



PRÉFET DE LA SARTHE

*Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
des Pays de la Loire*

Décision préfectorale du **31 JAN. 2014**

**Relative à une demande d'examen au cas par cas  
en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme**

**Révision N°1 du PLU de Changé**

**LE PREFET DE LA SARTHE  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- Vu** la directive 2011/42/CE du 27/06/01 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10, L.300-6, R.121-14-1, R.121-15 et R.121-16 ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et dans les départements ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas, reçue le 5 décembre 2013, relative à la révision N°1 du PLU de Changé ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 10 décembre 2013 et sa réponse en date du 17 décembre 2013 ;

**Considérant** que le territoire de la commune de Changé n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire, mais par cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et deux ZNIEFF de type 2, ainsi que par le site inscrit du "Château de la Buzardière et ses abords", à son extrême est ;

**Considérant** que le projet de PLU a comme objectif d'augmenter la population communale pour atteindre le seuil des 6.945 habitants en 2023, ce qui se traduit par l'accueil de 35 logements en moyenne par an, alors que le SCoT du Pays de Mans recommande pour la commune une production de 30 logements par an ;

**Considérant** que le projet de PLU, pour répondre à une partie de ces besoins, a identifié un potentiel de construction de 30 à 40 logements en centre bourg et en périphérie immédiate, et souligne par ailleurs que le "*développement urbain pourra également s'opérer en périphérie du bourg et en remplissage d'espaces actuellement urbanisés de façon très diffuse autour du bourg et sur les principaux hameaux*", sans chiffrer les potentialités offertes sur ces secteurs, ni même les localiser (ils apparaissent en effet comme à compléter sur la carte de synthèse du PADD jointe au dossier), ce qui nuit à l'appréhension du calcul des besoins en surface à urbaniser ;

**Considérant** par ailleurs que le projet de PLU ne prévoit, en terme d'urbanisation future pour l'habitat, que 3 secteurs à long terme (zones 2AU route de Parigné, de la Grouas et de la Coudraie) pour une enveloppe de 22,5 ha, en continuité du tissu urbain mais sur des espaces dont certains (cf. zone de la Coudraie ou de la Grouas) sont susceptibles de receler potentiellement des enjeux environnementaux, notamment des zones humides pré-localisées par la DREAL ;

**Considérant** au surplus que le projet de PLU prévoit une zone de 2 ha pour des équipements au sein de la zone 2AU de La Coudraie ;

**Considérant** en outre que le projet de PLU prévoit 3 zones d'urbanisation à vocation économique, dont une de 9,4 ha à court terme consistant en l'extension de la zone d'activité intercommunale des Chesnardières, et deux à plus long terme (Le Perquoi et la Bigottière), pour un total de 26,2 ha, ce qui s'avère non justifié à l'échéance du PLU et non proportionnés aux besoins, au regard des 16 ha encore disponibles sur la zone des Chesnardières, lesquels permettront de couvrir les besoins d'accueil d'entreprises pour les 8 à 10 prochaines années ;

**Considérant** par ailleurs que la zone de la Bigottière, au-delà de la RD 304, se trouve éloignée du bassin de vie et de services de Changé nécessitant des réflexions poussées quant aux déplacements vers le bourg de Changé, et concerne en outre des zones de sensibilité écologique avérée (secteur de ZNIEFF, de zones humides...) ;

**Considérant** enfin qu'une partie des ZNIEFF situées à l'ouest de la commune (Bois de Changé) est identifiée comme un secteur d'activités de loisirs autorisant des installations de loisirs ;

**Considérant** dès lors que si le projet de PLU a identifié les composantes de la trame verte et bleue du territoire communal, notamment les vallées des ruisseaux de la Buzardière, des Aulnaies et du Gué Carré, les zones humides, mais aussi les boisements - Bois de Loudon, Bois de l'Epau, Bois des Graves, domaine de la Paillerie - et le réseau bocager, certaines d'entre elles, en l'absence d'éléments d'appréciation suffisants, pourraient être remises en cause par le projet ;

**Considérant** ainsi, qu'au vu d'une part des éléments assez généraux fournis à ce stade (absence de PADD, cartographie imprécise), et d'autre part de l'insuffisance d'éléments explicatifs (notamment en terme d'incidences du projet sur l'environnement) produits par la commune à l'appui de sa demande, et de projets d'urbanisation ne s'avérant pas proportionnés aux besoins recensés d'autre part, le projet de PLU peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

## **DECIDE :**

**Article 1** : La révision du PLU de Changé est soumise à évaluation environnementale.

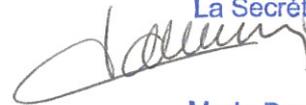
**Article 2 :** La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

**Article 3 :** En application de l'article R.121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

**Article 4 :** La présente décision sera publiée sur le site internet de la préfecture de département et de la DREAL.

Le préfet,

Pour le Préfet,  
La Secrétaire Générale



Marie-Paule FOURNIER

Délais et voies de recours

**Recours gracieux :**

Monsieur le Préfet de la Sarthe  
1, place Aristide Briand  
72041 LE MANS cedex 9

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours hiérarchique :**

Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie  
Adresse postale : Grande Arche  
Tour Pascal A et B  
95055 Paris-La Défense cedex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours contentieux :**

Tribunal administratif de Nantes  
6, allée de l'Ile-Gloriette,  
BP 24111  
44041 Nantes Cedex

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).