le bon sens ne peut pas non plus être imposée car elle a même été rejetée lors des débats parlementaires. La contestation d'une antenne se fait sur la non-opposition à la déclaration préalable, uniquement sur des critères paysagers forts.</p>

<p>Mme MEYNIER Véronique 387 Chemin de la Poitevinière «la Petite Poitevinière » Tuffé VDC</p>	<p>Demande des mesures de protection, des mares environnant TUFFE, qu'elles soient répertoriées et protégées des haies bocagères des chemins creux des paysages et de la biodiversité Elle demande que soit exclues des zones naturelles et agricoles tout implantation de parc éolien ou agrivoltaïque industriel</p>	<p>Le PLUi se doit de trouver un équilibre entre la protection du cadre de vie et l'évolution des territoires. Seuls les espaces écologiques de valeur peuvent bénéficier d'une protection. Une protection systématique serait attentatoire à la liberté des propriétaires de disposer de leurs bien, ce serait une prescription disproportionnée pesant sur les propriétaires.</p> <p>Il est impossible d'interdire sur l'en semble de la zone A les éoliennes, champs photovoltaïques ou projets agrivoltaïques</p>
--	--	---

<p>LANDEAU Flora 3104 rte des Varenes La Croix Fournier Tuffé VDC</p>	<p>S'inquiète de la disparition des haies sur les secteurs de Tuffé, La Chapelle St Rémy et Beillé Elle demande si des dispositions spéciales sont prévues pour protéger les haies existantes, s'il est possible de répertorier toutes les haies qui n'apparaissent pas au PLUi actuel ?Elle constate de nombreux ruissellements sur les chaussées en cas de fortes pluies Antennes de téléphonie : Elle demande une mutualisation des opérateurs sur les antennes existantes</p>	<p>Le PLUi se doit de trouver un équilibre entre la protection du cadre de vie et l' évolution des territoires. Seuls les espaces écologiques de valeur peuvent bénéficier d'une protection. Une protection systématique serait attentatoire à la liberté des propriétaires de disposer de leur bien, ce serait une prescription disprop portionnée pesant sur les propriétaires La mutualisation des mâts qui est le bon sens ne peut pas non plus être imposée car elle a même été rejetée lors des débats parlementaires. La con testation d'une antenne se fait sur la non-opposition à la déclaration préal able, uniquement sur des critères pay sagers forts.</p>
---	---	--

V/ Règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi est modifiable à l'occasion d'une modification de droit commun. C'est l'occasion d'améliorer les formulations ou d'enlever des dispositions qui bloquent des projets sans parvenir à atteindre un objectif d'intérêt général.

Intervenant	Observation	Réponse de la CCHS
<p>DORIZON Julien Société Dorizon Métallerie</p>	<p>Souhaite avoir confirmation que la bande d'inconstructibilité le long de la RD 323 est bien de 5 m.</p> <p>Souhaite agrandir ses locaux pour répondre à la réglementation (Sanitaires handicapés salle de réunion.) au sud (en zone A) dans le prolongement des locaux actuels il demande quelle solution peut être apportée.</p>	<p>Le projet de règlement prévoit bien de réduire à 5 m la distance minimale d'implantation en zone UE. Pour rendre constructible cet espace, actuellement situé en zone A il faut une procédure de révision, une dérogation à la Loi Barnier ainsi qu'une demande de dérogation au préfet à la règle d'urbanisation limitée. La localisation de l'entreprise en entrée de ville le long d'un axe classé à grande circulation et l'absence de SCOT complexifie la situation.</p>
<p>SAUSSEREAU Anthony Le Bordage Courgenard</p>	<p>Art 9-1-3 Pourquoi limiter les nouvelles constructions agricoles à 100m ? Souhaite que ce ne soit qu'une préconisation (ces 100 m limitent l'implantation de projets notamment volaillers » plein air » avec des distances de sécurité sanitaire réglementaires)</p>	<p>Il est prévu de supprimer cette règle du noyau de 100 mètres. Cette demande avait déjà été formulée par la chambre d'agriculture dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques Associées. L'avis citait aussi le modèle économique des poulets de Loué. Cette règle demeurera pour les logements de fonction et les bâtiments de diversification de l'acte de production (ce qui ne recouvre pas les gîtes). Une limite pourrait concerner les hangars couverts de panneaux photovoltaïques pour éviter une implantation d'opportunité proche des branchements électriques alors que ces bâtiments sont supposés abriter les engins et récoltes de l'exploitation.</p>

<p>MORAND Daniel Les Charmes GREEZ-SUR-ROC</p>	<p>Ils sont étonnés que leur demande de déclaration préalable du 8 avril 2024 « abri en bois ait fait l'objet d'une opposition pour les raisons suivantes : « Vous n'avez pas tenu compte de la déclaration préalable « sans opposition » qui modifie le lieu du portail d'entrée de la cour de l'habitation. De ce fait l'abri en bois se retrouverait devant le portail si l'on respecte la règle des 5m en recul de l'alignement Disposition particulière du PLUi actuel : « si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5m de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci. Ils font noter que leur habitation principale a le pignon en limite de propriété. Le service urbanisme a indiqué que la disposition particulière ne peut s'appliquer dans le cas d'un seul bâtiment en limite de propriété. Cette disposition est reconduite. M et Mme MORAND se demandent pourquoi un seul bâtiment. Leur projet d'abri à bois n'a aucune fondation, un recul d'1m a été prévu pour l'entretien de la haie en limite de propriété. Leur propriété borde un chemin communal. Ils souhaitent qu'une différenciation soit faite entre zone agricole et agglomération</p>	<p>La formulation « un ensemble de bâtiments » implique en effet qu'un seul bâtiment ne suffit pas à bénéficier de cette dérogation. La modification prévoit dorénavant que les bâtiments légers et démontables inférieurs à 12m² d'emprise au sol peuvent déroger à cette règle d'implantation. Le projet sera donc réalisable.</p>
<p>M LE MOTHEUX DU PLESSIS 2 rue des maisons neuves AVEZE Président du SDPPA 7 1 Bd R Levasseur 72000 Le Mans</p>	<p>S'inquiète sur le dispositif qui exige que les bâtiments agricoles nouveaux soient à moins de 100m de distance des bâtiments d'exploitation, il estime que ce dispositif pose un problème aux exploitants agricoles qui veulent avoir des élevages de « Loué »</p>	<p>Il est prévu de supprimer cette règle du noyau de 100 mètres. Cette demande avait déjà été formulée par la chambre d'agriculture dans le cadre de l'avis des Publiques Associées. L'avis citait aussi le modèle économique des poulets de Loué. Cette règle demeurera pour les logements de fonction et les bâtiments de diversification de l'acte de production (ce qui ne recouvre pas les gîtes). Une limite pourrait concerner les hangars couverts de panneaux photovoltaïques pour éviter une implantation d'opportunité proche des branchements électriques, lorsque ces bâtiments sont supposés abriter les engins et récoltes de l'exploitation.</p>

VI/ carrières

Intervenant	Observation	Réponse de la CCHS
<p>MALHAIRE Gaëlle Société Orbello Carrières</p>	<p>Demande à ce que sur le site de Bouër/le Luart les surfaces des parties renaturalisées de l'actuelle exploitation soient comprises dans le périmètre ainsi que toute les surfaces d'extension, le reste du périmètre peut rester en zone N.</p> <p>Sur le site de Vouvray sur Huisne, l'arrêté préfectoral du 16/02/2016 prévoit la mise en place d'infrastructures (bureau, rotoluve, pont bascule) sur une partie de la parcelle A 352 figurants sur le plan graphique de la modification en zone Np. La construction sur cette parcelle de ces infrastructures sera-t-elle possible après modification de zonage en N ou A ?</p>	<p>La communauté de communes souhaite l'augmentation du périmètre de carrière identifié au titre de l'article R.151-34-2 sur le site Bouër/le Luart. En effet, ces périmètres incluent : -la plateforme de et de commercialisation des matériaux,</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone définie pour l'extraction des matériaux - (extraction actuelle et extension), - les zones en cours de remise en état, - les zones affectées aux mesures E-R-C. <p>Les secteurs à renaturer ou à protéger doivent être maintenus dans ce périmètre afin d'assurer le suivi des services de l'Etat sur la pérennisation des mesures de protection tout au long de l'exploitation de la carrière. Il s'agit simplement d'une nécessité administrative. L'évaluation environnementale pourra être étayée en ce sens. Concernant le site de Vouvray sur Huisne, un basculement de la zone en N sera nécessaire à l'occasion d'une révision pour permettre de réaliser ces aménagements.</p>

<p>AUGER Serge Les Hautes Brosses Bouer</p>	<p>Indique que la carrière de Bouër se situe actuellement sur les parcelles 188, 234, 235,236,237,238,239,240,249,250</p> <p>Les parcelles 233,241,242,243,244,246,247 ne font pas partie du périmètre actuel de la carrière mais correspondent au projet d'extension.</p> <p>Pourquoi les avoir intégrés dans le PLUi l'arrêté préfectoral étant en attente du PLUi pour statuer ?</p> <p>Souhaite que les choses soient dans cet ordre : PLUi à jour, notification de M le préfet pour ou contre l'extension, ensuite modification du PLUi</p>	<p>Le dossier d'extension sur la partie sud est en cours d'instruction (17,2 ha). Le périmètre présenté dans le cadre de la modification anticipe l'arrêté préfectoral afin que l'exploitant puisse démarrer l'activité sans nouvelle révision du PLUi. Dans le cas où elle serait refusée la trame de périmètre de carrière n'aurait aucune force légale et seules les dispositions de zone N s'appliqueraient. Il n'est pas envisageable de procéder à une nouvelle procédure pour permettre un début d'exploitation. Cela n'est d'ailleurs pas imposé par la loi.</p>
---	--	--

VII/ Divers

Intervenant	Observation	Réponse de la CCHS
<p>PIGALLE Pierre Cherré-Au</p>	<p>Quel est le zonage de la société PAPREC</p>	<p>PAPREC est actuellement sous un zonage N. Un STECAL était prévu lors de l'enquête publique de l'élaboration du PLUi en 2020, mais la préfecture a demandé de le retirer au motif que ce n'était pas nécessaire pour les équipements d'intérêt et services publics. Une procédure ad hoc est en cours pour leur accorder un zonage UZ. Cela leur permettra d'étendre leur site existant de 30 hectares sur 20 hectares.</p>

<p>CHAM R01 propriétaire de la Parcelle ZD19</p>	<p>. Le but de sa requête est de préciser cette appellation fautive de terrain humide pour l'ensemble de la parcelle</p>	<p>Cette modification de zonage est Bien prévue, il s'agit en effet d'un oubli technique.</p>
<p>CHAM R02 Maire de CHAMPROND</p>	<p>Servitudes utilité publique N°5 la canalisation de gaz GRT ne figurent pas sur les SUP La zone de bruit LGVA n'est pas « légendée » dans le cartouche de légende. Des bâtiments agricoles ne figurent pas sur les plans : 5 bâtiment de la CUMA ZD 25.2 poulaillers d'élevage Volailles ZE 69. Ferme de Cormoron ZC 59. Ceux de l'école des Forges ont été démolis ZE61 ZE 62</p>	<p>Concernant le secteur inondable sur la parcelle ZD19 (Gaec des Forges) : Une délibération en conseil communautaire va être prise le 13 décembre pour procéder à l'abrogation partielle du PLUi sur cette parcelle. Les éléments sont réunis pour caractériser des faits matériellement inexistants sur lesquels se sont fondés les rédacteurs du PLUi. Cela entraîne la remise en vigueur des dispositions immédiatement antérieures, en l'espèce le Règlement National d'Urbanisme, hors zones urbanisées. Concernant la zone de bruit LGV : une cartographie à l'échelle du territoire est bien présente dans la modification. Concernant la représentation sur le cadastre des bâtiments nouvellement construits ou démolis : c'est le cadastre qui met à jour les constructions. Le PLUi ne fait qu'exploiter cet outil mis à disposition.</p>

Le Président



Didier REVEAU

2^{ème} Partie CONCLUSIONS AVIS

Généralités

1) La procédure initiée par l'autorité organisatrice et l'enquête publique

Par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise, le 28 avril 2021, cette dernière a lancé une procédure de modification de droit commun du PLUi. Afin de faire évoluer les OAP, le zonage et le règlement écrit.

En parallèle, une modification simplifiée a été réalisée visant la correction d'erreurs matérielles.

Dans le cadre réglementaire de l'article 153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a été soumis à enquête après avoir fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une instruction par les Personnes Publiques Associées.

Par décision N°E24000159/72 du 02 septembre 2024, le Tribunal Administratif de Nantes a nommé Mme GILSOUL GROSS commissaire enquêteur.

Un arrêté N°054/2024 du 12 septembre 2024 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise a organisé l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 09 octobre 2024 au 12 novembre 2024.

La publicité et l'affichage réglementaire ont été mis en place.

18 permanences du Commissaire enquêteur ont été organisées et 34 registres ont été ouverts. Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition dans les mairies des 33 communes de l'intercommunalité, à la Communauté de Communes et sur le site internet.

2) Rappel succinct des objets du projet de modification du PLUI de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise

Le projet de modification de droit commun du PLUi de la Communauté de communes Huisne Sarthoise a pour objets :

-répondre aux demandes formulées par l'Etat lors du contrôle de légalité du 9 mars 2021 notamment conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP à la réalisation d'études, de travaux éventuels, relatifs aux capacités nominales des systèmes d'assainissement sur certaines communes.

-ajuster les règlements écrit et graphique (ajustements de zonage).

-supprimer, mettre à jour et de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment la création d'une OAP à vocation commerciale, artisanale et logistique et la création d'une OAP relative aux continuités écologiques (OAP Trame Verte et Bleue).

-élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

-faire évoluer ou créer des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).

-ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

-déroger aux règles d'implantation fixées par l'art.L.111-6 du code de l'urbanisme dite dérogation à «la loi Barnier ».

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il s'agit pour moi, afin de donner mon avis motivé sur le projet de modification N1 du PLUi de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise, de formuler des conclusions motivées. Pour les étayer, j'ai effectué une étude approfondie du dossier d'enquête et de la réglementation en la matière, lu les différentes pièces composant l'actuel PLUi (Règlements graphique et écrit, PADD, OAP...).

Je me suis rendue sur les lieux de modification d'OAP, de zonage et de projets de STECAL.

Je suis allée à la rencontre des services ayant effectué l'instruction du dossier (Chambre d'Agriculture de la Sarthe, DDT). J'ai également pu m'entretenir avec les maires des communes où j'ai assuré des permanences et avec le responsable de l'urbanisme à la Communauté de communes. Ces contacts ont été riches d'informations et je remercie tous ces interlocuteurs.

Je peux ainsi me prononcer sur les points suivants :

:

I sur la forme (procédure, dossier, organisation et déroulement et le climat de l'enquête publique).

II sur les observations du public et les réponses apportées par le porteur de projet.

III sur les observations de l'autorité environnementale et les réponses apportées dans le mémoire en réponse.

IV sur les avis et remarques des Personnes Publiques associées.

V sur le fond (intérêt de la modification, analyse du projet et des principaux enjeux, compatibilité avec d'autres documents normatifs).

I Sur la forme

I-1 La procédure

Conformément aux prescriptions des Code de l'Environnement (notamment les art. L123.1 et suivants et R123.1 et suivants, organisation de l'enquête publique) et de l'Urbanisme (notamment les art. L 153.36 et suivants, procédure de modification d'un PLUi), la procédure a été respectée.

I-2 Le dossier d'enquête publique

Le dossier était complet et conforme réglementairement même s'il pouvait dans sa forme être perfectible pour sa lisibilité. Sa mise à disposition dans les mairies souffrait parfois d'une présentation « en tas », les liasses papier de l'imprimeur n'étant pas reliées et installées par catégorie de document.

Le dossier internet, sur le site de la Communauté de communes, présenté un peu différemment, pouvait amener des difficultés de lecture.

I-3 L'organisation, le déroulement et le climat de l'enquête publique

L'enquête publique organisée en accord avec le commissaire enquêteur s'est déroulée dans 16 communes (soit près de 50% de la communauté de communes) et au siège de la Communauté de communes, les communes retenues ont été celles où figuraient des OAP, des modifications de zonage et/ou des projets de STECAL.

Certaines permanences ont vu la visite d'habitants du territoire appartenant à des communes où il n'y avait pas de permanence.

Le climat de l'enquête et l'accueil du commissaire enquêteur ont été satisfaisants. Deux communes avaient oublié la date et l'heure de permanence mais cela n'a pas nui à la tenue de celle-ci, l'installation a pu se faire avant l'heure prévu.

Les modalités de publicité et d'affichage ont été respectées et ont pu permettre à la population de pouvoir venir aux permanences ou de s'exprimer sur les registres des 33 communes et sur celui de la Communauté de communes ou par mail au siège de la Communauté de communes.

II Sur les observations du public et les réponses apportées par l'autorité organisatrice

Sur le mois d'enquête publique (09 octobre 2024/ 12 novembre 2024) 55 personnes se sont déplacées.

34 registres ont été ouverts (un par commune et un à la CCHS) et ont recueilli 45 observations manuscrites ou imprimées.

17 registres n'ont eu aucune observation.

15 mails sont parvenus à l'adresse de la CCHS.

Les observations peuvent être regroupées autour des thèmes suivants :

- La constructibilité des terrains (8)
- Les changements de destination (17)
- Les STECAL (7)
- Le cadre de vie et la défense des intérêts écologiques (5)
- Le règlement écrit (4)
- Les carrières (2)
- Divers (zonages) (2)

Le Procès-verbal de synthèse a été adressé (par mail) au porteur de projet le 17 novembre 2024, ce dernier y a répondu le 29 novembre 2024 (par mail).

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Malgré la publicité réglementaire (et la diffusion importante) de l'enquête publique et un dossier largement mis à disposition (dans toutes les mairies, à la CCHS et sur internet) la fréquentation a été minime. Le manque d'intérêt, de connaissance de l'existence d'un PLUi et le nombre et la complexité des documents sont souvent évoqués.

Le porteur de projet a répondu point par point, de manière claire et exhaustive et constructive. Ses réponses sont satisfaisantes.

Les différents échanges avec la communauté de communes ont répondu aux différentes questions que je m'étais posées, je n'en ai donc pas ajouté au Procès-verbal de Synthèse.

III Sur les observations de l'autorité environnementale et les réponses apportées par la collectivité

-La MRAE recommande de compléter le dossier par une analyse de la compatibilité des présentes évolutions du document d'urbanisme avec les différents plans et programmes en vigueur

Réponse de la collectivité : Concernant la compatibilité de la modification du PLUi avec les documents supra-communaux, cette partie sera étayée dans la notice de présentation. Concernant les dispositions du SAGE du Loir et du SAGE de l'Huisne en faveur de la préservation des zones humides la collectivité rappelle que sauf quelques exceptions, le règlement écrit interdit toute constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide

La disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne a été intégrée dans le règlement écrit afin de cadrer les mesures compensatoires possibles et d'assurer la protection de ces milieux. En ce sens le PLUi ne permet pas de destruction des milieux humides

-La MRAE recommande de reconsidérer le périmètre identifié au titre de l'art R151-34-2° du code de l'urbanisme sur la commune de Bouër, correspondant au périmètre de la carrière en exploitation

Réponse de la collectivité : Le périmètre sollicité intègre l'ensemble des surfaces concernées par l'activité de la carrière et par conséquent plus important que le périmètre d'exploitation (il intègre les zones de remise en état et des zones évitées dans le projet d'extension.

-la MRAE recommande de justifier la compatibilité de l'usage de l'art R151-34-2° du code de l'urbanisme avec l'objectif de garantir la pérennité des caractéristiques du site de Vouvray sur Huisne ayant contribué à son attractivité pour les chiroptères.

Réponse de la collectivité : « les mesures prescrites à l'exploitant de la carrière et les suivis réalisés vis-à-vis de la protection de chiroptères garantissent l'absence d'incidence sur ce secteur à fort enjeu naturaliste. »

-La MRAE recommande de conduire une analyse de l'état initial du secteur pré-identifié pour l'aménagement d'une voirie et de justifier sur la base des enjeux ainsi identifiés la définition d'un emplacement réservé de moindre impact (Duneau emplacement réservé de 3000m² pour aménagement voirie)

Réponse de la collectivité : « un état initial de l'environnement ainsi qu'une analyse des incidences sur l'environnement seront proposés sur ce secteur. »

-La MRAE recommande d'encadrer le nombre d'habitations légères de loisirs réalisables pour chaque STECAL ayant cette vocation, de compléter les dispositions de chaque STECAL créé, par un encadrement adapté et justifié notamment en matière d'insertion paysagère et de limitation de nuisances

Réponse de la collectivité : « les porteurs de projets seront recontactés afin d'affiner leurs besoins et de proposer des évolutions réglementaires au plus juste de ces derniers. Cependant et sans retour de leur part, la collectivité souhaite maintenir les évolutions de zonage dédiées aux STECAL tels qu'ils seront proposés à l'enquête publique. »

-Préservation des patrimoines naturels et bâtis La MRAE constate sur la commune de la Ferté Bernard que la collectivité propose l'identification d'une zone humide à protéger par une trame adaptée, sur le secteur d'habitat en zone AU de la rue Robert Surmont sans toutefois mener la démarche à son terme en préservant également la zone humide pourtant identifiée par des sondages pédologiques sur une mare à sec lors des seules prospections réalisées, situées sur la partie nord du secteur en pied de haie

Réponse de la collectivité : « la trame pourra être augmentée en fonction des sondages, en tout état de cause les règles et dispositions générales sur les milieux humides s'appliquent. »

-OAP Du Bourg La Chapelle Saint Rémy. La MRAE note que l'évaluation environnementale révèle la « présomption de zones humides sur le secteur, les principes d'aménagement retenus dans l'OAP ne tiennent pas compte de leur éventuelle présence et reporte leur identification sur les futurs aménageurs. Sur ce même secteur, le dossier relève un enjeu paysager fort compte tenu de sa localisation dans le bourg, très visible depuis les espaces publics. Les attentes en matière d'insertion paysagère se traduisent dans l'OAP par la plantation de haies périphériques et la limitation de la hauteur des constructions.

Réponse de la collectivité : La collectivité maintient son positionnement quant à la responsabilité des porteurs de projets d'initier les études de sols plus poussées. Le PLUi alerte sur la présence éventuelle d'une zone humide avec des règles très contraignantes sur les secteurs concernés afin de garantir leur préservation. Si le porteur de projet arrive à démontrer que la zone n'est finalement pas humide, il pourra alors envisager son aménagement.

-Sur la commune de Saint Ulphace, la MRAE constate que la collectivité identifie à la fois la zone humide définie dans le cadre des études préalables à l'extension de la Société SOCCEM au titre de l'art 151623 du code de l'urbanisme sur 2,5 Ha environ tout en intégrant ce secteur au STECAL Ae permettant donc cette extension et ainsi la destruction de ladite zone humide
Réponse de la collectivité : des mesures compensatoires seront réalisées

-Création du STECAL à Beillé. La MRAE constate qu'il se fait sur un secteur où il y a une présomption forte de zone humide

Réponse de la collectivité : Le périmètre a été dessiné afin d'écartier les espaces effectivement régulièrement humides

-projet de STECAL Ne agro-alimentaire à Saint Aubin des Coudrais. La MRAE constate que le périmètre retenu n'est pas justifié faute d'identification

Réponse de la collectivité : le repreneur de l'entreprise a établi un programme d'extension sur l'arrière du site hors zone humide. La partie la plus proche du cours d'eau est réaménagée.

La MRAE rappelle qu'il revient au document d'urbanisme d'encadrer les possibilités d'aménagement de son territoire en tenant compte des enjeux des secteurs concernés et dans le respect de la démarche E.R.C.

Réponse de la collectivité : La collectivité souhaite valoriser et promouvoir la réalisation de projets économiques sur son territoire tout en intégrant l'ensemble des enjeux environnementaux.

Certains projets ne peuvent tout simplement être « évités ». Les règles du PLU ont été renforcées pour que les mesures « réduire et compenser » soient le plus efficaces possibles. La rédaction du règlement écrit pourra être revue pour en faciliter la bonne compréhension et assurer la cohérence avec les documents supra-communaux »

-Prise en compte des risques et limitation des nuisances Secteur Ne Moulin Blot. La MRAE recommande de conduire l'évaluation environnementale à son terme en apportant la démonstration étayée de la prise en compte des enjeux liés aux risques et aux nuisances

Réponse de la collectivité : La démonstration sera dans la mesure du possible étayée en ce sens dans le dossier d'évaluation environnementale.

-Dossier dérogation Loi Barnier

La MRAE remarque que la collectivité ne justifie pas à ce stade le besoin d'une telle dérogation au regard de l'implantation des bâtiments autorisés par permis de construire à plus de 75m

Réponse de la collectivité :

« Si le projet actuel est dénué de bâtiment à cet emplacement, l'espace est en réalité anthropisé par de la voirie et des stationnements. Il est également projeté d'implanter des petites constructions »

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet apporte un certain nombre de réponses et engagements positifs. Les réponses sont moins satisfaisantes sur les mesures ERC et les zones humides.

IV Sur les avis et remarques des Personnes Publiques Associées

Pour rappel les Personnes Publiques suivantes ont émis un avis sur le projet de modification ;

- . Direction Départementale des territoires (03/09/2024 et 13/12/2022)
- . Chambre d'Agriculture
- . Unité départementale de l'Architecture
- . CDPENAF
- . Communauté de communes du Maine Saosnois
- . SAGE

Toutes ont émis des avis favorables sauf La Chambre d'Agriculture (avis réservé) et l'Unité Départementale de l'Architecture (défavorable). Ces avis ont été détaillés en première partie

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je prends acte des observations et avis des Personnes Publiques associées, je les ai repris souvent dans les différents paragraphes de mes conclusions partielles. Tous ces avis et préconisations méritent d'être traduits concrètement dans cette modification du PLUi.

V Sur le fond

V-1 L'intérêt de la modification

La modification permet de procéder aux précisions et ajustements nécessaires après l'élaboration du PLUi tant sur le règlement graphique qu'écrit. Elle permet également la création OAP et la mise en conformité des OAP avec la loi Climat et résilience (Trame verte et Bleue, échancier d'ouverture à l'urbanisation.), la prise en compte de demandes de STECAL et de changements de destination.

V-2 L'analyse du projet et de ses principaux enjeux

V-2-1 ANALYSE du PROJET

A) Les évolutions liées à l'assainissement

12 des 33 communes ont été mises en vigilance par les services de l'Etat lors de l'élaboration du PLUi pour insuffisance de leurs réseaux d'assainissement, il était préconisé d'éviter toute nouvelle urbanisation dans l'attente de travaux de mise aux normes des réseaux. Certaines communes ont à l'heure actuelle entrepris des travaux ou réalisé leur Schéma Directeur d'Assainissement.

La modification de droit commun permet d'ajouter dans les OAP des 11 communes suivantes une condition de mise aux normes d'assainissement avant l'ouverture à l'urbanisation sur les zones urbaines et à urbaniser destinées au développement de l'habitat:

MELLERAY
MONTMIRAIL

PREVAL
SAINT AUBIN DES COUDRAIS
SCEAUX SUR HUISNE (secteur St Eloi, Secteur de la Tuilerie)
LA FERTE BERNARD OAP Habitat et économie
CHERREAU OAP Habitat et économie
DUNEAU
LA CHAPELLE DU BOIS
LA CHAPELLE SAINT REMY
LAMNAY

Conclusion partielle du Commissaire enquêteur :

Ce point n'appelle pas de commentaires spécifiques, cette mesure étant logique et de bon sens.

B) Les évolutions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Dans le PLUi actuel les Orientations d'Aménagement et de Programmation se déclinent en 5 chapitres (Présentation des OAP (Habitat, Economie, Equipement), les OAP du Pôle majeur, les OAP des pôles structurants, les OAP des communes résidentielles, les OAP des communes rurales). La présente modification a pour objet de les faire évoluer comme suit :

B1 Création de l'OAP3 Thématique N°3 à vocation commerciale, artisanale et logistique
(Art. 141-6 du code de l'Urbanisme) afin, en l'absence de SCoT, de localiser les secteurs préférentiels de commerce, de logistique et d'artisanat.

Constat et préconisations des PPA :

La CDPENAF émet la réserve de définir une surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés et d'y intégrer la notion d'optimisation des espaces existants en extension.

La DDT complète cette réserve avec la prise en compte des pôles relais ou supra-communaux et de prévoir un échéancier temporel élargi.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette création d'OAP et des préconisations justifiées des Personnes Publiques Associées. Cette OAP permet de prendre en compte les potentiels locaux et les attentes des habitants afin d'établir une stratégie préférentielle de localisations de ces entreprises dans une démarche responsable et durable en déterminant les conditions d'implantation économes en espaces. Je souscris à la remarque de la DDT de prendre en compte le plus grand nombre de pôles afin de préserver au maximum le dynamisme rural.

B2 Mise en conformité des OAP avec la loi Climat & Résilience

Cette loi rend obligatoire un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

a) Création d'une OAP Trame Verte et Bleue

Elle vise à préserver et restaurer un réseau de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) et à inscrire cette démarche dans les décisions d'aménagement du territoire en s'appuyant sur les orientations nationales, régionales voire locales.

La Trame Verte fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres, la Trame Bleue aux réseaux aquatiques et humides.

Constat et préconisations des PPA

La DDT demande une amélioration du projet d'OAP TVB (approche fine à l'échelle communale, identification, sauvegarde, valorisation des mares...)

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la création de cette OAP, déclinaison logique de l'orientation N°4 de l'Axe 3 du PADD et des préconisations des services de l'Etat en la matière. Cependant, il sera nécessaire d'en développer les enjeux et les objectifs qui seront mis en œuvre pour préserver la biodiversité dans les futures décisions d'aménagement du territoire.

b) Mise à jour des échéanciers prévisionnels des OAP « HABITAT »

. Evolution des OAP à Grézy sur Roc : 2 OAP au PLUi, la modification envisage la suppression de l'OAP du Cimetière et la condition d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Laurent Boutrouë

. Evolution de l'OAP de La Billardière à la Ferté Bernard, le phasage d'ouverture à l'urbanisation est supprimé compte tenu des demandes de construction en cours.

. Evolution des OAP de Duneau : les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont inversées entre le secteur des Charmilles et celui de la Fabrice (ce dernier devait au PLUi se réaliser avant)

Conclusion partielle du commissaire-enquêteur :

Je souscris à la recommandation de la DDT de faire figurer des échéances temporelles précises.

B3 Création et suppression d'OAP Sectorielles

. Suppression de l'OAP Habitat « Champ de la Mûre » à Saint Maixent. Subsiste l'OAP Secteur des Blousières

. Suppression de l'OAP Habitat à Montmirail

. Evolution de l'OAP Secteur des Pelleteries à Lamnay afin d'exclure l'ancienne décharge des emprises aménageables

. Création de l'OAP secteur du Bourg à Dehault en compensation des secteurs supprimés (cf supra)

. Création de l'OAP secteur du Bourg à La Chapelle Saint Rémy en compensation des secteurs supprimés.

Au total 22 logements sont supprimés pour 20 créés.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Les suppressions et créations projetées n'induisent pas de consommation d'espaces nouveaux voire diminuent légèrement le nombre de logements.

Je m'interroge sur le choix d'une OAP sectorielle à La Chapelle Saint-Rémy à la fois pour le terrain choisi (présomption de zone humide), le nombre important de logements envisagés alors que la conjoncture démographique et la demande en logements sont incertaines en milieu rural (exemple : la commune de Beillé a du mal à vendre les parcelles aménagées de son nouveau lotissement et cette commune est plus proche d'une zone d'activités et d'emploi et de l'axe de l'autoroute)

Il semble que d'autres communes auraient des demandes de terrains à urbaniser. Par ailleurs, les observations du public ont révélé des demandes de constructibilité de parcelles jouxtant des zones UB ou Uh notamment (la Chapelle Saint -Rémy, Montmirail, Duneau)

C) Les évolutions du zonage, ajustement de zones et de servitudes d'urbanisme, les STECAL, les changements de destination

C1 Evolution du zonage et ajustement de zones et de servitudes d'urbanisme

Au nombre de 18 elles concernent les communes de Greez sur Roc, Vouvray sur Huisne, Bouer, La Ferté Bernard, Cherré -Au, Duneau, Lamnay, Champrond, Montmirail, Saint Ulphace, Dehault, Saint Aubin des Coudrais, La Chapelle Saint Rémy, Tuffé

Ces évolutions concernent les évolutions des OAP habitat précitées, des zones de carrières, des zones humides...

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

18 modifications de zonage sont recensées en lien avec les évolutions des OAP Habitat, avec la création d'emplacements réservés, de prise en compte de zones humides et de secteurs inondables.

Ces évolutions de zonage sont logiques et n'appellent pas de commentaires de ma part.

C2 Les STECAL (Art.L.151-13 du code de l'Urbanisme)

Les zones agricoles et forestières sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester limitée. Dans ces zones sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière dans les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Peuvent y être autorisés : des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs.

Il appartient à l'autorité compétente en matière d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL. Ils sont délimités dans le document d'urbanisme et le règlement écrit précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

La loi exige que ces secteurs soient soumis à l'avis systématique de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Les STECAL sont déclinés selon leur vocation habitat, économique ou spécifique ; chacune des vocations répondant à des sujétions spécifiques

D'une manière générale les PLU doivent justifier de leur opportunité et de leur surface. Le nombre de STECAL doit être limité et exceptionnel.

Les STECAL figurant au dossier d'enquête publique sont au nombre de 12 consommant en tout 10,78 Ha répartis sur 10 communes.

1 CORMES	Lieu-dit La LOGE	0,15 Ha	Tourisme
2 BEILLE	Château de Bresteau	0,9 Ha	Tourisme
3 La Chapelle St Rémy	La Corbinière	0,15Ha	Ferme pédagogique
4 St Ulphace	SOCCEM	3Ha	Economique
5 St Ulphace	Roussigny	1,4 Ha	Centre musical
6 St Aubin des Coudrais	Moulin Blot	1,8 Ha	Economique
7 Vouvray sur Huisne	Ciron	0,6 Ha	Tourisme
8 COURGENARD	La Piégerie	0,06 Ha	Economique
9 Greez sur Roc	La Monière	1Ha	Touristique
10 Greez sur Roc	La Blétière	1,4 Ha	Touristique
11 Villaines la Gonais	La Gadellière	0,26 Ha	Economique
12 TUFFE	Val de Chéronne Les Vallières	0,08 Ha	Economique

En cours d'enquête 2 nouveaux projets de STECAL ont été transmis au commissaire enquêteur.

Lors des permanences de Villaines la Gonais, Saint Ulphace et de Saint Aubin des Coudrais, j'ai pu rencontrer les porteurs de projets (3 pour l'un et 1 pour l'autre) qui sont venus les présenter. Je me suis également rendue sur les lieux concernés.

Constat et Préconisations des PPA

La MRAe constate qu'aucun des STECAL créés à vocation touristique n'encadre le nombre d'habitations légères de loisirs (HLL) qu'il est possible d'y implanter et constate que le dossier » peine » à apporter la justification des périmètres des STECAL retenus au regard des besoins exprimés et de leurs usages,

Que le projet de PLU ne propose aucun encadrement en matière d'insertion paysagère ou de limitation des nuisances.

Que nombre de projets de STECAL se situent sur des zones humides (St Ulphace « Soccem », Beillé, Greez sur Roc/Montmirail)

La MRAe rappelle qu'il convient au document d'urbanisme d'encadrer les possibilités d'aménagement de son territoire en tenant compte des enjeux des secteurs concernés et dans le respect de la démarche Eviter-Réduire-Compenser

Lieudit La loge : modification du STECAL Nlc en STECAL AL

Définir les emprises au sol des nouveaux bâtiments dans les STECAL non par rapport à l'unité foncière mais par rapport au périmètre du STECAL pour limiter la consommation d'espace (Évaluer l'impact sur le potentiel de consommation d'espaces des nouveaux droits à construire en Zone A, N et les STECAL qui ont été augmentés (de 100 m² à 150 m²) A REVOIR)

La CDPENAF est favorable au titre de l'Art 151-3 du Code de l'urbanisme des STECAL AI, Ae, NI, Nlc, Ne et à l'extension du STECAL Ae sous réserve de mieux justifier le projet du STECAL de Courgenard,

de limiter leur périmètre au plus près du projet et en fonctions des besoins réels (St Ulphace

«Roussigny», Vouvray sur Huisne «Ciron», Courgenard , Villaines la Gonais, Tuffé Val de Chéronne, St Aubin des Coudrais «Moulin Blot» de supprimer le STECAL NI du «Haut Buisson» à Chérré-Au et Nlc à Grééz sur Roc et Montmirail de revoir le tableau de consommation d'espace.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

A l'examen des différents projets et des avis des PPA et à la suite de mes visites sur chacun des lieux projetés, j'estime que le recours aux STECAL doit conserver son caractère exceptionnel pour respecter la volonté du législateur de prévenir l'artificialisation des sols et de favoriser la concentration de l'habitat et des activités dans les bourgs et les agglomérations.

Des précisions devront figurer au règlement du PLUI afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (Nature, gabarit au plus près des besoins, surface, densité, distances, typologie du bâti.). Il en est de même pour les conditions relatives aux raccordements aux réseaux et celles relatives à l'hygiène afin que les aménagements des STECALs y satisfassent.

Les projets présentés dans la notice sont insuffisamment renseignés et justifiés pour se faire une opinion mais certains éléments : implantations en zone humide ou naturelle, surfaces (3ha par exemple pour un projet), la présence d'un parking bitumé, projets qui auraient plutôt leur place en zone artisanale ou industrielle, interrogent.

Compte tenu de leur faible nombre dans le dossier, de ceux qui sont abandonnés et de ceux qui ne répondent pas à la réglementation l'impact des projets de STECAL que la Communauté de Communes retiendra, devrait être très faible sur la consommation des espaces (moins de 10 hectares).

En ce qui concerne les projets arrivés en cours d'enquête (Villaines- la -Gonais lieudit Tréfoux et Saint Aubin des Coudrais Entreprise Métaux) ceux-ci n'ont pas été instruits par les services de l'Etat et n'ont pas fait l'objet de l'avis simple et systématique de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Je considère donc qu'en l'état ils ne peuvent être retenus.

Il serait cependant souhaitable que l'instruction du projet de Saint- Aubin- des- Coudrais se réalise le plus vite possible pour permettre de mettre en œuvre une des solutions de gestion des eaux pour limiter les inondations.

C3 Les changements de destination

La destination d'un bâtiment correspond à ce pourquoi il a été conçu, autorisé ou transformé. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal (Art R 151-29 du Code de l'Urbanisme). Les destinations sont au nombre de 5 (Art 151-27 du Code de l'urbanisme : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces destinations sont subdivisées en 23 sous-destinations. (Art 151-28 du Code de l'Urbanisme). Destination et usage (utilisation) doivent être distingués.

Les changements de destination sont soumis à déclaration préalable, la destination prise en compte si la construction a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est celle de la dernière autorisation d'urbanisme ou si la construction est antérieure à l'obligation d'autorisation si l'utilisation effective

n'a pas évolué, celle pour laquelle la construction a été réalisée, si l'utilisation effective a évolué la destination à prendre en compte est celle qui correspond au mode effectif d'utilisation. L'usage projeté doit être conforme au PLU.

Constat et préconisations des PPA

La CDPENAF demande d'ajouter dans le règlement écrit aux conditions cumulatives (suffisances des réseaux, qualité patrimoniale.) autorisant les changements de destination celle de l'Art L151-11 du code de l'urbanisme : «ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »

La notice du dossier d'enquête publique faisait figurer 17 demandes (certaines demandes ayant été enlevées), un dossier complémentaire en comportait 266. D'autres demandes se sont ajoutées en cours d'enquête par mail ou sur les registres.

J'ai reçu par deux fois des représentants d'agences immobilières faisant part des freins induits par cette procédure dans les ventes immobilières.

Conclusion partielle du Commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de remarque particulière et prends acte de l'avis des PPA sur ce sujet. La CCHS devra tenir compte de ces préconisations de limitation en nombre et saura appliquer les critères cumulatifs définis en la matière à l'actuel PLUi.

D) Les évolutions du règlement écrit

Une démarche de remodelage du règlement écrit aux fins de clarté et de meilleure compréhension des règles est proposée. Les modifications concernent les sections 1 et 2 et toutes les zones.

Je n'ai pas de remarques particulières à faire.

E) Les évolutions des annexes

Il s'agit d'éléments de correction, mises à jour et de périmètres et servitudes d'utilité publiques ajoutés.

Ces documents n'appellent pas d'observations de ma part et engage la collectivité à prendre en compte les remarques des services de l'Etat.

F) Intégration du dossier loi Barnier

La Loi N°95-101 du 2 février 1995, dite Loi Barnier, a introduit dans le code de l'Urbanisme (art. 111-6) l'interdiction de construire dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Conformément aux art. L 111-8 et L 111-9 du code de l'Urbanisme il est possible de déroger à cette règle lorsque la commune dispose d'un PLU ou PLUi : celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'art.111-6 après une étude justifiant en fonction des spécificités locales que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Lors de l'élaboration du PLUi, il n'y avait pas eu d'intégration d'un dossier loi Barnier.

L'étude loi Barnier a été réalisée entre novembre 2020 et juin 2023 (Ce document de 20 pages est versé en annexe du dossier Evaluation environnementale du dossier d'enquête publique.)

Il s'agit en l'espèce d'ouvrir à l'urbanisation un espace situé dans la bande d'inconstructibilité en bordure de la route départementale D1, figurant au PLUi, cet espace est l'extension de la zone d'activité du Coutier à Cherré-Au, situé à l'entrée/sortie de l'autoroute A1.

Constat et préconisations des PPA

Avis CDPENAF : favorable sous réserve de préciser la distance d'éloignement des projets par rapport à l'axe de la D1 d'intégrer dans le règlement graphique de l'OAP du Coutier la distance d'inconstructibilité de 10 m, l'écran végétal le long de la D1 prévu dans l'étude.

Avis DDT : constate que » l'étude de dérogation indique que la bande constructible prévue le long de la route départementale servira à créer un éventuel élargissement de la route. Or par principe, cette bande doit être maintenue en zone d'inconstructibilité et la bande repoussée d'autant. »

Avis MRAE : estime que la collectivité ne justifie pas à ce stade le besoin actuel de solliciter cette dérogation.

Conclusion partielle du Commissaire enquêteur :

Je constate que les parcelles (en zone A) figurant au Nord de la zone du Coutier et bordant la D1 sont affectées sur le plan graphique actuel du PLUi d'une matérialisation d'un recul de 75m, que le projet d'implantation de bâtiments par la société GLP qui sur un côté borde la D1 a prévu le retrait des 75 m par rapport à cette voie. Cette bande de 75 m figure sur les plans du permis de construire, délivré en avril 2024 et est exempte de toute construction même légère, de parkings ou de voie de circulation, une végétalisation abondante y est destinée (haies, arbres et pelouses).

J'estime que cette demande de dérogation à la loi Barnier n'est pas justifiée. Le maintien d'une bande de 75m assurerait la sécurité routière et celle des bâtiments implantés (les flux de circulation (déjà importants) des véhicules de particuliers et de transport vont augmenter après la réalisation des trois projets sur la zone du Coutier)(même si renseignements pris auprès du service des Routes du Département, l'élargissement n'est pas d'actualité, il le sera peut-être un jour!) et faciliterait l'écoulement des eaux, en cas de fortes pluie, dans un espace végétalisé, en cas d'insuffisance d'absorption du fossé existant.

V-2-2 ANALYSE des ENJEUX DE LA MODIFICATION

Les enjeux de la modification sont de deux ordres :

- La protection des milieux agricoles naturels, des paysages, des zones humides et des continuités écologiques**

Le PLUi est l'instrument d'encadrement de l'aménagement du territoire afin de tenir compte de tous les enjeux environnementaux et d'éviter les atteintes à la biodiversité, en respectant la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) et la prise en compte des risques et nuisances.

- Une amélioration certaine est à opérer dans l'OAP Trame Verte et Bleue (Récapitulatif des enjeux par zones, localisations affinées, notamment l'identification des zones humides et des corridors de biodiversité).**

- **Les mares** : Leur sauvegarde est importante pour mieux les protéger mais nécessite un recensement préalable. Comme l'indique la DDT, une identification sur le document graphique est nécessaire et une indication dans les OAP également.

- **Les haies** : Éléments graphiques de l'identité du perche sarthois et facteur de lutte contre l'érosion des sols. Le recensement des haies à protéger a été fait mais peut-être devrait-il être de nouveau mis en cohérence avec les futures définitions de la Trame Verte et Bleue.

- **La consommation des espaces et l'artificialisation des sols**

Selon les éléments donnés par la DDT, la consommation estimée d'espaces entre 2011 et 2020 s'élève à 172ha. Pour la prochaine décennie, cette consommation ne devrait pas dépasser 78 ha. La consommation projetée est bien au-delà (122 ha).

Le rapport triennal qui sera remis très prochainement par la collectivité donnera une photographie plus exacte.

Le conseil communautaire devra à mon avis discuter des différents sujets visant à réduire les emprises et analyser les solutions pour y parvenir (densifications urbaines, abandon de zones 2Au2, choix des STECAL les plus pertinents avec éventuellement des solutions alternatives pour les STECAL économiques dans le cadre de l'OAP dédiée....

L'aménagement routier envisagé à Duneau pose un problème puisqu'il interviendrait sur des terres exploitées inscrites en zone Ap ; je suis d'accord avec la DDT et la Chambre d'Agriculture qu'une nouvelle réflexion avec les services du département et les exploitants devrait être engagée.

V-2-3 COMPATIBILITE avec d'autres DOCUMENTS NORMATIFS

Le projet de révision est en conformité avec le PLU, le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le SDAGE et le SAGE

Il n'existe pas de SCoT.

AVIS

Conformément à :

-La décision du tribunal administratif portant nomination du commissaire enquêteur N°E24000159/72 en date du 02 septembre 2024.

- L'arrêté du président de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise

J'estime que :

- Le projet relève bien d'une procédure de modification et que celle-ci a été respectée,
- Le dossier était accessible et complet,
- L'ensemble des formalités de publicité et d'affichage ont bien été effectuées,
- Le public a correctement été informé, que la participation du public a été organisée de façon que celui-ci soit le plus nombreux possible,
- Le projet de révision est en conformité avec le PLU, le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le SDAGE et le SAGE,
- Toutes les observations du public ont reçu une réponse de l'autorité organisatrice et qu'elles ne remettent pas en cause le projet de modification, que l'intérêt général est pris en compte.
- Les équilibres du territoire et le respect de la consommation d'espaces agricoles et forestiers au regard du Zéro Artificialisation Nette sont respectés ; l'incidence de consommation des STECAL est très réduite.

Compte-tenu :

-
- De l'avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées,
- Du bon déroulement de l'enquête,
- Des visites sur le terrain et des échanges avec les élus, les instructeurs du dossier et le service d'urbanisme de la Communauté de communes,
- Des observations du public et des réponses apportées,
- Des réponses apportées par la collectivité dans son mémoire à la MRAe,
- Des analyses et commentaires du Commissaire enquêteur ci-dessus.

Je préconise :

Le réexamen de l'aménagement routier à Duneau visant au désenclavement du secteur d'habitat voisin.

Une nouvelle discussion communautaire sur la consommation des espaces afin d'affiner la pertinence de leur nombre, des localisations envisagées et sur les solutions alternatives pouvant être mises en œuvre.

Une analyse fine des STECAL à retenir et notamment de pouvoir intégrer, dans cette modification, la demande de STECAL à Saint-Aubin-des-Coudrais et un encadrement des conditions de leurs aménagements.

L'abandon de la dérogation à la Loi Barnier sur le secteur de la zone du Coutier

J'émet :

compte tenu de la prise en compte de tous les éléments supra, un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification N°1 du PLUi de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise.

**Frédérique GILSOUL-GROSS
Commissaire enquêteur**



Fait à Yvré l'Evêque le 10 décembre 2024

Rapport Conclusions et Avis seront remis en une version papier et un fichier sur clé USB, à M le Président de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise, le jeudi 12 décembre 2024 à 15h00, en main propre.