



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de révision allégée n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
valant schéma de cohérence territoriale (SCoT)
de la communauté de communes du Mont des Avaloirs (53)

N° PDL 002899 / KK AC

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 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 réception initiale en date du 25 avril 2025 relative au projet de révision allégée n°1 du PLUi valant SCoT présenté par la communauté de communes du Mont des Avaloirs, 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 28 avril 2025 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 18 juin 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de révision allégée n°1 du PLUi valant SCoT de la communauté de communes du Mont des Avaloirs :

- qui porte sur le règlement graphique, le règlement écrit et le rapport de présentation du PLUi ;
- qui reclasse en STECAL Am (« zone agricole ayant vocation à accueillir des activités artisanales ») un secteur d'environ 3 800 m² de surface totale, initialement classé en zone agricole (A), au lieu-dit Les Brandes sur la commune de Neuilly-le-Vendin, pour y permettre l'extension d'une activité artisanale existante de garage automobile ;
- qui prévoit des évolutions du règlement écrit pour les STECAL classés en zone Am ou en zone Nm (« zone naturelle dédiée à des activités économiques »), au titre des articles 2 (usages, affectation des sols, nature d'activités), 3 (emprise maximale des constructions) et 4 (hauteur maximale des constructions) ;

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 PLUi de la communauté de communes du Mont des Avaloirs a été approuvé le 22 février 2024 ; il fait l'objet de deux autres révisions allégées (n°2 et 3) et d'une modification (n°2) parallèlement à la conduite de la présente révision allégée n°1 ;
- l'évolution de zonage portée au règlement graphique du PLUi :
 - n'est pas concernée par un périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; elle est située au sein du périmètre du parc naturel régional Normandie-Maine ;
 - n'est pas concernée par une zone de risques dits localisés ;

- porte sur un site partiellement anthropisé et bâti, comprenant un linéaire arboré sur sa périphérie au nord et à l'ouest ; la protection de deux haies en bordures nord et ouest au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sera maintenue par la présente révision allégée du PLUi ;
- ce site est identifié dans l'inventaire national Basias des sites pollués, en lien avec l'activité existante de garage automobile ;
- selon le dossier présenté, le PLUi en vigueur comprend 14 STECAL classés en zones Am ou Nm ;
- le futur règlement écrit du PLUi en zones Am et Nm ajoutera aux usages, affectations des sols et natures d'activités admis sous conditions, les constructions et installations à destination d'industrie (correspondant, selon le dossier, à plusieurs activités existantes sur certains des STECAL existants) ;
- le futur règlement écrit du PLUi en zones Am et Nm réduira l'emprise maximale des nouvelles constructions à « 50 % de l'emprise au sol bâtie existante à la date d'approbation de la révision allégée n°1, dans la limite de 1 000 m² maximum pour les zones Am/Nm dont la surface du bâti existante à la date d'approbation de la révision allégée n°1 est supérieure à 2 000 m² » (rédaction précisée dans les compléments apportés le 22 mai 2025 au dossier de révision allégée faisant l'objet du présent avis conforme) ; en application de cette nouvelle disposition du PLUi :
 - les nouvelles constructions potentielles sur les 14 STECAL Am ou Nm existants (représentant une surface totale d'environ 15,43 ha selon le dossier) seront limitées à une emprise au sol supplémentaire totale d'environ 6 658 m² ;
 - les nouvelles constructions potentielles au sein du STECAL projeté (lieu-dit Les Brandes à Neuilly-le-Vendin), dont le bâti existant représente une emprise au sol d'environ 423 m², ne devront pas dépasser une emprise au sol supplémentaire d'environ 211 m² ;

Rend l'avis qui suit:

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi valant SCoT de la communauté de communes du Mont des Avaloirs 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 néanmoins d'étudier en détail la pollution des sols sur le site du garage existant et bénéficiant d'un reclassement en STECAL Am en vue d'organiser autant que possible la prévention de son extension selon le développement du site.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : la communauté de communes du Mont des Avaloirs 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 20 juin 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

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 :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>