RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme

sur le projet de modification simplifiée

du plan local d'urbanisme

de la commune de Changé (72)

N°MRAe PDL-2023-6686

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

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

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;

Vu la décision de la MRAe Pays de la Loire du 9 août 2021 portant exercice de délégation ;

Vu la saisine de la MRAe réceptionnée le 5 janvier 2023 relative au projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé (72), présentée par le maire de la commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 9 janvier 2023 ;

Vu la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 17 février 2023 et l'examen en séance collégiale du 27 février 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé :

- qui consiste en la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 14 « Allée du Pont » visant à modifier la proportion de logements sociaux et intégrant d'autres modifications mineures des principes d'aménagement ;
- mais également en la création de 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - l'OAP n°17 en vue de maîtriser le déploiement du commerce en périphérie du centre-bourg ;
  - l'OAP n°18 en vue de renforcer les équipements de services en proximité immédiate du centre culturel, de la plaine de jeu et d'une maison de retraite ;
  - l'OAP n°19 en vue de la mise en valeur des continuités écologiques ;
  - l'OAP n°20 prescrivant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU ;
- qui prévoit la modification du zonage des parcelles AV n°617, 618, 620, 621, 622 et une partie de la parcelle AV n°320 actuellement en secteur UZai vers un zonage UZc en cohérence avec leur usage accueillant un établissement à vocation commerciale ;
- ainsi que des modifications liées à la réglementation des clôtures sur rue en zone U, l'autorisation des tuiles teintes ardoisées en zone U et l'évolution des constructions à usage d'habitation en zone AZa.

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

- le PLU de la commune de Changé approuvé le 24 novembre 2016 a fait l'objet d'une évaluation environnementale et est compris dans le périmètre du SCoT du Pays du Mans ;

- le territoire de la commune est concerné par trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ainsi que par deux monuments historiques que sont le Château de la Buzardière (monument inscrit) et l'Abbaye de l'Epau (monument classé);
- la zone UZc, zone où le développement d'activités artisanales et commerciales est admis, est étendue par rapport au PLU initial, en lieu et place d'un zonage UZai, secteur où le développement d'activités artisanales et industrielles est admis ; en effet, cette modification bénéficie à un établissement à vocation commerciale déjà implanté ; la création de l'OAP n°17 sur 0,65 ha vient par ailleurs encadrer ces évolutions (espaces verts à préserver, espace commercial, zone de stationnement et de circulation);
- la modification de l'OAP n°14 de 0,69 hectares concernant le nombre de logements sociaux (passant de 30 à 20) sans diminution de la densité attendue et en préservant le recul lié à la ligne haute tension ; la réduction de logements sociaux est compensée sur d'autres secteurs d'urbanisation de la commune ;
- la création de l'OAP n°18 sur le secteur du Pré de la Tannerie sur 0,1 ha, déjà artificialisé, pour l'aménagement d'un équipement public ;
- la création de l'OAP n°19 visant à identifier les actions et opérations mettant en valeur les continuités écologiques dans les 18 OAP du PLU actuel ; cette OAP reprend, sans toutefois les enrichir et les préciser, les dispositions existantes dans les OAP actuelles par ailleurs parfois confuses ;
- la création de l'OAP n°20 établissant un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU, de 2022 à 2030, en distinguant les secteurs destinés à l'habitat et ceux destinés aux activités économiques et aux équipements donnant la priorité à l'utilisation des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs à urbaniser à court terme;
- la modification du règlement écrit de la zone AZa, qui concerne 4,14 hectares sur la commune, doit permettre les extensions de +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation, ou limitée à 200m^2 de surface de plancher totale après extension, sans toutefois autoriser la création de logements supplémentaires ; les annexes liées aux habitations sont limitées à 50m^2 d'emprise au sol cumulée et être implantées à moins de 25 m des habitations, que cette évolution est présentée au dossier comme la correction d'une erreur de rédaction du PLU initial et comme une mise en cohérence avec les dispositions déjà existantes en zone A ou NZa;

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé 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 et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

La MRAe recommande cependant de tirer parti de la procédure de modification du PLU et la création d'une OAP dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques pour garantir une meilleure prise en compte des secteurs sensibles, comme les zones humides fonctionnelles et la trame verte et bleue, dans les OAP existantes.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune rendra une décision en ce sens.

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

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

Fait à Nantes, le 27 février 2023
Pour la MRAe Pays de la Loire,

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

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

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il 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, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2