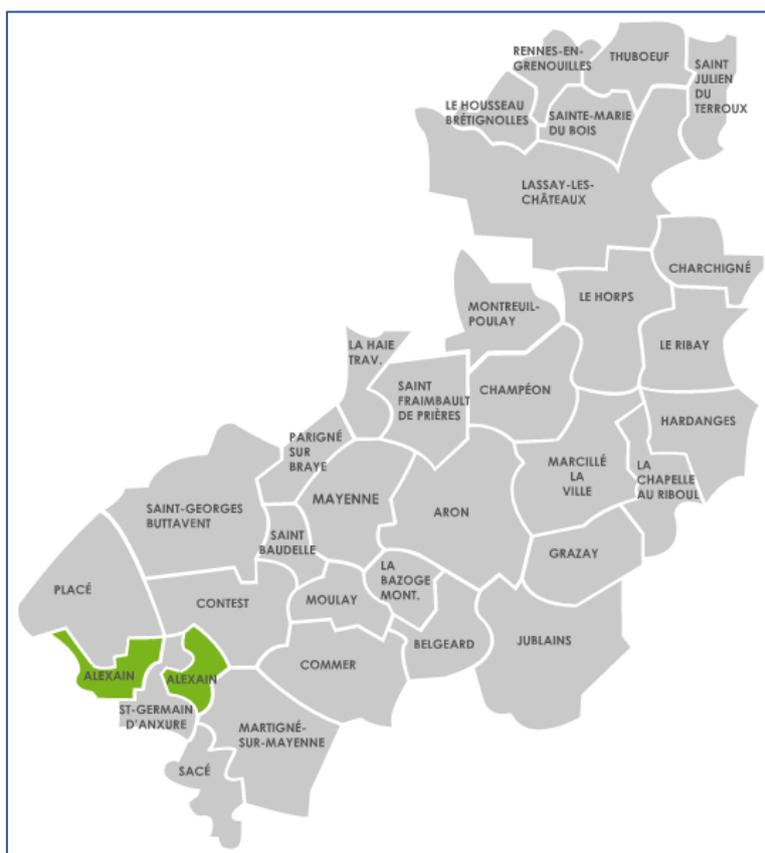


ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

- ✓ MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MAYENNE COMMUNAUTÉ
- ✓ PROJET DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS SUR LES COMMUNES DE MAYENNE ET DE SAINT-GEORGES-BUTTAVENT

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE DU LUNDI 24 OCTOBRE 2022 À 9 HEURES
AU VENDREDI 25 NOVEMBRE 2022 À 17 HEURES



Le commissaire enquêteur :
Daniel BUSSON

Département de la Mayenne

Page 1 sur 75

TA de Nantes – E22000159/53 du 19 septembre 2022 – Enquête publique unique relative à la modification n° 1 du PLU de Mayenne Communauté, et des périmètres délimités des abords, deux sur la commune de Mayenne et un sur le site de Fontaine Daniel à Saint-Georges-Buttavent, du lundi 24 octobre 2022 à 9 h au vendredi 25 novembre 2022 à 17 h.

1	GÉNÉRALITÉS	5
2	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE.....	5
2.1	La concertation préalable.....	6
2.2	Le projet de modification n° 1 du PLUi.....	6
2.2.1	Les objectifs poursuivis	6
2.2.2	Les modifications du zonage entraînant des changements de règles.....	7
2.2.2.1	Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles	7
2.2.2.2	Les autres changements de zonage.....	7
2.2.3	Les modifications du règlement entraînant des changements de règles	7
2.2.3.1	Localisation et qualité des extensions.....	7
2.2.3.2	Constructions complémentaires	8
2.2.3.3	Opérations d'ensemble, lotissements et terrains d'angle.....	8
2.2.3.4	Qualité architecturale des constructions et des clôtures.....	8
2.2.3.5	Implantation des constructions.....	8
2.2.3.6	Les STECAL	9
2.2.3.7	Sujet divers	9
2.2.4	Les clarifications apportées.....	9
2.2.5	Les améliorations de formes et corrections d'erreurs matérielles	10
2.3	Le projet des trois périmètres délimités des abords	11
2.3.1	Les projets de deux périmètres délimités des abords à Mayenne.....	11
2.3.2	Le projet de périmètre délimité des abords à Saint-Georges-Buttavent	14
3	LE CADRE JURIDIQUE.....	16
4	LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE	17
4.1	La composition du dossier d'enquête	17
4.2	L'évaluation du dossier d'enquête.....	18
5	LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE	18
5.1.1	Les avis des personnes publiques associées ou consultées	18
5.1.2	L'avis de la MRAe	19
5.1.3	L'avis de la CDPENAF	21
5.1.4	L'avis de l'État.....	22
5.1.5	Les autres avis	22
6	L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	22
6.1	La désignation du commissaire enquêteur.....	22
6.2	L'arrêté d'ouverture de l'enquête	23
6.2.1	Les modalités de consultation du dossier d'enquête.....	23
6.2.2	Les modalités de dépôt des observations.....	23
6.2.3	L'information du public	24
6.2.3.1	La publicité par voie de presse	24
6.2.3.2	La publicité par voie d'affichage.....	24
6.2.3.3	La publicité par internet	25
6.2.3.4	La publicité par d'autres moyens de communication	25
7	LA PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE	26

7.1	Les contacts et rencontres préparatoires à l'enquête	26
7.2	La visite des lieux.....	26
8	LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	27
8.1	L'ouverture de l'enquête.....	27
8.2	Les permanences du commissaire enquêteur	27
8.3	Les auditions du commissaire enquêteur	29
8.4	La consultation des propriétaires des monuments historiques	29
8.5	Le climat de l'enquête.....	30
8.6	La clôture de l'enquête	31
9	LE BILAN DE L'ENQUÊTE	31
9.1	Les observations recueillies durant l'enquête	31
9.1.1	Le bilan quantitatif	31
9.1.2	Le bilan qualitatif.....	31
9.1.3	Le relevé des observations.....	32
9.2	La remise du procès-verbal de synthèse	34
9.3	Le mémoire en réponse	34
9.3.1	La remise du mémoire en réponse.....	34
9.3.2	Les apports du mémoire en réponse – analyse du commissaire enquêteur	34
10	CONCLUSION	62
11	ANNEXES.....	63

GLOSSAIRE

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

ERC : Éviter, Réduire, Compenser

GES : Gaz à Effet de Serre

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

PDA : Périmètre Délimité des Abords

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunautaire

STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

1 GÉNÉRALITÉS

Le commissaire enquêteur rappelle que l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente, à savoir la communauté de communes de Mayenne Communauté, pour prendre sa décision.

2 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

Il convient de rappeler l'articulation des dispositifs législatifs, réglementaires et documents supra auxquels le PLUi doit être compatible.



Le projet de modification n° 1 du PLUi concerne l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté qui couvre 33 communes : Alexain, Aron, Belgeard, Champéon, Charchigné, Commer, Contest, Grazay, Hardanges, Jublains, La Bazoge-Montpinçon, La Chapelle-au-Riboul, La Haie-Traversaine, Lassay-les-Châteaux, Le Horps, Le Housseau-Brétignolles, Le Ribay, Marcillé-le-Ville, Martigné-sur-Mayenne, Mayenne, Montreuil-Poulay, Moulay, Parigné-sur-Braye, Placé, Rennes-en-Grenouilles, Sacé, Saint-Baudelle, Saint-Fraimbault-de-Prières, Saint-Georges-Buttavent, Saint-Germain-d'Anxure, Saint-Julien-du-Terroux, Sainte-Marie du Bois, et Thuboeuf.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté a été approuvé le 20 février 2020. Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux évolutions des législations et des réglementations, des documents de rang supérieur, tout en prenant en compte la dynamique du territoire et des projets, et les retours d'expériences de son application.

Le PLUi a fait l'objet d'une modification simplifiée en mars 2022.

2.1 La concertation préalable

Le projet a fait l'objet d'une concertation préalable qui a été conduite du 30 mars au 15 mai 2022. Le projet de modification n° 1 était consultable en ligne sur le site internet de Mayenne Communauté <https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>. Un dossier physique était également consultable en mairie de Mayenne, Lassay-Les-Châteaux et Martigné-sous-Mayenne.

Les contributions ont été reçues sur les 3 registres ouverts dans les mairies mentionnées ci-avant, sur l'adresse mail plui@mayennecommunaute.fr et par courrier adressé au Président de Mayenne Communauté.

Le bilan de la concertation préalable a été dressé et soumis au conseil communautaire de Mayenne Communauté lors de la séance du 2 juin 2022. Ce bilan a été approuvé à l'unanimité.

2.2 Le projet de modification n° 1 du PLUi

2.2.1 Les objectifs poursuivis

Les modifications envisagées ont pour objectif :

- Prendre en compte l'évolution de certains projets ou permettre leur réalisation y compris en autorisant des changements de destinations de bâtiments aujourd'hui agricoles/vacants, ou en permettant l'implantation de certaines activités ;
- Procéder à des ajustements ponctuels de règles, au regard des retours d'expériences après quelques lois d'application du PLU, notamment pour :
 - Tenir compte dans le zonage de la réalité du terrain et du contexte,
 - Ajuster les possibilités d'extensions et améliorer leur intégration,
 - Assouplir certaines règles pour les constructions annexes (piscines, abris de jardins, abris pour animaux...),
 - Inscrire des dispositions spécifiques dans le cadre d'opération d'ensemble ou de configurations particulières de terrains,
 - Adapter et renforcer les exigences de qualités architecturales ou urbaines et paysagères,
 - Ajuster ponctuellement certaines règles d'implantation tenant compte de cas particuliers,
 - Permettre l'implantation de trackers pour la production d'énergie en zone A.
- Améliorer la rédaction de certaines règles et apporter des précisions notamment sur l'application du PLUi,
- Corriger des erreurs matérielles ou des incohérences, et procéder à des améliorations de formes.

2.2.2 Les modifications du zonage entraînant des changements de règles

2.2.2.1 Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles

Le PLUi de Mayenne Communauté, approuvé en 2020, a identifié 817 bâtiments en zone agricole mais qui n'ont plus de vocation agricole. Dans le but de concilier le dynamisme et l'attractivité des espaces ruraux avec la préservation des espaces agricoles, et de prendre en compte les nouveaux besoins, **12 nouveaux bâtiments** ont été repérés en zone Agricole (A) et pourront éventuellement faire l'objet d'une demande de **changement de destination**, y compris pour du logement, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF. Ces bâtiments sont situés à La Geslinière à Saint-Georges-Buttavent, La Rablinière à Grazay, Le Mesnil et La Tesserie à La Bazoge Montpinçon; Le Fougeray, La Reinière à Charchigné, Les Gasneries à Sacé, La Serardière à Mayenne.

2.2.2.2 Les autres changements de zonage

A Sacé, pour tenir compte de la dominance pavillonnaire de 2 parcelles (226 et 228), il est proposé de les passer de UA à UB.

A la Haie Traversaine, une partie de la zone d'activités de la Chevray passerait de UEa en UE pour permettre l'installation d'une entreprise relevant des ICPE. L'emplacement réservé n° 208 serait supprimé ; le département et la commune n'ayant plus de projet d'aménagement routier de la RD277 sur cet espace.

A Belgard, le projet de zone de loisirs n'étant plus d'actualité, un STECAL est supprimé et la parcelle AD8 reviendrait alors en zone naturelle.

A Saint-Georges-Buttavent, le projet de revitalisation du centre-bourg ayant évolué, le secteur concerné passerait d'un zonage UD à un zonage UA permettant le développement de projets mixtes (logements, commerces, services, équipements). L'emplacement réservé n° 264 serait alors supprimé ; le projet n'étant pas suffisamment abouti, il n'est pas prévu d'OAP.

2.2.3 Les modifications du règlement entraînant des changements de règles

2.2.3.1 Localisation et qualité des extensions

Possibilité d'extensions des habitations en zone A et N : Dans les zones A et N, les possibilités actuelles d'extension des logements existants définies dans le PLUi sont jugées trop restrictives. Il est proposé de garantir au moins 30 m² d'emprise au sol supplémentaires pour les habitations existantes de moins de 100 m² d'emprise au sol, et au moins 50 m² pour celles existantes de plus de 100 m² et de porter à 300 m² les emprises au sol maximales totales des habitations (au lieu de 250m²), et de préciser que la règle s'applique en référence à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Harmonie et cohésion des extensions : Les extensions contemporaines seraient autorisées, tout en garantissant leur qualité urbaine avec une attention particulière à leur accroche à la construction existante.

2.2.3.2 Constructions complémentaires

Annexes : Dans les zones A et N, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol maximale des annexes pour les passer de 60 m² de surface cumulée totale, règle en vigueur dans le PLUi actuel, à 100 m² par unité foncière, sans toutefois pouvoir dépasser 10% de la surface de cette dernière.

Piscines : Dans les zones agricoles, afin de s'harmoniser avec le règlement de la zone N, il est proposé d'autoriser les piscines en zone A dans la limite de 50 m², et une seule par unité foncière.

Abris de jardin : Il est proposé d'augmenter l'emprise au sol maximale des abris de jardin à 20 m² par unité foncière, au lieu de 12 m² dans le PLUi actuel, tout en limitant la hauteur à 2,5 m au faîtage, de façon à réduire leur impact visuel et la perte éventuelle d'ensoleillement.

Abris pour animaux en zone A et N : Les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 40 m², dans un rayon de 30 mètres d'une construction existante.

2.2.3.3 Opérations d'ensemble, lotissements et terrains d'angle

Règles des opérations d'ensemble : Les dispositions existant dans la zone AUh en termes de formes bâties et d'aménagement qualitatifs et cohérents seraient également appliquées aux constructions intégrées dans une opération d'ensemble en zone UB.

Implantation des constructions en terrain d'angle : Le règlement qui prévoit un recul (3 mètres) sur deux limites est défavorable pour les constructions sur des terrains d'angles. Il est proposé d'autoriser un **recul de 1,50 mètre** vis-à-vis de l'alignement sur l'une des façades.

2.2.3.4 Qualité architecturale des constructions et des clôtures

Matériaux autorisés en toiture : Le règlement en vigueur impose largement l'emploi de l'ardoise ou de matériaux similaires. Le règlement est assoupli, notamment pour permettre les toitures terrasses ou à faible pente.

Qualité des clôtures : Hormis pour certaines clôtures patrimoniales qui dépassent parfois les hauteurs autorisées, les murs bahuts avec un muret bas sont privilégiés, ainsi que les dispositifs à claire-voie sur espaces publics, et la possibilité de les doubler de végétation.

Préservation des murs en pierres apparentes : Les murs en pierre de taille sont préservés dans le PLUi ; cette protection serait étendue aux murs traditionnels en pierres apparentes.

2.2.3.5 Implantation des constructions

Implantations biaisées : Ces implantations seraient autorisées sous conditions.

Retrait vis-à-vis des cours d'eau : Il est proposé de porter à 20 mètres la distance minimum des constructions vis-à-vis des cours d'eau.

Implantation sur les linéaires de commerces – création d'accès aux étages : Dans le PLUi, l'implantation sur deux limites séparatives est obligatoire. Une implantation différente pourrait être autorisée à l'arrière ou une implantation sur une seule limite séparative. Une précision sera apportée au règlement pour des accès dissociés aux commerces.

Terrasses de moins de 80 centimètres de haut : Les règles d'implantation prévues à l'article 4 du règlement écrit actuel vis-à-vis de l'emprise publique ne seraient plus applicables aux terrasses de moins de 80 cm de haut.

2.2.3.6 Les STECAL

Élargir la vocation d'artisanat dans les STECAL : La destination d'artisanat accordée à certains STECAL est également jugée trop restrictive. Il est proposé d'ajuster la définition des STECAL, en particulier à Saint-Georges-Buttavent où les activités présentes sont dispersées.

2.2.3.7 Sujet divers

Panneaux photovoltaïques : Les panneaux photovoltaïques, au sol ou hors constructions, étant actuellement interdits en zone A, il est proposé d'autoriser les trackers, dans la limite d'une seule unité par exploitation agricole, implantée à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation, avec une hauteur de mât limitée à 4 mètres et une surface maximum de 25 m² ; l'objectif étant de répondre aux besoins individuels d'énergie des exploitants.

Installations classées pour la protection de l'environnement en zone UE : Il est proposé d'autoriser les ICPE en zone UE à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection ou de servitudes au-delà de leur emprise foncière.

Reconstruction après sinistre : Il est proposé de porter de 3 à 5 ans le délai de reconstruction à l'identique après sinistre, afin de prendre en compte le délai de procédure.

Largeur des voies à créer : Le projet vise à réduire la largeur minimale des voies à double sens de circulation, de 5 mètres actuellement à 4 mètres, pour tenir compte des caractéristiques des voies apaisées ou partagées, en zones mixtes/de rencontre/limitées à 30 km/h, ...

Débit d'écoulement des eaux pluviales : Une souplesse serait apportée sur la norme de débit de retour et de ruissellement des eaux pluviales pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol.

2.2.4 Les clarifications apportées

Diverses clarifications sont proposées sur :

- La réalisation de logements en zone agricole (les logements de fonction seraient autorisés - une construction par exploitation, deux en cas d'exploitation sociétaire).
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- La définition d'une annexe ;
- Les normes de stationnement pour le logement ;
- Le rappel des procédures ;
- L'isolation thermique par l'extérieur et le bardage ;
- L'abattage d'arbres en espaces verts protégés ;
- La mise en œuvre exceptionnelle des voies en impasses au regard des exigences en matière de lutte contre l'incendie ;
- L'implantation des extensions vis-à-vis de l'alignement en zone UA ;

- Les espaces verts en pleine terre en lotissement ;
- Les aménagements relatifs aux eaux pluviales ;
- L'emprise au sol dans les STECAL ;
- L'application des règles de hauteur maximale.

2.2.5 Les améliorations de formes et corrections d'erreurs matérielles

Des améliorations de formes et des corrections d'erreurs matérielles sont proposées :

- Suppression de 17 bâtis inscrits de façon inutile en STECAL ;
- Suppression du pastillage sur une construction à la Bionnière à Chapelle au Riboul ;
- Repositionnement du pastillage à Gournay, à la Chapelle au Riboul ;
- Correction du périmètre du STECAL SGB2.
- Extension du périmètre commercial sur la place Clémenceau à Mayenne ;
- Correction des erreurs de mention dans le règlement des STECAL en zone A et N ;
- Ajouts de dénomination manquantes dans le règlement pour la commune de Marcillé la Ville ;
- Ajout de précisions quant à la destination d'emplacements réservés au bénéfice du Département ;
- Correction, à la demande de la Chambre d'Agriculture, des distances à respecter entre les bâtiments d'élevage et d'habitation ;
- Suppression des commerces qui n'existent plus dans la liste de commerces restreints ;
- Correction du règlement (loggias) ;
- Suppression de la référence à l'autorisation des toits plats dans le règlement ;
- Renvoi aux dispositions générale et au lexique ;
- Amélioration de la rédaction de la définition de l'attique ;
- Précision apportée sur les espaces communs des lotissements et opérations d'ensembles ;
- Précision sur les compensations des destructions des haies protégées ;
- Correction des références relatives au sursis à statuer ;
- Précision sur l'application des règles aux lotissements, division en propriété ou en jouissance ;
- Correction de la référence aux procédures instituant le permis de démolir ;
- Ajout dans les dispositions générales de la date de délibération relative au droit de préemption urbain ;
- Ajustage de la définition d'installation légère ;
- Correction de la liste d'espèces invasives ;
- Ajout de la référence à l'Atlas des zones inondables ;
- Correction d'une erreur sur un accès piétons/vélos sur l'OAP du Petit Messé à Aron ;
- Correction de la mention faite à la RD226 au lieu de la RD266 dans l'OAP Hautes Brives à Mayenne ;
- Correction portant sur les marges de recul imposées par la loi Barnier dans l'OAP Coulonges-Nord – Giraudière à Saint-Fraimbault-de-Prières ;
- Correction des erreurs de surfaces et de numérotations de diverses OAP ;
- Corrections d'erreurs de surfaces dans le rapport de présentation sans modification de zonage.

2.3 Le projet des trois périmètres délimités des abords

La loi du 25 février 1943 a instauré l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits. Depuis 2000, ce périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, en accord avec la commune. La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 a créé une alternative à l'actuel rayon de 500 mètres, le Périmètre Délimité des Abords. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les projets soumis à enquête.

L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 mètres autour du monument historique en offrant la possibilité d'adapter ce périmètre en l'étendant et/ou en le réduisant. La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

- Le champ de visibilité du monument,
- La qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- La cohérence de l'ensemble urbain du Monument historique,
- Les perspectives monumentales,
- Les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions.

2.3.1 Les projets de deux périmètres délimités des abords à Mayenne

Le dossier présente l'histoire de la ville de Mayenne dont la première occupation humaine peut remonter à la fin de l'antiquité, révélée par des découvertes lors de fouilles dans le nord de la ville. La cité de Mayenne s'implante au début du moyen âge sur un éperon rocheux qui domine la rivière. Les fondements de la ville actuelle remontent au 11^{ème} siècle avec des bourgs qui se développent autour du Château et de l'église Notre-Dame sur la rive droite de la Mayenne et autour du prieuré sur l'autre rive.

En 1654, Mazarin devient duc de Mayenne et transforme le centre en confiant les travaux à son intendant Colbert. L'étang médiéval du Baudais est asséché et les halles sont créées sur ce site. Le palais de la Barre ducale est construit entre 1660 et 1668.

Des hôtels particuliers sont alors construits sur les deux places qui l'encadrent, place de Hercé et place Cheverus. Les faubourgs se développent autour de congrégations religieuses (Capucins en 1606, Calvairiennes en 1624). La ville vit principalement de la production du lin et du tissage.

La ville se modernise au cours du 19^{ème} siècle, avec notamment le percement d'un boulevard qui traverse la ville d'est en ouest (rue Ambroise de Loré, rue Réaumur...), la construction de nouveaux ponts et l'aménagement de nouveaux quais. La ville s'équipe d'un théâtre. L'activité industrielle s'installe au 19^e siècle.

Le dossier est illustré de différentes photos de ce patrimoine historique.

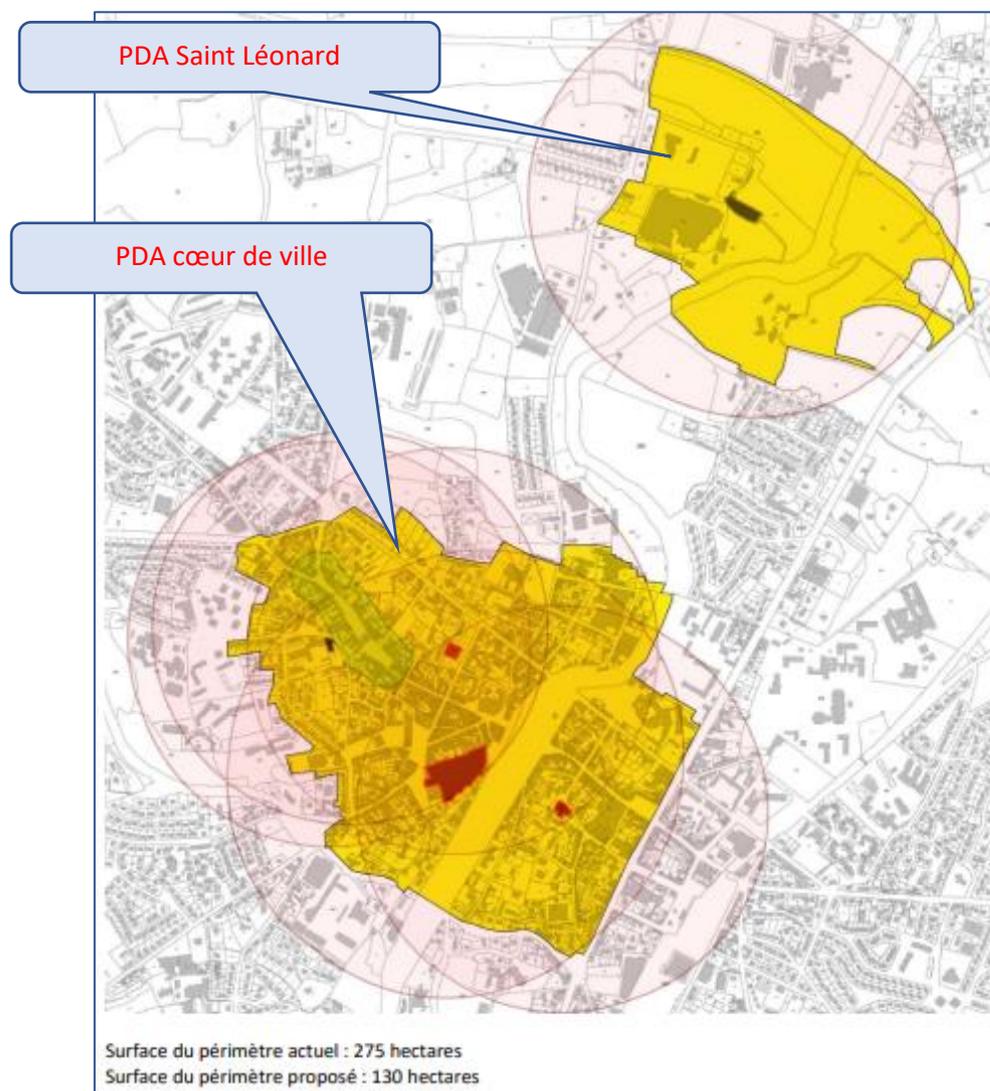


Pour la ville de Mayenne, les monuments historiques concernés :

Hôtel, place Cheverus	Inscrit MH partiellement	10/04/1929	Tourelle d'angle et la lucarne du 16e siècle
Palais de justice	Inscrit MH partiellement	24/02/1994	Façades et toitures (cad. AD 192)
Château	Inscrit MH	19/10/1927	Château
Eglise Saint Martin	Inscrit MH	11/10/1984	Eglise Saint-Martin (cad. AW 97)
Chapelle Saint Léonard	Classé MH partiellement, inscrit MH partiellement, protection totale	07/01/1959: classé MH; 27/02/2003: inscrit MH	Les murs supportant des peintures murales (cad. A 212) : classement par arrêté du 7 janvier 1959 - La charpente et la couverture, ainsi que la totalité de la parcelle ZL 12 sur laquelle l'édifice est assis : inscription par arrêté du 27 février 2003
Chapelle des Calvairiennes	Classé MH	29/06/1967	Chapelle des Calvairiennes, y compris le retable qu'elle renferme (cad. F 25)

Par ailleurs, les places de Hercé, Cheverus et Saint-Vincent sont protégées au titre du code de l'environnement.

Au regard de la localisation de ces monuments historiques, il est proposé l'élaboration de 2 PDA, l'un autour de la chapelle Saint-Léonard et l'autre autour des 5 monuments historiques du centre historique.



Un PDA autour de la chapelle Saint-Léonard : Il est proposé de conserver l'ensemble des parcelles constituant les berges de la Mayenne dans un but paysager ; le cordon d'arbres et le pont de l'ancienne voie ferrée constituent la limite Nord du périmètre. Au Sud, les parcelles peu connectés avec le monument historique et peu qualitatives sont exclues du périmètre ; l'usine et la passerelle en constituent la limite. De par sa proximité avec la chapelle, l'usine Moulinex est conservée dans le périmètre.

Un PDA cœur de ville autour des 5 monuments historiques du centre historique (hôtel de la place Cheverus, Palais de justice, Château, église Saint Martin, chapelle des Calvairiennes, places de Hercé, Cheverus et Saint-Vincent). Le tracé du nouveau périmètre tend à inclure dans le PDA les tissus en rapport avec les Monuments Historiques du secteur. Les parcelles donnant sur les berges de la

Mayenne, et visibles depuis le château et l'église Saint Martin sont incluses. La chapelle de la Visitation et les parcelles loties sur l'axe Ambroise de Loré ont été incluses.

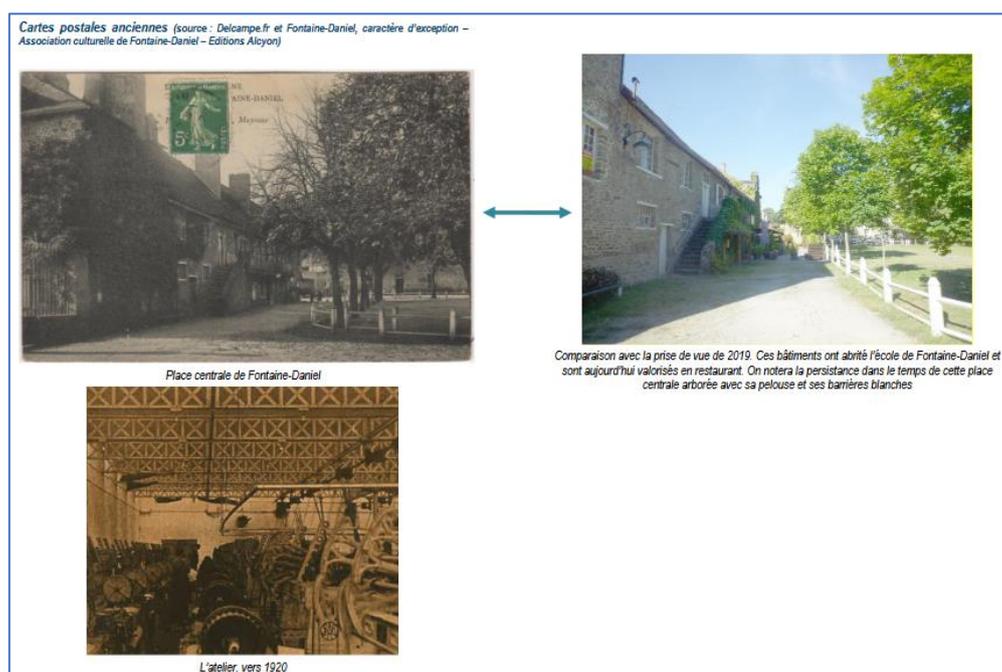
Par délibération du 7 avril 2022, le conseil municipal de Mayenne a validé ce nouveau principe de protection et la délimitation de deux périmètres des abords proposés par l'Architecte des Bâtiments de France. Par délibération du 5 mai 2022, le conseil communautaire de Mayenne communauté a également validé ce nouveau principe de protection et la délimitation de deux périmètres des abords proposés par l'Architecte des Bâtiments de France.

2.3.2 Le projet de périmètre délimité des abords à Saint-Georges-Buttavent

Le dossier présente l'histoire du village de Fontaine Daniel qui revêt un caractère d'exception car il a accueilli pendant 600 ans une communauté religieuse qui y fonda une abbaye et valorisa les terres agricoles et les forêts des alentours. La construction du site sera achevée en 1243. Elle nécessitera l'assèchement des marais et la construction de digues et de barrages, à l'origine de l'étang situé au nord du hameau.

Après la mise sous tutelle de l'État en 1789, M. Horem rachète l'abbaye pour y installer une filature qui comptera 760 filateurs en 1812. La veuve de M. Horem s'associe avec Martin Denis pour moderniser l'entreprise avec l'installation de la première machine à vapeur mayennaise. Une nouvelle filature est installée dans l'ancienne aumônerie. Les ouvriers sont logés dans un premier temps dans les ailes nord et ouest de l'abbaye, puis dans des logements collectifs construits en 1938. Sous l'impulsion de cette famille d'industriels, cette abbaye est devenue progressivement, en un siècle, un village avec la construction de logements et d'une école plusieurs années avant la loi de Jules Ferry, transformée aujourd'hui en restaurant. L'entreprise est toujours en activité et emploie 140 salariés.

Le dossier est illustré de nombreuses photos du site.



Photographies anciennes (cartes postales fin du XIXe siècle - delcampe.net) et actuelles (photographies prises en 2019)



Aile Ouest



Aile Sud, avec ces deux magnifiques tilleuls visiblement plus que centenaires comme le laisse supposer la carte postale ancienne



Aile Est et son fronton triangulaire, orné de l'écusson de l'abbaye

Salle voûtée des Cacaudières

Ambiances paysagères et architecturales 12



En entrée Est du village, l'étang de Fontaine-Daniel marque très qualitativement le paysage urbain. Il témoigne des travaux d'assèchement du marais que les moines cisterciens ont menés au cours du XIIIe siècle afin de pouvoir construire l'abbaye. Il est bordé par un moulin (2e photographie) et par une chapelle construite en 1939 par les ouvriers de la filature (3e photographie).

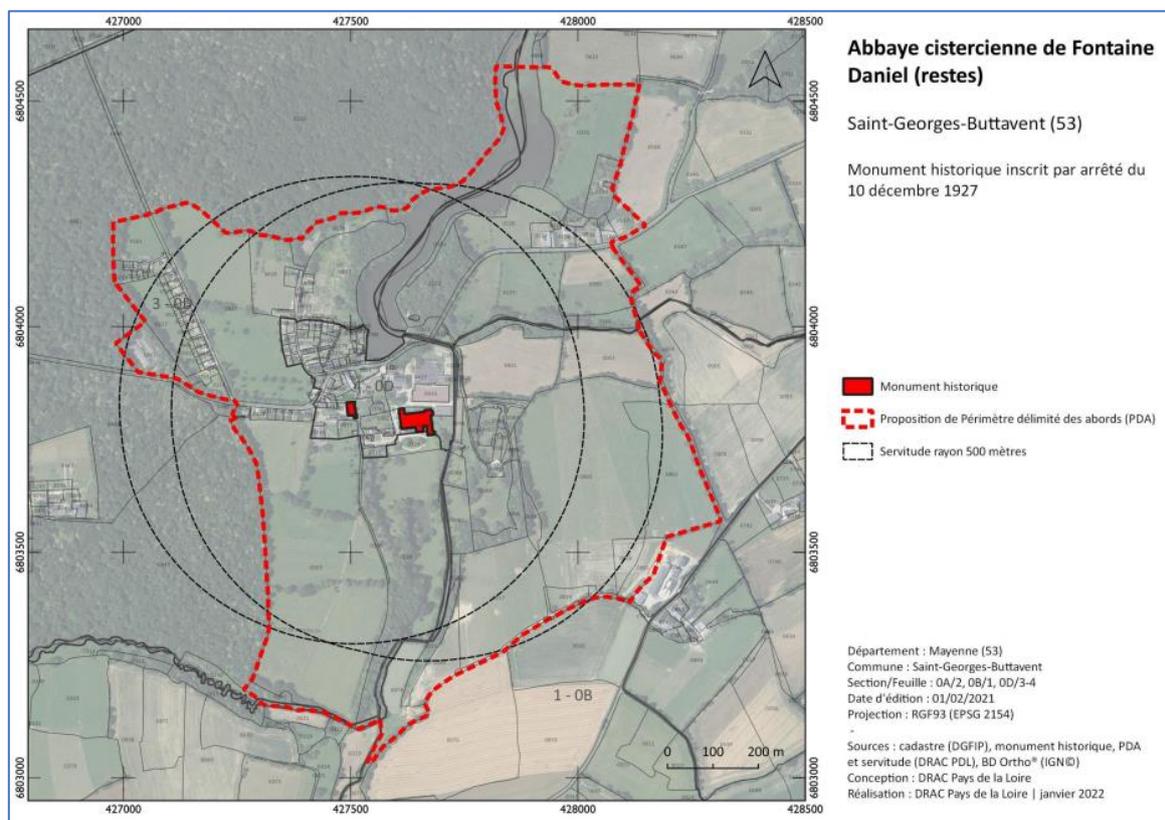


Exemples des diverses générations de logements ouvriers dont les plans ont été conçus par les fondateurs et gérants des Toiles de Mayenne de l'habitat collectif dans les années 1940 autour de la place centrale du village, au logement individuel dans les années 1950-1960.

Contrairement à certaines clés ouvrières, les entrepreneurs ont pris soin de diversifier les volumes et l'agencement des maisons individuelles afin que chaque occupant se sente personnalisé. En revanche, l'unité de matériau et de traitement des clôtures apportent une belle homogénéité et harmonie à l'ensemble.

Les petits collectifs sont accompagnés de jardins familiaux créant une jolie coulée verte à l'arrière de la place centrale du village.

Il est proposé de modifier le périmètre de protection des éléments bâtis constituant le site religieux (ancienne abbaye cistercienne) et industriel (filature), ainsi que le village ouvrier (logements ouvriers), et également des éléments paysagers constituant le « parc écrin » de l'abbaye : étang de Fontaine-Daniel, vallée de l'Arvone, parcs de l'abbaye et du château des Roches, abords agricoles en lisière de la forêt de Salair.



Par délibération du 5 janvier 2022, le conseil municipal de Saint-Georges-Buttavent a validé ce nouveau principe de protection et la délimitation du périmètre des abords proposés par l'Architecte des Bâtiment de France. Par délibération du 5 mai 2022, le conseil communautaire de Mayenne communauté a également validé ce nouveau principe de protection et la délimitation de deux périmètres des abords proposés par l'Architecte des Bâtiment de France.

3 LE CADRE JURIDIQUE

Mayenne communauté a fait le choix de mettre en œuvre les dispositions de l'article L123-6 du code de l'environnement qui prévoit qu'« *il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public* ».

En l'espèce, la présente enquête publique unique regroupe le projet de modification n° 1 du PLUi de Mayenne Communauté et les propositions des périmètres des abords sur les communes de

Mayenne et de Saint-Georges-Buttavent, afin de faciliter et d'améliorer sur ces sujets connexes, l'information et la participation du public.

Le projet de PLUi est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment ses articles L.153-36 à L.153-48.

Le projet des périmètres des abords est soumis aux dispositions du code du patrimoine, notamment les articles L.621-30 et L.621-32, et les articles R.621-92 à R.621-95.

L'enquête publique doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

4 LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête relatif à la modification N° 1 du PLUi a été élaboré par le cabinet CODRA, en collaboration avec les services de Mayenne Communauté.

Le dossier d'enquête relatif aux 3 périmètres des abords a été élaboré par M. l'Architecte des Bâtiments de France.

4.1 La composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est composé de deux documents distincts contenant les pièces suivantes :

- **Un document de 186 pages qui regroupent l'ensemble des pièces se rapportant au projet de modification n° 1 du PLUi :**
 1. Notice explicative de l'enquête publique
 2. Pièces administratives du PLUi (page de présentation)
 - Pièces administratives relatives à la concertation préalable, dont le bilan de la concertation
 - Pièces administratives relative à l'enquête publique
 - Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - Avis d'enquête
 - Annonces légales
 3. Projet de modification n° 1 du PLUi intégrant l'évaluation environnementale et le résumé non technique
 4. Recueil des avis des communes de Mayenne Communauté
 - Délibération de la commune de Grazay
 5. Recueil des avis des personnes publiques associées
 - Avis de la MRAe
 - Avis des autres personnes publiques associées
 - Avis de la Préfecture de la Mayenne
 - Avis de la Chambre d'Agriculture
 - Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie
 - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
 - Avis réputés favorables des autres personnes publiques associées

- **Un document de 76 pages qui regroupent l'ensemble des pièces se rapportant au 3 périmètres délimités des apports :**
 1. Notice explicative de l'enquête
 2. Porter à connaissance
 3. Périmètre délimité des abords de la commune de Saint-Georges-Buttavent
 - Rapport de présentation
 - Avis du conseil municipal de Saint-Georges-Buttavent
 4. Périmètres des abords de la ville de Mayenne
 - Rapport de présentation
 - Pièces administratives (délibérations du conseil communautaire et du conseil municipal de la ville de Mayenne)

4.2 L'évaluation du dossier d'enquête

Le dossier physique contenait les pièces réglementaires.

Les documents étaient regroupés dans 2 dossiers reliés, l'un pour la modification n° 1 du PLUi de Mayenne Communauté et l'autre pour les périmètres des abords. Dans chacun des 2 dossiers, les documents étaient classés dans un ordre logique, permettant une consultation relativement aisée, même pour les non-initiés. Les dossiers regroupant des documents de différentes sources, hormis le document de présentation du projet de modification n° 1 du PLUi, il n'a pas été possible de paginer les dossiers.

Le dossier numérique était conforme au dossier physique.

5 LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE

5.1.1 Les avis des personnes publiques associées ou consultées

- **La Chambre d'Agriculture de la Mayenne** a émis un avis favorable assorti de réserves :
 - **Construction d'abris pour animaux à 30 mètres maximum de construction existante** : Elle demande que cette règle soit précisée (possibilité ouverte à une activité agricole préexistante ou à des tiers détenant des animaux).
 - **L'élargissement de la vocation d'artisanat dans le STECAL de Saint-Georges-Buttavent** ne doit pas conduire à créer des contraintes et des nuisances supplémentaires pour l'environnement agricole. Il ne doit pas conduire à la création d'une zone d'activité en zone agricole.

- **Pour certains changements de destination, une activité agricole serait encore existante.**
La Chambre d'Agriculture rappelle que seuls les sièges d'exploitation ne présentant plus d'activité agricole depuis au moins 3 ans peuvent être retenus.
- **Concernant l'évolution des règles relatives au logement de fonction en zone agricole,** elle rappelle qu'ils doivent être implantés à une distance maximale de 95 mètres des bâtiments agricoles. Elle demande par ailleurs que cette règle soit précisée, en mentionnant que ce logement doit être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ; celle-ci nécessitant une surveillance permanente et rapprochée.
- **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Mayenne** a émis un avis favorable.
- **La Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Mayenne** n'émet pas d'avis. Elle se limite à faire quelques observations :
 - **Concernant les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles à la Sérardière,** Mayenne, elle souhaite que la rédaction soit plus précise.
 - **Elle signale une erreur de rédaction** (page 20 du rapport) : La suppression de l'emplacement réserve n° 208 concerne la commune de La Haie Traversaine et non Saint-Georges-Buttavent comme indiqué dans le titre et la RD 217 et non la RD 277.
 - Elle estime judicieux de présenter les autres modifications envisagées dans des zones autres que dans la zone A sous un intitulé différent.
 - **Concernant l'harmonie et la cohésion des extensions,** l'ajout prévu au règlement ne lui paraît pas présenter d'intérêt pour les zones économiques (UE).
 - **L'élargissement de la vocation d'artisanat dans les STECAL** étant applicable à l'ensemble des 20 STECAL, il conviendrait de revoir la rédaction de la présentation (p 31) pour éviter toute confusion.
 - **Concernant l'OAP Coulonges nord – Giraudière » à Saint-Fraimbault-de-Prières,** elle invite Mayenne Communauté à étudier la faisabilité de solliciter une dérogation Loi Barnier ((réduction des marges de recul) de façon à limiter la consommation de foncier agricole.

5.1.2 L'avis de la MRAe

Mayenne Communauté a sollicité l'avis de la MRAe et adressé le dossier le 11 juillet 2022. La MRAe a rendu son avis le 11 octobre 2022, dans le respect des délais réglementaires.

Il convient de rappeler que cet avis porte uniquement sur la qualité du rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Indicateurs de suivi : la MRAe constate que le dossier prévoit uniquement de suivre le nombre de permis de construire accordés en zone A pour les changements de destination et n'indique pas l'incidence des indicateurs déjà en place suite à l'élaboration du PLUi approuvé en 2020.

Diagnostic socio-économique : le dossier renvoie à l'exposé du rapport de présentation initial ; ce qui paraît adapté au regard de la nature du projet.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022 ; la MRAe estime que le dossier aurait gagné à expliquer les raisons pour lesquelles l'articulation du projet avec le SRADDET n'a pas été jugé nécessaire.

Compatibilité du projet avec le PLH et le PCAET : Le dossier apporte des éléments visant à démontrer la compatibilité du projet avec le PLH et le PCAET.

Changement de destination de 12 bâtiments supplémentaires situés en zone A : La MRAe recommande de présenter, pour chacun des bâtiments retenus, une argumentation portant sur la prise en compte des critères de la CDPENAF de la Mayenne. Elle relève que dans le PLUi adopté, sur les 817 bâtiments identifiés, 104 pouvaient possiblement faire l'objet d'un changement de destination. Il aurait été pertinent d'indiquer le nombre des changements qui ont été actés.

Suppression d'un STECAL pour l'aménagement d'un espace de loisirs à Belgeard et d'un emplacement réservé pour un aménagement routier : Ils sont justifiés par l'abandon des projets.

Adaptation des règles écrites : Concernant les adaptations, notamment en zone A et N et visant à accroître de 20% la constructibilité maximale autorisée, le dossier ne démontre pas le bienfondé de ce nouveau besoin. La MRAe recommande d'ajouter cet argumentaire.

Résumé non technique : Il est adapté à la portée des évolutions du projet. Toutefois, sur les objectifs de protection de l'environnement, le résumé renvoie au document de présentation, alors que la réglementation impose d'intégrer une synthèse (art R.151-3 du code de l'urbanisme).

Évolution des surfaces des zones A et N : Le projet ne vise pas à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation ; le plus souvent, il propose des changements du règlement dans les secteurs urbanisés. Avec la suppression du STECAL et de l'emplacement réservé, la zone agricole progresse de 41,9 ha et la zone N de 6 Ha. La MRAe recommande d'apporter des explications sur les évolutions globales de ces surfaces.

Artificialisation des sols : Il est proposé de porter la surface constructible maximale de 250 à 300 m² en zone A et N, mais le dossier n'apporte pas d'argumentation sur l'effet de cette règle sur l'artificialisation des sols alors que la démarche ERC devrait être conduite. A cela, sur ces mêmes zones, s'ajoutent l'accroissement des surfaces des annexes (60 à 100 m²) et des piscines (50 m²). La MRAe signale le décalage avec la trajectoire nationale qui vise le ZAN à l'horizon 2050 et recommande d'analyser en profondeur les effets cumulés des dispositions proposées sur l'artificialisation des sols.

Gestion des eaux : Le dossier évoque l'augmentation de population, mais sans préciser l'importance de l'augmentation du besoin en eau. Par ailleurs, l'accroissement des capacités d'accueil en zone A et N touche des secteurs en zone d'assainissement non collectif. Le dossier n'apporte pas d'éclairage sur le nombre d'assainissements individuels, ni sur leur taux de conformité. La MRAe recommande de développer davantage les incidences sur la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales suite à l'accroissement d'imperméabilisation du territoire, le suivi et le contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Biodiversité et zones humides : La suppression d'un STECAL et d'un emplacement réservé, ainsi que l'accroissement de la surface en pleine terre dans le secteur à urbaniser à Saint-Georges-Buttavent présentent un effet positif. Toutefois, la MRAe note que la collectivité n'utilise pas la possibilité de définir une OAP pour ce secteur. Si l'introduction de distances maximales pour les abris pour animaux, annexes ou piscines sont de nature à limiter les impacts, leur accroissement en nombre, leur surface et leur éparpillement est une source de perturbation de la biodiversité. La MRAe recommande de prévoir une OAP pour le secteur de Saint-Georges-Buttavent, et une mesure d'accompagnement pour mieux cadrer les projets en zone A et N situés à l'interface avec les milieux naturels (trames bocagères, prairies naturelles et zones humides).

Sites, paysages et patrimoine : La MRae recommande d'augmenter la justification des ajouts de bâtiments pouvant changer de destination au regard de leur qualité architecturale et patrimoniale et de préciser les conditions dans lesquelles une isolation thermique par l'extérieur peut être envisagée dans le cas de façades présentant un intérêt architectural.

Risques et limitation des nuisances : La distance minimale des constructions en zone A et N par rapport aux cours d'eau réduit la vulnérabilité au risque d'inondation. Toutefois, l'accroissement de l'artificialisation des sols entraîne inévitablement une augmentation des volumes de ruissellement, alors que Mayenne Communauté est en responsabilité de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations. Concernant les risques technologiques, le projet autorise l'installation d'ICPE en zone UE, à la condition que ces entreprises présentent des périmètres de protection ne dépassant leur emprise foncière. Toutefois, il n'aborde pas la situation par rapport aux zones habitées ou aux établissements accueillant du public qui seraient potentiellement exposés. La MRae recommande d'évaluer plus précisément la situation des zone UE sur ces points.

Changement climatique, énergie et mobilité : La possibilité d'installer des trackers photovoltaïques n'entre pas en contradiction avec le PCAET de Mayenne Communauté qui vise l'indépendance énergétique et la neutralité carbone en 2050. La MRae note que le dossier ne traite pas de la perte de capacité de séquestration de carbone suite à l'artificialisation des sols, ni de l'impact sur les déplacements supplémentaires induits par l'importance des logements diffus. La MRae recommande d'évaluer l'incidence du projet sur la capacité du territoire à séquestrer le carbone et sur l'augmentation des GES.

5.1.3 L'avis de la CDPENAF

La CDPENAF émet un avis favorable, assorti de réserves :

- Des vérifications devront être faites pour vérifier l'éligibilité au changement de destination de certains bâtiments :
 - À la Rablinière, Grazay : vérification avec l'activité agricole sur le site ;
 - À la Tesserie, La Bazoge Monpinçon : Vérification du délai de 3 ans de la cessation d'activité agricole ;
 - Au Fougeray, Charchigné : Vérification de la distance de 50 mètres de tout bâtiment agricole ;
 - A la Reinière, Charchigné : Critères de qualité architecturale et surface minimale des bâtiments ;
 - À la Gélinière, Saint-Georges-Buttavent : Surface minimale de 80 m² des 2 bâtiments.

La CDPENAF estime que la rédaction des articles relatifs à l'extension des habitations en zone A et N peut engendrer des difficultés de compréhension.

- Concernant la création ou l'extension des annexes d'habitation, la CDPENAF demande une limitation à 40 m² par annexe, avec un cumul de 100 m².
- La CDPENAF attire l'attention de Mayenne Communauté sur le risque juridique de la suppression de l'alinéa 3 du paragraphe concerné en page 35.

- Concernant l'installation de trackers en zone A, elle juge les règles techniques (mat de 4 m maximum, 1 tracker par exploitation) trop restrictives pour contribuer à développer l'autosuffisance énergétique.

5.1.4 L'avis de l'État

L'État émet un avis favorable assorti de recommandations :

- Prendre en compte les critères retenus par la CDPENAF en matière d'identification des sites proposés pour un changement de destination ;
- Prendre en compte la remarque de la CDPENAF concernant les règles restrictives concernant l'installation de trackers ;
- Proposer une OAP pour garantir la faisabilité du projet de centre-bourg à Saint-Georges-Buttavent ;
- Revoir, avec l'appui de l'architecte des bâtiments de France, les préconisations en matière de hauteur des murs en limite d'emprise publique dans les quartiers historiques des agglomérations.

5.1.5 Les autres avis

En l'absence de retours, sont considérés comme favorables les avis du Conseil Régional des Pays de la Loire, du Conseil Départemental de la Mayenne et du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

L'avis favorable de la commune de Grazay, en date du 22 septembre 2022, figure au dossier d'enquête.

6 L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

6.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 25 mars 2022, le Président de la communauté de communes de Mayenne Communauté a demandé au Président du Tribunal Administratif de Nantes, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet, le projet de modification n° 1 du PLU intercommunal de Mayenne communauté et des propositions de périmètres des abords sur les communes de Mayenne et Saint-Georges-Buttavent.

Par ordonnance n°E22000159 / 53 en date du 19 septembre 2022, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Daniel Busson, cadre bancaire en retraite, pour conduire l'enquête publique.

6.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête

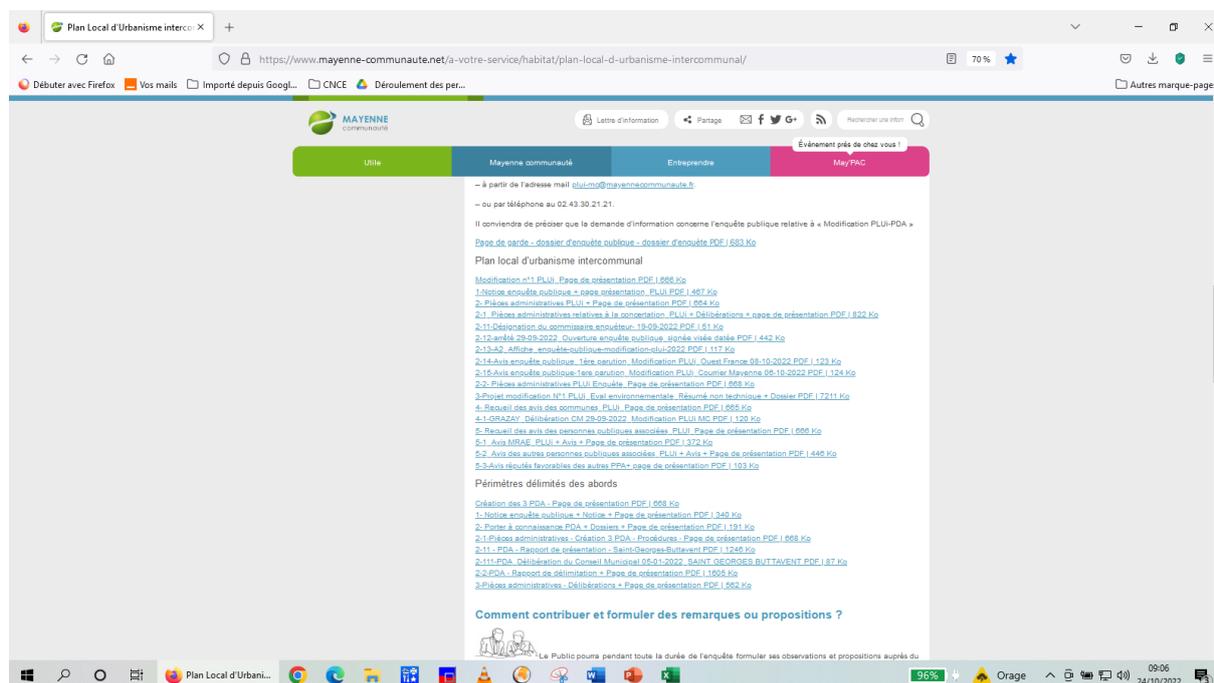
Par arrêté n° 2022-AG-09 en date du 29 septembre 2022, le président de la communauté de communes de Mayenne Communauté a défini les modalités de déroulement de l'enquête publique, dans le respect de la réglementation en vigueur.

6.2.1 Les modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier sur support papier était consultable au siège de l'enquête, Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun, 53100 Mayenne, ainsi que dans trois mairies, Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne et Saint-Georges-Buttavent. A noter que le siège de Mayenne Communauté et la mairie de Mayenne sont situés à la même adresse.

Le dossier était également consultable par voie numérique sur le site de Mayenne communauté <https://mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/> et un poste informatique avait été mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Mayenne Communauté a ouvert la consultation du dossier numérique avant le début de l'enquête, le vendredi 21 octobre 2022, dans le respect des dispositions réglementaires.



6.2.2 Les modalités de dépôt des observations

Le dépôt des observations pouvait se faire :

- Sur les 4 registres mis à la disposition du public au siège de Mayenne Communauté et dans les trois mairies de Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne et Saint-Georges-Buttavent, durant les jours et heures habituels d'ouverture.
- Par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur à Mayenne communauté.
- Par courriel à l'adresse plui-mc@mayennecommunaute.fr . Il était précisé dans l'arrêté d'ouverture que les pièces jointes étaient limitées à 5 Mo, mais qu'il était possible d'adresser plusieurs mails.
- Auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Afin d'assurer une bonne information du public, les observations déposées sur les 4 registres, transmises par voie électronique ou par courrier, ont été mise en ligne sur le site internet de Mayenne Communauté ; une copie de ces observations a également été versée au registre de Mayenne Communauté.

6.2.3 L'information du public

6.2.3.1 La publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée aux dates suivantes :

- Première parution dans la rubrique des annonces légales du Courrier de la Mayenne le jeudi 6 octobre 2022 et d'Ouest-France le samedi 8 octobre 2022 ;
- Seconde parution dans les annonces légales du Courrier de la Mayenne le jeudi 27 octobre 2022 et d'Ouest-France le samedi 29 octobre 2022.

6.2.3.2 La publicité par voie d'affichage

L'affichage réglementaire a été apposé sur les panneaux d'affichage des mairies de la communauté de communes de Mayenne Communauté.

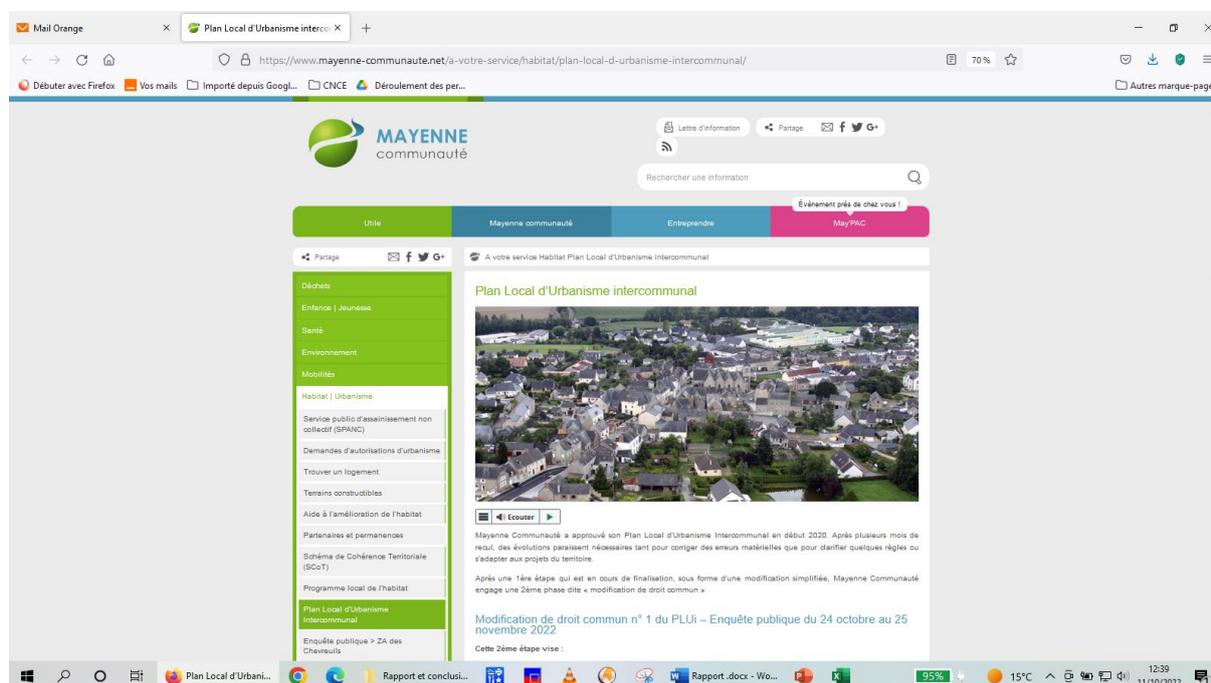
Commune	Date d'affichage	Commune	Date d'affichage
Alexain	6 octobre 2022	Le Ribay	5 octobre 2022
Aron	6 octobre 2022	Marcillé la Ville	6 octobre 2022
Belgeard	8 octobre 2022	Martigné sur Mayenne	19 octobre 2022
Champéon	6 octobre 2022	Mayenne	4 octobre 2022
Charchigné	10 octobre 2022	Montreuil-Poulay	6 octobre 2022
Commer	5 octobre 2022	Parigné sur Braye	6 octobre 2022
Contest	7 octobre 2022	Placé	Non communiquée
Grazay	6 octobre 2022	Rennes en Grenouilles	10 octobre 2022
Hardanges	10 octobre 2022	Sacé	7 octobre 2022
Jublains	5 octobre 2022	Saint-Baudelle	5 octobre 2022
La Bazoge-Montpinçon	7 octobre 2022	Saint-Fraimbault-de-Prières	6 octobre 2022
La Chapelle au Riboul	14 octobre 2022	Saint-Germain-d'Anxure	Non communiquée
La Haie Traversaine	6 octobre 2022	Saint-Georges Buttavent	5 octobre 2022

Lassay-les-Châteaux		Saint-Julien du Terroux	6 octobre 2022
Le Horps	5 octobre 2022	Sainte-Marie-du-Bois	6 octobre 2022
Le Housseau Brétignoles	5 octobre 2022	Thubœuf	10 octobre 2022

Un affichage sur le terrain a été effectué à Mayenne en divers endroits de la ville : A l'entrée de l'impasse du Gué, Rue de Normandie, Rue de Rennes, Boulevard Jean Monnet, avenue Guttembert. Un affichage a également été fait en différents points sur le site de Fontaine Daniel.

6.2.3.3 La publicité par internet

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de Mayenne Communauté le lundi 10 octobre 2022.



6.2.3.4 La publicité par d'autres moyens de communication

Des dispositions complémentaires ont été prises par Mayenne Communauté en vue de faire connaître le déroulement de l'enquête publique :

- Flash dans la rubrique « Actualités » du site internet de Mayenne communauté
- Information dans le journal de Mayenne Communauté (copie en annexe)

Par ailleurs, par mail en date du 21 octobre 2022, Madame Trohel-Leblanc, en charge du dossier à Mayenne Communauté, a invité l'ensemble des communes de la communauté de communes à relayer le lien d'accès au dossier d'enquête publique sur leurs sites internet et à faire la promotion de l'enquête sur leurs supports communaux.

Concernant les communes où une permanence était programmée :

- La ville de Mayenne a mis l'information en ligne sur son site internet (copie en annexe), avec un lien pour accéder au dossier d'enquête numérique et aux modalités de déroulement de l'enquête.
- La commune de Martigné-sur-Mayenne a mis l'information en ligne sur son site internet (copie en annexe), avec un lien pour consulter l'avis d'enquête et un autre lien pour accéder au dossier d'enquête numérique.
- La commune de Lassay-les-Châteaux n'a pas relayé l'information sur son site internet.
- La commune de Saint-Georges-Buttavent a relayé l'information sur son site internet, avec un lien pour accéder à l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Concernant les autres communes, les plus petites ne disposent pas de site internet. Pour celles qui disposent d'un site internet, les recommandations de Mayenne Communauté pour la mise en ligne de l'information n'ont pas été suivies.

La commune de Martigné-sur-Mayenne a également mis l'information sur son panneau d'affichage lumineux (photo en annexe). Le message mentionnait les dates de l'enquête, la consultation du dossier possible en mairie et la date de la permanence tenue dans la commune.

La commune de Lassay-les-Châteaux a mis l'information sur son panneau d'affichage lumineux, en mentionnant les dates de l'enquête et la date de la permanence tenue dans la commune.

7 LA PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

7.1 Les contacts et rencontres préparatoires à l'enquête

Le commissaire enquêteur a échangé par téléphone les 31 mars, 2 juin, 6 juillet 2022, 23 août 2022 avec madame Trohel-Leblanc, en charge du dossier à la communauté de communes de Mayenne Communauté, afin de préparer l'enquête publique, tout particulièrement pour anticiper la communication auprès du public et arrêter les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Le vendredi 14 octobre 2022 et le jeudi 20 octobre 2022, le commissaire enquêteur s'est rendu au siège de Mayenne Communauté en vue de procéder à un contrôle et au paraphage du dossier et des registres d'enquête.

De nombreux échanges par courriel ont également eu lieu tout au long de la phase préparatoire de l'enquête.

7.2 La visite des lieux

Le commissaire enquêteur a effectué la visite des lieux concernés par les périmètres des abords à Mayenne et à Fontaine Daniel le 14 octobre 2022. Le projet de modification du PLUi, qui porte essentiellement sur des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles et sur des

modifications de différents points du règlement écrit ne nécessitait pas de visite spécifique avant le début de l'enquête.

8 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

8.1 L'ouverture de l'enquête

Le commissaire enquêteur a ouvert l'enquête le 24 octobre 2022, à 9 heures. Cette enquête a été conduite durant 33 jours, conformément aux textes en vigueur, et en exécution de l'arrêté du Président de la communauté de communes de Mayenne Communauté.

Ce même jour, à 9h29, le commissaire enquêteur a adressé un mail pour tester le bon fonctionnement de l'adresse mail mise à disposition du public pour déposer ses observations. Aucun incident n'a été remarqué.

8.2 Les permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences :

- **Lundi 24 octobre 2022, de 9h à 12h, au siège de Mayenne Communauté.**

La permanence a eu lieu dans le hall de Mayenne Communauté, un lieu de passage près de l'accueil. Différents panneaux, ainsi que des affiches informant du déroulement de l'enquête publique, étaient de nature à inciter les visiteurs à s'intéresser à cette enquête.

Deux personnes se sont présentées lors de la permanence :

- Madame Odile Chemineau, le Domaine, Grazay est venue vérifier que d'anciens bâtiments agricoles lui appartenant étaient bien autorisés à changer de destination ;
- Monsieur Arnaud Guesné, la Rablinière - Grazay souhaitait vérifier qu'un ancien bâtiment agricole lui appartenant était bien proposé au changement de destination dans le projet soumis à la présente modification. Il a déclaré déposer une observation pour argumenter cette demande.

- **Le samedi 5 novembre 2022, de 9h à 12h, à la mairie de Martigné-sur-Mayenne.**

Le commissaire enquêteur a tenu la permanence dans une pièce à l'entrée de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite, et bien adaptée à la spécificité de l'enquête publique.

Lors de la permanence, le commissaire enquêteur a pu s'entretenir avec M. le Maire, Guillaume Carré, ainsi qu'avec deux adjoints au maire, Sylvie Melot et Jacky Chevallier.

Quatre personnes se sont présentées à la permanence :

- Monsieur Samuel Heurtebize, Grazay est venu se renseigner sur les changements de destination de bâtiments agricoles dans sa commune.
- Madame Jeannine Bourgault, la Hairie – Grazay est venue pour le même motif.

- Monsieur Frédéric Huve, rue Capella – Martigné-sur-Mayenne souhaitait exposer un problème d'accès à une parcelle constructible lui appartenant route de Chalons du maine.
- Monsieur Mickaël Moussay, 1 rue des Pommiers – Saint-Germain-d'Anxure est venu questionner le commissaire enquêteur sur les modifications des marges de recul pour l'implantation des constructions.

Ces personnes ont déclaré qu'elles déposeraient vraisemblablement des observations par voie électronique.

- **Le mardi 8 novembre 2022, de 9h à 12h30, à la mairie de Saint-Georges-Buttavent.**

Le commissaire enquêteur a tenu la permanence dans la salle de réunion du conseil municipal, accessible aux personnes à mobilité réduite, et bien adaptée à la spécificité de l'enquête publique.

Deux personnes se sont présentées à la permanence :

- Monsieur Didier Guérin, 37 rue de la Noue Fleurie – Saint Baudelle demande que les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques lui permette de construire un garage, un carport, ou à minima un abri de jardin entre sa maison et l'emprise publique. Il a annexé un plan pour expliquer son projet.
- Madame Myriam Harivel, Le friche de Cataignier – 53100 Saint-Georges-Buttavent est venue exposer sa situation et souhaiterait qu'une partie de son terrain, classé en zone agricole, puisse être classé en zone constructible.

- **Le mercredi 16 novembre 2022, de 15h à 18h, à la mairie de Mayenne.**

La permanence a eu lieu dans le hall de Mayenne Communauté, qui jouxte le bâtiment de la mairie de Mayenne.

Cinq personnes se sont présentées à la permanence :

- Madame Nathalie Carré – Belgeard, dessinatrice, est venue prendre connaissance des modifications proposées dans le PLUi. Elle n'a pas déposé d'observation.
- Monsieur et Madame André Huard, 28 résidence de Bel Air – Mayenne qui ont déposé une observation sur le registre d'enquête.
- Monsieur Emmanuel Guillois, qui était accompagné de son père, Chemin de Grinhard, Mayenne et qui a déposé une observation.

- **Le vendredi 18 novembre 2022, de 8h30 à 12h, à la mairie de Lassay-les-Châteaux.**

La permanence a eu lieu dans la salle du conseil municipal, située au premier étage de la mairie, et accessible grâce à un ascenseur.

Neuf personnes se sont présentées à la permanence :

- Monsieur Bossé, le Rudeson – La Baroche Gondouin est propriétaire de la parcelle ZD0075 classée en zone agricole sur laquelle est installée une aire de détente « entre ciel et terre » et sur laquelle existe une piste pour ULM. M. Bossé souhaite développer son activité. Il devrait déposer une observation par mail pour expliquer son projet et demander que le PLUi lui permette de réaliser son projet.
- M. et Madame Jean-Claude Trudet, la Chaire – Saint Julien du Terroux étaient accompagnés de M. Heynen et ont déposé une observation sur le registre.
- M. et Madame Denis Sallé, le Rudeson – La Baroche Gondouin sont venus se renseigner sur le PLUi et n'ont pas déposé d'observation.

- M. Nicolas Lorent, Courberie – Lassay-les-Châteaux est venu se renseigner sur le projet et n'a pas déposé d'observation.
- Madame Caroline Foret, la Goupillère - Aron et Monsieur Pierre Foret, 24 rue de Baldé – Aron sont venus se renseigner sur les modifications proposées en matière d'énergies renouvelables et ont déposé une observation.

A l'issue de la permanence, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec M. Jean Raillard, le maire de la commune.

- **Le vendredi 25 novembre 2022, de 14h30 à 17h30, au siège de Mayenne Communauté.**

La permanence a eu lieu dans le hall de Mayenne Communauté, un lieu de passage près de l'accueil.

Cinq personnes se sont présentées à la permanence :

- M. Daniel Savary, 1 rue Pissarro – 53300 La Haie Traversaine
- M. et Madame Jean-Claude Rocton, Lozé – La Haie Traversaine sont venues se documenter sur les modifications proposées au PLUi, et plus particulièrement celles concernant la commune de la Haie Traversaine.
- M. Jean-Pierre Derouault, Maupoirier – 53160 Jublains est venu déposer une observation concernant une demande de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole.
- M. Urbain Meunier, la Douve – 53440 Aron est venu déposer une observation concernant un projet de centrale photovoltaïque qui serait envisagé sur sa commune.
- M. Thierry Malenfant, adjoint au maire de Aron est venu vérifier que sa déposition avait bien été reçue et enregistrée.

Durant l'enquête publique, 27 personnes se sont présentées lors des 6 permanences tenues par le commissaire enquêteur. Et une grande majorité de ces personnes a déposé des observations, sur les registres d'enquête ou par courriel.

8.3 Les auditions du commissaire enquêteur

Le 16 novembre 2022, avant la permanence, le commissaire enquêteur a rencontré Madame Trohel-Leblanc pour faire un premier point sur les observations déposées et programmer la date de remise du procès-verbal de synthèse.

8.4 La consultation des propriétaires des monuments historiques

L'article R621-93 IV du code du patrimoine prévoit :

IV. – Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Aucun des propriétaires n'est venu rencontrer le commissaire enquêteur durant les permanences ou déposer une observation durant l'enquête. Le commissaire enquêteur a sollicité Mayenne Communauté pour que les noms et coordonnées de ces propriétaires ou délégataires lui soient communiqués.

- **Église Saint-Martin, Chapelles des Calvairiennes et Saint-Léonard, Château** : La ville de Mayenne est propriétaire de ces édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Dans sa séance du 7 avril 2022, le conseil municipal a validé le nouveau principe de protection et la délimitation des 2 périmètres des abords proposés par l'Architecte des Bâtiments de France, l'un sur le centre-ville de Mayenne et l'autre autour de la chapelle Saint-Léonard.
- **Hôtel particulier situé place Cheverus** : M. Bernard Bodin Dodard des Loges est propriétaire occupant de cet hôtel particulier, partiellement inscrit au titre des monuments historiques (information recueillie par le commissaire enquêteur auprès d'un voisin de M. Bodin, M. Yves Floch). Au cours de la visite que lui a rendu le commissaire enquêteur, l'intéressé a déclaré ne pas avoir d'objection à formuler quant à la proposition des périmètres délimités des abords. Toutefois, au regard de la « qualité » de certains travaux qui ont été autorisés dans le passé à l'intérieur des périmètres actuels, il appelle à la plus grande vigilance pour que la protection des monuments historiques soit véritablement effective.
- **Palais de Justice** : Mayenne Communauté a identifié le propriétaire M. Régis Laurent. Le commissaire enquêteur a tenté à plusieurs reprises de contacter l'intéressé par téléphone. N'ayant pu le joindre, il lui a proposé un rendez-vous téléphonique (messagerie). Celui-ci n'a pas donné suite.
- **Abbaye de Fontaine Daniel** : Messieurs Bruno et Mickaël Denis sont les propriétaires de cet édifice inscrit au titre des monuments historiques. Les intéressés ont déclaré avoir pris connaissance du dossier numérique durant l'enquête publique et n'ont pas d'objection à formuler sur ce dossier. Le périmètre de protection des 500 mètres leur paraît peu modifié par le projet de périmètre délimité des abords. Ils estiment que ce nouveau périmètre est de nature à assurer une protection satisfaisante des monuments inscrits, et à préserver le caractère remarquable du village de Fontaine Daniel.

8.5 Le climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident, et dans un climat serein. Les personnes qui se sont présentées lors des permanences ont été reçues individuellement et le commissaire enquêteur a pu leur consacrer le temps nécessaire pour répondre à leur demande et leur expliquer les différentes phases de l'enquête.

Tout au long de cette enquête, le commissaire enquêteur a bénéficié d'une collaboration efficace de la part de Mayenne Communauté, notamment pour une mise en ligne rapide des observations déposées, y compris celles déposées sur les registres ou par courrier postal.

8.6 La clôture de l'enquête

Le vendredi 25 novembre 2022, à 17h30, conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête, le commissaire enquêteur a clôturé l'enquête dès la fin de la permanence qui se tenait au siège de l'enquête, dans les locaux de Mayenne Communauté.

Mayenne communauté s'est chargé de la récupération des registres et les a transmis au commissaire enquêteur. Mayenne Communauté a également transmis les courriels reçus au commissaire enquêteur ; celui-ci n'ayant pas un accès direct à la boîte mail qui a été ouverte pour les besoins de l'enquête publique.

9 LE BILAN DE L'ENQUÊTE

9.1 Les observations recueillies durant l'enquête

9.1.1 Le bilan quantitatif

Durant l'enquête publique, 27 observations ont été déposées :

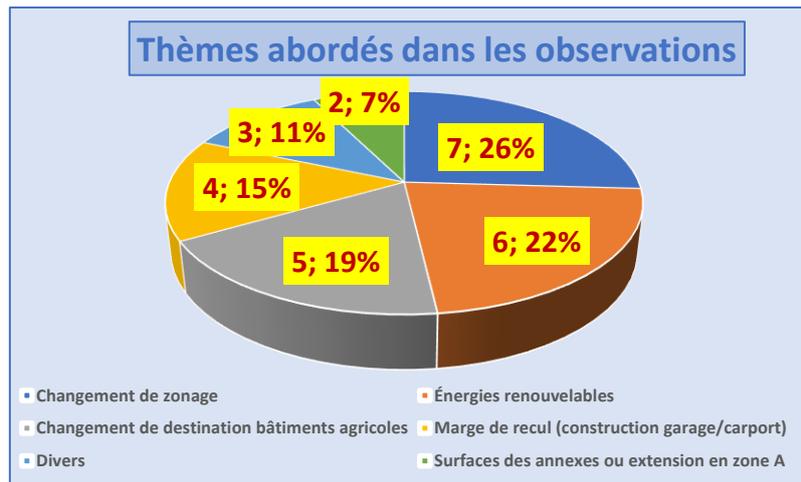
- Sur les registres d'enquête : 9 (5 sur le registre de Mayenne Communauté – 3 sur celui de Lassay-les-Châteaux - 1 sur celui de Saint-Georges-Buttavent)
- Par courrier : 1
- Par courriel : 17

Les dépôts par voie électronique ont été les plus utilisés avec 63% du total des observations déposées. Les observations portées sur les registres, qui représente encore 1/3 du total des dépositions, l'ont été durant les permanences du commissaire enquêteur, traduisant l'importance du présentiel lors des enquêtes publiques. Ces chiffres sont à rapprocher de la consultation du dossier mis en ligne sur le site internet de Mayenne Communauté.

Un seul avis défavorable est clairement exprimé. Les autres observations exposent majoritairement des demandes personnelles.

9.1.2 Le bilan qualitatif

La totalité des observations a concerné la modification n° 1 du PLUi de Mayenne Communauté. L'instauration des 3 périmètres délimités des abords n'a fait l'objet d'aucune déposition.



Parmi les thèmes abordés dans les observations :

- **Les demandes de changement de zonage** (7 observations). Elles portent sur des parcelles, classées en zone A ou N, pour lesquelles un classement en zone constructible est demandé.
- **La problématique des énergies renouvelables** (6 observations) revient également souvent. Il s'agit essentiellement du développement du photovoltaïque, notamment pour la cohabitation avec l'agriculture et l'autosuffisance des exploitations agricoles.
- **Les demandes de changement de destination de bâtiments agricoles** (5 observations). Elles concernent 3 nouvelles demandes, un changement étant déjà répertorié dans le PLUi en vigueur et un autre dans le projet.
- **Les marges de recul (4 observations)**. Il s'agit principalement d'apporter plus de souplesse pour permettre la construction de garages ou de carports.
- **Parmi les observations diverses**, l'une porte un regard critique sur les conséquences de cette modification, notamment au regard de l'application de la loi Climat et Résilience et de l'application du « zéro artificialisation nette », et une autre s'apparente plutôt à une demande de précision sur la gestion de l'eau à la parcelle.

9.1.3 Le relevé des observations

Numéro	Date de dépôt	Nom, prénom & adresse du déposant	Canal de dépôt	Modification du PJuI ou périmètre des abords
1	24/10/2022	M. Daniel Busson, commissaire enquêteur	Courriel	Test de l'adresse mail
2	29/10/2022	M. Denis Flandrin 19 rue Quettier 53100 Mayenne	Courriel	Modification du PLUi
3	1/11/2022	M et Mme Guesné 2 La Rablinière 53440 Grazay	Courriel	Modification PLUi
4	7/11/2022	M. Samuel Heurtebize	Courriel	Modification PLUi
5	8/11/2022	M. Didier Guérin 37 rue de la Noue Fleurie 53100 Saint-Baudelle	Registre Saint-Georges-Buttavent	Modification PLUi
6	8/11/2022	Florian Galiene,	Courriel	Modification PLUi

Page 32 sur 75

7	10/11/2022	Mr et Mme Harivel Le Friche de Cataignier 53100 Saint-Georges-Buttavent	Courriel	Modification PLUi
8	11/11/2022	Mr et Mme Pelouin Christophe	Courriel	Modification PLUi
9	13/11/2022	M. Emmanuel Esnault 53100 La Bazoge Montpinçon	Courriel	Modification PLUi
10	14/11/2022	Q Énergie France pour le compte de M. Olivier Rispal	Courrier recommandé avec AR	Modification PLUi
11	16/11/2022	M. et Mme André Huard, 28, résidence de Bel Air 53100 Mayenne	Registre Mayenne Communauté	Modification PLUi
12	16/11/2022	M. Emmanuel Guillois Le chemin de Guinhard 53100 Mayenne	Registre Mayenne Communauté	Modification PLUi
13	18/11/2022	M. et Mme Jean-Claude Trudet La Chaire 53110 Saint-Julien-du-Terroux	Registre Lassay-les- Châteaux	Modification PLUi
14	18/11/2022	Mme Caroline Foret La Goupillère 53440 Aron	Registre Lassay-les- Château	Modification PLUi
15	18/11/2022	M. Pierre Foret 24 rue de Baldé 53440 Aron	Registre Lassay-Les- Châteaux	Modification PLUi
16	19/11/2022	M. Henri Laroche la Métairie 53440 Champéon	Courriel	Modification PLUi
17	19/11/2022	Mme Huard Amélie Monsieur Bossé Stéphane (usage Galmard-Bossé Stéphane Ismaël) 5, le Rudson - la Baroche Gondouin 53110 Lassay les Châteaux	Courriel	Modification PLUi
18	20/11/2022	M. Mickaël Moussay 1 rue des Pommiers 53240 Saint-Germain-d'Anxure	Courriel	Modification PLUi
19	23/11/2022	M. Frédéric Huvé	Courriel	Modification PLUi
20	24/11/2022	M. Pito Alain 363 rue des Landes 53100 Mayenne	Courriel	Modification PLUi
21	25/11/2022	M. Olivier Rispal	Courriel	Modification PLUi
22	25/11/2022	Mme Martine Leroy 53440 Aron	Courriel	Modification PLUi
23	25/11/2022	M. Daniel Savary 1 rue Pissarro 53110 Lassay les Châteaux	Registre Mayenne Communauté	Modification PLUi

24	25/11/2022	M. Jean-Pierre Derouault Maupoirier 53160 Jublains	Registre Mayenne Communauté	Modification PLUi
25	25/11/2022	M. Urbain Meunier La Douve 53440 Aron	Registre Mayenne Communauté	Modification PLUi
26	25/11/2022	M. Laurent RUISSEAU Responsable d'opérations et du patrimoine - SEM LMA	Courriel	Modification PLUi
27	25/11/2022	M. Thierry Malenfant adjoint au maire d'Aron	Courriel	Modification PLUi

9.2 La remise du procès-verbal de synthèse

Comme le prévoit l'article R123-18 du code de l'environnement et dans le respect de l'article 10 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, le vendredi 2 décembre 2022 à 11 heures, le commissaire enquêteur a rencontré M. Le Scornet, président de la communauté de communes de Mayenne Communauté pour lui remettre le procès-verbal reprenant la synthèse des observations déposées durant l'enquête. M. Le Scornet était accompagné de Madame Trohel-Leblanc, responsable logement mobilité, en charge du projet à Mayenne Communauté.

Les observations étant peu nombreuses, le commissaire a pris de parti de demander à Mayenne Communauté d'apporter une réponse individuelle à chacun des déposants. En consultant le présent rapport lorsqu'il sera rendu public, les déposants pourront ainsi avoir une première idée de la suite qu'il pourra être donnée à leur demande ou remarque.

Ce procès-verbal de synthèse a fait l'objet des commentaires utiles lors de la remise.

9.3 Le mémoire en réponse

9.3.1 La remise du mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse le vendredi 16 décembre 2022, par voie numérique.

9.3.2 Les apports du mémoire en réponse – analyse du commissaire enquêteur

Pour faciliter la consultation du présent rapport par le public, et plus particulièrement par les personnes qui ont déposé des observations, le commissaire enquêteur a pris le parti de produire pour chacune de ces observations une synthèse de la demande ou remarque formulée, de reporter intégralement la réponse de Mayenne Communauté et de faire une analyse des réponses apportées aux demandes ou remarques.

Observation n° 1 : Déposée par M. Daniel Busson, commissaire enquêteur, en vue de vérifier le bon fonctionnement de l'adresse mail dédiée au dépôt des observations.

Cette observation n'appelle pas de réponse

Observation n° 2 : Déposée par M. Denis FLANDRIN, demeurant 19 rue Quettier - 53100 Mayenne
Le déposant émet un avis défavorable au projet de modification du PLUi de Mayenne Communauté au motif que ses dispositions vont à l'encontre de l'objectif "zéro artificialisation nette". A minima, il demande que les possibilités d'aménagement ouvertes par le projet respectent le phasage de l'application de l'objectif "zéro artificialisation nette".

Pour étayer son avis, il cite les changements de destination de bâtiments agricoles en zone A, les possibilités d'extension des logements en zone A et N, l'augmentation de l'emprise au sol des annexes en zones A et N, l'autorisation des piscines en zones A et N, la réalisation de logements de fonction en zone A, ainsi que les conséquences induites sur la consommation d'espace agricole ou naturel, les déplacements, l'aménagement des réseaux nécessaires, la création de parkings.

Il regrette par ailleurs que le projet ne comporte aucune règle de densification de l'habitat urbain (par exemple en interdisant les zones pavillonnaires en dehors des centres urbains) et n'identifie aucune zone devant être rendue à la nature (pour restituer l'équivalent des surfaces consommées).

Réponse de Mayenne Communauté

Le PLUi de Mayenne Communauté a été approuvé avant les lois et décrets sur le ZAN. Il sera ajusté après les révisions du SRADDET (en cours) qui est légitime pour en fixer les grands cadres à appliquer ensuite aux documents d'urbanisme et donc en premier lieu le SCoT. A ce jour, la loi prévoit un délai jusqu'à 2026 pour le faire.

Le projet de modification est compatible avec le SCoT et avec le PADD du PLUi.

Le changement de règles sur la densification de l'habitat urbain ne fait pas partie des objectifs de la modification.

Analyse du commissaire enquêteur

Mayenne Communauté rappelle que le projet de modification n° 1 du PLUi est compatible avec le PADD du SCoT en vigueur à ce jour et que le SRADDET est en cours de modification pour s'adapter à la loi Climat et Résilience. Le délai de mise en compatibilité des SCoT avec le SRADDET des Pays de la Loire est fixé au 22 août 2026 et celui des PLUi et autres documents d'urbanisme au 22 août 2027.

Les arguments développés par M. Flandrin trouveront leur réponse dans la prochaine révision du SCoT et du PLUi de Mayenne Communauté.

Observation n° 3 : Déposée par M. et Mme Guesné, 2 La Rablinière – 53440 Grazay

Le déposant rappelle sa demande faite à la mairie de Grazay pour que leur bâtisse en pierre et en bon état, actuellement en destination agricole (2 photos en couleur jointes), puisse être autorisée à changer de destination pour être rénovée en habitation. La bâtisse fait environ 100 m² au sol avec un étage. Il n'existe plus aucune activité agricole depuis plus de 3 ans. Le bâtiment est situé à moins de 150 m de bâtiments agricoles mais ces bâtiments sont utilisés uniquement pour du stockage.



Le changement de destination a bien été intégré au projet de modification n° 1 du PLUi.

Réponse de Mayenne Communauté

Cette demande est déjà prise en compte dans le projet de dossier de modification, dans la liste des nouveaux bâtiments à inscrire avec la possibilité de changement de destination.

Il est rappelé que le PLUi ne fait que flécher les bâtiments qui sont autorisés à déposer éventuellement une demande d'autorisation d'urbanisme incluant le changement de destination : le PLUi n'est pas légitime pour donner cette autorisation de changement de destination.

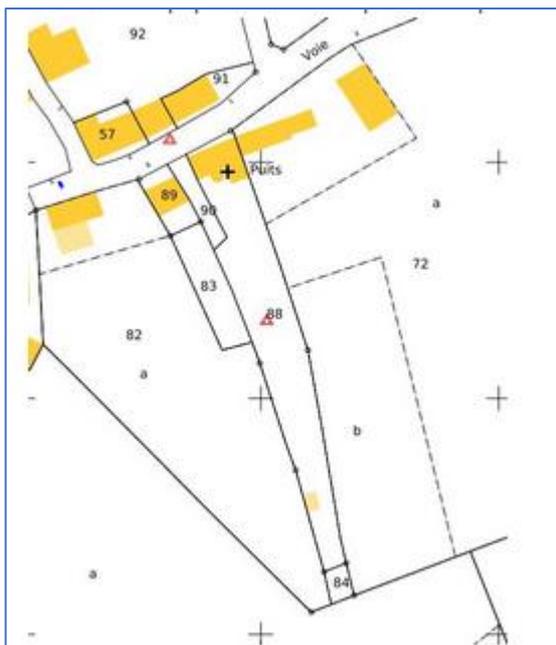
*C'est bien la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui sera légitime pour donner un AVIS CONFORME sur l'autorisation ou non, en fonction de ses critères d'analyse **au moment du dépôt de la demande** (les critères actuellement en vigueur peuvent évoluer, tout comme la situation et l'état du bâtiment concerné).*

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui confirme que cette demande a été prise en compte dans le projet de modification n° 1 du PLUi.

Observation n° 4 : Déposée par M. Samuel Heurtebize

Le déposant demande qu'un bâtiment agricole, situé sur la parcelle ZA 88, dans le hameau de la Hairie à Grazay, soit autorisé à changer de destination. Ce bâtiment de 85 m² est situé sur une parcelle de 863 m², non accessible par des engins agricoles. Il s'agit d'une construction en pierre, couverte en ardoise à laquelle est adossé un four à pain. Le déposant précise qu'il n'existe plus d'activité agricole sur le hameau depuis plusieurs dizaines d'années. Un plan et 5 photos sont joints à la déposition.



Réponse de Mayenne Communauté

Mayenne Communauté va analyser cette demande de nouveau bâtiment à repérer pour y autoriser la demande de changement de destination, en s'approchant au plus près des critères actuels de la CDPENAF.

Il est rappelé que le PLUI ne fait que flécher les bâtiments qui sont autorisés à déposer éventuellement une demande d'autorisation d'urbanisme incluant le changement de destination : le PLUI n'est pas légitime pour donner cette autorisation de changement de destination.

*C'est bien la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui sera légitime pour donner un AVIS CONFORME sur l'autorisation ou non, en fonction de ses critères d'analyse **au moment du dépôt de la demande** (les critères actuellement en vigueur peuvent évoluer, tout comme la situation et l'état du bâtiment concerné).*

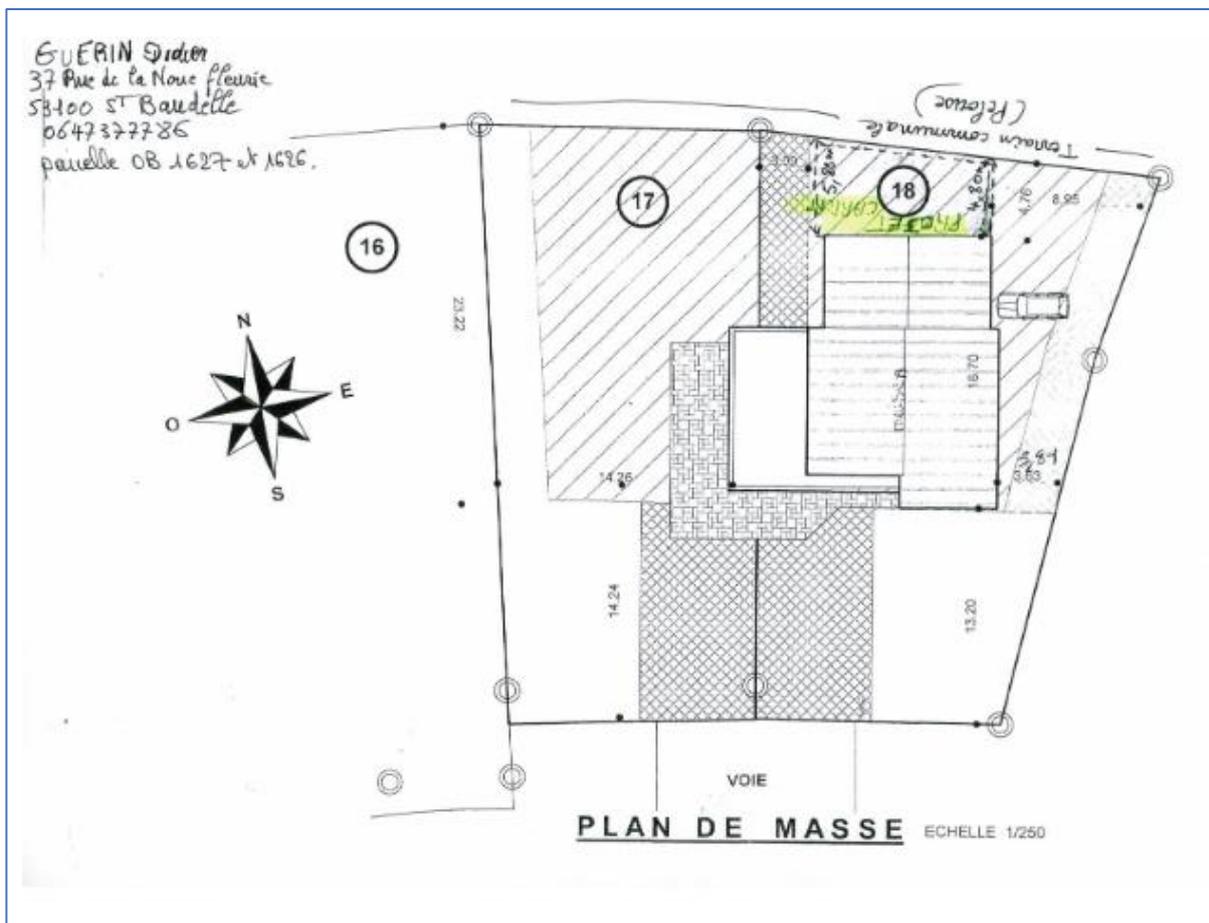
Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de Mayenne Communauté d'étudier cette demande.

La parcelle et le bâtiment concernés semblent encadrés entre des habitations et difficilement valorisable par l'agriculture ; ce qui constitue un argument favorable pour cette demande.

Observation n° 5 : Déposée par M. Didier Guérin, 37 rue de la Noue Fleurie – 53100 Saint-Baudelle

Le déposant demande que les marges de recul des constructions prévues au projet de modification du PLUi lui permettent de construire un garage, à minima un carport ou un abri de jardin sur sa parcelle OB1626 et 1627 tel qu'indiqué sur le plan joint.



Réponse de Mayenne Communauté

Le principe en vigueur que le règlement du PLUi traduit, est celui de la qualité des paysages vus depuis l'espace public, avec des reculs des constructions, hors d'une marge de recul.

Cela inclut les limites en bordure de cheminements piétons vélos.

Mayenne Communauté comprend les demandes de garages ou carports supplémentaires, mais au regard des impacts importants sur les paysages depuis l'espace public, accorder une éventuelle souplesse d'implantation plus près, voire sur les limites avec l'emprise publique, doit donc être traitée avec précaution. Cela sera fait dans le cadre d'un travail plus large qui sera porté dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur comprend la prudence de Mayenne Communauté par rapport à ces demandes particulières qui ont des impacts et qui nécessitent donc une position uniforme sur l'ensemble du territoire, après une étude qu'il est difficile de mener lors de la présente procédure. Le commissaire note l'engagement de la communauté de commune d'intégrer cet aspect dans la prochaine révision des documents d'urbanisme.

Observation n° 6 : Déposée par M. Florian Galienne

Le déposant demande que le PLUi autorise la construction de carport en limite du domaine public ou d'une propriété privée et indépendamment de la localisation de la maison. Il demande également que la hauteur des clôtures en limite du domaine public ne soit pas limitée à 2 mètres (2,20 m).

Réponse de Mayenne Communauté

Pour la demande relative à l'implantation d'un carport en limite du domaine public : voir réponse à la demande n°5.

Pour l'augmentation de la hauteur maximum des clôtures, la demande semble difficile à prendre en compte, au regard des impacts visuels que ce changement général de règle pourrait générer depuis les espaces publics, en tenant également compte d'une tendance au développement de clôtures opaques ou rendues opaques par des dispositifs variés (phénomène contre-lequel il est très difficile de lutter pour la collectivité).

Cela pourrait générer un changement radical des paysages urbains et ruraux, ce qui n'irait pas dans le sens des objectifs du PADD du PLUi.

Analyse du commissaire enquêteur

Concernant l'implantation des garages et des carports, le commissaire enquêteur renvoie à son analyse de l'observation n° 5.

Concernant la hauteur des clôture, Mayenne Communauté rappelle les objectifs actuels du PADD du PLUi et le fait que cette demande irait à l'encontre de ces objectifs.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui lui semble appropriée.

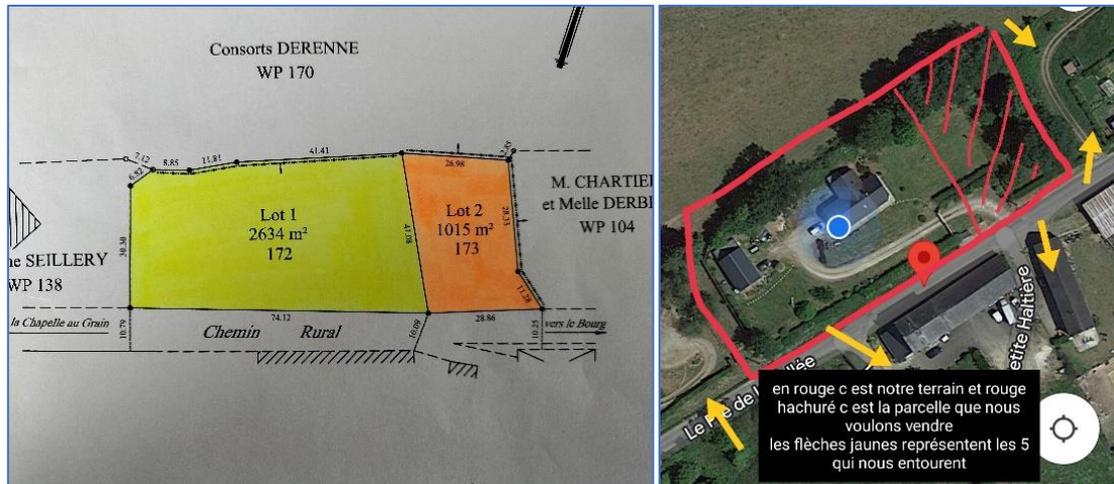
Observation n° 7 : Déposée par M. et Madame Harivel, le Friche de Cataignier – 53100 Saint-Georges Buttavent.

Les déposants indiquent qu'ils ont acquis en 2004 un terrain constructible de 3 750 m² sur lequel est situé leur habitation. Ce terrain a été divisé en 2 parcelles, cadastrée WP172 et WP173 afin de revendre

la parcelle WP173 d'une surface de 1 015 m², à partir du moment où ils ne pourraient plus l'entretenir. Ces parcelles sont en zone agricole. Ils indiquent que ces parcelles sont situées dans un hameau, entourées de 5 habitations, et donc inutilisables pour l'agriculture.

Lors de l'élaboration du PLUi, leur demande de classer la parcelle WP173 constructible a été refusée. Ils renouvellent leur demande.

Un plan et une vue aérienne sont joints à la déposition.



Réponse de Mayenne Communauté

Le déclassement de terrain agricole en zone constructible n'est juridiquement pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi. Seule une révision du PLUi pourrait étudier ce type de demande, après analyse et justification des besoins.

Analyse du commissaire enquêteur

Mayenne Communauté ne peut répondre favorablement à cette demande qui ne peut être étudiée que dans le cadre d'une révision du PLUi. Par ailleurs, les objectifs de la loi Climat et Résilience et leur déclinaison dans les SCoT et les PLUi risquent de ne pas permettre ce changement de zonage. Les déposants pourront malgré tout renouveler leur demande lors de la révision des documents précités.

Observation n° 8 : Déposée par M. et Mme Christophe Pelouin

Les déposants habitent la commune d'Aron et souhaitent construire un hangar de 135 m² pour loger le matériel nécessaire à l'entretien de leurs 8 hectares. Ils estiment qu'une surface de 100 m² est insuffisante et demandent que le PLUi soit modifié en conséquence.

Réponse de Mayenne Communauté

*Si les personnes demandeuses ont un statut agriculteur, leur projet est tout à fait réalisable dans le cadre du PLUi en vigueur, qui n'impose pas de limite aux bâtiments agricoles.
Si ce n'est pas le cas, la demande semble difficile à prendre en compte favorablement, au regard de l'avis de la CDPENAF qui exprime une critique sur l'augmentation de la surface maximum des annexes que le projet de modification fait passer de 60 m² à 100 m², surface qui permet d'ailleurs une capacité d'accueil de matériel non négligeable pour l'entretien d'un terrain de 8 ha.*

Analyse du commissaire enquêteur

Mayenne Communauté rappelle que la surface des bâtiments pour les agriculteurs n'est pas limitée à 100 m² et que pour les non-agriculteurs, la surface des annexes a fait l'objet d'un assouplissement dans le cadre de ce projet de modification. Aller au-delà paraît difficile pour répondre à ce cas particulier.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui lui paraît adaptée.

Observation n° 9 : Déposée par M. Emmanuel Esnault – 53440 La Bazoge Montpinçon

Le déposant demande que le PLUi permette de construire un garage ou carport en limite d'espace public (terrain, voie piétonne). Il joint un plan de sa parcelle cadastrée OA1227 avec repérage de l'emplacement pour la construction de ce garage ou carport.



Réponse de Mayenne Communauté

Voir réponse à la demande n°5

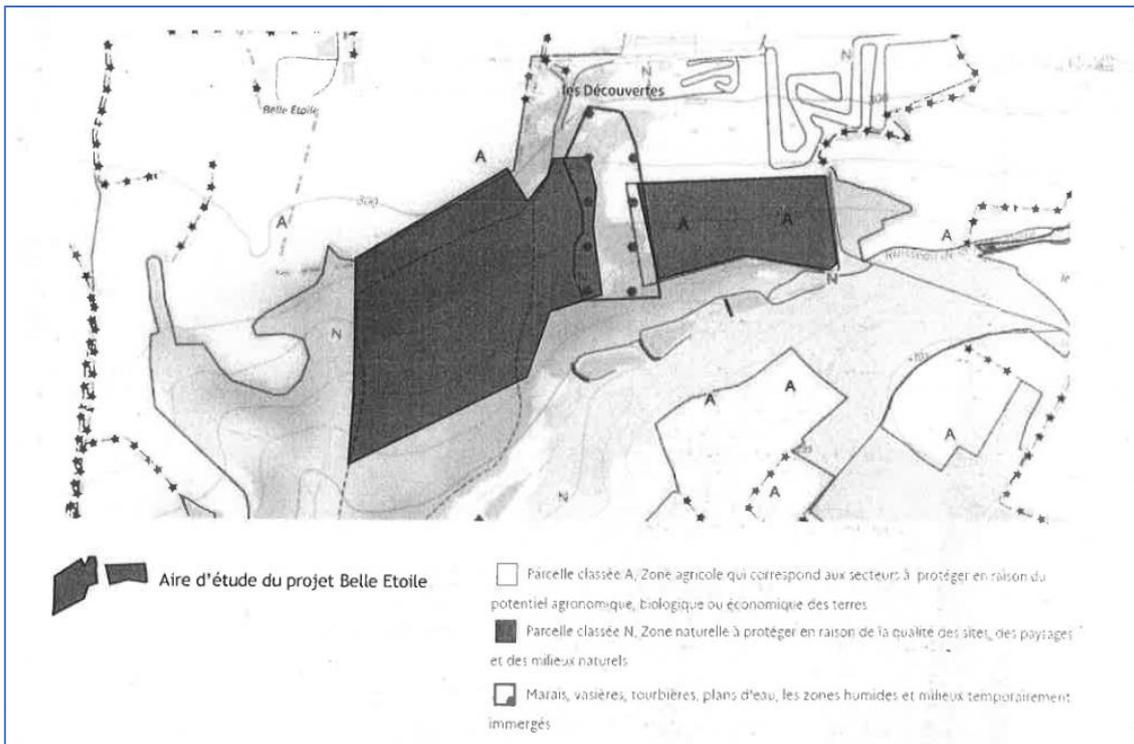
Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur renvoie au commentaire de l'observation n° 5.

Observation n° 10 : Déposée par l'entreprise Q Énergie France pour le compte de M. Olivier Rispal.

Le déposant demande que le zonage de la parcelle OB187, d'une superficie de 184 412 m², située à la Lande, Hardanges soit modifié pour permettre l'accueil d'un parc photovoltaïque de 14 hectares.

Le zonage actuel, pour partie en A et N, ne permettant pas d'accueillir ce projet, il suggère d'adopter un classement en Apv (agricole à destination photovoltaïque) ou en Aenr (agricole à destination des énergies renouvelables) pour la partie classée en A, et en NPV (naturel à destination photovoltaïque) ou Nenr (naturel à destination des énergies renouvelables) pour la partie classée en N. Le déposant rappelle cependant que l'installation d'une centrale photovoltaïque ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation, et notamment la compatibilité du projet avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, des évaluations environnementales et des autorisations nécessaires.



Le déposant développe divers arguments en faveur de sa demande :

- Le projet permettrait de répondre aux besoins de consommation d'électricité de 7 000 personnes et réduirait de 3 800 tonnes les rejets de CO² par an.
- L'incohérence potentielle entre les dispositions générales du PLUi qui prévoient l'autorisation des équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou à l'utilisation d'énergie renouvelable et le règlement écrit des zones A et N qui interdit la construction de panneaux photovoltaïques au sol.
- La PPE (programmation pluriannuelle de l'énergie), adoptée par décret en date du 21 avril 2020, qui prévoit un doublement de la capacité photovoltaïque installée en France en 2023 (20,1 GW) et une multiplication par 3 à l'horizon 2028 (35,1 à 44 GW).
- Le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) des Pays de la Loire qui porte à 1 500 MW en 2030 l'objectif d'installation de capacité photovoltaïque, alors que la Région n'avait que 790 MW installés au 30 juin 2021.
- Le SRCAE (schéma régional climat air énergie) des Pays de La Loire qui reprend les objectifs du SRADDET (1 500 MW en 2030 et 3 000 MW en 2050).
- Le PCAET de Mayenne Communauté qui ambitionne de devenir un territoire autonome et neutre en carbone à l'horizon 2050.
- La filière solaire encore sous-exploitée sur la communauté de communes avec seulement 67 MW installés fin 2021.
- Alors que le SCoT souligne que des oppositions locales à certains projets de production d'énergie renouvelable constituent des contraintes et des menaces pour les enjeux énergétiques, ce projet bénéficie du volontarisme et du soutien du propriétaire du terrain.

Réponse de Mayenne Communauté

Cette demande ne peut pas être prise en compte de façon favorable dans une procédure de modification du PLUi car le PADD de Mayenne Communauté (Objectif 3,1) interdit le développement de parcs photovoltaïques sur les espaces agricoles en activité et sur les espaces naturels.

De plus, les exemples de zonage cités par le demandeur sont antérieurs à cette loi et ne pourraient probablement plus s'exprimer ainsi dans un PLUi en 2022/23.

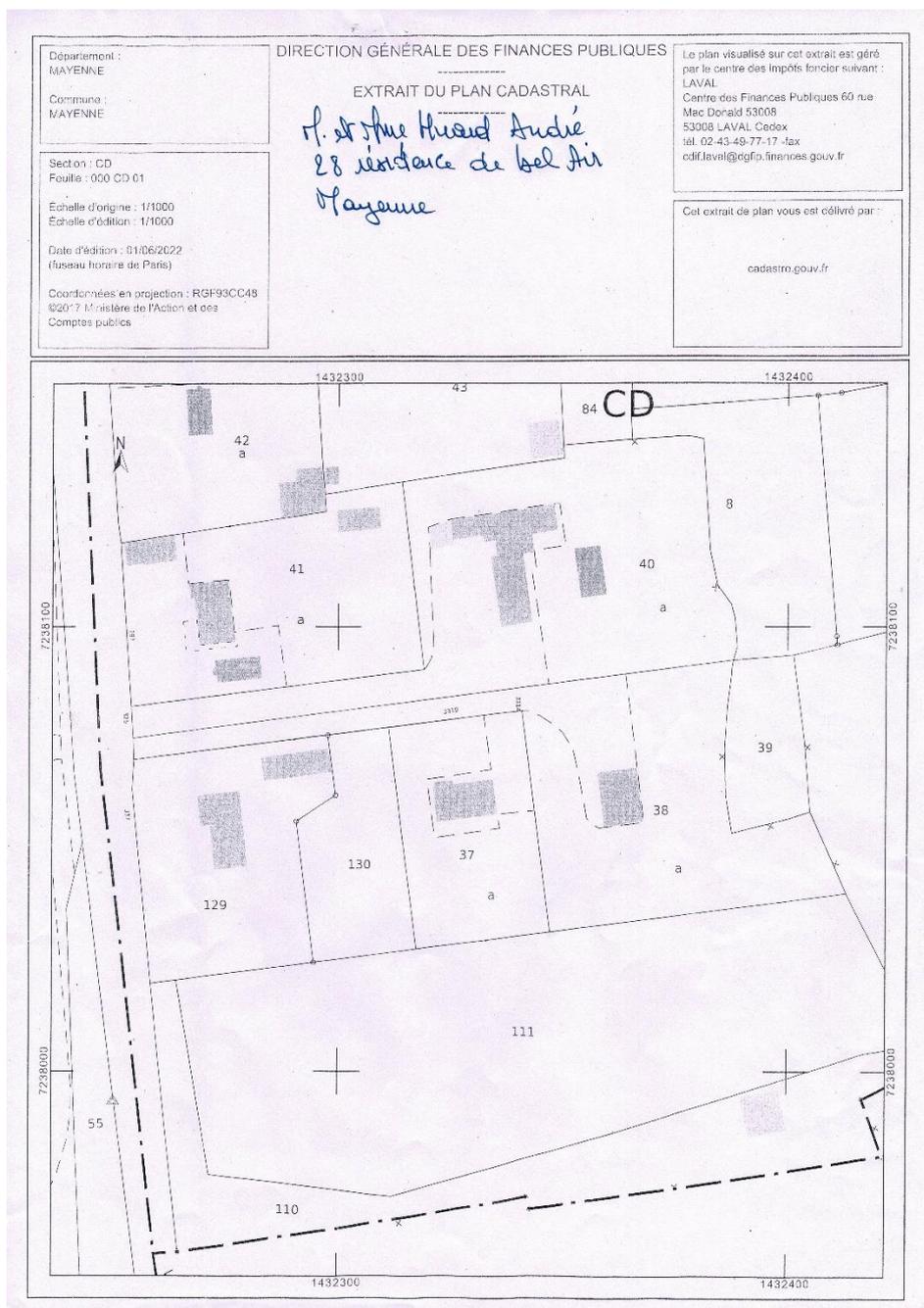
NB : On peut rappeler que la loi Climat et résilience des territoires (août 2021) a renforcé la préservation des espaces agricoles contre le développement de parcs photovoltaïques de façon à les éviter sur les espaces agricoles en valorisant les friches, les toitures, les parkings. Dans le cas où cela pourrait être envisagé, le maintien d'une agriculture simultanée est exigé (agri-voltaïsme).

Analyse du commissaire enquêteur

Mayenne Communauté renvoie aux objectifs du PADD du PLUi, qui ne peut être modifié dans le cadre de la procédure de modification n° 1, et qui interdit « *le développement de parcs photovoltaïques sur les espaces agricoles en activité et sur les espaces naturels* ». La loi Climat et Résilience traite de la problématique de l'énergie, notamment décarbonée. Le SRADDET des Pays de la Loire vise à faire du territoire une « région à énergie positive » à l'horizon 2050, notamment en développant les énergies renouvelables. Toutefois, la loi Climat et Résilience renforce également la préservation des espaces agricoles.

La demande du déposant ne pourra être étudiée que dans le cadre des révisions futures du SCoT et du PLUi de Mayenne Communauté, au regard de la Loi Climat et Résilience et de sa déclinaison dans le SRADDET des Pays de la Loire.

Observation n° 11 : Déposée par M. et Madame André Huard, 28, résidence de Bel Air - Mayenne
Les déposants sont propriétaires de la parcelle CD111 d'une superficie de 7 200 m², située au Champ du Bas et classée en zone agricole. Ils demandent qu'elle soit classée en zone constructible. Un plan est joint à la déposition.



Réponse de Mayenne Communauté

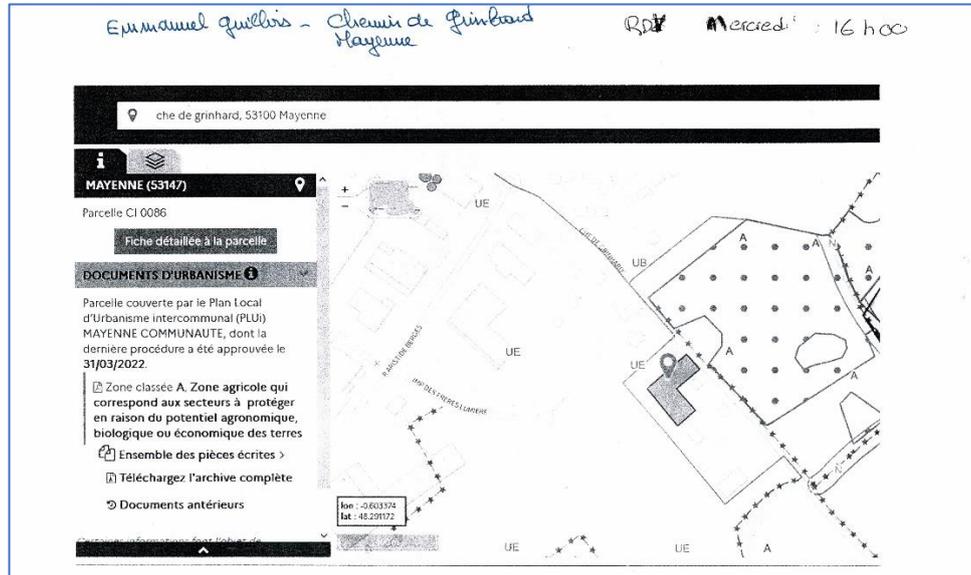
Le déclassement de terrain agricole en zone constructible n'est juridiquement pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de PLUi. Seule la révision du PLUi pourrait étudier ce type de demande, après analyse et justification des besoins.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui mentionne que, seule une procédure de révision du PLUi permettrait de prendre en compte cette demande. Il conseille au déposant de renouveler sa demande lors de la prochaine révision du PLUi.

Observations n° 12 : Déposée par M. Emmanuel Guillois, Chemin de Grinhard – Mayenne

Le déposant est propriétaire des parcelles CI88, CI86 et CI90, d'une superficie de 25a 74 ca, classées en UE au moment de l'acquisition en juillet 2018. Ces parcelles sont classées en zone agricole dans le PLUi. Le déposant a fait l'acquisition de ces parcelles pour y construire sa maison d'habitation et son atelier. Il estime que ce nouveau classement constitue une erreur matérielle et demande qu'elle soit corrigée. Un plan est joint à cette déposition.



Réponse de Mayenne Communauté

Le statut de classement en zone d'urbanisation future à vocation économique en 2018 ne peut appuyer une constatation d'erreur matérielle sur le terrain concerné, au regard de l'occupation des sols actuelle de cette parcelle (espace agricole et 1 maison d'habitat individuel, et non pas activité économique). Par conséquent, le déclassement de terrain de zone A en zone constructible ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi. L'analyse de la situation et son éventuelle évolution pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure ultérieure plus globale d'évolution du PLUi (révision notamment).

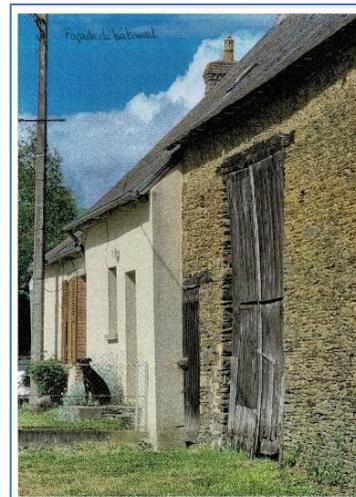
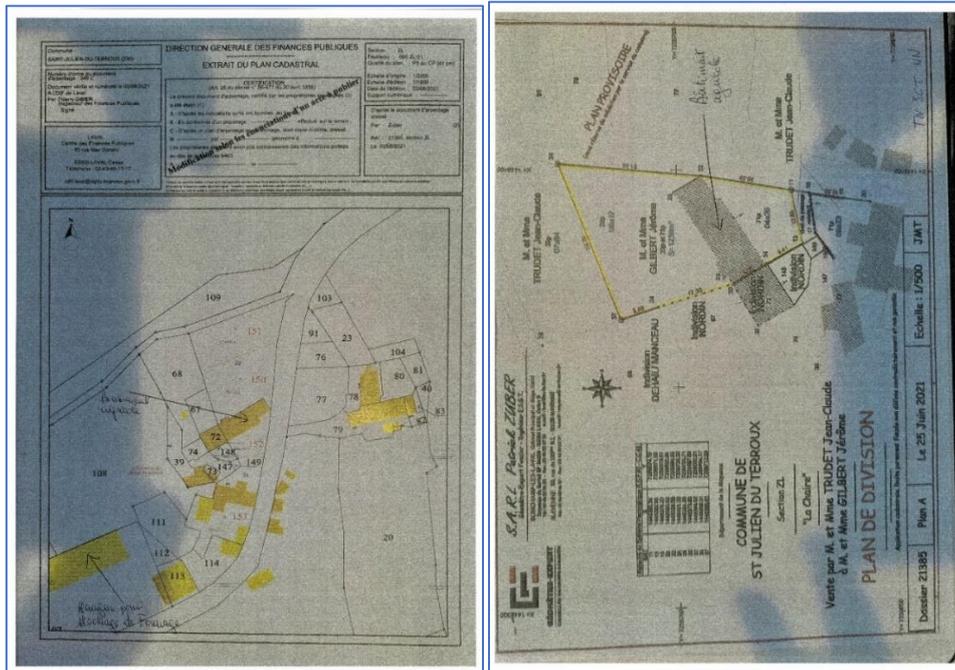
Analyse du commissaire enquêteur

Mayenne Communauté rappelle que cette demande ne peut être étudiée que dans le cadre d'une révision du PLUi. Toutefois, le commissaire enquêteur constate que ces parcelles sont entourées sur trois côtés par une zone UE et que des activités économiques semblent déjà exister sur cette zone. Par ailleurs, le déposant a acheté ces parcelles pour y installer, notamment une activité d'artisan. Le commissaire enquêteur invité Mayenne Communauté à étudier ce cas avec attention lors de la prochaine révision du PLUi.

Observation n° 13 : Déposée par M. et Madame Jean-Claude Trudet, la Chaire – 53110 Saint-Julien-du-Terroux

Les déposants habitent dans un petit hameau où il existe 5 résidences, 3 principales et 2 secondaires. Ils sont propriétaires de la parcelle ZL150 sur laquelle existe un bâtiment agricole en pierre et couvert en ardoise, d'une surface d'environ 210 m² au sol. A proximité, il existe un hangar, mais utilisé exclusivement pour du stockage de fourrage. Ils demandent que ce bâtiment puisse être autorisé à

changer de destination et précisent qu'il a fait l'objet de deux certificats d'urbanisation acceptés, dont le dernier a pris fin en août 2021. Quatre photos et deux plans sont joints à la déposition.



Réponse de Mayenne Communauté

Dans la mesure où il s'agit déjà d'un hameau selon les critères de la CDPENAF (au regard du nombre de logements en place sur le site), la demande pourrait être prise en compte de façon favorable dans la suite de cette procédure, sous réserve de validation du conseil communautaire.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté. Des rénovations ont déjà été faites dans ce hameau et le bâtiment semble être de qualité ; ce qui plaide pour un changement de destination.

Observation n° 14 : Déposée par Madame Caroline Forêt la Goupillère – 53440 Aron

La déposante exprime son désaccord sur les règles trop restrictives se rapportant à l'installation de trackers (un seul tracker par exploitation, hauteur de mat limitée à 4 mètres, surface limitée à 25 m²). Elle estime que les trackers constituent un moyen d'atteindre l'autosuffisance énergétique des exploitations agricoles ; Pour elle, un tracker fait au moins 7 mètres de haut et sa surface peut aller jusqu'à 117 m².

Réponse de Mayenne Communauté

La demande pourrait être prise en compte en adaptant les règles proposées de façon à faciliter une autosuffisance énergétique des exploitations agricoles. Cette demande a d'ailleurs été exprimée aussi par la CDPENAF et la DDT 53.

Mayenne Communauté se rapprochera des services de la Chambre d'Agriculture et de la DDT pour ajuster au mieux le dispositif règlementaire à mettre en place dans cet objectif.

Analyse du commissaire enquêteur

Le contexte national et international actuel met en exergue la problématique de l'énergie (augmentation des coûts, équilibre production nationale / consommation, réchauffement climatique). La loi Climat et Résilience et le SRADDET des Pays de la Loire encouragent la production d'énergie décarbonée en vue d'assurer une autosuffisance nationale. Le commissaire enquêteur invite Mayenne Communauté à revoir, dans la limite des possibilités offertes par la procédure de modification du PLUi, les dispositifs de production d'énergie pour tendre vers l'autosuffisance dans les exploitations agricoles. Il en va de la pérennité de l'activité agricole.

Observation n° 15 : Déposée par M. Pierre Foret, 24, rue de Baldé – 53440 Aron

Le déposant s'oppose à l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terres agricoles cultivables afin de protéger les agriculteurs ; et ceci pour deux raisons : D'une part, les terres agricoles doivent conserver leur usage qui est de nourrir la population, et d'autre part, éviter la flambée des prix des terres agricoles engendrées par ces investissements industriels.

Réponse de Mayenne Communauté

C'est bien l'objet du PADD du PLUi de Mayenne Communauté que de préserver les terres agricoles et les dédier à l'agriculture.

Ce principe n'est pas remis en question par cette procédure de modification.

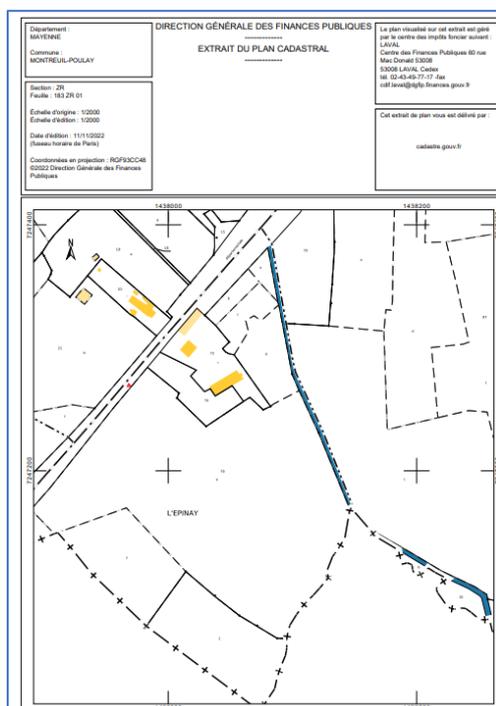
Analyse du commissaire enquêteur

Mayenne Communauté rappelle que le PADD du PLUi a inscrit la préservation des terres agricoles dans ses objectifs et que la procédure de modification ne remet pas en cause cette volonté.

Si le SRADDET des Pays de la Loire encourage le développement des énergies renouvelables, la préservation des espaces agricoles, en vue de nourrir la population, figure également parmi les objectifs. Cet objectif devra être décliné lors de la révision du SCoT et du PLUi de Mayenne Communauté.

Observation n° 16 : Déposée par M. Henri Laroche, la Métairie – 53440 Champéon

Le déposant est propriétaire de la parcelle ZR73 située sur la commune de Montreuil Poulay et sur laquelle existe un bâtiment agricole en pierre, partiellement couvert en ardoise, et raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. L'emprise au sol est d'environ 80 à 90 m². Il demande que ce bâtiment soit autorisé à changer de destination pour qu'il puisse être rénové et en faire une habitation. Il motive sa demande : le bâtiment est situé à plus de 150 mètres de tout bâtiment agricole et il n'existe plus d'activité agricole depuis plus de 10 ans. Deux photos et un plan cadastral sont joints à la déposition.



Réponse de Mayenne Communauté

Le bâtiment concerné est déjà repéré sur le plan de zonage du PLUI en vigueur comme pouvant demander le changement de destination.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui apporte les apaisements nécessaires au déposant.

Observation n° 17 : Déposée par Madame Huard Amélie et Monsieur Bossé Stéphane, 5, le Rudson, la Baroche Gondouin - 53110 Lassay les Châteaux

Les déposants rappellent la genèse de leur projet de création d'un camping de type rural. Ce projet avait été présenté à la SERE de Mayenne Communauté le 22 octobre 2019 et avait reçu un avis de principe très favorable. Il était prévu de réaliser un ensemble d'installations (Sanitaires, parkings, point information et vente de produits locaux) et de proposer des découvertes du secteur en ULM. Il était également prévu de transformer un des deux fournils en musée et une partie de la longère en chambres d'Hôte. Faute d'autorisation, ce projet n'a pu voir le jour dans son intégralité et s'est transformé en aire de détente de moins de six emplacements. La saison réalisée en 2022 et cette formule de vacances leur paraissant attractive, les déposants souhaitent réaliser leur projet initial. En conséquence, ils demandent que soit défini un STECAL sur une partie de leur parcelle cadastrée ZD0075 ou qu'un zonage adapté soit attribué à cette parcelle. Ils précisent que leur projet tient compte de l'existant et qu'il n'est pas question d'artificialisation des sols puisque le bâti est déjà présent. Il s'agit uniquement de donner une affectation différente à son usage d'origine afin de redynamiser le secteur par leurs activités. Deux plans, dont l'un délimite la zone d'un éventuel STECAL, sont joints. Une série de photos est également jointe à leur déposition pour illustrer leur projet.



Réponse de Mayenne Communauté

Le déclassement de terrain de zone A en zone constructible, y compris par un STECAL, n'est pas possible dans le cadre de cette procédure de modification.

On doit également rappeler que les projets de STECAL doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF avant le début de l'enquête publique.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui précise que cette demande ne peut être prise dans le cadre d'une modification. S'agissant d'un projet qui vise à

maintenir une certaine attractivité du territoire, il recommande à la communauté de communes d'étudier cette demande lors de la prochaine révision du PLUi.

Observation n° 18 : Déposée par M. Mickaël Moussay, 1 rue des Pommiers – 53240 Saint-Germain-d'Anxure

Le déposant mentionne qu'un refus de permis de construire lui a été signifié pour la construction d'un carport au motif que celui-ci doit être implanté à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques. Il souhaite être autorisé à construire ce carport à 1,50 mètre de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Réponse de Mayenne Communauté

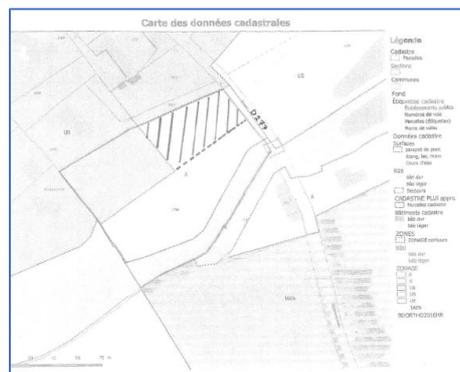
Sauf préjuger du détail de la demande et de sa faisabilité au regard des règles du PLUi, la présente modification permet désormais d'envisager sur les terrains d'angle des constructions implantées avec un recul minimum d' 1.5 m par rapport à l'alignement sur l'une des limites avec l'emprise publique.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

Observation n° 19 : Déposée par M. Frédéric Huvé – Martigné-sur-Mayenne

Le déposant est propriétaire de la parcelle 0C1796, située sur la commune de Martigné-sur-Mayenne, dont une partie est classée en UB (environ 2 000 m²) et le reste en A. Contrairement aux parcelles voisines, celle-ci ne dispose pas d'un accès direct à la RD 277. Il sollicite la requalification d'une partie de la parcelle, actuellement classée en A, en UB, comme indiqué sur le plan joint, de façon à disposer d'un accès direct à la route départementale. Il mentionne qu'une étude réalisée par la Sté Architour ne s'oppose pas à cette demande.



Réponse de Mayenne Communauté

Le déclassement de terrain de zone A en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi. Ce sont les procédures de révision ou de déclaration de projet qui sont juridiquement légitimes pour les porter, le cas échéant, après analyse et justification des besoins.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

Observation n° 20 : Déposée par M. Alain Pito, 363 rue des Landes – 53100 Mayenne

Le déposant est propriétaire de la parcelle cadastrée YP0089, au lieudit la Tricottière, Mayenne. Il ne conteste pas le bienfondé du classement, pour partie en zone UH et pour partie en N. Il signale que ce secteur était classé constructible dans le POS de Mayenne, sans doute issu d'une réflexion aboutie sur le devenir de cette zone. Il sollicite un ajustage de la limite entre les deux zones, comme indiqué sur un plan joint. Concernant l'existence d'une zone humide, qu'il ne conteste pas, il estime qu'elle pourrait faire, si nécessaire, l'objet d'une mesure de compensation sur le reste de la parcelle.



Réponse de Mayenne Communauté

Le déclassement de terrain de zone N en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi. Ce sont les procédures de révision ou de déclaration de projet qui sont juridiquement légitimes pour les porter, le cas échéant, après analyse et justification des besoins.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté et invite le déposant à renouveler sa demande lors de la prochaine révision du PLUi.

Observation n° 21 : Déposée par M. Olivier Rispal

Le déposant est propriétaire de la parcelle B 187, située à la Lande à Hardanges, d'une surface de 184 412 mètres carrés sur laquelle il étudie, avec la société Q Energy France, la faisabilité d'une centrale photovoltaïque sur 14 hectares. Le site est actuellement utilisé comme zone de loisirs et il souhaite contribuer au développement des énergies renouvelables sur le territoire mayennais pour faire face aux enjeux énergétiques de demain. Cette parcelle est classée pour partie en A et pour partie en N, des zones qui n'autorisent pas l'installation des énergies renouvelables. Il sollicite un changement de zonage qui permettrait d'accueillir ce projet.

Voir observation n° 10 qui se rapporte également à ce projet.

Réponse de Mayenne Communauté

Voir réponse à la même question n°10 (concerne le même projet).

Analyse du commissaire enquêteur

Se reporter à l'analyse de l'observation n° 10.

Observation n° 22 : Déposée par Madame Martine Leroy – Aron

La déposante est exploitante agricole et intervient sur l'utilisation de l'énergie photovoltaïque en auto consommation. Elle souligne les besoins importants en électricité des exploitations agricoles, corrélés au coût croissant de l'énergie. Elle évoque les différentes possibilités de production pour les exploitations, leur performance et leurs contraintes (tracker, installation en toiture). Elle souhaite que le PLUi puisse autoriser des installations au sol, dans les cours des exploitations. Elle estime que cette solution, parmi beaucoup d'autres, est de nature relever le défi énergétique, que l'emprise est limitée et qu'elle ne consomme pas de terres agricoles. Elle joint à sa déposition une plaquette explicative d'un fournisseur.

Réponse de Mayenne Communauté

Voir réponse à la demande n°10. Mayenne Communauté est sensible à la question des besoins en énergie des exploitations agricoles. C'est la raison pour laquelle la réponse à la demande n°14 relative aux trackers va être assouplie pour permettre des installations favorables à l'autosuffisance (ne pourra concerner que les trackers, pas les panneaux au sol en zone A).

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de Mayenne Communauté d'assouplir les conditions d'installation de production d'énergie renouvelable.

Observation n° 23 : Déposée par M. Daniel Savary, 1 rue Pissarro – 53110 Lassay-les-Châteaux

Le déposant est propriétaire de la parcelle ZT 0145, située à Lassay-les-Châteaux, d'une superficie de 1090 m² environ, actuellement classée en zone naturelle. Cette parcelle jouxte la zone UB. Il demande que sa parcelle soit classée en zone constructible, au motif que tous les réseaux sont à proximité.

Réponse de Mayenne Communauté

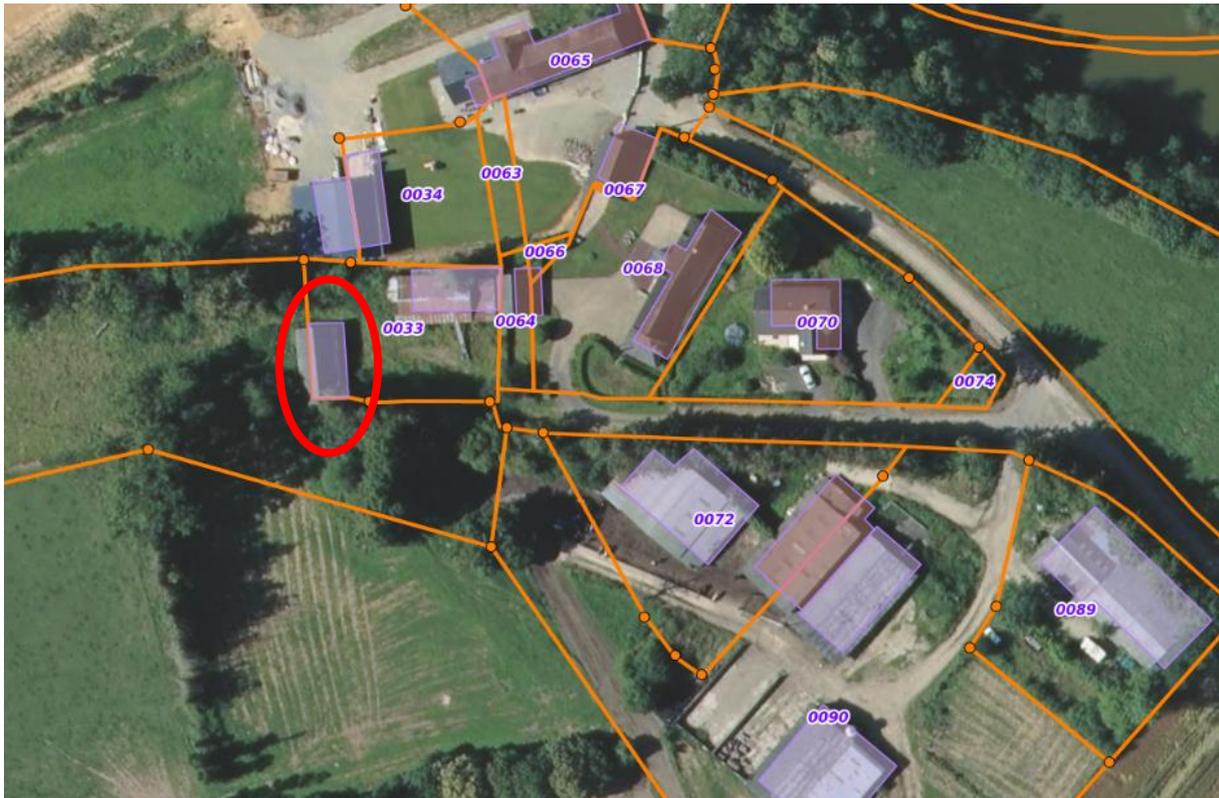
Le déclassement de terrain de zone N en zone constructible n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi. Ce sont les procédures de révision ou de déclaration de projet qui sont juridiquement légitimes pour les porter, le cas échéant, après analyse et justification des besoins.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui rappelle le cadre juridique de la procédure de modification du PLUi. Il invite le déposant à renouveler sa demande lors d'une prochaine révision du PLUi.

Observation n° 24 : Déposée par M. Jean-Pierre Derouault, Maupoirier – 53160 Jublains

Le déposant est propriétaire d'une ancienne loge en pierre, couverte en ardoise, d'une surface d'environ 98 m², et située sur la parcelle ZL0033, au lieudit la Pillerie, La Haie Traversaine. Il existe des bâtiments agricoles à une centaine de mètres mais qui sont utilisés uniquement pour du stockage de matériel et de fourrage. Il demande que ce bâtiment puisse être autorisé à changer de destination.



Réponse de Mayenne Communauté

Mayenne Communauté va analyser cette demande.

Il est rappelé que le PLUI ne fait que flécher les bâtiments qui sont autorisés à déposer éventuellement une demande d'autorisation d'urbanisme incluant le changement de destination : le PLUI n'est pas légitime pour donner cette autorisation de changement de destination.

C'est bien la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui sera légitime pour donner un AVIS CONFORME sur l'autorisation ou non, en fonction de ses critères d'analyse au moment du dépôt de la demande (les critères actuellement en vigueur peuvent évoluer).

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté. La vue aérienne montre plusieurs bâtiments agricoles à proximité ; il conviendra de vérifier l'affectation de ces bâtiments.

Observation n° 25 : Déposée par M. Urbain Meunier, La Douve - 53440 Aron

Le déposant s'oppose à l'implantation de fermes solaires et à l'acceptation de projets sous couvert d'agrivoltaïsme pour diverses raisons :

- Le PADD prévoit de protéger l'agriculture et ces projets ne sont pas cohérents sur des terres de bonne qualité ; le rôle de l'agriculture étant de nourrir les populations. Et entre 2006 et 2016, la surface des terres agricoles a diminué de 326 hectares.
- Ces projets seraient très préjudiciables à l'agriculture avec une augmentation des prix du foncier et des fermages entraînant des difficultés pour la transmission des exploitations.

- Les porteurs de projets présentent l'agrivoltaïsme comme un moyen de pérenniser l'agriculture alors que cette pérennisation peut se faire par d'autres moyens : Remise en cause de la conduite des élevages et des cultures, meilleure gestion des investissements.

Le déposant préconise de réunir tous les acteurs du monde agricole (DDT, Chambre d'Agriculture, syndicats agricoles, agriculteurs, acteurs locaux) pour donner un cadre au photovoltaïsme sur le territoire. Sans ce cadre, des projets vont voir le jour sur des terres de bonne qualité alors qu'on affirme vouloir défendre l'agriculture. La collectivité ne doit pas être trompée par le seul objectif qui serait de monter des projets industriels rémunérateurs alors qu'il faut prioriser leur installation sur des terres artificialisées (ex : fonderie mayennaise), en toiture ou sur des parkings.

La priorité doit rester l'installation d'agriculteurs et non les panneaux solaires.

Réponse de Mayenne Communauté

C'est bien l'objet du PADD du PLUi de Mayenne Communauté que de préserver les terres agricoles et les dédier à l'agriculture.

Ce principe n'est pas remis en question par cette procédure de modification. Mayenne Communauté pourrait utilement associer les acteurs du monde agricole à sa réflexion sur la question de l'énergie lors de la prochaine révision des documents d'urbanisme.

Analyse du commissaire enquêteur

Le déposant estime que le rôle premier des terres agricoles est de nourrir la population et que les projets industriels de production d'énergie ne doivent pas aller à l'encontre de cet objectif. Le PLUi actuel et les modifications proposées ne remettent pas en cause la protection des terres agricoles.

Observation n° 26 : Déposée par M. Laurent RUISSEAU - Responsable d'opérations et du patrimoine - SEM Laval Mayenne Aménagements

Le déposant, mandaté par Mayenne Communauté pour conduire le projet de pôle culturel, médiathèque, espace jeune à Lassay-les-Châteaux interroge sur l'interprétation qui peut être faite de l'article UE14 du PLUi Mayenne communauté qui fixe les règles de gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Article UE14 : « *Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation* ».

Réponse de Mayenne Communauté

Cette remarque sera prise en compte par l'ajustement de rédaction de l'article 14 de façon à clarifier son interprétation et l'application de la règle relative à la gestion des eaux pluviales, sur le point : « tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation ».

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

Observation n° 27 : Déposée par M. Thierry Malenfant – adjoint au maire d'Aron

Le déposant propose d'augmenter à 400 m² (au lieu des 300 m² proposés dans le projet) le seuil maximum pour les extensions de logements en zone A et N ; ce qui permettrait de connecter des bâtiments existants entre eux et de conserver une valeur patrimoniale et architecturale à des bâtiments qui risquent d'être laissés à l'abandon.

Réponse de Mayenne Communauté

Cette demande semble difficile à prendre en compte dans la mesure où elle va à l'encontre de l'avis de la CDPENAF, déjà critique sur la surface maximum de 300 m², portée par la présente procédure de modification du PLUi.

Analyse du commissaire enquêteur

L'assouplissement des règles d'extension de logements en zone A et N est déjà important. Le commissaire enquêteur estime que la surface maximum autorisée (300 m²) lui paraît suffisante et que la réponse de Mayenne Communauté est appropriée.

Les questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question relative à la consultation du dossier numérique

Le dossier numérique était consultable sur le site internet de Mayenne Communauté.

Disposez-vous d'un comptage des consultations des différentes pièces du dossier ? Si oui, pouvez-vous me les communiquer ?

Réponse de Mayenne Communauté

Nous vous transmettrons par mail le nombre de téléchargements enregistrés sur chaque pdf composant le dossier d'enquête qui était en ligne sur le site de Mayenne Communauté.

Analyse du commissaire enquêteur

Durant l'enquête publique, les différentes pièces du dossier étaient consultables en ligne sur le site internet de Mayenne Communauté. Parmi les chiffres de consultation des documents numériques, certains sont significatifs pour montrer l'intérêt porté par le public.

Consultation des documents relatifs à la modification n° 1 du PLUi :

- Notice de l'enquête publique : 41 téléchargements
- Pièces relatives à la concertation préalable : 34 téléchargements
- Projet de modification n° 1 intégrant le résumé non technique : 60 téléchargements
- Avis de la MRAe : 21 téléchargements
- Avis des autres PPA : 31 téléchargements
- Recueil des avis des communes : 26 téléchargements

Consultation des documents relatifs aux périmètres délimités des abords :

- PDA Saint-Georges Buttavent : 29 téléchargements
- Délibération du conseil municipal de Saint-Georges Buttavent : 19 téléchargements
- PDA Mayenne : 31 téléchargements

Par ailleurs, la totalité des observations portées sur les registres, déposées par courrier postal ou par mail, était consultable sur le site internet. Le nombre de téléchargement des ces observations varie de 17 pour la moins consultée à 64 pour la plus consultée.

Même si ces chiffres peuvent paraître modestes au regard de la population de la communauté de communes, ils démontrent cependant l'apport du numérique dans l'information du public. Ces chiffres sont à rapprocher des 27 personnes qui se sont déplacées lors des permanences.

Question relative à la consultation des dossiers physiques en dehors des permanences

Un dossier physique était déposé à Mayenne Communauté et dans 4 mairies.

Ces dossiers ont-ils été consultés en dehors des permanences ? Si oui, pouvez-vous dresser un bilan rapide ?

Réponse de Mayenne Communauté

Les services de Mayenne communauté ont reçu quelques visites ou répondu à quelques demandes de renseignements complémentaires sur le dossier de modificatif. (changement de destinations notamment) qui ont été suivies ou non d'un dépôt d'observation.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que le public est surtout venu consulter le dossier d'enquête lors des permanences.

Question relative à l'avis de la MRAe

Dans son avis, la MRAe semble regretter que le projet ne fasse pas référence au SRADDET des Pays de la Loire qui a été approuvé en 2020.

Elle formule un certain nombre de remarques et recommandations sur le contenu du résumé non technique, sur les changements de destination de bâtiments agricoles, sur les possibilités d'extension des logements actuels avec leurs conséquences sur la biodiversité, les zones humides, l'artificialisation des sols, la problématique des déplacements, ...

Quelles réponses pouvez-vous apporter ?

Réponse de Mayenne Communauté

*La révision du SRADDET est intervenue **APRÈS** l'approbation du PLUi de Mayenne Communauté. Ses objectifs doivent être pris en compte dans un premier temps par le SCoT, qui sera ensuite traduit dans le PLUi dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure.*

- la recommandation relative à « expliciter le besoin d'accroître la zone de constructibilité en zones A et N » : la modification du PLUi n'a pour effet d'accroître la zone de constructibilité qu'à travers l'inscription de bâtiments supplémentaires qui pourront éventuellement faire la demande de changement de destination (en plus des 817 déjà inscrits dans le PLUi en vigueur).

Les autres ajustements réglementaires du projet de modification n°1 n'auront d'éventuels impacts qu'à l'intérieur de terrains qui n'ont déjà plus de vocation agricole et sont occupés par des logements existants. Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.

- la recommandation d'analyser le cumul des éventuelles demandes d'extensions ou d'annexes plus importantes que ce qu'autorise le PLUi en vigueur sur les terrains potentiellement concernés ne pourrait donner lieu qu'à des calculs de surfaces hypothétiques et très certainement faux, par méconnaissance du nombre de départs, du nombre de projets privés qui pourront éventuellement se développer sur les 33 communes de Mayenne Communauté. Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.

- la recommandation relative aux incidences de la modification sur la ressource et la gestion de l'eau : L'artificialisation rendue possible par la modification n°1 induit une incidence négative concernant la gestion des eaux pluviales et le risque de ruissellement, comme indiqué dans l'évaluation environnementale. Les incidences sur cette thématique générées par les bâtiments pouvant changer de destination semblent négligeables à l'échelle d'un territoire comme celui de Mayenne Communauté, d'autant que, comme le rappelle la MRAe à la page 7 de son avis, seuls 104 bâtiments sur les 817 initialement inscrits au PLUi ont finalement pu changer de destination, ce qui permettrait théoriquement d'estimer qu'un seul bâtiment parmi ceux inscrits dans le cadre de cette modification puisse réellement changer de destination. Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.

- la recommandation relative à l'établissement d'une OAP sur le secteur de St-Georges-Buttavent : Mayenne Communauté va prochainement entamer ce travail avec la commune dans la perspective plus globale d'intégrer une OAP sur ce secteur dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi. Il est d'ailleurs très probable qu'une démarche de même ordre soit également portée sur d'autres communes du territoire de Mayenne Communauté.

- la recommandation relative au cadrage des projets en zone A et N dès lors qu'ils se situeraient à l'interface avec des milieux naturels tels que des éléments des trames bocagères, des espaces de prairies naturels ou des zones humides : ce sujet pourra être pris en compte dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.

- la recommandation relative à la justification des ajouts de bâtiments pouvant changer de destination au regard des critères relatifs à la qualité architecturale et patrimoniale : les bâtiments qu'il est proposé d'ajouter en tant que bâtiments pouvant demander le changement de destination, répondent au critère de qualité patrimoniale, tout comme ceux de la « liste » initiale. Cela fait partie des justifications de la règle dans le rapport de présentation du PLUi.

- la recommandation relative à des précisions sur les conditions dans lesquelles une isolation thermique par l'extérieur peut être envisagée dans le cas de façades présentant un intérêt architectural : la MRAe fait référence à une incohérence entre les nouvelles possibilités d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions en pierre et l'exigence de conservation des éléments d'ornementations existants. Cette demande sera prise en compte dans une rédaction adaptée de l'article 9 (toutes zones) de façon à ne pas imposer cette conservation des éléments d'ornementation dans le cas d'une ITE.

- la recommandation relative à l'évaluation de la situation des zones UE par rapport aux secteurs habités ou à vocation future d'habitat ainsi que par rapport aux établissements accueillant des publics sensibles au plan sanitaire va au-delà de l'objet de la modification qui porte uniquement sur l'autorisation des ICPE à condition que le périmètre de protection ou de servitude généré **ne dépasse pas des limites de l'unité foncière concernée par le projet**. Ainsi les potentielles futures ICPE devront justifier de leur non-dangereux vis-à-vis de leur environnement immédiat. De plus, elles seront

soumises à différentes réglementations en fonction du régime dont elles relèveront (Déclaration, Enregistrement, Autorisation...) permettant de s'assurer de la bonne prise en compte et de la diminution du risque généré pour l'environnement et la santé humaine.

Cet aspect pourra être précisé dans l'évaluation environnementale de la modification.

- la recommandation relative à l'évaluation des incidences de la modification n°1 du PLUi sur la capacité du territoire à séquestrer le carbone et sur l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre qu'elle est susceptible de générer.

La modification n°1 est compatible avec le PCAET de Mayenne Communauté, notamment via la mesure permettant la mise en place de trackers en zone agricole, exclusivement en lien avec l'activité et les besoins en énergie des exploitations, qui permet le développement des énergies renouvelables sur le territoire tout en protégeant les terres agricoles.

La MRAe souligne l'impact potentiel des nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en termes d'émissions de gaz à effet de serre, via "les effets de déplacements supplémentaires résultant d'une organisation spatiale de développement qui prévoit encore une évolution de la part déjà importante de nouveaux logements dans le diffus". Les émissions générées par les déplacements des nouveaux ménages semblent pourtant négligeables à l'échelle d'un territoire comme celui de Mayenne Communauté, d'autant que, comme le rappelle la MRAe à la page 7 de son avis, seuls 104 bâtiments sur les 817 initialement inscrits au PLUi ont finalement pu changer de destination, ce qui peut permettre théoriquement d'estimer qu'un seul bâtiment parmi ceux nouvellement inscrits puisse réellement changer de destination.

Analyse du commissaire enquêteur

Mayenne Communauté apporte des réponses, point par point, aux remarques et recommandations de la MRAe.

La communauté de communes prend en compte certaines recommandations dans le cadre de cette modification ou s'engage à le faire lors d'une révision ultérieure (OAP à Saint-Georges-Buttavent, cadrage des projets en zone A et N situés à l'interface avec des milieux naturels, isolation thermique par l'extérieur sur des façades présentant un intérêt architectural, ICPE en zone UE située à proximité de secteurs habités ou à vocation future d'habitat, ou d'établissements accueillant des publics sensibles).

Pour les autres remarques, elle apporte des explications ou des justifications. Les objectifs du SRADDET des Pays de la Loire auraient certes pu inspirer cette modification du PLUi, tout en restant compatibles avec le SCoT en vigueur. Les SCoT et les PLUi devront être révisés respectivement en 2026 et 2027. Le territoire de Mayenne Communauté est en majorité rural et marqué depuis quelques décennies par la disparition de nombreuses exploitations et donc par la libération de bâtiments agricoles. Les changements de destination de ces bâtiments pour en faire des logements contribuent certes à l'artificialisation des sols et ont des impacts négatifs (déplacements, incidence sur la gestion et la ressource en eau, extension des réseaux, ...). Comme le souligne Mayenne Communauté, seuls 104 bâtiments peuvent changer de destination sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes ; un chiffre relativement faible au regard des logements nécessaires. De plus, ces changements de destination contribuent à la réduction des prélèvements sur les terres agricoles pour la création de lotissements. Ils répondent également à un choix de vie de certaines personnes, permettent de donner une seconde vie à un patrimoine menacé d'abandon et maintiennent des habitants dans des communes rurales qui peuvent ainsi espérer conserver un minimum de commerces et de services. Concernant l'analyse du cumul des éventuelles demandes d'extensions ou d'annexes,

elle apparaît effectivement difficile à mener, peu fiable et donc peu pertinente. Concernant les émissions de gaz à effet de serre liées aux nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, la possibilité d'implanter un tracker par exploitation est de nature à compenser cet impact négatif, d'autant plus que la règle d'un seul tracker par exploitation pourrait être assouplie lors de l'adoption de cette modification de PLUi.

Question relative à l'avis de la CDPENAF et de l'État

La CDPENAF demande que soient faites des vérifications sur l'éligibilité de certains bâtiments au changement de destination. Elle estime que la rédaction des articles relatifs à l'extension des habitations en zone A et N peut engendrer des difficultés de compréhension.

L'État recommande de prendre en compte les réserves de la CDPENAF. Il propose une OAP pour garantir la faisabilité du projet de centre-bourg de Saint-Georges-Buttavent et de revoir les préconisations en matière de hauteur des murs en limite d'emprise publique dans les quartiers historiques, avec l'appui de l'architecte des bâtiments de France.

Quelles réponses pouvez-vous apporter ?

Réponse de Mayenne Communauté

AVIS CDPENAF

- Sur la demande de vérifications préalables des nouveaux bâtiments qui pourront demander le changement de destination : *Il est rappelé que le PLUI ne fait que flécher les bâtiments qui sont autorisés à déposer éventuellement une demande d'autorisation d'urbanisme incluant le changement de destination. C'est la CDPENAF qui est seule légitime pour donner un AVIS CONFORME sur l'autorisation ou non, en fonction de ses critères d'analyse au moment du dépôt de la demande (les critères de la CDPENAF actuellement en vigueur n'ont pas de caractère juridique et peuvent évoluer). Cependant, Mayenne Communauté a pris toutes les dispositions possibles pour s'en rapprocher au maximum.*

- demande de reformulation de la règle des extensions des habitations en zone A et N : *cette demande sera prise en compte et la rédaction améliorée pour une meilleure compréhension.*

- remarque sur les surfaces maximales des annexes : *la demande de rester à 60 m² maximum (sans aller jusqu'à 100 m²) semble difficile à prendre en compte au regard des besoins et la diversité des vocations potentielles de ces annexes.*

- remarque sur les logements de fonction : *idem réponse apportée à cette remarque exprimée par la Chambre d'Agriculture.*

- remarque sur le caractère trop restrictif des règles autorisant les trackers : *cette demande sera prise en compte pour faciliter l'autosuffisance en énergie des exploitations agricoles. Mayenne Communauté se rapprochera des services de la Chambre d'Agriculture et de la DDT pour ajuster au mieux le dispositif réglementaire.*

AVIS ÉTAT (DDT 53)

- Demande de veiller à la prise en compte des critères de la CDPENAF pour le repérage des bâtiments pouvant changer de destination : *Il est rappelé que le PLUI ne fait que flécher les bâtiments qui sont*

autorisés à déposer éventuellement une demande d'autorisation d'urbanisme incluant le changement de destination. C'est la CDPENAF qui est seule légitime pour donner un AVIS CONFORME sur l'autorisation ou non, en fonction de ses critères d'analyse au moment du dépôt de la demande (les critères de la CDPENAF actuellement en vigueur n'ont pas de caractère juridique et peuvent évoluer). Cependant, Mayenne Communauté a pris toutes les dispositions possibles pour s'en rapprocher au maximum.

- Demande de traiter une incohérence à l'article 9, entre les nouvelles possibilités d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions en pierre et l'exigence de conservation des éléments d'ornementations existants. Cette demande sera prise en compte dans une rédaction adaptée de l'article 9 (toutes zones) de façon à ne pas imposer cette conservation des éléments d'ornementation dans le cas d'une ITE.

- Les fautes de frappes / coquilles relevées par la DDT seront corrigées.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Mayenne Communauté. Les nouvelles demandes de changement de destination sont relativement limitées en nombre. Mayenne Communauté semble avoir pris les dispositions pour que les critères d'éligibilité soient respectés. Et au final, la CDPENAF est seule légitime pour donner un AVIS CONFORME sur l'autorisation ou non de changement de destination.

Question relative à l'avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture a émis des réserves à son avis favorable.

Allez-vous prendre en compte ces réserves ? Si oui, de quelle manière ?

Réponse de Mayenne Communauté

- La remarque sur les abris des animaux : cette possibilité ajoutée dans le PLUi vient en réponse aux éventuels besoins de propriétaires non agriculteurs (les autres peuvent déjà le faire), et à l'article R 214-18 du code rural qui stipule qu'il est interdit de garder en plein air des animaux des espèces bovine, ovine, caprine et des équidés sans dispositifs et d'installations destinés à éviter les souffrances qui **pourraient résulter des variations climatiques**. C'est bien l'objectif des abris. Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.

- La remarque relative aux nouvelles destinations autorisées en STECAL : Le fait d'autoriser la destination « industrie » dans les STECAL et non plus seulement l'artisanat, est ajusté **aux seules extensions des constructions existantes ayant déjà cette vocation** et de ce fait limite les impacts sur l'environnement et les paysages. Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.

- la remarque relative au critère des « 3 ans » sans activité agricole pour les changements de destination des nouveaux bâtiments repérés en zone agricole : ce critère est simplement inscrit dans une charte « agriculture et urbanisme » de la Mayenne, sans valeur juridique, ce qui est cohérent avec le fait que le PLUi ne peut pas s'opposer sur ce point à une demande d'autorisation d'urbanisme. De plus, il est important de rappeler que :

* Les 3 ans s'apprécient en fonction de la date de dépôt de la demande éventuelle (et non pas au moment de l'évolution du PLUi).

* La CDPENAF est seule légitime pour formuler **un avis conforme** sur les éventuelles demandes de permis.

Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.

- La remarque relative au logement de fonction en zone agricole : La modification n° 1 du PLUi permet d'apporter une souplesse autorisant la construction de logement de fonction en zone Agricole à condition d'être liée à l'exploitation agricole, dans l'objectif de favoriser l'agriculture et de faciliter les conditions d'exploitation par un ou deux agriculteurs résidant sur l'exploitation. La référence à une surveillance permanente et rapprochée est trop complexe à apprécier au titre du PLUi et de son cadre réglementaire du code de l'urbanisme et peut fragiliser les procédures

En revanche, le PLUi prévoit déjà une distance maximum de 50 m depuis les bâtiments agricoles, alors que l'avis de la Chambre évoque 95 m. Cette distance de 95 m est au contraire un minimum par rapport aux bâtiments d'élevage (application du règlement sanitaire départemental).

Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.

Analyse du commissaire enquêteur

Mayenne communauté ne prévoit pas de faire évoluer le projet de modification pour prendre en compte les remarques de la Chambre d'Agriculture et apporte les explications et justifications qui semblent pertinentes au commissaire enquêteur.

Concernant les abris pour animaux, même si cette surface de 100 m² peut paraître importante, le caractère rural du territoire de Mayenne Communauté et les besoins des personnes « non agricoles » qui ont choisi d'y habiter peuvent justifier cet élargissement de la règle.

L'impact de l'ajout de la destination « industrie » au STECAL reste maîtrisé dans la mesure où il ne s'applique qu'aux seules extensions des constructions existantes ayant déjà cette vocation.

Les règles s'appliquant aux logements de fonctions des agriculteurs paraissent suffisamment précises et il ne paraît pas utile de les complexifier. En effet, un logement de fonction dans une exploitation céréalrière peut également se justifier par le besoin de proximité et de surveillance, dans un contexte de montée des incivilités et des vols.

Questions relatives à l'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie

La CCI formule des recommandations.

Quelle suite allez-vous donner à ces recommandations ?

Réponse de Mayenne Communauté

Toutes les suggestions d'amélioration de forme seront prises en compte.

En ce qui concerne la demande d'élargissement de la vocation industrielle à tous les STECAL déjà concernés par une vocation industrielle, et pas seulement à St Georges Buttavent (ce que la modification prévoit déjà), Mayenne Communauté est favorable à cette évolution de la règle, de façon à donner un cadre réglementaire équitable à toutes les activités industrielles existantes dans les STECAL. Le règlement sera donc ajusté pour les 11 autres STECAL concernés.

Le dernier paragraphe concerne un projet en cours (Coulonges Nord – Giraudière) : il n'a donc pas à être pris en compte dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi.

Analyse du commissaire enquêteur

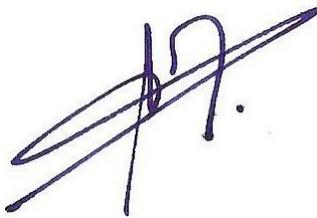
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui va clarifier notamment la vocation industrielle des STECAL.

10 CONCLUSION

L'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, auditions, observations déposées par le public, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse...) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'un éclairage et d'informations suffisantes pour conclure et formuler ses conclusions et son avis dans un document distinct.

Louverné le 26 décembre 2022

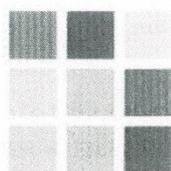
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' and 'B' followed by a period.

Daniel Busson

11 ANNEXES

- Arrêté portant ouverture de l'enquête publique
- Annonces légales
- Information publiée dans le bulletin de Mayenne Communauté
- Information mise en ligne sur le site internet de la ville de Mayenne
- Information mise en ligne sur le site internet de la commune de Martigné-sur-Mayenne
- Information mise en ligne sur le panneau d'affichage lumineux de Martigné-sur-Mayenne
- Information mise en ligne sur le panneau d'affichage lumineux de Lassay-les-Châteaux



ARRETE N°2022-AG-09 en date du 29 septembre 2022

Portant OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

RELATIVE A

**LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MAYENNE COMMUNAUTE**

ET

**LA CREATION DE 3 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
(élaborés par l'Architecte des Bâtiments de France sur la commune de
Mayenne et sur le site de Fontaine Daniel, commune de Saint-Georges-
Buttavent).**

**Du LUNDI 24 OCTOBRE 2022 à 9H00 AU VENDREDI 25 NOVEMBRE 2022
à 17H30.**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 5214-16,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 101-1 et suivants, L 103-2, L.123-10 et
R.123-19, L. 153-36 et suivants, R.153-1 et suivants,
VU, la délibération en date du 4 février 2020 par laquelle le Conseil Communautaire a
approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Mayenne Communauté,
VU l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 8 février 2022 qui
soumet la modification N°1 du PLUI à évaluation afin d'analyser ses incidences notables sur
l'environnement,
VU la délibération du conseil communautaire en date du 3 mars 2022 définissant les objectifs
et les modalités de la concertation rendue obligatoire dans le contexte,
VU la concertation qui s'est tenue entre le 30 mars 2022 au 15 mai 2022 auprès des habitants
et acteurs du territoire,
VU la délibération en date du 2 juin 2022 dans laquelle le conseil communautaire approuve
le bilan de la concertation,
VU les conclusions attendues de l'autorité environnementale pour le 11 octobre 2022 suite à
la communication du dossier d'évaluation,

VU les différents avis attendus des communes et des personnes publiques associées et consultées,

VU le code du patrimoine, et notamment l'article L.621-30 à L 621-31 et R 621-95,

VU le porter à notre connaissance en date du 2 février 2022 de Monsieur Le Préfet de la Mayenne au titre de l'article R. 132-2 du Code de L'Urbanisme, sur des propositions de Périmètres Des Abords élaborés par l'Architecte des Bâtiments de France : deux sur la commune de Mayenne et une sur la commune de St Georges-Buttavent – site de Fontaine Daniel,

VU la délibération du conseil municipal de St Georges-Buttavent en date 5 janvier 2022 émettant un avis favorable sur la proposition de création d'un Périmètre Délimité des Abords autour de l'abbaye cistercienne de la cité de Fontaine Daniel –commune de St Georges Buttavent,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Mayenne en date 7 avril 2022 émettant un avis favorable sur la proposition de création de 2 Périmètres Délimités des Abords dont un sur le centre-ville de Mayenne couvrant un hôtel de la Place Cheverus, l'ancien palais de justice, le château, l'église Saint-Martin, la Chapelle des Calvairienne et l'autre sur la Chapelle St Léonard,

VU la délibération du conseil communautaire en date 5 mai 2022 validant ce nouveau principe de protection du patrimoine et la délimitation de 3 Périmètres Délimités des Abords proposés par l'Architecte des Bâtiments de France et soumettant ces PDA à enquête publique afin qu'ils puissent être intégrés comme servitude d'utilité publique dans le PLUi,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants,

VU la décision N° E 22000159/53 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 19 septembre 2022 désignant Monsieur Daniel BUSSON, Cadre bancaire en retraite en qualité de Commissaire Enquêteur,

VU les pièces du dossier d'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme d'une part et à la création d'un périmètre délimité des abords d'autre part,

Après concertation avec Monsieur le Commissaire Enquêteur,

LE PRESIDENT DE MAYENNE COMMUNAUTE ARRETE :

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur 2 objets :

- 1) **La modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Mayenne Communauté.**

La collectivité souhaite procéder à des adaptations de son document d'urbanisme communal intercommunal notamment pour :

- ❖ Prendre en compte l'évolution de certains projets ou permettre leur réalisation y compris en autorisant des changements de destinations de bâtiments aujourd'hui agricoles/vacants, ou en permettant l'implantation de certaines activités,
- ❖ Procéder à des ajustements ponctuels de règles, au regard des retours d'expériences après quelques lois d'application du PLU, notamment pour :
 - Tenir compte dans le zonage de la réalité du terrain et du contexte,
 - Ajuster les possibilités d'extensions et améliorer leur intégration,
 - Assouplir certaines règles pour les constructions annexes (piscines, abris de jardins, abris pour animaux...),
 - Inscrire des dispositions spécifiques dans le cadre d'opération d'ensemble ou de configurations particulières de terrains,
 - Adapter et renforcer les exigences de qualités architecturales ou urbaines et paysagères,
 - Ajuster ponctuellement certaines règles d'implantation tenant compte de cas particuliers,
 - Permettre l'implantation de trackers pour la production d'énergie en zone A.
- ❖ Améliorer la rédaction de certaines règles et apporter des précisions notamment sur l'application du PLUi,
- ❖ Corriger des erreurs matérielles ou des incohérences, et procéder à des améliorations de formes.

2) La création de Périmètres délimités des Abords dont 2 sur la commune de Mayenne et un sur le site de Fontaine Daniel, Commune de St Georges-Buttavent. La loi SRU de 2000 permet de transformer la servitude automatique des 500 mètres en un « périmètre délimité des abords » (PDA). Ce nouveau périmètre tient compte des véritables enjeux paysagers et urbains autour du monument et nécessite une enquête publique avant d'être opposable aux tiers.

Article 2 : Date et durée de l'enquête publique

La durée de l'enquête publique est de 33 jours consécutifs soit du Lundi 24 octobre 2022 à 9H00, date et heure d'ouverture de l'enquête, au Vendredi 25 novembre 2022 à 17H30, date et heure de clôture de l'enquête.

Article 3 : Désignation du Commissaire enquêteur

Mme Frédérique SPECHT, 1^{ère} Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné, par décision N° E 22000159/53 du 19 septembre 2022 : Monsieur Daniel BUSSON, Cadre bancaire retraité, demeurant 9 Rue Louis Montcalm 53950 LOUVERNE en qualité de commissaire enquêteur.

Article 4 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête est composé de 2 parties :

- 1) Une relative à la modification du **PLUi** est composée des éléments suivants :
 - La notice explicative avec mention des textes régissant l'enquête publique et la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative à la modification du plan, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation.

- Les pièces administratives : délibérations relatives à la procédure, bilan de la concertation, pièces relatives à l'enquête publique.
 - Le projet de modification N°1 du PLUi détaillant les modifications du zonage entraînant des changements de règle, les modifications du règlement entraînant des changements de règle, les clarifications, les améliorations de formes et corrections d'erreurs matérielles, la mise à jour du Rapport de Présentation et intégrant l'évaluation environnementale de cette modification n°1 et le résumé non technique.
 - Le recueil des avis des communes, des Personnes Publiques Associées dont l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale.
 - D'éventuelles notes complémentaires d'informations destinées à éclairer le public, faciliter la lecture des documents et lui permettre une meilleure compréhension de la modification.
- II) Une seconde relative à la création des 3 Périmètres Délimités des Abords est composée des éléments suivants :
- La notice explicative avec mention des textes régissant l'enquête publique et la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative à la création des PDA, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour valider cette approbation.
 - Les pièces administratives : délibérations relatives à la procédure, pièces relatives à l'enquête publique.
 - le porter à notre connaissance de Monsieur Le Préfet de la Mayenne en date du 2 février 2022, comportant les documents techniques de propositions des Périmètres Délimités Des Abords élaborés par l'Architecte des Bâtiments de France : deux sur la commune de Mayenne et une sur la commune de St Georges-Buttavent – site de Fontaine Daniel.
 - D'éventuelles notes complémentaires d'informations destinées à éclairer le public, faciliter la lecture des documents et lui permettre une meilleure compréhension de la modification.

Le dossier comprendra également un registre d'enquête.

Article 5 : Consultation du dossier d'enquête publique

Le Public pourra pendant toute la durée de l'enquête consulter le dossier selon les modalités suivantes :

➤ Sur support papier

Au siège de l'enquête qui est le siège de MAYENNE COMMUNAUTE, 10 rue de Verdun 53100 MAYENNE du lundi au vendredi pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture soit de 08H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30, dans le hall de la salle des Conseils ainsi que dans les communes suivantes aux jours et heures d'ouverture habituels des Mairies :

1	Siège de Mayenne Communauté- Mairie de Mayenne	10 Rue de Verdun CS 60111 53103 MAYENNE Cédex	Lu, Ma, Me, Je, Ve de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30
2	Mairie de Lassay-les- Châteaux	18, Place du 8 Mai 1945 53110 LASSAY-LES- CHATEAUX	Lu, Ma, Me, Je, Ve de 8H30 à 12H00 et de 14H00 à 17H00 sauf le Je. 1er et 3ème Sa de 8H30 à 12H00.
3	Mairie de Martigné-sur- Mayenne	5, Place de l'Eglise 53470 MARTIGNE-SUR- MAYENNE	Lu, Me et Ve de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 18H00. Je de 9H00 à 12H00
4	Mairie de Saint- Georges-Buttavent	12, Place de l'Eglise 53100 ST-GEORGES- BUTTAVENT	Lu, Me, Je, Ve de 9H00 à 12H30 et de 13H45 à 16H30. Ma de 13H45 à 16H30. Sa de 9H00 à 12H00.

➤ **Par voie numérique 7/7J et 24/24H**

- **Sur le site internet de Mayenne Communauté à partir du lien suivant :**

<https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>

- **Sur un poste informatique mis à disposition au siège de MC 10 rue de Verdun 53100 Mayenne aux horaires habituels d'ouverture.**

Article 6 : Recueil des observations

Le Public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions auprès du Commissaire Enquêteur de telle sorte qu'elles lui parviennent au plus tard avant la date et heure de clôture –vendredi 25 novembre 2022 à 17H30- par les moyens suivants :

- Par courrier électronique, à l'adresse suivante : plui-mc@mayennecommunaute.fr. Il est précisé que la taille des pièces jointes ne pourra excéder 5 méga octets. En cas de dépassement, il est conseillé de faire plusieurs envois numérotés et identifiés afin d'effectuer le rattachement avec les courriels précédents.
- Par courrier postal à l'adresse suivante : M le Commissaire Enquêteur 10 Rue de Verdun - CS 60 111 - 53 103 Mayenne Cedex en mentionnant sur l'enveloppe « EP Modification PLUi-PDA »
- Sur l'un des 4 registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les mairies de Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne et Saint-Georges-Buttavent aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'au siège de Mayenne Communauté-Mairie de Mayenne - Hall de la salle des Conseils.
- Directement auprès du Commissaire Enquêteur, au cours de l'une des permanences tenues par lui (voir article 7).

Les observations et propositions du public déposées sur les registres des mairies de Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne, Saint-Georges-Buttavent ou transmises par voie électronique ou par voie postale seront consultables :

- en ligne à partir du site de Mayenne Communauté
- imprimées et annexées au registre de Mayenne Communautés et consultables sur place au siège de Mayenne Communauté

Article 7 : Accueil du public par le Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations aux lieux, dates et horaires suivants :

1	Lundi 24 octobre 2022	Siège de Mayenne Communauté	9H00 à 12H00
2	Samedi 5 novembre 2022	Mairie de Martigné-sur-Mayenne	9H00 à 12H00
3	Mardi 8 novembre 2022	Mairie de Saint-Georges-Buttavent	9H00 à 12H30
4	Mercredi 16 novembre 2022	Mairie de Mayenne	15H00 à 18H00
5	Vendredi 18 novembre 2022	Mairie de Lassay-les-Châteaux	8H30 à 12H00
6	Vendredi 25 novembre 2022	Siège de Mayenne Communauté	14H30 à 17H30

Article 9 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2, les registres d'enquête assortis des documents annexés par le public, ainsi que toute correspondance seront adressés sans délai au Commissaire Enquêteur, clos et signés par ses soins.

Article 10 : Rapport et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur remettra au Président de Mayenne Communauté, sous un délai de 8 jours la synthèse des observations écrites et orales consignée dans un procès-verbal de synthèse. Mayenne Communauté disposera d'un délai de 15 jours pour transmettre au Commissaire Enquêteur ses réponses aux observations éventuelles.

A défaut d'une demande motivée de report, le Commissaire Enquêteur remettra au Président de Mayenne Communauté le rapport et les conclusions motivées et ce dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 11 : Mesures de publicité

Un avis public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ainsi que les indications du présent arrêté sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les journaux diffusés dans le département en rubrique Annonces Légales : Ouest France et le Courrier de la Mayenne. Cet avis sera affiché au siège de Mayenne Communauté ainsi que dans toutes les mairies des communes membres et différents lieux du territoire communautaire, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également publié sur le site de Mayenne Communauté.

Article 12 : Information relative à l'organisation de l'enquête

Toute information sur le projet et l'enquête pourra être obtenue auprès de Mayenne Communauté :

- à partir de l'adresse mail plui-mc@mayennecommunaute.fr.
- ou par téléphone au 02.43.30.21.21.

Il conviendra de préciser que la demande d'information concerne l'enquête publique relative à : « Modification PLUi – PDA ».

Article 13 : Suite de l'enquête publique

Les copies du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur seront adressées au Préfet de la Mayenne et au Tribunal Administratif de Nantes ainsi qu'à l'ensemble des 33 communes du territoire.

Ces pièces seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

- au siège de Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun 53100 Mayenne aux jours et heures habituels d'ouverture
- sur le site internet de Mayenne Communauté suivant le lien précisé ci-dessus.

Au terme de l'enquête,

- le projet de modification du PLUi, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire- enquêteur sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.
- Les Périmètres des Abords seront validés par le Conseil Communautaire avant un arrêté du Préfet de Région afin qu'ils puissent être intégrés comme servitude d'utilité publique dans le PLUi conformément à l'article R. 621-95 du code du patrimoine, Mayenne Communauté ayant en charge d'annexer le tracé des nouveaux périmètres au PLUi, dans les conditions prévues aux articles L.153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

Article 14 : Notification et exécution du présent arrêté

M. Le Président de Mayenne Communauté est chargé de l'exécution du présent arrêté. Ampliation en sera transmise au Préfet de la Mayenne, aux Maires des communes du territoire, au Président du Tribunal Administratif de Nantes et au Commissaire Enquêteur. Il sera affiché au siège de Mayenne Communauté et publié sur le site de la Communauté de Communes.

Article 15 : Voie de recours

Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Fait à Mayenne, le 29 septembre 2022

Jean-Pierre LE SCORNET
Président de MAYENNE COMMUNAUTE.



Annonc

Tarifs fixés par l'arrêté ministériel
du 19 novembre 2021

En application de l'article 2 dudit arrêté, les annonces judiciaires et légales font l'objet d'une tarification au caractère. Le tarif d'un caractère est de 0,183 € HT pour l'année 2022 en Mayenne, Maine-et-Loire et Loire-Atlantique.

Ces mêmes annonces sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : www.actulegales.fr.

DIVERS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MAYENNE COMMUNAUTE Modification de droit commun

N°1 du PLUi et création de 3 Périmètres Délimités des Abords

Du lundi 24 octobre 2022 à 9h00 au vendredi 25 novembre 2022 à 17h30.

Par arrêté en date du 29 septembre 2022, Monsieur Le Président de Mayenne Communauté a prescrit une enquête publique sur un projet de modification N°1 du PLUi de MAYENNE COMMUNAUTE (MC) ainsi que sur la création de 3 Périmètres Délimités des Abords. L'enquête, d'une durée de 33 jours consécutifs, se déroulera du Lundi 24 octobre 2022 à 9:00H, au Vendredi 25 novembre 2022 à 17:30H.

Le Tribunal Administratif de Nantes a désigné, Monsieur Daniel BUSSON, en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier soumis à l'enquête porte sur :

- des adaptations du document d'urbanisme intercommunal notamment pour prendre en compte l'évolution de certains projets ou permettre leur réalisation ; procéder à des ajustements ponctuels de règles, au regard des retours d'expériences après quelques lois d'application du PLU ; améliorer la rédaction de certaines règles et apporter des précisions notamment sur l'application du PLUi ; corriger des erreurs matérielles ou des incohérences et procéder à des améliorations de formes.

- la création de Périmètres des Abords : 2 sur Mayenne et 1 sur le site de Fontaine Daniel, Commune de St Georges-Buttavent. Il s'agit de transformer la servitude automatique des 500 mètres en un « périmètre délimité des abords » (PDA) tenant compte des véritables enjeux paysagers et urbains autour du monument ou du site.

Le dossier est consultable par le public pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur document papier au siège de Communauté de Communes, 10 rue de Verdun 53100 MAYENNE du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 - Hall de la salle des Conseils ainsi que dans les mairies de Lassay-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne et St-Georges-Buttavent aux heures habituelles d'ouverture au public.

- Par voie numérique 7/7J et 24/24H sur le site internet de MC : <https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/> ou aux horaires habituels d'ouverture sur un poste informatique mis à disposition au siège de MC 10 rue de Verdun 53100 Mayenne.

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public sur les lieux et créneaux suivants :

1. Lundi 24 octobre 2022 Siège de Mayenne Communauté 9h00 à 12h00
2. Samedi 5 novembre 2022 Mairie de Martigné-sur-Mayenne 9h00 à 12h00
3. Mardi 8 novembre 2022 Mairie de Saint-Georges-Buttavent 9h00 à 12h30
4. Mercredi 16 novembre 2022 Mairie de Mayenne 15h00 à 18h00
5. Vendredi 18 novembre 2022 Mairie de Lassay-les-Châteaux 8h30 à 12h00
6. Vendredi 25 novembre 2022 Siège de Mayenne Communauté 14h30 à 17h30

Le public pourra formuler ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'attention du Commissaire Enquêteur.

- Par courrier électronique (taille des pièces limitée à 5 Mo pour éviter tout incident informatique) à l'adresse suivante : plui-mc@mayennecommunaute.fr

- Par courrier postal à l'adresse suivante : M le Commissaire Enquêteur, 10 Rue de Verdun CS 60 111, 53 103 Mayenne Cedex en mentionnant sur l'enveloppe « EP Modification PLUi-PDA »

- Sur l'un des 4 registres mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les mairies de Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne et Saint-Georges-Buttavent aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'au siège de Mayenne Communauté-Mairie de Mayenne - Hall de la salle des Conseils.

- Directement auprès du Commissaire Enquête, au cours de l'une des permanences tenues par lui.

Les observations du public déposées sur les registres de Martigné-sur-Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Saint-Georges-Buttavent, transmises par voie électronique ou postale seront consultables en ligne à partir du site de Mayenne Communauté, imprimées et annexées au registre de Mayenne Communauté consultables sur place au siège de Mayenne Communauté. A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur, transmettra à MC le rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours.

Ces pièces seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête au siège et sur le site internet de MC. Le Conseil communautaire validera le projet de modification du PLUi, éventuellement amendé ainsi que les PDA avant un arrêté du Préfet de Région et leur intégration comme servitude d'utilité publique dans le PLUi.

Les informations sur cette enquête sont disponibles à Mayenne Communauté et dans les communes concernées ainsi que sur le lien : <https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>

Le PLUi amélioré

Mayenne Communauté a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en 2020 et engage aujourd'hui une nouvelle étape avec une procédure de modification dite de droit commun. Après une première concertation au printemps, la phase suivante se déroulera à l'automne avec une enquête publique envisagée du 24 octobre au 25 novembre 2022.

Les modifications concernent notamment des changements de destination en zone agricole permettant la construction de nouveaux logements, des possibilités plus larges en matière d'architecture contemporaine sur les extensions, les matériaux de toiture ou les clôtures en zone urbaine.

Cette consultation publique intégrera aussi les nouveaux espaces de protection patrimoniale dans le centre-ville, autour de la Chapelle St Léonard à Mayenne et sur le site de Fontaine-Daniel à Saint-Georges Buttavent.

Le détail des modifications et avis des institutions qualifiées seront consultables dans les mairies de Lassay-les-châteaux, Martigné-sur-Mayenne, St-Georges-Buttavent ainsi qu'au siège de Mayenne Communauté et sur le site internet, tout comme les permanences organisées dans ces mêmes communes par le Commissaire Enquêteur, Daniel Busson : <https://www.mayenne-communauté.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>



Fontaine-Daniel fait partie des sites protégés.

Information sur le site internet de la ville de Mayenne

The screenshot shows the website 'Urbanisme - Ville de Mayenne' with the following content:

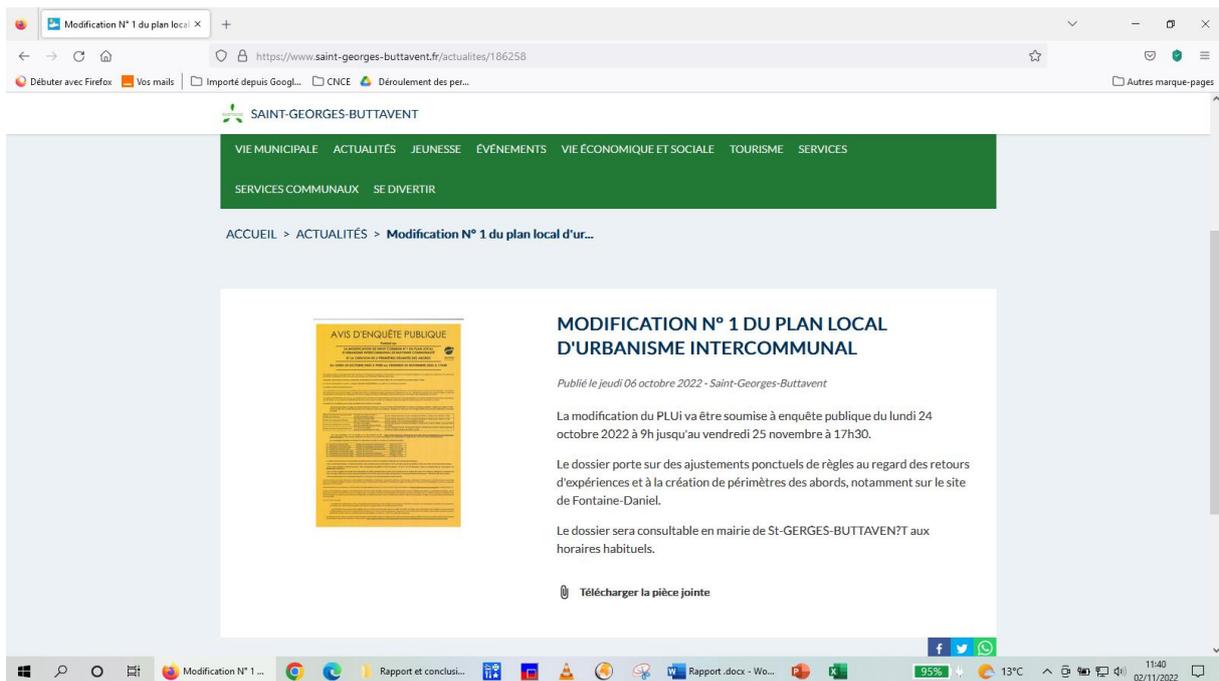
- Navigation menu:** Mayenne, ma Ville; Utile; Entreprises et commerces; Familles; Seniors; Associations; J'arrive à Mayenne.
- Left sidebar:** Loisirs; Accessibilité; Partenaires et permanences; Arrêtés municipaux; EN UN CLIC; Mon Esp@ce Famille; Etat civil; Transports; Mayenne Communauté; Services municipaux.
- Main content:**
 - Modification de droit commun n° 1 du PLU**
 - Une enquête publique se déroule du 24 octobre au 25 novembre 2022 concernant la modification de droit commun n°1 du PLU et la création de 3 Périètres Délimités des Abords.
 - Afin de vous informer et de consulter les dossiers, cliquez sur le lien suivant : [le consulte le PLU!](#)
 - Le service Urbanisme de Mayenne Communauté**
 - Le service Urbanisme de Mayenne Communauté instruit les différentes demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) pour le compte de 32 des 33 communes de la Communauté de Communes, c'est-à-dire toutes les communes à l'exception de Saint-Georges-Buttavent.
 - Il réalise l'analyse des dossiers au regard des règles du plan local d'urbanisme et de l'intégration architecturale du projet dans son environnement.
 - Toutefois, le service urbanisme envoie des propositions de décisions aux communes qui sont compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Information sur le site internet de la commune de Martigné-sur-Mayenne

The screenshot shows the website 'Mairie de Martigné-sur-Mayenne' with the following content:

- Navigation menu:** Vos démarches administratives; Plans; Numéros utiles; Assistantes maternelles; École; Associations.
- Actualités:** Avis d'enquête publique; France Renov' - chèque audit thermique et énergétique; Influenza aviaire - Détection de deux cas dans le département de la Mayenne - Etablissement de zones de contrôle temporaire; ASM repas - samedi 5 novembre 2022; Gratuité de vêtements.
- Agenda:** Aucun événement; Voir tout l'agenda.

Information sur le site internet de la commune de Saint-Georges-Buttavent



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.saint-georges-buttavent.fr/actualites/186258>. The page title is "Modification N° 1 du plan local". The website header includes navigation menus for "VIE MUNICIPALE", "ACTUALITES", "JEUNESSE", "EVENEMENTS", "VIE ECONOMIQUE ET SOCIALE", "TOURISME", "SERVICES", "SERVICES COMMUNAUX", and "SE DIVERTIR". The breadcrumb trail is "ACCUEIL > ACTUALITES > Modification N° 1 du plan local d'ur...".

The main content area features a yellow document titled "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" on the left and text on the right:

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Publié le jeudi 06 octobre 2022 - Saint-Georges-Buttavent

La modification du PLUi va être soumise à enquête publique du lundi 24 octobre 2022 à 9h jusqu'au vendredi 25 novembre à 17h30.

Le dossier porte sur des ajustements ponctuels de règles au regard des retours d'expériences et à la création de périmètres des abords, notamment sur le site de Fontaine-Daniel.

Le dossier sera consultable en mairie de ST-GERGES-BUTTAVENT aux horaires habituels.

[Télécharger la pièce jointe](#)

Information sur le panneau d'affichage lumineux de Martigné-sur-Mayenne



Information sur le panneau d'affichage lumineux de Lassay-les-Châteaux

