



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Pays de la Loire  
après examen au cas par cas  
Mise en compatibilité par déclaration de projet  
du plan local d'urbanisme intercommunal  
de la communauté de communes des COËVRONS (53)**

n° : PDL- 2021-5301

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

La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des Coëvrons, présentée par la communauté de communes des Coëvrons, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 22 avril 2021 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 22 avril 2021 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 16 juin 2021 ;

**Considérant les caractéristiques du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la communauté de communes des Coëvrons, approuvé le 12 mars 2020, lequel prévoit :**

- de permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation d'un corps de ferme traditionnel et d'une maison de maître en espace destiné à recevoir des activités événementielles, culturelles et de loisirs (mariages, séminaires, concerts, événements touristiques et culturels), au lieu-dit la Fertrie, au nord de la commune de Vaiges, sur un terrain d'implantation de 2,94 ha ;
- d'entreprendre la démolition partielle et la réhabilitation d'une maison, d'étables et d'une longère, l'installation d'une orangerie (structure démontable de 600 m<sup>2</sup> de superficie), pour une surface totale du projet d'environ 1 145 m<sup>2</sup>, ainsi que la création d'un stationnement de 150 places (en matériaux perméables) sur une surface d'environ 8 700 m<sup>2</sup> ;
- d'assurer la conservation d'un parc arboré, d'une mare et de l'ensemble des plantations existantes ;
- ce qui implique :
  - la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ALC, d'une superficie de 2,94 ha, au lieu-dit La Fertrie sur la commune de Vaiges ;
  - la traduction de cette évolution par l'inscription au règlement graphique d'une zone ALC au sein d'une zone agricole (AA) existante du PLUi ;
  - l'intégration au règlement écrit d'une zone ALC, dans laquelle sont autorisés les constructions, extensions et annexes à destination d'hébergement hôtelier et touristique, ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que les changements de destination des bâtiments existants vers les destinations déjà citées ou vers celle d'habitation ;

- une emprise au sol totale des bâtiments à 10 % maximum de la superficie de l'unité foncière telle que fixée par le règlement écrit de la zone ALC ;
- la modification du règlement graphique qui détermine au sein de la zone ALC des linéaires de haies existantes et projetées à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; l'identification de deux changements de destination de bâtiments existants y est supprimée ;
- cependant, l'évolution du PLUi devra également se traduire au tableau des surfaces du rapport de présentation par la réduction des superficies totales de zones AA au profit de l'ajout de zone ALC pour 2,94 ha de surface ;

**Considérant les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- le PLUi des Coëvrons ne comprend qu'une seule zone ALC aux termes de la présente mise en compatibilité ; cette zone recouvre des parcelles en prairies, où l'activité agricole a cessé ; elle n'est entourée d'aucune construction dans un rayon de 500 m, en dehors d'une habitation située à environ 250 m ;
- le site de cet unique STECAL ALC n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; il est à 4,5 km du site Natura 2000 le plus proche ("Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume"), à 2,6 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) la plus proche ("Le Bois des Vallons", identifié ZNIEFF de type II) ; il n'est pas directement concerné par un réservoir de biodiversité ni un corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue du PLUi ; il est situé hors captage d'eau potable et hors inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;
- le règlement autorise une surface d'emprise au sol maximum des constructions de 2 900 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du STECAL (le projet en prévoit 1 145 m<sup>2</sup>) ; il revient au dossier finalisé de mise en compatibilité du PLUi de considérer l'enjeu de protection de la mare et des éléments du parc arboré, comme cela a été fait pour les haies bocagères au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme par exemple ;
- le règlement de la zone ALC impose le traitement des eaux pluviales à la parcelle (infiltration ou stockage avant rejet au milieu naturel) et limite les surfaces d'emprise au sol du bâti, toutefois sans justifier à ce stade d'une réflexion sur l'adéquation de ces dispositions ;
- le STECAL ALC se trouve en zone d'assainissement non collectif ; le règlement de la zone ALC dispose que "l'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet" et que dans le cas contraire "les eaux usées traitées sont drainées ou rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur" ; il conviendra que le dossier finalisé de mise en compatibilité du PLUi justifie d'une prise en compte plus aboutie des enjeux de protection du milieu naturel récepteur au regard des rejets d'eaux usées liés aux constructions et occupation du sol autorisées par le règlement ;
- le site est situé hors périmètre de protection de monuments historiques, et de sites classés ou inscrits ;

**Concluant que :**

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la communauté de communes des Coëvrons n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée,

la version finalisée de la présente mise en compatibilité mériterait de mieux traduire la prise en compte des enjeux de protection de la mare et du parc arboré, ainsi que des enjeux de préservation des milieux naturels récepteurs au regard des eaux usées et des eaux pluviales qui

pourront être induites par les nouvelles constructions et occupations du sol autorisées en zone ALC ;

## DÉCIDE :

### Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi des Coëvrons, présenté par la communauté de communes des Coëvrons, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Article 2

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

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

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la communauté de communes des Coëvrons est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

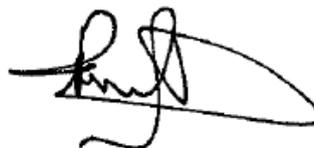
### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL Pays de la Loire. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public, ainsi que l'évaluation environnementale requise.

Fait à Nantes, le 18 juin 2021

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Son président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel FAUVRE

## Voies et délais de recours

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

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

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

### **Où adresser votre recours :**

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes  
6, allée de l'Île Gloriette  
B.P. 24111  
44 041 NANTES Cedex

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