



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme modificatif suite à recours gracieux
sur le projet de modification n°3
du plan local d'urbanisme
de la commune de Changé (72)**

N°MRAe PDL-RG-
002498/KKAC PLU

Avis conforme modificatif

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 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°3 du PLU de Changé, présentée par la commune de Changé, et reçue le 2 avril 2025 ;
- Vu** l'avis conforme de la MRAe concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n°3 du PLU de Changé, en date du 27 mai 2025 ;
- Vu** le recours gracieux présenté par la commune et reçu le 18 juillet 2025 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 26 août 2025 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire du 9 septembre 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Changé :

- qui a pour principal objectif de faire évoluer le règlement graphique du PLU sur le secteur de « la Prairie », également appelé « le Rachat », actuellement en zones 1AUh (1,73 hectare) et 2AUh (3,12 hectares), vers un secteur 1AUh global ; ce secteur est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 « route de Parigné » qui couvre les 4,85 hectares du secteur ;
- en conséquence, le règlement littéral qui concerne l'OAP n°3 est également modifié ;
- l'OAP n°20 qui concerne l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU est modifiée.

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

- l'avis conforme de la MRAe en date du 27 mai 2025 était fondé sur les éléments suivants :
 - le site est enclavé entre le lotissement du Pont, le ruisseau de la Buzardière au nord et la route de Parigné au sud ;
 - la commune souhaite construire un projet sur l'ensemble du périmètre, considérant l'intégralité du terrain comme une seule entité ;
 - la demande d'examen au cas par cas effectuée au titre de l'article R.122-3 du code de l'environnement en 2020 pour la réalisation du lotissement « la Prairie » et présentant l'aménagement d'ensemble (zone

1AUh et 2AUh)¹ ; à cette occasion, la collectivité avait fourni une étude de délimitation des zones humides réalisée selon une méthodologie satisfaisante sur l'intégralité du secteur 1AUh et 2AUh et traduisant la présence de 3,31 hectares de zones humides sur toute la partie est du secteur ; ces zones humides étaient intégralement évitées dans le projet présenté, justifiant alors une dispense d'étude d'impact ;

- l'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité du secteur 2AUh route de Parigné, « La Prairie », et l'absence d'évolutions apportées aux principes d'aménagement de l'OAP au regard de la connaissance relative à la présence effective de zones humides sur l'ensemble de la partie est, n'apportent pas la démonstration de la prise en compte, au titre du PLU, de cet enjeu ; le dossier évoque la possibilité ultérieure d'une compensation ;
- la compatibilité de l'évolution du document d'urbanisme avec les dispositions du SAGE de l'Huisne, en particulier son article 3 interdisant la destruction des zones humides, n'est pas apportée.
- il ressort de la note fournie à l'appui du recours gracieux reçu le 18 juillet 2025 :
 - que la collectivité prévoit de classer l'intégralité de la zone humide de 3,31 hectares en zone NL, zone naturelle de loisirs, en cohérence avec la zone déjà existante en limite du nouveau secteur ; la zone NL permet notamment « les installations légères, les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou touristique, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements existants à proximité et au caractère de loisirs de la zone et sous réserve de bonne intégration dans l'environnement (espace de loisirs, structures d'hébergement, ferme pédagogique etc) » ; mais également les éléments admis en zone N tels que les affouillements et exhaussements du sol, les merlons, les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables, les réserves d'irrigation etc ;
 - l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 du secteur « route de Parigné » prévoit la mention de la préservation et de la valorisation de la zone humide à travers une trame dédiée ; l'OAP n°19 relative à la mise en valeur des continuités écologiques, affirme également la préservation de la zone humide fonctionnelle identifiée ;
 - la cohérence entre le zonage NL et les travaux et installations qui y sont permis et la volonté de protection portée par la collectivité appelle à être précisée ; le cas échéant, la mobilisation d'autres outils du code de l'urbanisme pourra garantir la préservation de la zone humide et de ses fonctionnalités écologiques ;

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Changé n'est pas susceptible d'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 néanmoins de mobiliser les outils offerts par le code de l'urbanisme pour garantir la protection effective des zones humides identifiées sur le secteur d'urbanisation objet de la modification du PLU.

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

Le présent avis annule et remplace l'avis conforme produit par la MRAe sur ce dossier en date du 27 mai 2025. Il 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 11 septembre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation
Signé
Daniel FAUVRE

1 2020-4536 Lotissement « la Prairie » sur la commune de Changé : <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/sarthe-a5052.html>

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