

# Extrait du Registre des Délibérations DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 9 février 2023

Délégués titulaires en exercice :	58
Délégués présents ou représentés	51
Contre :	0
Pour :	51
Abstention :	0
Quorum :	30

L'an deux mille vingt-trois, le 3 février, Monsieur Jean-Pierre LE SCORNET, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté en visioconférence ou au siège de Mayenne Communauté, 10 rue de Verdun – salle des conseils à 18 h 30.

## Sont présents :

### En qualité de titulaires :

M. LE SCORNET, *Président*, M. VALPREMIT, *1<sup>er</sup> Vice-Président*, M. SOUTIF, *2<sup>ème</sup> Vice-Président*, M. TRANCHEVENT, *3<sup>ème</sup> Vice-Président*, Mme RONDEAU, *4<sup>ème</sup> Vice-Présidente (visio)*, M. COULON, *5<sup>ème</sup> Vice-Président*, M. BORDELET, *6<sup>ème</sup> Vice-Président*, Mme D'ARGENTRE, *8<sup>ème</sup> Vice-Présidente (visio)*, M. DELAHAYE, *10<sup>ème</sup> Vice-Président*, M. BONNET, *11<sup>ème</sup> Vice-Président*, MM. CHESNEAU, RENARD, LELIEVRE, SABRAN, RIOULT LERICHE, MONTAUFRAY, BOITTIN, BETTON, BEAUJARD, CARRE, Mme FOURNIER, MM. MARIOTON, GARNIER, DOYEN, PILLAERT, Mme LANDEMAINE, MM. BULENGER, TRANSON, RIOULT, PECCATTE, GIFFARD, Mmes SOULARD (visio), MELOT (visio), M. REBOURS, Mme SAULNIER (visio), M. NICOUX (visio), Mme ES SAYEH, M. GUERAULT, Mme LEBOURDAIS, M. MOTTAIS, Mme JONES, M. TRIDON (visio), Mmes ROUYERE, GENEST.

### En remplacement du titulaire absent :

M. TALOIS donne pouvoir à Mme FOURNIER  
M. MOUTEL donne pouvoir à M. RENARD  
M. BRODIN donne pouvoir à Mme GENEST  
M. PAILLASSE donne pouvoir à M. LE SCORNET  
Mme DESBOIS donne pouvoir à M. BONNET  
Mme LEROUX donne pouvoir à M. MARIOTON  
M. FAUCON donne pouvoir à M. MOTTAIS

### Excusés :

MM. RAILLARD, COISNON, Mme NEDJAAÏ, M. NEVEU, Mmes GONTIER, THELIER, LEFOULON.

M. DELAHAYE a été désigné secrétaire de séance.

-----

**4 - Plan local d'urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté (PLUi) – Modification de droit commun N°1 – Approbation de la modification après enquête publique**

### M. VALPREMIT expose :

Le PLUi actuellement en vigueur sur Mayenne Communauté a été approuvé en février 2020 puis mis à jour par arrêté en juillet 2020. Appelé à évoluer régulièrement pour prendre en compte les besoins du territoire dans le respect des orientations fixées dans le PADD, plusieurs étapes de corrections ont été engagées. Une modification **simplifiée** N°1, désormais applicable, a permis de corriger 2 erreurs matérielles de zonage sur Mayenne. La 2<sup>ème</sup> étape a été lancée à l'initiative du Président selon la procédure dite **de modification de droit commun N°1** essentiellement pour améliorer les outils réglementaires du PLUi,

Suite à l'envoi du projet à la Mission Régionale d'Evaluation Environnementale pour un examen au cas par cas en décembre 2021, celle-ci a, par avis en date du 8 février 2022, décidé de soumettre cette modification N°1 du PLUi à évaluation environnementale afin d'analyser ses incidences notables sur l'environnement. Or, conformément à la loi ASAP du 7 décembre 2020 et en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation ont été définies par le Conseil Communautaire du 3 mars 2022 et elle s'est déroulée du mercredi 30 mars 2022 jusqu'à la finalisation du dossier de modification du PLUi dont l'échéance a été fixée mi-mai 2022.

Par délibération en date du 2 juin 2022, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de cette concertation. Aucune remarque n'a été faite sur les registres déposés au siège de Mayenne Communauté, ni en mairie de Lassay-les-Châteaux pas plus que sur celui de Martigné-sur-Mayenne. Aucune demande n'a été adressée par courrier à M le Président.

Parmi les 5 observations déposées sur l'adresse mail [plui@mayennecommunaute.fr](mailto:plui@mayennecommunaute.fr) seule une concernait directement le sujet de la modification : il s'agissait d'une demande de changement de destination susceptible de faire l'objet d'un examen dans le cadre de cette procédure.

Ce bilan a été intégré au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022 dans le cadre d'une procédure conjointe intégrant la validation de 3 Périmètres Délimités des Abords (PDA) de Monuments Historiques.

Au cours de cette enquête les administrés ont été invités à prendre connaissance du contenu de la modification du PLUi qui constituait le volet 1 du dossier :

- En version papier au siège de Mayenne Communauté et dans les communes de Lassay-Les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne mais aussi St Georges-Buttavent.
- En version numérique à partir du site de Mayenne Communauté

Ils pouvaient déposer leurs observations soit sur les registres papiers dans ces mêmes lieux, soit sur une adresse mail dédiée, soit auprès du Commissaire Enquêteur par courrier ou lors des 6 permanences.

A l'issue de cette enquête qui a recueilli 27 observations du public, M Daniel BUSSON, Commissaire Enquêteur a remis, le 2 décembre 2022, à Mayenne Communauté un procès-verbal de synthèse avec les demandes de précisions auxquelles nous avons répondu.

Un rapport unique sur le déroulement de l'enquête et un document de conclusions et d'avis relatif au volet de cette modification ont été remis au Président le 26 décembre 2022.

Au vu du dossier d'enquête, des observations recueillies, des avis des PPA et des questions posées à la collectivité dans le PV de synthèse et des réponses apportées par Mayenne Communauté, le Commissaire Enquêteur a émis **un avis favorable sans réserve** à cette modification N°1 du PLUi.

Les échanges entre Mayenne Communauté et le Bureau d'Etudes CODRA ont permis soit de réaffirmer certains choix soit de modifier ou compléter le dossier.

Par souci de simplification et de compréhension, le traitement des remarques et observations est détaillé dans 2 pièces transmises aux élus avec la présence note de synthèse et leur permet de distinguer avec un code couleur :

- ce qui a été pris en compte (en vert)

- ce qui n'a pas été retenu (en orangé)
  - et ce qui ne peut relever de la modification du PLUi (en blanc) avec les explications.
- et cela pour les 2 catégories que sont les :

1. remarques transmises par les Personnes Publiques Associées (annexe1), suite à la notification qui leur a été faite du projet de dossier de modification soumis à enquête ;
2. observations du public lors de l'enquête (annexe2).

Conformément au Code de l'Urbanisme, à l'issue de cette analyse, il est proposé de modifier le dossier de Modificatif de droit commun N°1 du PLUi afin de tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport, avis et conclusions du Commissaire Enquêteur : le résultat est reporté dans l'annexe 3 qui rassemble dans les pages 107 à 111 le contenu des évolutions apportées au dossier initial soumis à enquête.

VU le code général des Collectivités Territoriales,

VU le code l'urbanisme et notamment ses articles L.101-1 et suivants, L.153-1 et suivants, et L 153- 36 relatif à la procédure de modification de droit commun, L 103-2 et suivants,

VU la délibération en date du 4 février 2020 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le Plan local d'urbanisme Intercommunal du territoire de Mayenne Communauté

CONSIDERANT que le PLUi doit évoluer pour permettre des ajustements ponctuels du règlement en vue de corriger les sources de difficultés de compréhension ou des erreurs matérielles et de s'ajuster aux projets des communes

VU la délibération en date du 3 mars 2022 définissant les objectifs et modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 2 juin 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant les contenus,

Vu l'arrêté de M le Président de Mayenne Communauté en date du 29 septembre 2022 portant ouverture de l'enquête publique,

Vu les avis des Personnes Publiques associées,

Vu le dossier d'enquête publique,

Vu le rapport d'enquête publique remis par M Busson, Commissaire Enquêteur,

Vu les conclusions et l'avis favorable sans réserve de M le Commissaire Enquêteur,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur ont été analysés et pris en compte quand il s'agissait de préciser le projet de modification du PLUi et, le cas échéant, l'adapter sans bouleverser l'économie générale ni remettre en cause le PADD initial,

**Après délibération, le conseil communautaire, à l'unanimité :**

- **approuve la modification de droit commun N° 1 du PLUi dans la version ci-dessous rédigée (annexe 3)**
- **précise que conformément à l'article L 153-23 du Code de l'Urbanisme, la modification deviendra exécutoire dès sa transmission au Préfet et sa publication au portail de l'urbanisme et en tout état de cause dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et 2 du CGCT**
- **autorise le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au préfet, fera l'objet d'un affichage à la Communauté de Communes et dans chacune des communes concernées durant un mois, mention de cet affichage étant publiée dans un journal diffusé dans le département.**

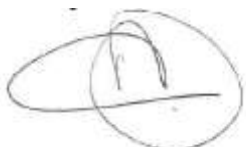
Mayenne, le 9 février 2023

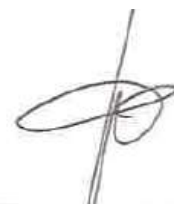
Le secrétaire de séance,

Mickaël DELAHAYE

Le Président,

Jean-Pierre LE SCORNET





# MODIFICATION N°1 du PLUI DE MAYENNE COMMUNAUTÉ / TABLEAU D'ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<b>Chambre d'agriculture de la Mayenne</b>		
<p><b><u>Rectification de corrections dans le règlement écrit et graphique :</u></b></p> <p>Concernant la possibilité accordée de créer des abris pour animaux en zone A, la chambre interroge sur le public concerné par cette mesure : agricultures ou tiers disposant d'animaux ? La chambre avance également que plus la distance entre l'habitation et l'abri pour animaux est grande, plus la mesure est susceptible de contribuer au mitage des terres agricoles</p>	R	<p>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. Il n'est pas jugé utile de fixer une distance par rapport aux autres constructions, devant la diversité des cas de figures en zones A.</p>
<p><b><u>Evolution des règles relatives aux STECAL :</u></b></p> <p>Rappelle que l'autorisation des nouvelles destinations du STECAL ne doit pas engendrer de contraintes et nuisances supplémentaires auprès de l'environnement agricole présent et ne doit pas conduire à la création d'une zone d'activité en zone agricole</p>	R	<p>Le fait d'autoriser la destination « industrie » dans les STECAL et non plus seulement l'artisanat, est ajusté <b>aux seules extensions des constructions existantes ayant déjà cette vocation</b> et de ce fait limite les impacts sur l'environnement et les paysages. Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.</p>
<p><b><u>Evolution des règles propres à certaines communes du territoire communautaire :</u></b></p> <p>Rappelle que seuls les bâtiments ne présentant plus d'activité agricole depuis au moins 3 ans peuvent faire l'objet d'un changement de destination, et demande à ce que ce point soit ajouté au règlement écrit.</p>	R+Z	<p>Remarque relative au critère des « 3 ans » sans activité agricole pour les changements de destination des nouveaux bâtiments repérés en zone agricole : critère 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'apprécieront <b>par la CDPENAF elle-même</b> en fonction de la date de dépôt de la demande éventuelle (et non pas au moment de l'évolution du PLUi).</p> <p>Rappel : 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.</p>
<p><b><u>Règles liées au logement de fonction en zone agricole :</u></b></p> <p>Concernant la possibilité donnée aux agriculteurs de construire des "logements de fonction" en zone A, demande d'ajouter au règlement: "la construction d'un logement de fonction à l'exploitation induit une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitant agricole au plus près des bâtiments d'exploitation, et cela sous réserve de justifier de la nécessité du projet pour le fonctionnement de l'exploitation agricole", ainsi qu'une distance maximale d'implantation fixée à 95 m des bâtiments agricoles</p>	R	<p>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</p> <p>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).</p> <p>Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.</p>
<p><b>La MRAE recommande</b> de mieux expliciter le besoin d'accroître la zone de constructibilité en zones A et N au travers des modifications apportées au règlement écrit de ces zones</p>		<p>La modification du PLUi n'a pour effet d'accroître la zone de constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'à travers l'inscription de 13 bâtiments supplémentaires qui pourront éventuellement faire la demande de changement de destination (en plus des 817 déjà inscrits dans le PLUi en vigueur).</li> <li>qu'à l'intérieur de terrains qui n'ont déjà plus de vocation agricole et sont occupés par des logements existants.</li> </ul> <p>Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification</p>

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<b>MRAE</b>		
<p><b>La MRAE recommande</b> d'analyser en profondeur, notamment du fait de leur cumul, les effets des évolutions apportées par la modification du PLUi du point de vue de l'artificialisation des zones A et N</p>		<p>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 départ, du nombre de projets privés qui pourront éventuellement se développer sur les 33 communes de Mayenne Communauté.</p> <p>Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.</p>
<p><b>La MRAe recommande</b> de développer davantage les incidences des évolutions du PLUi du point de vue de la ressource en eaux, de la gestion des eaux pluviales consécutive à l'accroissement de l'imperméabilisation du territoire, et de la question du contrôle et du suivi des installations d'assainissement individuelles principalement concernées par les extensions et changements de destination prévus</p>		<p>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 11 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. L'artificialisation supplémentaire générée par des extensions de constructions existantes ou leurs potentiels d'annexe ne s'opèrera qu'à l'intérieur de terrains déjà en partie artificialisés.</p> <p>Cela n'appelle donc pas d'évolution du projet de modification.</p>
<p><b>La MRAe recommande de prévoir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur de Saint-Georges-Buttavent en cadrant les principes d'organisation urbaine de ce secteur stratégique permette d'intégrer la gestion de l'eau et la nature en ville ;</li> <li>• une mesure d'accompagnement visant à mieux cadrer les 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</li> </ul>		<p><b>la recommandation relative à l'établissement d'une OAP sur le secteur de St-Georges-Buttavent :</b></p> <p>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.</p> <p><b>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 :</b></p> <p>Ce sujet pourra être pris en compte dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.</p>
<p><b>La MRAe recommande</b> d'argumenter la justification des 12 ajouts de bâtiments pouvant changer de destination au regard des critères relatifs à la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments déjà désignés à ce titre au PLUi.</p>		<p>Les bâtiments pouvant demander le changement de destination qu'il est proposé d'ajouter à la liste du PLUi en vigueur 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.</p>
<p><b>La MRAe recommande</b> d'évaluer plus précisément 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.</p>		<p>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 <b>ne dépasse pas des limites de l'unité foncière concernée</b> par le projet. Ainsi les éventuelles 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.</p> <p>Cet aspect pourra être précisé dans l'évaluation environnementale de la modification.</p>

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<p><b>La MRAE recommande</b> de préciser les conditions dans lesquelles une isolation thermique par l'extérieur peut être envisagée dans le cas de façades présentant un intérêt architectural</p>		<p>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 remarque sera prise en compte dans un ajustement adapté de la rédaction de l'article 9 (toutes zones) de façon à ne pas imposer cette conservation des éléments d'ornementations dans le cas d'une ITE :</p> <p><b>Voir texte bleu ci-dessous</b> (les textes rouges concernent déjà le projet de modification N°1)</p> <p><b><u>Restauration des bâtiments existants</u> : (.../...)</b></p> <p><b>Les murs en parement de pierre de pays, en maçonnerie traditionnelle, y compris de types moellons et les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés. Ils ne peuvent être recouverts, sauf dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</b></p> <p><i>Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés. Cette obligation peut ne pas s'imposer dans le cadre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur qui ne peuvent éviter leur dissimulation.</i></p>
<p><b>La MRAe recommande</b> d'évaluer les 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.</p>		<p>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.</p> <p>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 pourrait réellement demander le changement de destination auprès de la CDPENAF.</p>
<b>CDPENAF</b>		
<p><b><u>Demandes de changement de destination des bâtiments agricoles :</u></b></p> <p>la CDPENAF demande des vérifications concernant le respect des critères pour certains des 11 bâtiments ajoutés à la liste : 1°/ Rablinère à Grazay : vérification de la compatibilité du changement de destination avec l'activité agricole sur le site 2°/ La Tesserie à la Bazoe Montpinçon : vérification du délai de 3 ans depuis la cessation de l'activité agricole avant le changement de destination 3°/ Le Fougeray à Charchigné : vérification de la distance nécessaire avec tout bâtiment agricole (50m) 4°/ La Reinière à Charchigné : confirmation des critères de qualité architecturale et de surface minimale des 5°/ La Geslinière à St-Georges-Buttavent : vérification de la surface minimale des deux bâtiments (80m²)</p>	<p>Z</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<p><b><u>Extensions des habitations en zone A et N :</u></b></p> <p>Formulation des articles relatifs à l'extension des habitations en zones A et N qui peut engendrer une incompréhension</p>	R	<p>cette demande sera prise en compte et la rédaction améliorée pour une meilleure compréhension. (voir textes bleus ci-dessous, qui corrigent les textes rouges initialement prévus dans le projet de modification N°1.</p> <p><b>ARTICLES A-7 et N-7: Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions à destination de logement, le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est limité dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Pour une habitation <del>initiale</del> de <b>100 m<sup>2</sup> ou moins</b> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : + 50 % d'emprise au sol <del>maximum</del>. Cependant, il peut être accordé jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'extension même si l'application de ce taux donne un résultat inférieur ;</li> <li>❖ Pour une habitation <del>initiale</del> de <b>plus de 100 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : + 30 % <del>de l'emprise au sol d'une habitation</del>. Cependant, il peut être accordé jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'extension, même si l'application de ce taux donne un résultat inférieur. Dans tous les cas, les extensions ne peuvent conduire à <del>sans</del> dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> <del>une</del> d'emprise au sol totale de la construction d'habitation <del>de 250 m<sup>2</sup></del>.</li> <li>❖ L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>❖ Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à <b>60 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup></b> par unité foncière.</li> </ul> </li> </ul> <p>Cet ajustement nécessite par ailleurs celui de <b>l'article 2 des zones A et N</b>, pour rester cohérent avec l'objectif de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions des habitations existantes <del>et les constructions annexes à ces habitations</del>, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>❖ <del>dans la limite + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ; dans le respect de l'application de l'article A.7 / N.7 ci-après.</del></li> <li>❖ dans un périmètre de 40 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b><u>Annexes des habitations en zone A et N :</u></b></p> <p>La CDPENAF demande la suppression de la mesure augmentant la surface maximale des annexes des habitations en zone A et N de 60 à 100m<sup>2</sup></p>	R	<p>la demande de rester à 60 m<sup>2</sup> maximum (sans aller jusqu'à 100 m<sup>2</sup>, ce que prévoit la modification n°1) semble difficile à prendre en compte au regard des besoins et la diversité des vocations potentielles de ces annexes.</p>
<p><b><u>Logements de fonction :</u></b></p> <p>La CDPENAF attire l'attention sur le risque juridique induit par la suppression de l'alinéa 3 du paragraphe concerné.</p>	R	<p>Voir réponse apportée à la même remarque exprimée par la Chambre d'Agriculture</p>

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<p><b>Trackers :</b></p> <p>Les règles techniques encadrant l'installation des trackers en zone A sont jugées trop restrictives par la CDPENAF</p>		<p>Cette demande sera prise en compte pour faciliter l'autosuffisance en énergie des exploitations agricoles. Mayenne Communauté s'est rapprochée des services de la Chambre d'Agriculture et de la DDT pour ajuster au mieux le dispositif réglementaire de l'article 2 en zones A :</p> <p><b>Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p><b>Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » : (.../...)</b></p> <p><b>Les trackers sur mât sont autorisés à condition</b><del> d'être strictement réservés à la production d'énergie au bénéfice de l'exploitation agricole à proximité de laquelle ils sont implantés. Ils sont considérés à ce titre comme des dispositifs accessoires aux locaux techniques d'exploitation agricole et devront être érigés à moins de 50 m d'un bâtiment de l'exploitation agricole concernée ; la hauteur maximum du mât est limitée à 4 m et le développement des panneaux limités à une surface de 25 m<sup>2</sup>.</del> <b>de répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. correspondre à un besoin en autoconsommation,</li> <li>2. ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>3. ne pas être incompatible avec l'activité agricole,</li> <li>4. Être implanté à <b>moins de 100 m</b> d'un bâtiment de l'exploitation agricole concernée,</li> <li>5. Être implanté à <b>plus de 3 m</b> des limites séparatives (distance calculée en projection du panneau au sol).</li> </ol>
<b>DDT 53</b>		
<p><b><u>Les demandes de changement de destination des bâtiments agricoles :</u></b></p> <p>La DDT demande de veiller à la prise en compte des critères de la CDPENAF et de fournir les justifications relatives à l'absence d'impact sur le milieu agricole et naturel.</p>		<p>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</p>
<p><b><u>Correction d'erreur de frappe concernant l'ER 208 (p.20 et 97 du rapport)</u></b></p>		<p>Les fautes de frappes / coquilles relevées par la DDT seront corrigées.</p>
<p><b><u>Les ajouts intégrés aux articles 9 relatifs à l'aspect extérieur des constructions :</u></b></p> <p>La DDT relève une incohérence entre la volonté de protéger les façades ayant un intérêt architectural et l'autorisation de l'isolation thermique sur l'extérieur sur ces dernières.</p>		<p>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.</p> <p>Voir réponse apportée à cette même remarque par la MRAe.</p>

ID : 053-200055887-20230209-CC09022023\_

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte																																																		
Chambre de commerce et de l'industrie																																																				
Changements de destination d'ancien bâtiments agricoles à la Sérardière, Mayenne : souhaite un rédactionnel soit plus précis.		Toutes les suggestions d'amélioration de forme seront prises en compte. A l'exception de la reprise du dossier de modification, qui n'a pas vocation à demeurer actif, une fois la modification n°1 approuvée et intégrée directement dans les pièces du PLUI concernées.																																																		
Erreur de rédaction (p 20 du rapport) : La suppression de l'emplacement réserve n° 208 concerne La Haie Traversaine et non Saint-Georges-Buttavent (titre) et la RD 217 et non la RD 277.																																																				
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'évolution de règle concerne bien uniquement les zones UA, UB, UC, UH, A et N, donc pas les zones UE économiques.																																																		
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 et ne pas présenter seulement les STECAL de St Georges-Buttavent		<div>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.</div> <div>Le règlement sera donc ajusté pour les 11 autres STECAL concernés en zone A : ajustement du <b>tableau à l'article 2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b>). Voir textes bleus ci-dessous</div> <table><tr><th>Code</th><th>Commune</th><th>Dénomination</th><th>surf (ha)</th><th>Destinations</th></tr><tr><td>LCT1</td><td>Lassay-les-Châteaux</td><td>La Saminière</td><td>0,16</td><td rowspan="11">Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie</td></tr><tr><td>LCT2</td><td>Lassay-les-Châteaux</td><td>Les Barries</td><td>0,53</td></tr><tr><td>LR1</td><td>Le Ribay</td><td>La Hayère</td><td>0,56</td></tr><tr><td>MLV2</td><td>Marcillé-la-Ville</td><td>La Loge</td><td>1,25</td></tr><tr><td>MLV1</td><td>Marcillé-la-Ville</td><td>Belau</td><td>1,35</td></tr><tr><td>MP1</td><td>Montreuil-Poulay</td><td>Le Petit Benetouze</td><td>1,71</td></tr><tr><td>SC</td><td>Sacé</td><td>Ludray</td><td>0,31</td></tr><tr><td>SMB1-SM1</td><td>Sainte-Marie-du-Bois</td><td>D216</td><td>0,27</td></tr><tr><td>SMB2-SM2</td><td>Sainte-Marie-du-Bois</td><td>Dougebert</td><td>0,17</td></tr><tr><td>SMB3-SM3</td><td>Sainte-Marie-du-Bois</td><td>La Guyonnière</td><td>0,55</td></tr><tr><td>TF</td><td>Thuboeuf</td><td>Le Géroux</td><td>0,13</td></tr></table>	Code	Commune	Dénomination	surf (ha)	Destinations	LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie	LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53	LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56	MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25	MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35	MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71	SC	Sacé	Ludray	0,31	SMB1-SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	SMB2-SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	SMB3-SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	TF	Thuboeuf	Le Géroux	0,13
Code	Commune	Dénomination	surf (ha)	Destinations																																																
LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie																																																
LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53																																																	
LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56																																																	
MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25																																																	
MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35																																																	
MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71																																																	
SC	Sacé	Ludray	0,31																																																	
SMB1-SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27																																																	
SMB2-SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17																																																	
SMB3-SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55																																																	
TF	Thuboeuf	Le Géroux	0,13																																																	
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.		Le projet est en cours et n'a donc pas à être pris en compte dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi, a fortiori après l'enquête publique.																																																		

## ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 du PLUI DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

## TABLEAU D'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Prise en compte favorable

Prise en compte défavorable

Sans effet sur le PLUI ou le projet de modification n°1

N°	Commune concernée	Déposant	Observations du public	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
Demandes d'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole vers de l'habitation / 5 demandes					
3	Grazay	M et Mme GUESNÉ	Rappellent leur demande que leur bâtisse en pierre en bon état, d'environ 100 m² avec un étage, dans laquelle aucune activité agricole n'a eu lieu depuis 3 ans et située à moins de 150 m de bâtiments agricoles mais uniquement utilisés pour du stockage, puisse être autorisée à changer de destination vers de l'habitation. (photos jointes)	Z	Cette demande est <b>déjà prise en compte</b> dans le projet de dossier de modification, dans la liste des nouveaux bâtiments à inscrire avec la possibilité de changement de destination.
4	Grazay	Samuel HEURTEBIZE	Demande qu'un bâtiment agricole ( parcelle ZA 88, hameau de la Hairie à Grazay), soit autorisé à changer de destination. Bâtiment de 85 m² sur parcelle de 863 m², non accessible par des engins agricoles. Construction en pierre, couverte en ardoise avec four à pain adossé. Sans activité agricole sur le hameau depuis plusieurs dizaines d'années. (1 plan et 5 photos)	Z	Mayenne Communauté prend en compte 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 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).
13	Saint-Julien du Terroux	M et Mme TRUDET	Demandent l'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole en pierre et couvert en ardoise, d'une surface d'environ 210 m² au sol, situé dans un hameau constitué de 5 résidences (3 principales, 2 secondaires) et à proximité d'un hangar destiné à du stockage de fourrage. Le bâtiment a fait l'objet de deux certificats d'urbanisme, tous deux acceptés et dont le dernier a expiré en aout 2021. (2 plans et 4 photos)	Z	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 est prise en compte de façon favorable dans la suite de cette procédure, sous réserve de validation du conseil communautaire.
16	Champéon	Henri LAROCHE	Demande l'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole en pierre et partiellement couvert en ardoise, d'une emprise au sol d'environ 80 à 90 m², raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité, dont l'activité agricole a cessé depuis plus de 10 ans et situé à plus de 150 m de tout bâtiment agricole. (1 plan et 2 photos)	Z	Le bâtiment concerné <b>est déjà repéré</b> sur le plan de zonage du PLUI en vigueur comme pouvant demander le changement de destination.

N°	Commune concernée	Déposant	Observations du public	Pièce PLUi	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
24	Jublains	Jean-Pierre DEROUAULT	Demande l'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole en pierre et couvert en ardoise, d'une emprise au sol d'environ 98 m², situé sur la parcelle ZL0033 au lieudit La Pillerie à la Haie Traversaine et à une centaine de mètres de bâtiments agricoles dédiés à du stockage de matériel et de fourrage.(1 plan)	Z	Mayenne Communauté prend en compte cette demande. (+ idem réponse n°4)
<b>Demandes de déclassement de zones A ou N en zone U / 7 demandes</b>					
7	Saint-Georges-Buttavent	M et Mme HARIVEL	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 (WP172 et WP173) afin de revendre la parcelle WP173 de 1 015 m². Ces parcelles sont en zone agricole. 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. (1 plan, 1 photo aérienne)	Z	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 ou une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pourrait étudier ce type de demande, après analyse et justification des besoins.
11	Mayenne	M et Mme HUARD	Demandent qu'une parcelle d'une superficie de 7200 m² actuellement classée en zone A soit rendue constructible. (1 plan)	Z	
12	Mayenne	Emmanuel GUILLOIS	Demande que des parcelles qui étaient classées en zone UE au moment de leur acquisition en 2018, et qui sont désormais classées en zone A, soient rendues de nouveau constructible. M Guillois, qui souhaite y construire sa maison et son atelier, demande que le classement en zone A soit considéré comme une erreur matérielle. (1 plan)	Z	Le statut de classement en zone d'urbanisation future à vocation économique en 2018, soit avant l'approbation du PLUi en 2020, 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). Et 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 étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure plus globale d'évolution du PLUi (révision notamment).
17	Lassay-les-Châteaux	Mme HUARD et M BOSSÉ	Demandent qu'un STECAL ou une zone adaptée à un projet de type "camping rural" (composé de sanitaires, parking, point information et vente de produits locaux) soit mis en place sur une partie de leur parcelle cadastrée ZD0075. Il s'agit actuellement d'une aire de détente de moins de 6 emplacements. Le projet ne prévoit pas d'artificialisation de sol supplémentaire. (2 plans et photos)	Z	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. Seule une révision du PLUi ou une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pourrait étudier ce type de demande, après analyse et justification des besoins.
19	Martigné-sur-Mayenne	Frédéric HUVÉ	Souhaite le reclassement d'une partie de sa parcelle (OC1796) de A vers UB afin de créer un accès direct à la RD 277. (1 plan)	Z	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.

ID : 053-200055887-20230209-CC09022023\_04-1

N°	Commune concernée	Déposant	Observations du public	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
20	Mayenne	Alain PITO	Souhaite le reclassement d'une partie de sa parcelle de la zone N vers la zone UH. (1 plan)	Z	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.
23	Lassay-les-Châteaux	Daniel SAVARY	Demande que sa parcelle classée N, disposant de tous les réseaux à proximité et jouxtant une zone UB, soit reclassée en zone constructible.	Z	
Demandes de souplesses d'implantations pour les carports / 4 demandes					
5	Saint-Baudelle	Didier GUÉRIN	Demande que les marges de recul des constructions prévues au projet de modification du PLUi 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. (1 plan)	R	<p>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.</p> <p>Cela inclut les limites en bordure de cheminements piétons vélos.</p> <p>Mayenne Communauté comprend les demandes de garages ou carports supplémentaires, mais au regard des impacts importants sur les paysages depuis l'espace public d'une éventuelle souplesse doit souplesse d'implantation plus près, voire sur les limites avec l'emprise publique doivent donc être traitées avec précaution. Cela sera fait dans le cadre d'un travail plus large qui sera porté dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.</p>
6		Florian GALIENNE	Demande d'autoriser la construction de carport en limite du domaine public ou d'une propriété privée et indépendamment de la localisation de la maison.Demande que la hauteur des clôtures en limite du domaine public ne soit pas limitée à 2 m (2,20 m).	R	
9	La Bazoge-Montpinçon	Emmanuel ESNAULT	Demande que le PLUi permette de construire un garage ou carport en limite d'espace public (terrain, voie piétonne). plan de sa parcelle OA1227 avec repérage de l'emplacement pour la construction de ce garage ou carport. (1 plan)	R	
18	Saint-Germain d'Anxure	Mickaël MOUSSAY	Demande la possibilité de créer un carport à 1,5 m de l'alignement des voies ou emprises publiques	R	Il s'agit d'un terrain d'angle: une souplesse des règles d'implantation prévue dans le cadre de cette modification du PLUi devrait permettre une implantation à 1,5m sur une des façades du terrain.
Demandes d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol / 3 demandes					
10	Hardanges	Q ÉNERGIE / Olivier RISPAL	Demande pour le compte de M Rispal : modifier le zonage de la parcelle OB187 pour permettre l'accueil d'un parc photovoltaïque de 14 ha. Le zonage actuel est en A et N. Le déposant rappelle que le projet devra être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.(1 plan)	Z+R	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>NB : la loi Climat et résilience des territoires (août 2021) a renforcé la préservation des espaces agricoles contre le développement de parcs photovoltaïque 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).</p>

N°	Commune concernée	Déposant	Observations du public	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
21	Hardanges	Olivier RISPAL	Demande le changement de zonage de parcelles A et N afin d'autoriser la création d'un parc photovoltaïque de 14 ha compatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière. Demande en lien avec l'observation n° 10	Z	Voir réponse à la même question n° 10 (concerne le même projet).
22	Aron	Martine LEROY	Mme Leroy, exploitante agricole, souligne les importants besoin en électricité des exploitations agricoles et demande la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques au sol sur de faibles emprises et sur des terres non agricoles comme les cours de fermes.	R	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).
<b>Demande de souplesse d'implantation pour les trackers / 1 demande</b>					
14	Aron	Caroline FORÊT	Exprime son désaccord sur les règles proposées relatives aux trackers. Elle estime que les trackers peuvent atteindre une hauteur de 7 m , et une surface de 117 m <sup>2</sup>	R	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.
<b>Demandes de constructibilité pour les annexes en zone A / 2 demandes</b>					
8	Aron	M et Mme PELOUIN	Souhaitent construire un hangar de 135 m <sup>2</sup> pour loger le matériel nécessaire à l'entretien de leurs 8 ha. Estiment qu'une surface de 100 m <sup>2</sup> est insuffisante et demandent à modifier le PLUi en conséquence.	R	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 m <sup>2</sup> à 100 m <sup>2</sup> , surface qui permet d'ailleurs une capacité d'accueil de matériel non négligeable pour l'entretien d'un terrain de 8 ha.
27	Aron	Thierry MALENFANT	(adjoint au maire d'Aron) Propose d'augmenter à 400 m <sup>2</sup> (au lieu des 300 m <sup>2</sup> proposés par le projet d'évolution du PLUi) le seuil maximum pour les extensions de logements en zone A et N	R	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 m <sup>2</sup> , portée par la présente procédure de modification du PLUi.

N°	Commune concernée	Déposant	Observations du public	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<b>Demande de clarification de la règle sur la gestion des eaux pluviales (pour petites opérations) / 1 demande</b>					
26	Lassay-les-Châteaux	Laurent RUISSEAU	Responsable d'opérations et du patrimoine, mandaté par Mayenne Communauté pour conduire le projet de pôle culturel, médiathèque, espace jeune à Lassay-les-Châteaux, s'interroge sur la rédaction de la règle de l'article UE-14 relatif à la gestion des eaux pluie à la parcelle	R	<p>Cette remarque sera prise en compte par l'ajustement de rédaction <b>des articles 14</b>, de façon à clarifier son interprétation et l'application de la règle relative à la gestion des eaux pluviales, sur le point de : « tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation ». (<b>textes bleus</b> ajoutés au projet de modification)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). 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.</li> </ul> <p>Cette norme ne s'applique pas <b>dans l'un des cas suivants (non cumulatifs)</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- <b>pour les constructions d'extensions inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</b></li> <li>- <b>dès lors que le projet n'aggrave pas le niveau d'imperméabilisation ou l'améliore,</b></li> </ul> <p>mais les autres règles de cet article s'imposent.</p>
<b>Autres observations / 3 observations</b>					
1	/	M.BUISSON	Le commissaire-enquêteur teste le dispositif		
2	Mayenne	Denis FLANDRIN	Avis défavorable au projet de modification du PLUi qui va à l'encontre du "Zéro artificialisation nette" (ZAN): Trop d'artificialisation rendue possible via les extensions en zones A et N, autorisation des piscines et augmentation de l'emprise au sol des annexes en zones A et N, réalisation de logements de fonction en zone A, et leurs conséquences induites. De plus : aucune règle de densification de l'habitat urbain et aucune zone de renaturation identifiée par la procédure.		<p>Le PLUi de Mayenne Communauté a été approuvé avant les lois et décrets sur le ZAN. Il sera ajusté après la révision 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.</p> <p>Le projet de modification est compatible avec le SCoT et avec le PADD du PLUi.</p> <p>Le changement de règles sur la densification de l'habitat urbain ne fait pas partie des objectifs de la modification.</p>
15	Aron	Pierre FORÉT	S'oppose à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les terres agricoles cultivables	R	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.
25	Aron	Urbain MEUNIER	S'oppose à l'implantation de fermes solaires et à l'acceptation de projets "agrivoltaïques" arguant du fait que le PADD prévoit la protection de l'agriculture et que ces projets entraînent une augmentation de la valeur des terres agricoles.	R	



MAYENNE  
communauté

## PLAN LOCAL D'URBANISME de MAYENNE COMMUNAUTÉ -53 -



### *Dossier de présentation de la MODIFICATION N°1 (de droit commun)*

***Vu pour être approuvé en Conseil  
Communautaire le 9 février 2023  
(pour intégration dans le dossier de PLUi)***



<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
1. Objectifs de la modification .....	6
2. Le choix de la procédure de modification du PLUi .....	7
<b>Projet de modification du PLUi .....</b>	<b>9</b>
1. Modifications du zonage entraînant des changements de règle .....	10
2. Modifications du règlement entraînant des changements de règle .....	21
3. Clarifications .....	35
4. Améliorations de formes et corrections d'erreurs matérielles .....	42
5. Mise à jour du Rapport de Présentation .....	63
6. Intégration de l'évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLUi .....	66
<b>1. Cadrage et méthodologie .....</b>	<b>68</b>
A. Saisine de l'autorité environnementale .....	68
B. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale .....	68
C. Description de la modification .....	69
D. Méthodologie de l'évaluation environnementale .....	70
<b>2. Articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes .....</b>	<b>72</b>
A. Introduction .....	72
B. Compatibilité .....	72
C. Prise en compte .....	80
<b>3. Analyse des Incidences prévisibles de la modification n°1 sur l'environnement, en lien avec les enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement .....</b>	<b>81</b>
A. Surfaces par zones .....	81
B. Cadre physique, paysages et patrimoine .....	81
C. Biodiversité et composantes de la trame verte et bleue .....	85
D. Gestion des eaux .....	87
E. Risques majeurs .....	89
F. Qualité de l'air, énergies et climat .....	91
G. Nuisances .....	93
H. Gestion des déchets .....	94
I. Incidences sur les zones Natura 2000 .....	96
<b>4. Choix retenus pour la modification n°1 au regard de l'environnement .....</b>	<b>97</b>
<b>5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan .....</b>	<b>99</b>
<b>6. Résumé non technique .....</b>	<b>100</b>
A. Présentation générale de la modification n° 1 du PLUi .....	100
B. Articulation PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes .....	100
C. Analyse des incidences prévisibles de la modification n°1, en lien avec les enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement .....	100
<b>D. Choix retenus au regard de l'environnement .....</b>	<b>106</b>
<b>E. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats du plan .....</b>	<b>106</b>
7. Modifications apportées au dossier suite à l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées .....	107



# INTRODUCTION

## 1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté a été approuvé en conseil communautaire le 4 février 2020.

Ses annexes ont été actualisées par arrêté du 7 juillet 2020 afin d'intégrer la modification des règlements des sites patrimoniaux remarquables de Jublains et Lassay-les-Châteaux.

Aujourd'hui, 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 au 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 PLU,
- ❖ Corriger des erreurs matérielles ou des incohérences, et procéder à des améliorations de formes.

Dès lors, la modification n° 1 du PLUi de Mayenne Communauté concerne les pièces suivantes du dossier approuvé en février 2020 :

- Les pièces réglementaires : règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP ;
- Le rapport de présentation : parties présentations et justifications du dispositif réglementaire.

## 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi

La procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme tandis que la procédure de modification du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

### Article L153-31

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

➡ Cela n'est pas le cas des ajustements prévus.

### Article L153-36 et 37

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. (L153-37)*

➡ C'est le cas des ajustements prévus.

### Article L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code*

➡ C'est le cas des ajustements prévus.

**Au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc la modification.**

Encadrée par les textes précités, la présente modification fait évoluer le PLUi sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durables (PADD).

En d'autres termes, les modifications portent sur certains volets de la traduction réglementaire et graphique du projet intercommunal général approuvé en 2020.

## Sollicitation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRA) des Pays de la Loire

Cette procédure a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de la MRAe des Pays de la Loire, reçue par cette dernière le 20 décembre 2021.

Dans sa réponse n° PDL-2021-5826 du 8 février 2022, cette dernière a décidé de soumettre à évaluation environnementale le dossier de modification n°1 du PLUi de Mayenne Communauté.

Cet avis a été pris en compte par la Communauté de Communes Mayenne Communauté : l'évaluation environnementale a été intégrée et jointe au présent dossier.

## Concertation préalable

Depuis la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" et en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation ont été définies par le Conseil Communautaire du 30 mars 2022 et elle s'est déroulée sur une durée de 6 semaines.

Les remarques et observations déposées sur les registres déposés au siège de Mayenne Communauté à Mayenne, ou mairies de Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne, ou encore sur une adresse mail dédiée sont au nombre de cinq.

La concertation a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil Communautaire du 2 juin 2022.

Ce bilan sera joint au dossier d'enquête public.

# PROJET DE MODIFICATION DU PLUi

# 1. MODIFICATIONS DU ZONAGE ENTRAINANT DES CHANGEMENTS DE REGLE

## Changements de destination en zone A

Le PLUI de Mayenne Communauté identifie déjà 817 bâtiments existants en zone agricole mais qui n'ont plus de vocation agricole et auxquels, à ce titre, le PLUI donne la possibilité de faire l'objet d'une demande de changement de destination auprès de la CDPENAF 53 y compris pour du logement).

Il est rappelé que cette mesure, prévue dans le code de l'urbanisme, permet de valoriser le caractère historique d'un territoire de bocage présentant une très grande dispersion de bâtiments anciens, qui à l'origine étaient dédiés au logement d'agriculteurs ou à d'autres usages agricoles.

Dans le souci de concilier le dynamisme et l'attractivité des espaces ruraux avec la préservation des espaces agricoles, ces bâtiments ont été choisis en respectant les critères de la CDPENAF de la Mayenne. Ils permettent notamment de produire du logement sans réaliser de nouvelles constructions et donc sans consommation foncière et sans nouvel étalement urbain, tout en permettant à l'activité agricole de perdurer.

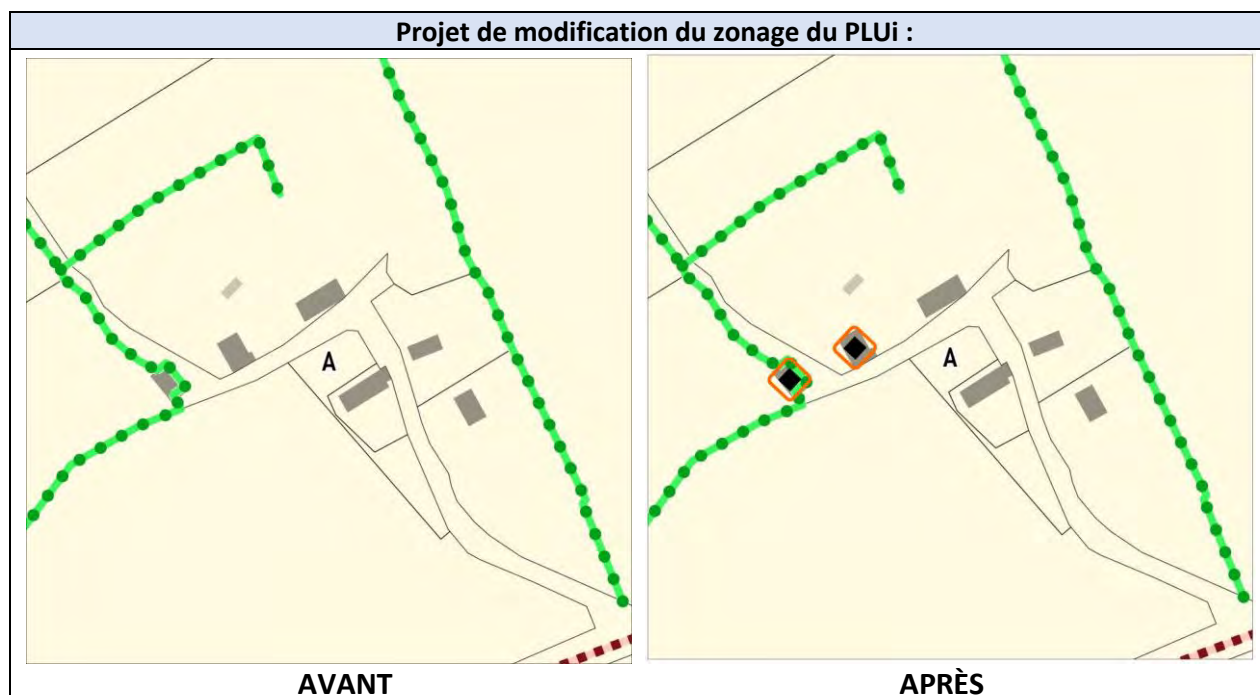
Depuis l'application du PLUI en 2020, d'autres besoins et possibilités apparaissent. Il est donc proposé d'inscrire au zonage, 11 bâtiments supplémentaires pour un possible changement de destination en zone A afin de permettre la mise en œuvre de projets et l'évolution du territoire rural.

Pour ces derniers, les critères actuels de la CDPENAF, n'ont pas pu être vérifiés de façon exhaustive, même si le critère de création de hameaux a fait l'objet de vérification sur le terrain, dans la mesure du possible (notamment pour la qualification certaine de « logement » des constructions existant à proximité, qui n'a pu être estimée que de l'extérieur, sur des bâtiments eux-mêmes peu utilisés...).

*NB : On peut aussi rappeler que les critères propres à la CDPENAF de la Mayenne peuvent évoluer à tout moment.*

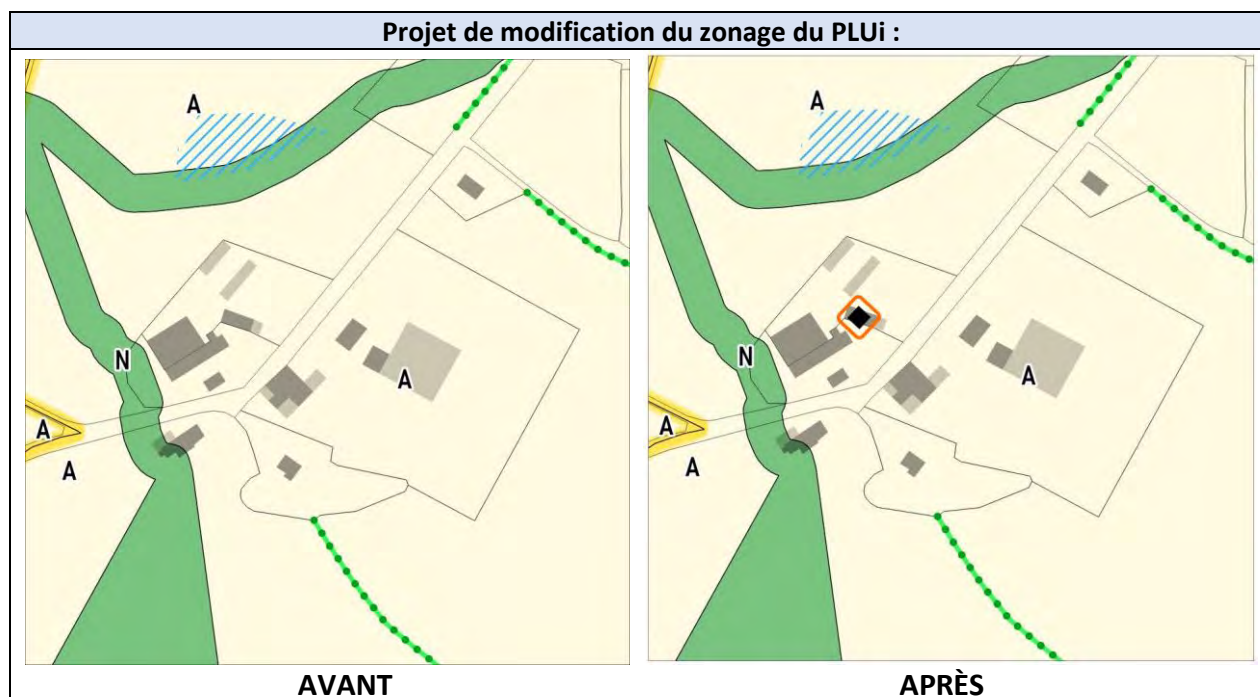
Par ailleurs, il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'**avis conforme de la CDPENAF** prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le dispositif réglementaire favorise également l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement en zone agricole.

St Georges Buttavent : La Geslinière



Parcelle WR 18 (loge de plus de 80m<sup>2</sup> avec toit en ardoise)

Grazay : La Rablinière



### La Bazoge : Le Mesnil et La Tesserie

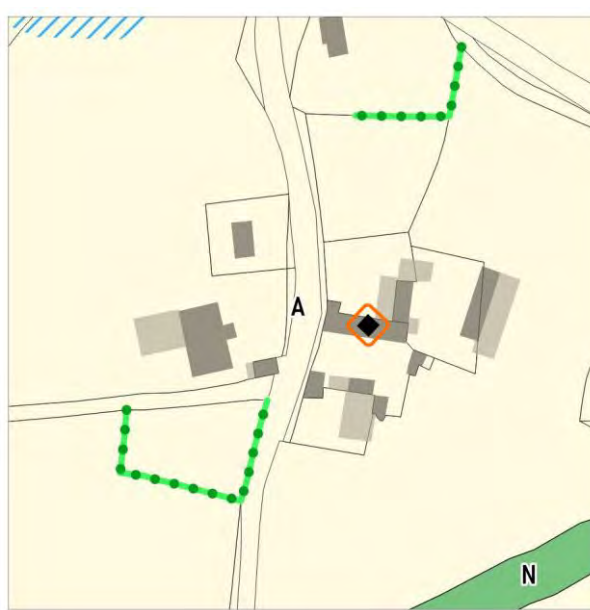
Ces deux lieu-dit présentent des loges à transformer et des maisons à rénover.

#### Projet de modification du zonage du PLUi :

##### Le Mesnil

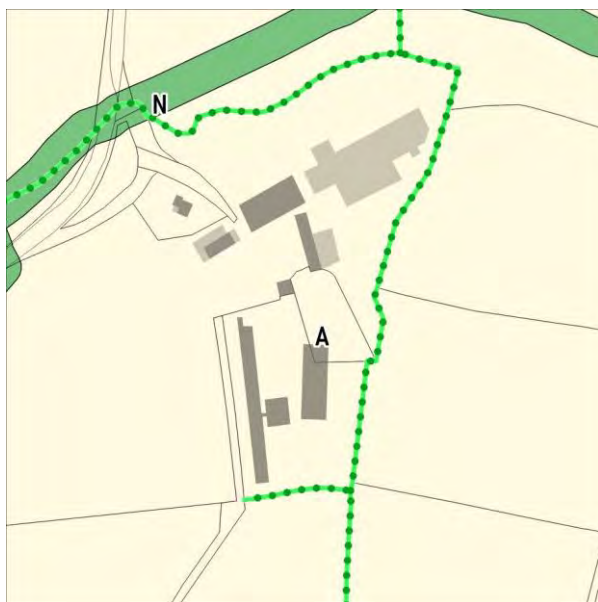


AVANT

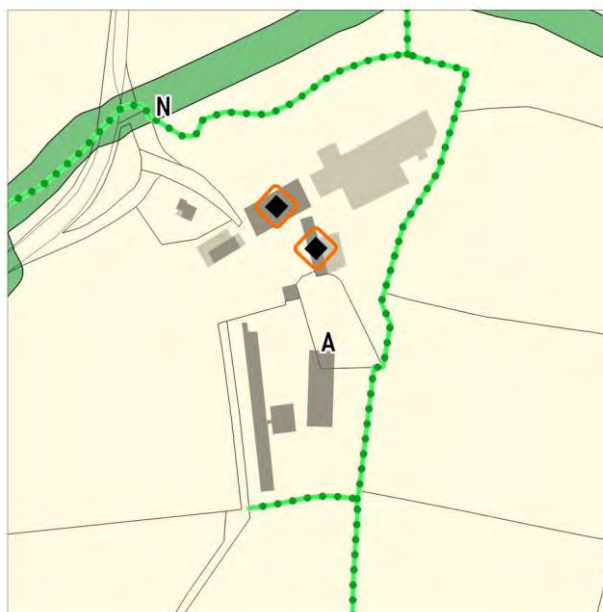


APRÈS

##### La Tesserie



AVANT

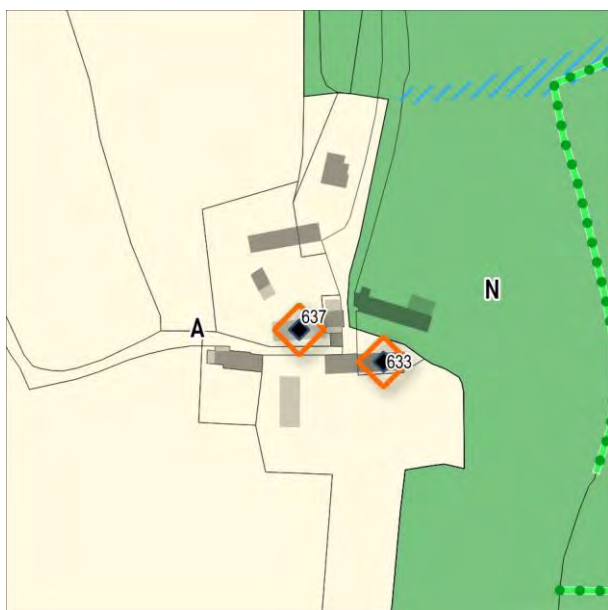


APRÈS

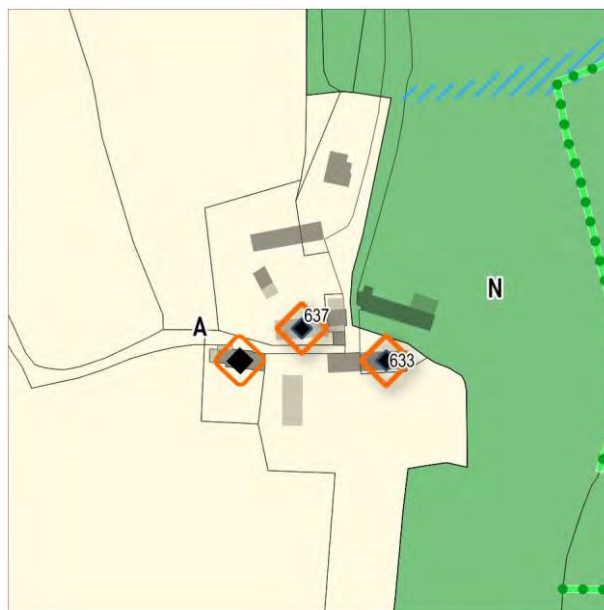
Charchigné : le Fougeray, La Reinière

**Projet de modification du zonage du PLUi :**

**Le Fougeray**



**AVANT**

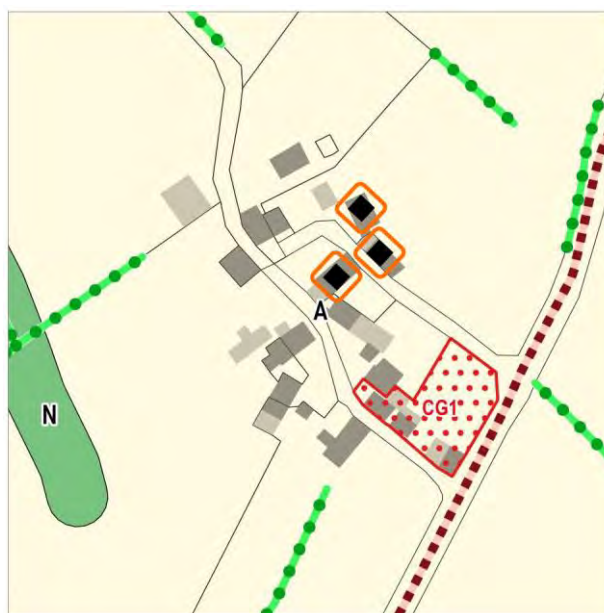


**APRÈS**

**La Reinière**

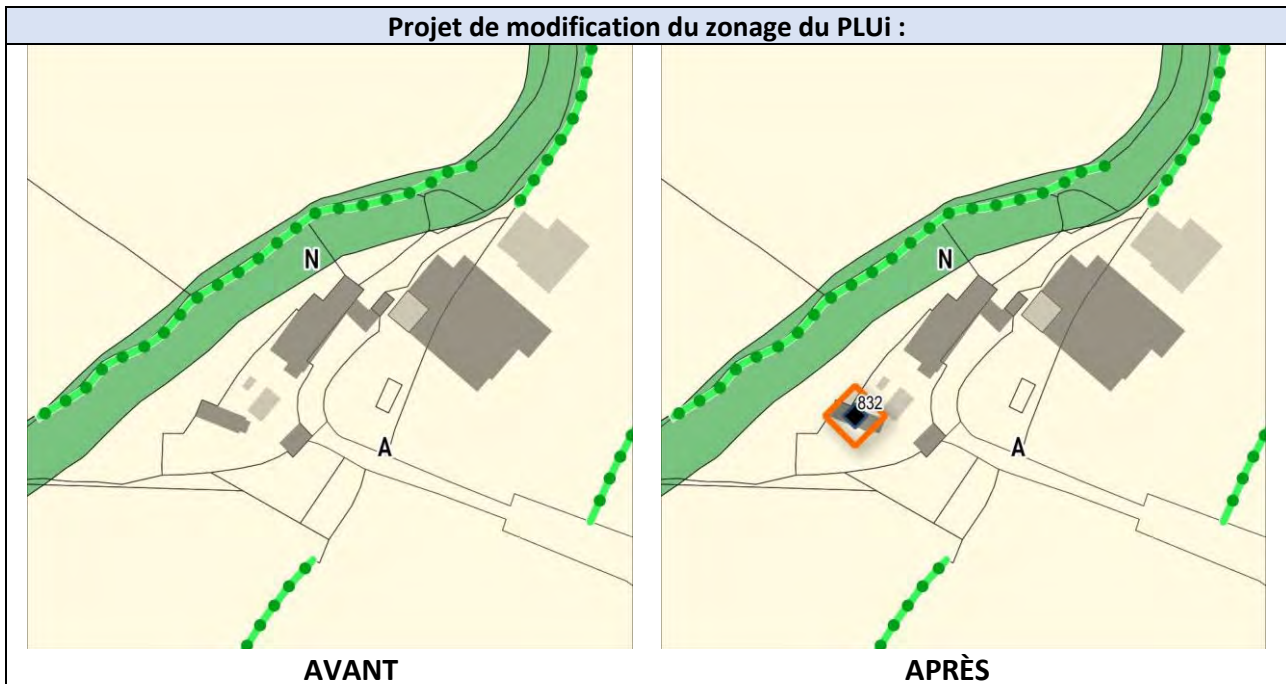


**AVANT**

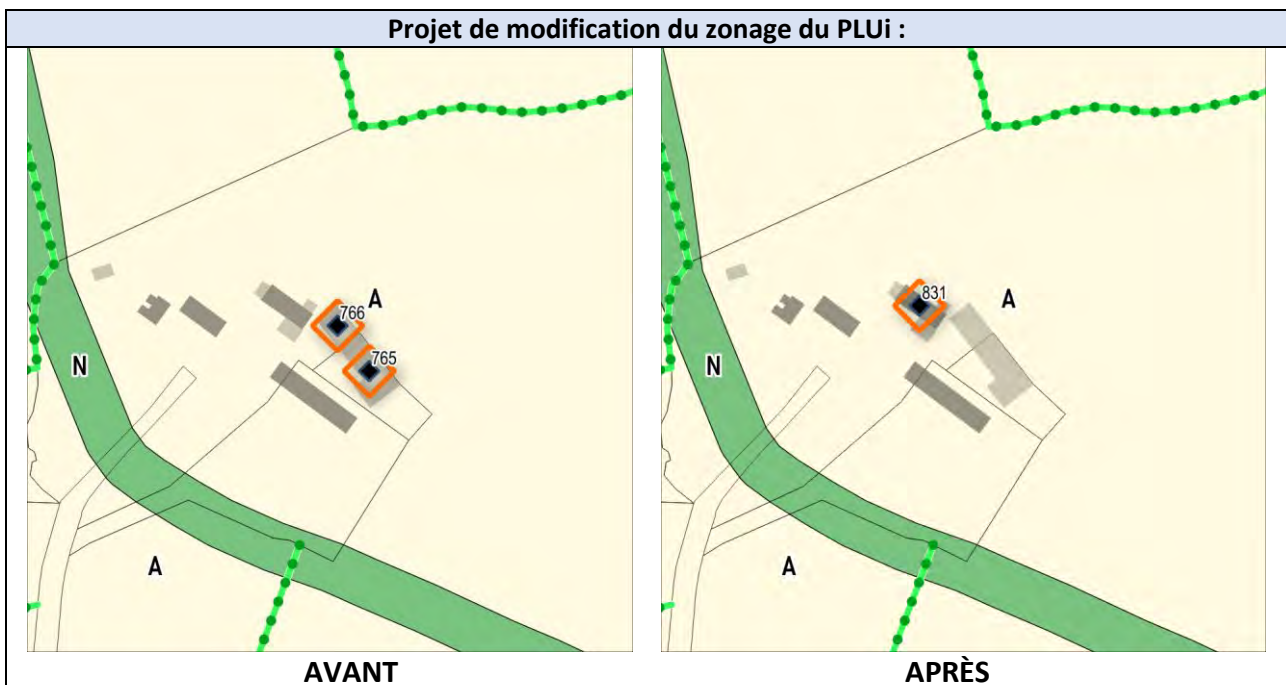


**APRÈS**

**Sacé : Les Gasneries :** Parcelle n°397 : autoriser la transformation d'un bâtiment agricole en maison d'habitation pour permettre le déplacement du logement de l'agriculteur-exploitant.



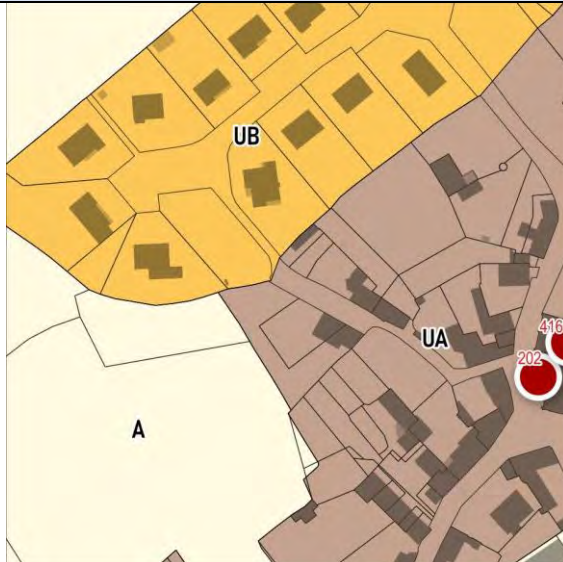
**Mayenne : la Serardière :** erreur matérielle de repérage d'un des bâtiments concernés



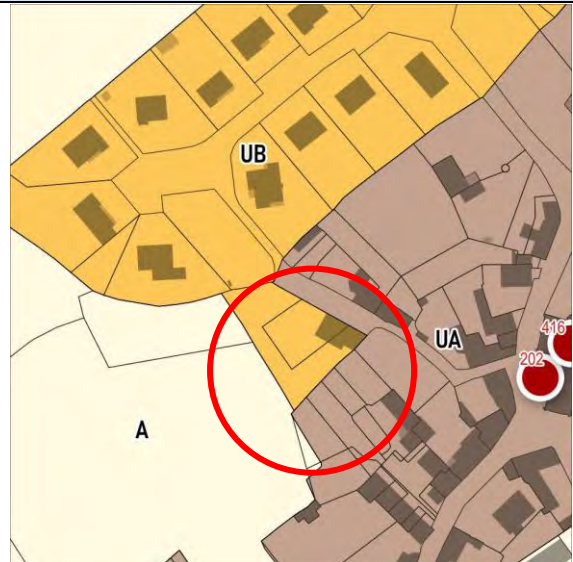
## Sacé : changement de zonage UA à UB

Les parcelles 226 et 228 font l'objet d'un changement de zonage de UA vers UB. Il s'agit de tenir compte de la configuration urbaine actuelle de ce petit secteur qui accueille des logements récents et qui relève donc davantage du cadre réglementaire à dominante pavillonnaire de la Zone UB que du tissu ancien de la zone UA.

### Projet de modification du zonage du PLUi :



AVANT



APRÈS

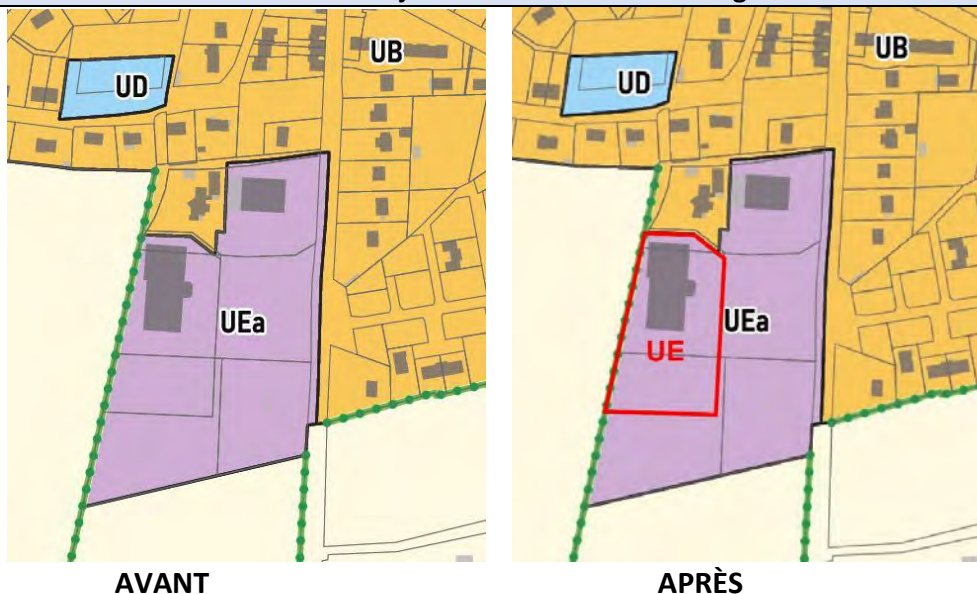
### Projet de modification du zonage du PLUi :



## La Haie Traversaine – changement de zonage de UEa à UE

Un projet d'installation d'une activité relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est envisagé sur la Zone d'activités de Chevray. Cette dernière est entièrement classée en zone UEa dédiée à l'artisanat sans ICPE, dans le PLUi en vigueur. Un secteur circonscrit est donc proposé pour être reclassé en zone UE afin de permettre cette implantation d'entreprise.

### Projet de modification du zonage du PLUi :



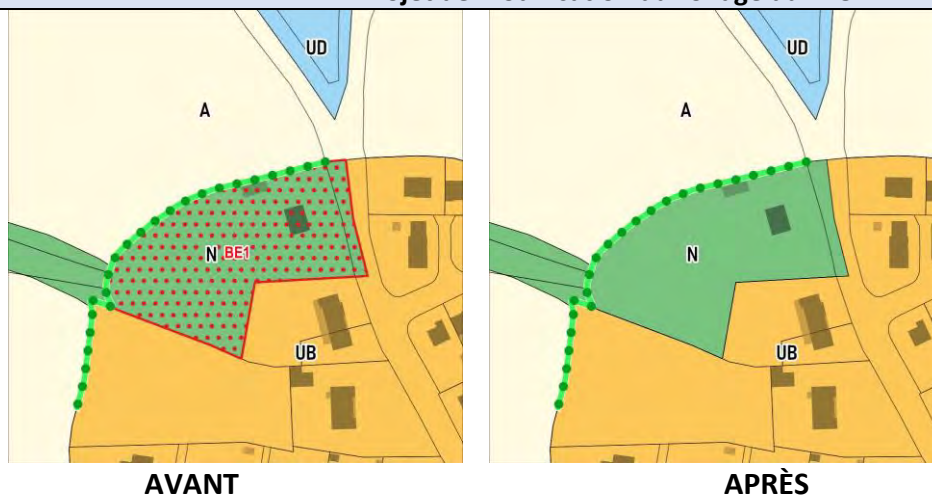
### Projet de modification du zonage du PLUi :



## Belgeard : suppression du STECAL BE1 pour une zone de loisirs

Sur la parcelle AD8, la commune ne juge plus pertinent d'envisager un projet de zone de loisirs. Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) prévu à cet effet peut donc être supprimé. Le secteur relèvera alors uniquement de la réglementation de la zone N, en cohérence avec son caractère naturel.

### Projet de modification du zonage du PLUi :



### Projet de modification du règlement du PLUi :

Le règlement est modifié en conséquence

#### Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

- Dispositions applicables dans les STECAL « NL », à vocation dominante d'activités de loisirs :

Code	Commune	surf (ha)	Dénomination	Destination
AR7	Aron	4,79	Parc des forges	équipement d'intérêt collectif et services publics
AR8	Aron	16,04	Aérodrome	Equipements liés au fonctionnement de l'aérodrome
AR9	Aron	3,90	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
<del>BE1</del>	<del>Belgeard</del>	<del>0,56</del>	<del>Etang de loisir</del>	<del>Construction légère ou installation pour l'accueil du public</del>
BE2	Belgeard	1,30	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public

#### Article N-7 : Emprise au sol des constructions

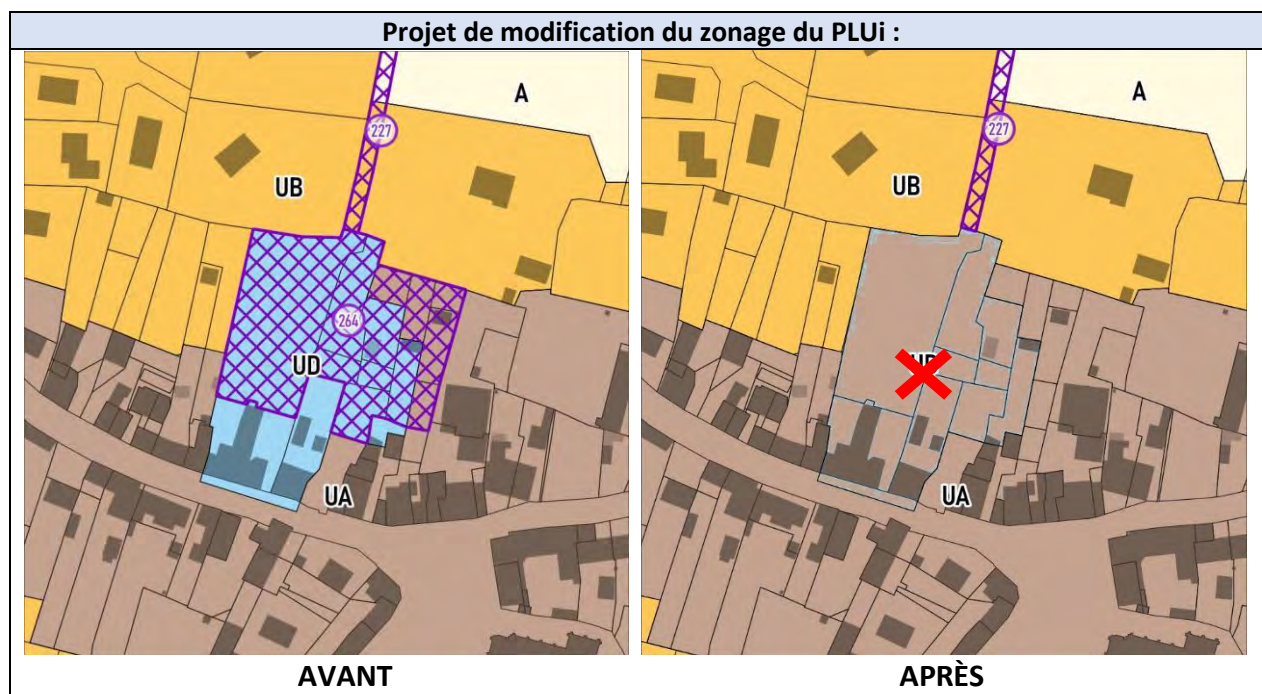
- Dispositions applicables dans les STECAL « NL », à vocation dominante d'activités de loisirs :

Commune	Code	Nature	Constructibilité supplémentaire maximum autorisée sur l'ensemble du périmètre (m²)
Aron	AR7	Parc des forges	100
Aron	AR8	Aérodrome	500
Aron	AR9	Etang de loisirs	20
<del>Belgeard</del>	<del>BE1</del>	<del>Etang de loisir</del>	<del>20</del>
Belgeard	BE2	Etang de loisirs	20

## Saint Georges Buttavent – changement de zonage de UD à UA et suppression d’emplacement réservé

Le projet de revitalisation du centre-bourg de Saint Georges Buttavent ayant évolué, la commune souhaite à la fois :

- opérer un changement de zonage du secteur concerné, en le passant de la zone UD à la zone UA qui permettra de mieux de répondre aux évolutions du projet ; en cohérence avec le nouveau zonage UA, il s’agit de permettre le développement de projets mixtes dans cette centralité, pouvant comporter des cellules de commerces, des services et équipements, ainsi que des logements.
- supprimer l’emplacement réservé n°264 à vocation d’équipement (zone UD) pour lequel elle ne porte plus de projet sur ce site : Un ou plusieurs aménageurs pourront en prendre l’initiative, sans passer par une acquisition par la collectivité. Cependant les réflexions n’ont pas, à ce jour, suffisamment abouti pour permettre d’inscrire des Orientations d’Aménagement et de Programmation sur ce secteur (OAP).



**Projet de modification du zonage du PLUi :**



**Projet de modification du règlement du PLUi :**

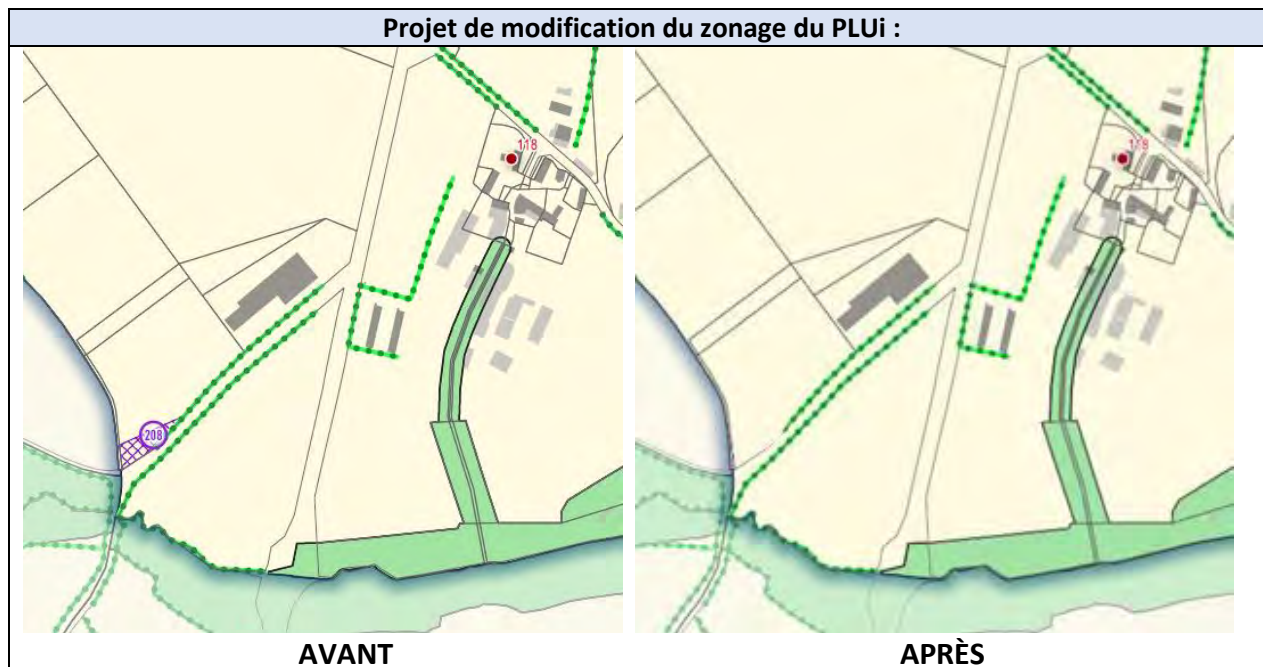
Le règlement est modifié en conséquence dans la liste des emplacements réservés (liste également ajustée dans sa reprise sur les plans de zonage et l'atlas du zonage).

263	Commune de la Bazoge-Montpinçon	Liaison entre Chambellant et les Bruyères	499.04
264	<del>Commune de Saint-Georges-Buttavent</del>	<del>Logement</del>	<del>3892.14</del>
265	Commune de Saint-Georges-Buttavent	Aménagement routier	1719.68

## Autres modifications et suppressions d'emplacements réservés (ER)

### Saint-Georges-Buttavent : suppression de l'ER n°208

Le Département et la commune de la Haie-Traversaine n'ayant plus de projet d'aménagement routier ponctuel de la RD 277 à cet endroit, l'emplacement réservé peut être supprimé.



Projet de modification du règlement du PLUi :			
Le règlement est modifié en conséquence dans la liste des emplacements réservés (liste également ajustée dans sa reprise sur les plans de zonage et l'atlas du zonage).			
N°	Bénéficiaire	Destination / Objet	Surface (m²)
206	Département	Aménagement RD277	275.83
207	Département	Aménagement RD277	1440.66
208	Département	Aménagement RD217	1012.26
209	Département	Aménagement RD157	119.25
210	Département	Aménagement RD508	596.18

## 2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ENTRAINANT DES CHANGEMENTS DE REGLE

### Thème 1 : localisation et qualité des extensions

#### 1. Possibilités d'extensions en zones A et N

Les possibilités d'extension des habitations existantes en zone A et N apparaissent comme trop restrictives, notamment au regard de la taille et des caractéristiques de certains terrains. Par ailleurs, la règle en vigueur induit un effet de seuil contre-productif et une iniquité entre les constructions existantes de dimensions inférieures ou supérieures à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Aussi, il est décidé d'apporter davantage de souplesse :

- En garantissant une extension minimale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les habitations existantes de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 50 m<sup>2</sup> pour les habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- En portant de 250 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> les emprises au sol maximales totales des habitations.

Il est également précisé que la règle s'applique en référence à la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

#### Projet de modification du règlement du PLUi :

##### Article A-7 : Emprise au sol des constructions

###### Dispositions générales

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et pour les équipements d'intérêt collectif.
- Pour les constructions à destination de logement, le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes **à la date d'approbation du PLUi** est limité à :
  - ❖ + 50 % d'emprise au sol d'une habitation **initiale** de 100 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, **avec une possibilité minimum de 30 m<sup>2</sup>** ;
  - ❖ + 30 % de l'emprise au sol d'une habitation **initiale** de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, **avec une possibilité minimum de 50 m<sup>2</sup>** et sans dépasser **300 m<sup>2</sup>** ~~une~~ d'emprise au sol totale de la construction ~~de 250 m<sup>2</sup>~~.

##### Article N-7 : Emprise au sol des constructions

###### Dispositions générales

- Les constructions nouvelles autorisées doivent respecter une emprise au sol maximum de 60 m<sup>2</sup>, portés à 100 m<sup>2</sup> en secteur NL.
- Pour les constructions à destination de logement, le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes **à la date d'approbation du PLUi** est limité à :
  - ❖ + 50 % de l'emprise au sol d'une habitation **initiale** de 100 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol **à la date d'approbation du PLUi**, **avec une possibilité minimum de 30 m<sup>2</sup>** ;
  - ❖ + 30 % de l'emprise au sol d'une habitation **initiale** de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, **avec une possibilité minimum de 50 m<sup>2</sup>** et sans dépasser **300 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol totale de la construction.

## 2. Harmonie et cohésion des extensions

Afin de permettre les extensions contemporaines, tout en garantissant leur qualité urbaine et architecturale, les modalités d'intégration sont précisées avec une attention particulière portée à leur « accroche » à la construction existante.

### Projet de modification du règlement du PLUi :

#### Articles 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

##### L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans les cas d'une **extension d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.** Un soin particulier est attendu dans les modalités d'accroche, de « couture » avec la construction existante de façon à garantir l'articulation et la transition entre les parties anciennes et nouvelles (volumétrie, langage architectural...). Des éléments de rappel de l'architecture de la construction principale seront recherchés (teintes, matériaux, rythmes...).

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

## Thème 2 : constructions complémentaires, annexes, piscines...

### 1. Emprise au sol des annexes en zones A et N

En zone A et N, l'emprise au sol maximale des annexes apparaît trop restrictive au regard de la nature des parcelles (taille des unités foncières) et de la diversité des vocations potentielles. Aussi, il est décidé de porter cette limite maximum de 60 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Une même unité foncière pourrait en effet nécessiter plusieurs annexes aux usages divers (stockage de matériel, garage, abris pour animaux...) qui justifient une capacité plus importante et répondent au besoin d'évolution des constructions existantes. Néanmoins afin de limiter l'impact de ces possibilités sur les paysages et l'environnement, en particulier sur les petits terrains, une pondération est ajoutée. Elle permet de garantir des espaces libres propices à la végétalisation et à la gestion des eaux pluviales notamment.

### Projet de modification du règlement du PLUi :

#### Article A et N-7 : Emprise au sol des constructions

##### Dispositions générales

- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à **60 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup>** par unité foncière, **sans dépasser 10% de la superficie de cette dernière.**

## 2. Autorisation des piscines en zone A et N

Dans le PLUI en vigueur, sur les terrains occupés par un logement, les piscines sont autorisées en zone naturelle N, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. En cohérence avec cette règle et pour donner les mêmes droits aux cas similaires localisés en zone agricole A (terrains avec implantation d'une construction à destination de logement), il est décidé d'inscrire la même règle en zone agricole A : les piscines y seront autorisées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de bassin. Le règlement précisera pour les deux zones, qu'un seul bassin est autorisé par unité foncière.

Les articles 2 des zones A et N sont également complétés pour clarifier la règle en tenant compte de cette disposition.

### Projet de modification du règlement du PLUI :

#### Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

[...] **Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » :**

[...]

- Les extensions des habitations existantes et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ❖ dans la limite + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ;
  - ❖ dans un périmètre de 40 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.
- Les piscines, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ sans excéder une emprise au sol des bassins de 50 m<sup>2</sup> ;
  - ❖ dans la limite d'une seule piscine par unité foncière.

#### Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

[...] **Zone N, sauf secteurs couverts par la trame de zone humide « zh »**

[...]

- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ ne pas compromettre l'activité sylvicole ou la qualité paysagère du site ;
  - ❖ dans la limite + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ;
  - ❖ dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.
- Les piscines, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ sans excéder une emprise au sol des bassins de 50 m<sup>2</sup> ;
  - ❖ dans la limite d'une seule piscine par unité foncière.

#### Article A-7 : Emprise au sol des constructions

##### Dispositions générales

[...]

- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Le total cumulé de l'emprise au sol des constructions et installations à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux permettant le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation est limité à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### 3. Surface maximale des abris de jardin

Dans le PLUI en vigueur, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>. Cette disposition apparaît trop restrictive notamment au regard des dimensions des abris de jardin vendu dans le commerce et de la surface des constructions pouvant être autorisées sur simple déclaration de travaux.

Il est donc décidé d'augmenter l'emprise au sol maximum des abris de jardin à 20 m<sup>2</sup> (article 7). Toutefois, en contrepartie, leur hauteur doit aussi être limitée à 2,5 m au faîtage, de façon à limiter leur impact visuel et d'ensoleillement sur les terrains limitrophes (article 8).

#### Projet de modification du règlement du PLUi :

##### Article UB/UH/AUh -7 : Emprise au sol des constructions

###### Dispositions générales

- [...]
- L'emprise au sol des abris de jardin ~~est limitée à 12m<sup>2</sup>~~ est fixée à 20 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

##### Article UB/UH/AUh -8 : Hauteur des constructions

###### Dispositions générales

- ...
- La hauteur maximum des abris de jardin est limitée à 2,5 m au faîtage.

### 4. Abri pour animaux en zones A et N

La réalisation d'abris pour animaux est autorisée en zone naturelle N. En revanche, hors exploitations agricoles elle n'est pas autorisée en zone agricole A. Néanmoins, les constructions existantes ou celles à venir dans le cadre de STECAL peuvent avoir besoin d'accueillir des animaux domestiques. Il est donc décidé d'autoriser les abris pour animaux, limités à une superficie au sol de 40 m<sup>2</sup> et à condition d'être ouverts au moins sur un côté.

En cohérence, la rédaction de l'article est ajustée en zone naturelle N. Il y est précisé que l'emprise au sol de ces abris ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, comme le recommande la CDPENAF, pour éviter la dispersion du bâti, le règlement précisera que ces abris devront s'implanter à proximité d'une construction existante (30 m).

#### Projet de modification du règlement du PLUi :

##### Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

[...]

**Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » :**

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les constructions, installations et aménagements à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux liés à une activité agricole et lorsqu'ils permettent le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation agricole et implantée sur la même unité foncière ;
- Les abris pour animaux à condition de s'implanter dans un rayon de 30 m autour d'une construction existante, d'être démontables, ouverts au moins sur un côté et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière.
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant à l'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes : [...]

## Projet de modification du règlement du PLUi :

### Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

#### Zone N, sauf secteurs couverts par la trame de zone humide « zh »

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les travaux nécessaires au bon fonctionnement et aux extensions des bâtiments agricoles existants ;
- Les abris pour animaux à condition **de s'implanter dans un rayon de 30 m autour d'une construction existante, d'être démontables (~~ouverts sur au moins un côté~~) ; ouverts au moins sur ~~au moins~~ un côté et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière.**

## Thème 3 : les opérations d'ensemble, les lotissements, et les terrains d'angle

### 1. Application des règles des opérations d'ensemble

Afin de permettre une variété des formes bâties et des aménagements urbains qualitatifs et cohérents, il est proposé d'accorder une souplesse d'implantation aux constructions intégrées dans une opération d'ensemble en zone UB (article 4). Cette disposition existe déjà en zone AUh, pour les futurs projets.

## Projet de modification du règlement du PLUi :

### Article UB -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques, portés à 5 m minimum au droit de l'accès au garage automobile.
- Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul (entre la construction et la limite de l'alignement sur rue).

#### Dispositions particulières ou alternatives

- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment d'une des unités foncières attenantes préexistant et en bon état.
- **Les constructions peuvent s'implanter avec un recul moindre que celui évoqué dans les dispositions générales du présent article lorsque cette implantation est justifiée par la cohérence d'une opération d'ensemble.**
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

## 2. Implantation des constructions en terrain d'angle

Au regard des règles appliquées aux articles 4 et 5 de la zone UB, la configuration des terrains d'angles est défavorable à la constructibilité de ces derniers (reculs importants sur deux limites au lieu d'une). Pour résorber cette situation, il est décidé d'intégrer une souplesse pour ces terrains spécifiques, en permettant une implantation des constructions en recul minimum de 1,5 m vis-à-vis de l'alignement sur l'une des façades sur rue (par dérogation au recul minimum de 3 m en vigueur).

### Projet de modification du règlement du PLUi :

#### Article UB -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques, portés à 5 m minimum au droit de l'accès au garage automobile.
- Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul (entre la construction et la limite de l'alignement sur rue).

##### Dispositions particulières ou alternatives

- Pour les terrains d'angle, les constructions peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement sur l'une des limites avec l'emprise publique. Le choix de la limite de terrain le long de laquelle ce recul sera moindre, devra tenir compte du contexte environnant.

## Thème 4 : qualité architecturale des constructions et des clôtures

### 1. Matériaux autorisés en toiture

Le règlement en vigueur impose largement l'emploi de l'ardoise ou de matériaux similaires en toiture. Or cette disposition apparaît inadaptée et trop contraignante pour les constructions contemporaines et certaines typologies de bâtiments autres que le logement, comme les hangars agricoles par exemple.

Il est donc choisi d'assouplir et de clarifier la règle pour imposer des matériaux qualitatifs de type ardoise uniquement sur les habitations et d'ouvrir davantage de possibilités pour les autres constructions tout en garantissant une certaine qualité d'aspect. Il s'agit également de permettre la mise en œuvre de toitures terrasses ou à faible pente.

### Projet de modification du règlement du PLUi :

#### Articles 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

##### Toitures

##### **Tous bâtiments**

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant présent dans l'environnement immédiat.

##### **Pour les bâtiments d'habitation uniquement**

~~Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur.~~ Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux en présentant la teinte, le format et l'aspect. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place.

Des matériaux d'aspect différent peuvent être autorisés pour les toitures à faible pente et dans le cas d'une architecture contemporaine, et dont l'intégration ou l'articulation avec la/les construction(s) existante aura été particulièrement étudiée et justifiée.

### Projet de modification du règlement du PLUi :

Sont interdites : ~~les couvertures d'aspect tôles ondulées~~ les plaques ondulées en tôle ou plastique, les couvertures métalliques non teintées, les bardeaux d'asphalte sauf sur les bâtiments annexes **non visibles depuis l'espace public.**

~~Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)~~

~~Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.~~

**Bâtiments d'habitation (UA et UC)**

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec l'ensemble de la construction.

## 2. Qualité des clôtures

Les dispositions en vigueur en termes de typologies et de hauteurs maximales des clôtures, autorisant notamment les murs pleins, permettent la fermeture et une déqualification du paysage urbain. Pour y remédier, il est choisi de privilégier les murs bahuts avec un muret bas (zone UA) et d'imposer des dispositifs à claire-voie sur espace public garantissant une transparence tout en protégeant l'intimité des riverains. Ces clôtures peuvent être doublées de végétation. Il s'agit de garantir la qualité des paysages urbanisés.

Néanmoins certaines clôtures existantes, parfois patrimoniales, dépassent les hauteurs autorisées. Leur évolution est alors permise dans leurs gabarits initiaux.

### Projet de modification du règlement du PLUi :

#### Article UA et UC -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

##### UA Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales existantes ou à édifier.

**Les clôtures sur rue** doivent être composées de murs ~~pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 1,80 m~~ bahut **d'une hauteur maximum de 1,20 m**, et éventuellement surmontés d'un dispositif ajouré, sans dépasser une **hauteur totale de 3 m - 2 m**.

~~Les clôtures existantes peuvent faire l'objet de travaux dans la limite maximum de leur hauteur initiale.~~

**Les autres clôtures sur les limites séparatives** ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m.

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

##### UB-UC-UH- AUh Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m pour les clôtures sur rue et 2 m en limites séparatives. **Tout pilier pourra atteindre 2 m au maximum.**

~~Les clôtures existantes peuvent faire l'objet de travaux dans la limite maximum de leur hauteur initiale.~~

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- de végétation d'essences locales doublée de grillage ~~ou barreaudage vertical~~ posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excédera pas ~~1 m - 80 cm~~.
- d'un dispositif à claire-voie ou à barreaudages (ajouré au moins sur 1/3 de la surface), depuis le niveau du sol ou posé sur un muret plein d'une hauteur maximale de 80 cm. L'ensemble peut être doublé de végétations d'essences locales.
- ~~ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m. Dans ce cas, les piliers pourront atteindre 2 m.~~

##### UA-UB-UC-UH- AUh Clôtures

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits, **sauf en fondation ou soubassement.**

### 3. Préserver les murs en pierres apparentes

Les murs en pierre de taille sont préservés dans le PLUI en vigueur. Néanmoins, certains murs aux caractères traditionnels de la région mettent en œuvre d'autres techniques tout autant patrimoniales. Il est donc décidé d'étendre cette protection aux murs traditionnels en pierres apparentes, y compris de type moellons. Outre leur maintien, leur aspect doit aussi être respecté.

#### Projet de modification du règlement du PLUI :

##### Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (toutes zones)

###### Restauration des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

**Les murs en parement de pierre de pays, en maçonnerie traditionnelle, y compris de types moellons et les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés. Ils ne peuvent être recouverts, sauf dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.**

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

## Thème 5 : implantation des constructions

### 1. Implantations biaisées

Concernant l'implantation des constructions en limites séparatives, le règlement en vigueur ne permet pas de gérer certains cas particuliers. En effet, en cas d'implantation d'une façade de façon biaisée et non perpendiculaire vis-à-vis de la limite séparative, il résulte un retrait progressif à l'angle. Celui-ci peut être autorisé dans la mesure où l'angle est suffisant pour ne pas générer un impact trop négatif sur les parcelles voisines, et sans intégrer de baie générant des vues rapprochées vers les terrains limitrophes.

#### Projet de modification du règlement du PLUI :

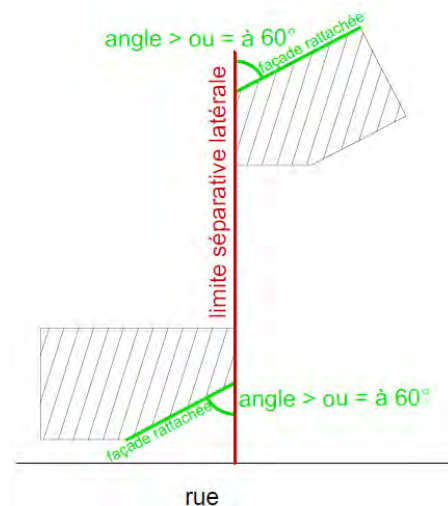
##### Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives TOUTES ZONES CONCERNÉES

- [...]

###### Dispositions particulières

- [...]

En cas de construction implantée sur une limite séparative latérale, un retrait inférieur à 3m peut être autorisé pour une façade rattachée à cette limite séparative en biais c'est-à-dire formant avec elle un angle supérieur ou égal à 60°. Néanmoins, aucune baie ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.



## 2. Retrait vis-à-vis des cours d'eau

En zones A et N, la distance minimale d'implantation des constructions est de 15 m vis-à-vis du haut des berges des cours d'eau. Au regard des caractéristiques de ces zones, qui disposent généralement de vastes emprises foncières et espaces, cette distance de recul apparaît incohérente avec les exigences en vigueur dans les zones urbaines, où elles sont en partie supérieures :

- Distance minimum de 10 m en zones UA, UB, UD, UH et AUh,
- Distance minimum de **20 m en zones UC, UE, et AUe.**

Il est donc décidé de porter à 20m, la distance minimum des constructions vis-à-vis des cours d'eau en zones A et N.

### Projet de modification du règlement du PLUi :

#### Article 4, zones A et N :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de ~~15 m~~ **20 m** des hauts de berges des cours d'eaux.

## 3. Implantation sur les linéaires de commerces / création d'accès aux étages

Afin d'assurer une continuité du linéaire de commerce, sur ce dernier en zone UA, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire. Néanmoins la protection du commerce n'est justifiée que pour le « premier rang » de bâti, tourné vers la rue: en effet, une implantation différente peut être admise à l'arrière, par des décrochés ou une implantation sur une seule limite séparative, y compris en cas d'extension, sans perturber la commercialité ou l'urbanité du front bâti. Cette précision est apportée dans le règlement.

Le règlement précisera également que la réalisation de porte d'entrée permettant l'accès aux étages supérieurs du bâtiment est autorisée. Cette mesure vise à faciliter la remise sur le marché de logements vacants en permettant des accès dissociés des locaux commerciaux auxquels ils peuvent être rattachés de façon historique.

### Projet de modification du règlement du PLUi :

#### Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- (.../...)
- le long des voies identifiées au document graphique comme « linéaire de commerce, artisanat et services », l'aménagement ou le changement de destination des rez-de-chaussée **en une destination autre que :**
  - le commerce et l'artisanat,
  - (.../...)
  - **un accès piéton aux étages supérieurs de la construction, d'une largeur maximum de 1,50 m par unité foncière.**

#### Article UA -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Dispositions générales

- Le long des linéaires de « commerce, artisanat, services », l'implantation est obligatoire sur les deux limites séparatives latérales **dans une bande minimum de 5 m comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique. Au-delà de 5m, l'implantation est obligatoire au moins sur une des limites séparatives latérales.**

#### 4. Terrasses de moins de 80 cm de haut

Dans le PLUi, les terrasses de moins de 80cm de haut ne sont globalement pas considérée comme des constructions : elles ne sont pas prises en compte dans l'application de l'article 5 vis-à-vis des limites séparatives, générant notamment peu de vues, ni dans l'emprise au sol. Dans la même logique, il est décidé de les exclure de l'application de l'article 4 relatif à l'implantation en limite d'espace public. Elles constituent en effet, un mode d'aménagement des marges de recul.

Cette modification apporte également davantage de clarté auprès des pétitionnaires et évite les malentendus sur le statut de ces terrasses.

#### Projet de modification du règlement du PLUi :

##### Article UA/UB/UC/UD/UE/UH/AUh -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ [...]
- ❖ **Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.**

## Thème 6 : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

### 1. Élargir la vocation d'artisanat dans les STECAL

La destination de certains STECAL en zone A apparaît trop restrictive au regard de la définition « d'artisanat » appliquée dans le règlement. Celle-ci renvoie en effet à la notion de vente, or certains artisans, notamment dans le domaine du bâtiment, ne disposent pas de lieu attaché à cette activité.

Ainsi, l'extension envisagée de certaines constructions en STECAL relève davantage des destinations d'entrepôt et d'industrie définies au lexique.

Aussi afin d'élargir les destinations possibles de constructions existantes en STECAL, en particulier à Saint-Georges Buttavent où les activités présentes sont dispersées, il est décidé d'ajuster la définition d'artisanat. Il est aussi précisé dans les destinations des STECAL de Saint-Georges-Buttavent que des extensions à vocation d'entrepôt et/ou d'industrie sont possibles afin de permettre l'évolution ou le développement d'activités déjà existantes qu'il est important de préserver et maintenir sur le territoire en leur permettant des développements sur site.

	Nom	Surf (ha)	Occupation des sols actuelle
SGB3	La Jeusselière	0,67	Couvreur avec local pour la préparation des interventions et stockage de matériel.
SGB5	La Butte	0,15	Local artisanal et commercial, réseaux sont présents + accès direct à la N12.
SGB6	La Briquetterie RN12	1,53	Charpentier/couvreur, grand atelier dans lequel il prépare les charpentes et entrepôt de matériel
SGB8	La Grande Fossé	1,53	Entreprise de travaux publics, avec matériaux et véhicules de TP sur le site. Donc pas de l'artisanat. Demande d'agrandissement en cours
SGB9	La Grande Haultière	0,39	Deux artisans présents sur le site, 1 labo pour de la restauration, le second en aménagements extérieurs divers
SGB10	La Billetterie	0,25	Plaquiste en nécessité d'extension
SGB11	La Paponnière	0,59	Artisan polyvalent qui fait un peu de tout
SGB12	La gare	0,54	Couvreur et ferrailleur installés dans l'ancien site de la Gare de SGB
SGB13	Le Pigeon Blanc	0,53	Exploitant forestier qui fait de la transformation de bois de la forêt de Mayenne sur le site

**Projet de modification du règlement du PLUi :****LEXIQUE :**

**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Au titre du présent règlement, l'artisanat regroupe l'ensemble des activités « artisanales » de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services réalisées chez un particulier ou une entreprise, et de professions indépendantes (cf loi 96-603 du 5 juillet 1996). Le local est de type atelier ou entrepôt.

**ET**

**Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

**[...] Dispositions applicables dans les STECAL :**

	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
[...]				
SGB3	Saint-Georges-Buttavent	La Jouselière	0,67	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB5	Saint-Georges-Buttavent	La Butte	0,15	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB6	Saint-Georges-Buttavent	La BriquetterieRN12	1,53	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB8	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Fossé	1,53	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB9	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Haltière	0,39	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB10	Saint-Georges-Buttavent	La Biguetière	0,25	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB11	Saint-Georges-Buttavent	La Paponnière	0,59	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB12	Saint-Georges-Buttavent	La gare	0,54	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie
SGB13	Saint-Georges-Buttavent	Le Pigeon Blanc	0,53	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie

## Sujets divers

### 1. Mise en place de trackers

D'une manière générale les panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées sont interdits en zone A de façon à préserver les terres agricoles cultivables. Néanmoins, les dispositifs spécifiques dits « trackers » peuvent être installés sans avoir d'impact sur celles-ci puisque l'emprise au sol est limitée à leur seul mât et une seule unité à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation suffit.

Par ailleurs ce dispositif individuel présente de forts potentiels dans une logique d'autosuffisance énergétique pour les besoins de l'exploitation. Il apparait donc complémentaire aux panneaux photovoltaïques déjà autorisés en toiture.

Il est donc décidé d'autoriser les trackers en zone A, de façon circonscrite, en lien direct avec les bâtiments d'exploitation afin de présenter un véritable avantage pour les exploitants et de limiter l'impact dans le paysage.

## Projet de modification du règlement du PLUi :

### Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

#### **Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » :**

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les constructions, installations et aménagements à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux liés à une activité agricole et lorsqu'ils permettent le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation agricole et implantée sur la même unité foncière ;
- les trackers sur mât sont autorisés à condition d'être strictement réservés à la production d'énergie au bénéfice de l'exploitation agricole à proximité de laquelle ils sont implantés. Ils sont considérés à ce titre comme des dispositifs accessoires aux locaux techniques d'exploitation agricole et devront être érigés à moins de 50 m d'un bâtiment de l'exploitation agricole concernée ; la hauteur maximum du mât est limitée à 4 m et le développement des panneaux limités à une surface de 25 m².
- ...

## **2. Installations classées pour la protection de l'environnement en zone UE.**

Le règlement en vigueur de la zone UE interdit les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection ou une servitude d'utilité publique.

De façon à élargir l'attractivité des zones d'activités du territoire, il est proposé d'autoriser les installations classées pour la protection de l'environnement en zone UE à condition qu'elles ne génèrent de périmètre de protection ou de servitude **au-delà de leurs emprises foncières**, limitant ainsi les risques dans leur périmètre immédiat d'implantation.

## Projet de modification du règlement du PLUi :

### Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits : [...]

- ~~Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;~~
- [...]

### Article UE -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- [...]
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant une servitude d'utilité publique ou un périmètre de protection d'inconstructibilité partielle ou totale, à condition que les limites du périmètre de protection ou de la servitude ne débordent pas de l'unité foncière concernée par le projet.

### 3. Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre limitée à 3 ans apparaît trop restrictive notamment au regard des délais de procédure. Il est donc décidé d'augmenter cette possibilité à 5 ans.

#### Projet de modification du règlement du PLUi :

##### Reconstruction après destruction ou démolition

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 3-ans 5 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

**Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLUi.**

### 4. Largeur des voies à créer

Dans le règlement en vigueur, il est exigé une largeur minimale de 5 m pour les voies à double sens de circulation. Si cette disposition convient pour les voies standards, elle n'est pas adaptée pour des voies aménagées sous formes « apaisées » et « partagées » entre les modes de déplacement et où le code de la route limite les vitesses maximum (20 km :heure le plus souvent) pour assurer la sécurité des piétons et vélos. Il est donc proposé, en zone UA, UB et UC, de réduire à 4 m la largeur minimale des voiries traitées de façon alternative, en zone mixte, apaisée, de rencontre, limitée à 30 km/h....

#### Projet de modification du règlement du PLUi :

##### Article UA/UB/UC -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

##### Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- [...]
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée **de 3,50 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double-sens et 3,50 m pour les voies à sens unique**, réduite à 4 m dans le cas d'un **aménagement en plateau unique générant un espace partagé entre les différents modes de circulation (de type « zone de rencontre » au sens du code de la route) ;**
  - Avoir un traitement adapté de façon à assurer le confort et la sécurité des cheminement piétons et vélos (trottoir, zone de rencontre...).

## 5. Débit d'écoulement des eaux pluviales

Pour accompagner les travaux de remise sur le marché de logements vacants, ou permettre des travaux de réhabilitations, extensions, réaménagements de constructions existantes, il est souhaité apporter des souplesses relative à la norme de débit de retour et de ruissellement des eaux pluviales en le l'exigeant pas travaux d'extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette dérogation s'applique déjà sur les terrains inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>.

### Projet de modification du règlement du PLUi :

#### Article 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

##### Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). 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. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, **et pour les constructions d'extensions inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**, mais les autres règles de cet article s'imposent.

### 3. CLARIFICATIONS

#### 1. Réalisation de logements en zone A (agricole)

Les conditions actuelles pour la réalisation de logements liés aux exploitations agricoles en zone A apparaissent aujourd'hui trop restrictives au regard des besoins des agriculteurs (installation de jeunes agriculteurs, activités en groupements, diversification agricole...). Afin de favoriser l'agriculture et de faciliter les conditions d'exploitation, il est décidé de permettre, la réalisation d'habitations sur le lieu de production dès lors qu'elle est liée à l'activité agricole.

Néanmoins, afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé que ces habitations sont des « logements de fonction ».

#### Projet de clarification du règlement :

##### Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

[...]

**Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » :**

- [...]
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant ~~à l'habitation~~ aux logements de fonction, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ être liées nécessaires à l'activité agricole exercée sur l'exploitation agricole ;
  - ❖ ~~être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation ;~~
  - ❖ dans la limite d'une construction par exploitation, portée à 2 constructions maximum dans le cas d'exploitation sociétaire.

#### 2. Règlements de voirie

Les règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux priment sur l'application du règlement du PLUi. Pour clarifier l'application de ces règles, la rédaction de l'article 4 est ajustée.

#### Projet de clarification du règlement :

##### Article A/UE-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Dispositions générales*

- Le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux doit être assuré.
- Si ces règlements ne s'y opposent pas :
  - Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
  - Ce recul peut être différent ~~dans les cas suivants pour permettre de s'aligner~~ ~~respecter le même~~ sur le recul ~~que celui~~ d'une construction existante ~~sur le même terrain ou sur un terrain voisin (à 0,5m près, sans générer un recul plus réduit que celui de la construction voisine existante) ;~~
  - ~~assurer le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux~~

### 3. Définition d'une annexe

La définition d'une annexe fait référence à des éléments non constitutifs de surface de plancher. Cette notion pouvant porter à confusion ou être détournée, elle est remplacée par le terme « non clos ». Par ailleurs, contrairement à ce qui est indiqué, la dimension des annexes n'est pas précisée dans le règlement par zone. ; il convient donc de corriger cette erreur matérielle.

#### Projet de clarification du règlement :

##### Lexique : Annexe

Sont considérés comme annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire / secondaire / complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (tels que remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers...) et détachés de celle-ci. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non ~~clôt constitutif de surface de plancher~~, tel qu'un auvent ou un porche. Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Une piscine ~~non couverte~~ n'est pas considérée comme une annexe.

~~Les dimensions des annexes sont précisées dans chaque zone.~~

### 4. Normes de stationnement pour le logement

La rédaction actuelle de la norme de stationnement peut porter à confusion. Il s'agit bien d'indiquer qu'il ne peut être exigé plus de deux places de stationnement par logement. Toutefois, les pétitionnaires et constructeurs sont libres d'en réaliser davantage s'ils le souhaitent.

#### Projet de clarification du règlement :

Destination de la construction	Norme minimum exigée
Logement	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, <del>dans la</del> <del>limite sans</del> exiger plus de 2 places par logement.

### 5. Dispositions générales : rappel de procédure

Pour une meilleure visibilité et clarté auprès des pétitionnaires, et afin de compléter le dossier de PLUi au regard du code de l'urbanisme, des délibérations et actes de procédures suivants sont annexés :

- Délibération du Conseil Communautaire en date du 5 mars 2020 instaurant une obligation de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable.
- Les 33 communes de Mayenne Communauté ont instauré par délibération une obligation de dépôt d'un permis de démolir sur toutes les zones U et AU de leur territoire. Un tableau sera annexé à la modification.
- Servitude EL7 relative aux plans d'alignement. Le département a notifié les 7 servitudes à conserver pour les communes suivantes :

Commune	Plan d'alignement existant	À reprendre en annexe du PLUi
<a href="#">Champéon</a>	RD 157, RD 160 et RD 263	RD 157 et RD 160
<a href="#">Charchigné</a>	RD 33 et RD 147	RD 33
<a href="#">Contest</a>	RD 225	RD 225
<a href="#">La Haie-Traversaine</a>	RD 23	RD 23
<a href="#">Saint-Germain-d'Anxure</a>	RD 12	RD 12

- le Droit de Préemption Urbain a été instauré par le Conseil Communautaire sur toutes les zones U et AU du PLUi du territoire par délibération en date du 4 février 2020. La mise en œuvre est déléguée aux communes dans les domaines où la communauté de communes n'a pas acquis de compétence au titre de ses statuts ou de la définition de l'intérêt communautaire.

## Projet de complément du règlement :

### Dispositions générales

#### Rappels de procédures

- L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est soumis au Droit de Prémption Urbain (délibération du 4 février 2020 conformément à l'article R 211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ~~uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme~~ depuis la délibération du Conseil Communautaire du 5 mars 2020.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ~~sur l'ensemble de la commune~~ en zones U et AU (~~L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme~~), conformément aux articles L 421-3 et L421-6, R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme et aux délibérations prises par les 33 communes de Mayenne Communauté (cf tableau annexé au PLU)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sur l'ensemble de la commune (cf. L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Le classement en espace boisé classé (~~L EBC~~) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Servitude EL7 relative aux plans d'alignement. Le département a notifié les 7 servitudes à conserver pour les communes suivantes :

Commune	Plan d'alignement existant	À reprendre en annexe du PLUi
<a href="#">Champéon</a>	RD 157, RD 160 et RD 263	RD 157 et RD 160
<a href="#">Charchigné</a>	RD 33 et RD 147	RD 33
<a href="#">Contest</a>	RD 225	RD 225
<a href="#">La Haie-Traversaine</a>	RD 23	RD 23
<a href="#">Saint-Germain-d'Anxure</a>	RD 12	RD 12

## 6. Isolation thermique par l'extérieur et bardage.

Le bardage et l'isolation étant des éléments de modification de la façade instruits différemment par les services et afin de faciliter la compréhension par les pétitionnaires, en particulier en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), il est décidé de distinguer ces composants dans le règlement au lexique et aux articles 4.

Par ailleurs, en cohérence, l'épaisseur d'isolant et de bardage, qui déroge à l'application des articles 4 est harmonisé à 30 cm en cas d'isolation thermique par l'extérieur dans toutes les zones concernées.

Projet de clarification du règlement :
Lexique
<p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, <b>exception faite</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur <b>et du bardage associé</b> des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),</li> <li>[...]</li> </ul> <p><b>ET ajout d'une définition</b></p> <p><b>Isolation/Isolant</b> L'isolation thermique est l'opération permettant de limiter le transfert de chaleur entre l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment. Elle permet de réduire la consommation énergétique. L'isolant thermique est un matériau capable de limiter les échanges d'énergie du fait de sa faible conductivité thermique (ouate de cellulose, laine de verre/de roche, liège...)</p>
Règlement, articles 4
<p><b>Article UA/UB -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>Champ d'application</b> Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> <li>en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur <b>y compris le bardage en recouvrement, de moins de 0,30 m d'épaisseur.</b></li> </ul> <p><b>Article UC/UD/UE/UH -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>Champ d'application</b> Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> <li>En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur <b>y compris le bardage en recouvrement, de moins de <del>0,20 m</del> 0,30 m d'épaisseur.</b></li> </ul>

## 7. Abattage d'arbres en Espaces Verts Protégés

La rédaction actuelle de la règle concernant l'abattage d'arbre dans les Espaces Verts Protégés est ambiguë. Il faut bien comprendre qu'il est interdit, sauf condition particulière liée à l'état phytosanitaire de l'individu. Les articles 13 sont donc ajustés en ce sens pour faciliter l'instruction et la clarté pour les pétitionnaires.

### Projet de clarification du règlement :

#### Article UA/UB/UC/UE/AUe/2AU -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés ; de haies, d'arbres remarquables.

##### Espaces verts protégés

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces ~~doivent être évités~~ sont interdits sauf raison phytosanitaire ~~et~~. Ils sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

## 8. Mise en œuvre exceptionnelle de voies en impasses

Les voies en impasses sont autorisées dans des cas exceptionnels. Néanmoins, il convient de rappeler qu'elles doivent répondre à des exigences de lutte contre l'incendie (cf disposition précédente dans le règlement) et d'entretien.

### Projet de clarification du règlement :

#### Article UA/UB/UC/UH/AUh -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

##### Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, les terrains doivent être accessibles par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies en impasse sont interdites. Cependant, en cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour. ~~Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie (cf Service départemental d'incendie et de secours SDIS) et d'assurer un entretien dans des conditions aisées pour la collectivité (cf service hygiène et propreté concerné).~~

## 9. Implantation des extensions vis-à-vis de l'alignement en zone UA

Les extensions, surélévations et améliorations des constructions existantes bénéficient de dispositions particulières pour leur implantation vis-à-vis de l'espace public. Toutefois la règle générale étant l'implantation à l'alignement, il convient de préciser qu'afin de ne pas aggraver la situation, le recul existant ne peut être réduit.

### Projet de clarification du règlement :

#### Article UA -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dispositions particulières ou alternatives

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUI ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : **c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants.**

## 10. Espaces verts de pleine terre en lotissement

Les coefficients d'espace vert de pleine terre s'appliquent sur les espaces communs des lotissements. Pour faciliter la compréhension et l'instruction, il convient de le préciser aux articles 12.

### Projet de clarification du règlement :

#### Article UA, UB, UC, UE, UH, AUH -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### Dispositions générales

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :  
(.../...) *variable selon les zones.*  
**En cas de lotissement, cette règle s'applique aussi aux espaces communs.**

## 11. Aménagements relatifs aux eaux pluviales

Les aménagements permettant le traitement des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre aussi bien par des dispositifs sur les constructions que sur les espaces libres du terrain. Pour comprendre que ce traitement est globalisé, il convient de préciser qu'il s'applique à la parcelle.

### Projet de clarification du règlement :

#### Articles 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

##### Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales **à la parcelle**, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

## 12. Emprise au sol dans les STECAL

Afin de faciliter la compréhension des règles par les pétitionnaires et l'instruction, il est précisé que dans le cas des STECAL, seules les règles d'emprises au sol propres à celles-ci s'appliquent, et non pas les dispositions générales de la zone concernée (A ou N).

De plus en zone N, il convient également de préciser que la constructibilité maximum s'applique aux projets sur l'ensemble du secteur considéré, hors constructions existantes.

Projet de clarification du règlement :				
<b>Article A et N-7 : Emprise au sol des constructions</b>				
<b>Dispositions particulières</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les STECAL, <b>seules les dispositions suivantes s'appliquent :</b></li> </ul>				
	Commune	Nom	Surf (ha)	Emprise au sol maximum (m²)
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	40 % du terrain
Commune	Code	Nature	Constructibilité supplémentaire maximum autorisée sur l'ensemble du périmètre (m²)	
Aron	AR7	Parc des forges	100	
Aron	AR8	Aérodrome	500	

## 13. Application des règles de hauteur maximale

En cohérence avec le schéma associé à sa définition et au regard des dispositions des articles 8, il est précisé dans le lexique que la hauteur s'applique en tout point de la construction. La définition de façade est également complétée pour faciliter la compréhension du règlement.

Projet de clarification du règlement :
<p><b>Façade</b></p> <p>Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de <b>3 m</b> de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 4, 5, 6).</p> <p><b>On distingue la façade principale (généralement implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>(Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le règlement le sont toujours par rapport au terrain naturel <b>avant travaux</b>).</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au sommet de façade (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction.</p> <p><b>Hauteur au point le plus haut / hauteur totale :</b> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, mesurée <b>dans l'axe de la façade principale en tout point de la construction.</b></p> <p>Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.</p> <p>Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses, de toits plats ou de terrasses en attique.</p>

## 4. AMELIORATIONS DE FORMES ET CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

### 1. STECAL et bâtis pouvant changer de destination

Les périmètres de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettent de fait, les changements des constructions existantes pour une destination autre qu'agricole. Dans ces secteurs, le repérage de bâtis pouvant changer de destination n'a donc pas lieu d'être.

Ainsi il convient de supprimer du plan de zonage les 17 bâtis suivants qui sont inscrits de façon inutile en STECAL :

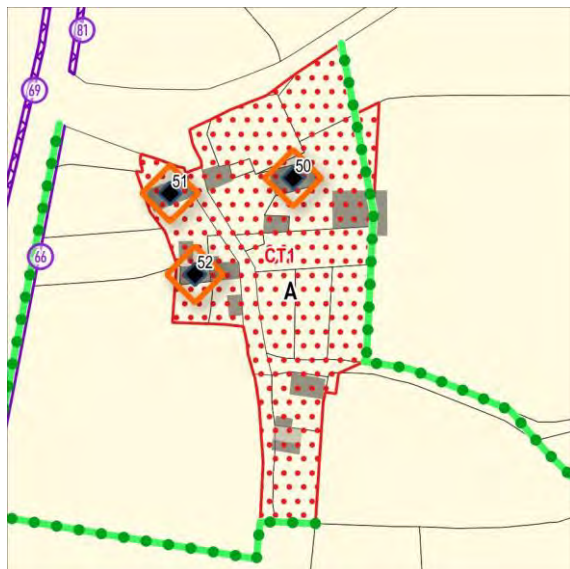
- Sur la Commune de CONTEST CT 1 – n°50, 51,52 La Maçonnerie
- Sur la Commune de GRAZAY, GZ – n°140, 141 Le Domaine
- Sur la Commune de JUBLAINS, JB 1 - n°11, 12 Le Moulin Neuf
- Sur la Commune de MONTREUIL-POULAY MP 2 n° 683, 684, 703, 704, 705, 790, 791. La Coquelinière
- Sur la Commune de ST FRAIMBAULT DE PRIERES – SFP1 n° 525, 526 St Georges de Lisle
- Sur la Commune de ST GEORGES BUTTAVENT – SGB 7 n° 179 – Le Rocher Galesne

#### Projet de correction du zonage :

##### Bâtis pouvant changer de destination à supprimer en périmètres de STECAL :

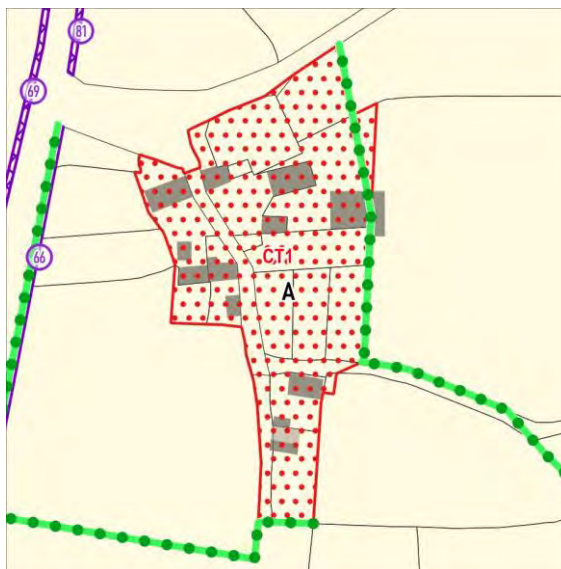


Bâtiment susceptible de changer de destination



Contest, La Maçonnerie

AVANT



APRES



Grazay, Le Domaine

**AVANT**

**APRES**



Jublains, Le Moulin Neuf

**AVANT**

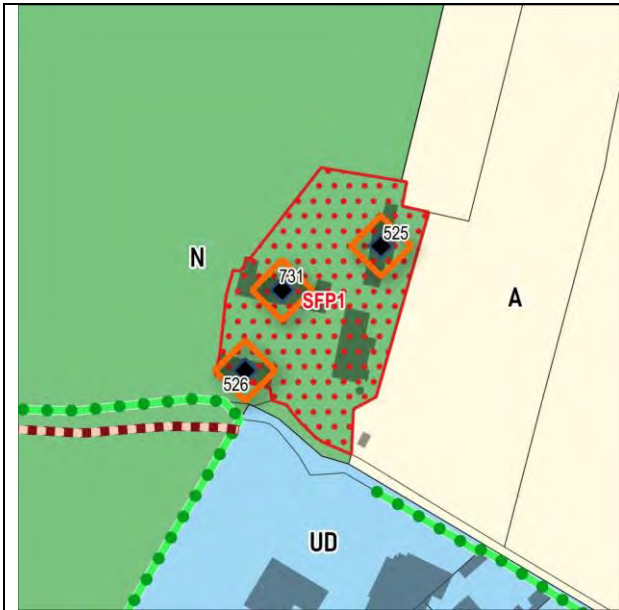
**APRES**



Montreuil-Poulay, La Coquelinière

**AVANT**

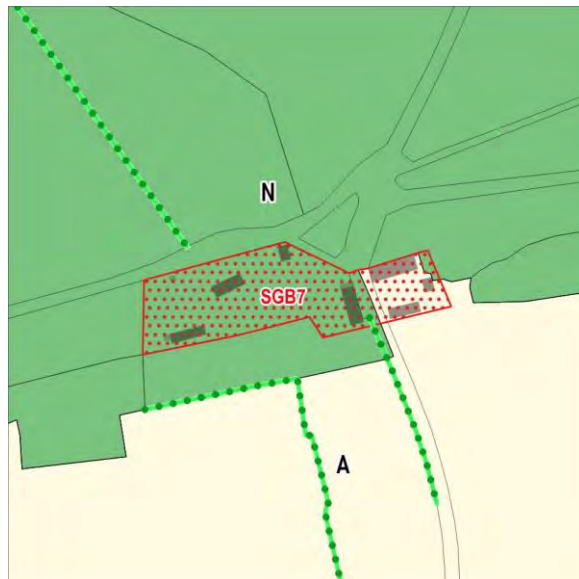
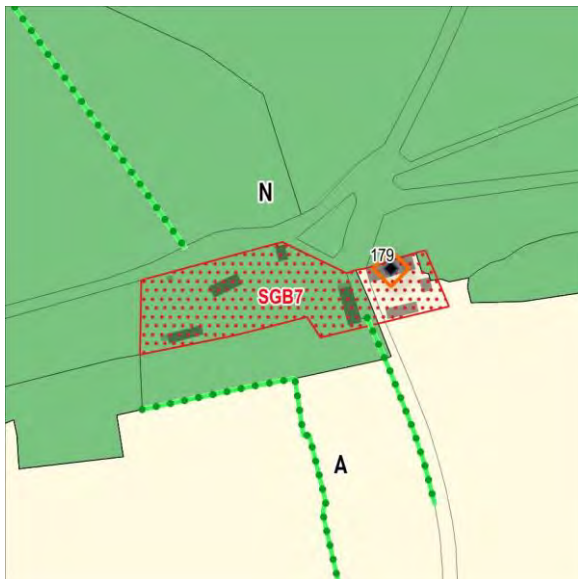
**APRES**



Saint-Fraimbault-de-Prières, Georges de Lisle

## AVANT

**APRES**



Saint-Georges-Buttavent, Le Rocher Galesne

**AVANT**

**APRES**

## 2. La Chapelle au Riboul, la Bionnière : suppression du pastillage sur la construction n°559 (correction d'erreur matérielle)

La maison d'habitation de cet ensemble de bâtiments agricoles ayant été repérée par erreur pour un changement de destination est supprimée du plan de zonage.

### Projet de modification du zonage du PLUi :

◆ Bâtiment susceptible de changer de destination



AVANT



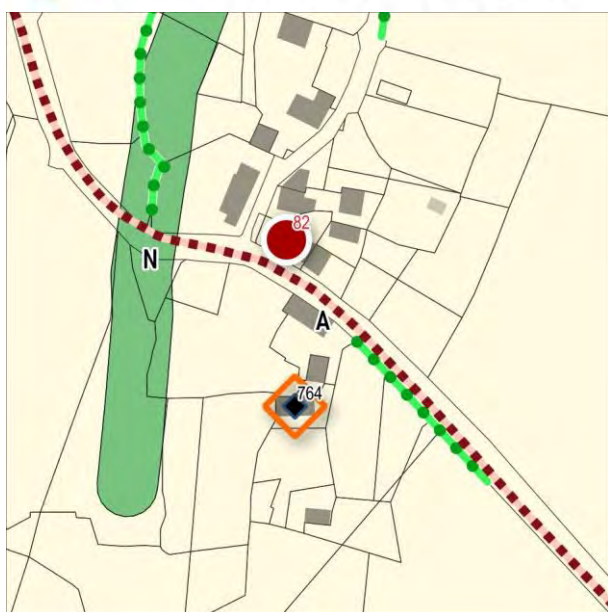
APRÈS

## 3. La Chapelle au Riboul, Gournay : repositionnement du pastillage n°764

Le repérage du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été mal positionné sur le plan de zonage (erreur matérielle) : sa localisation est ajustée pour corriger cette erreur.

### Projet de modification du zonage du PLUi :

◆ Bâtiment susceptible de changer de destination



AVANT

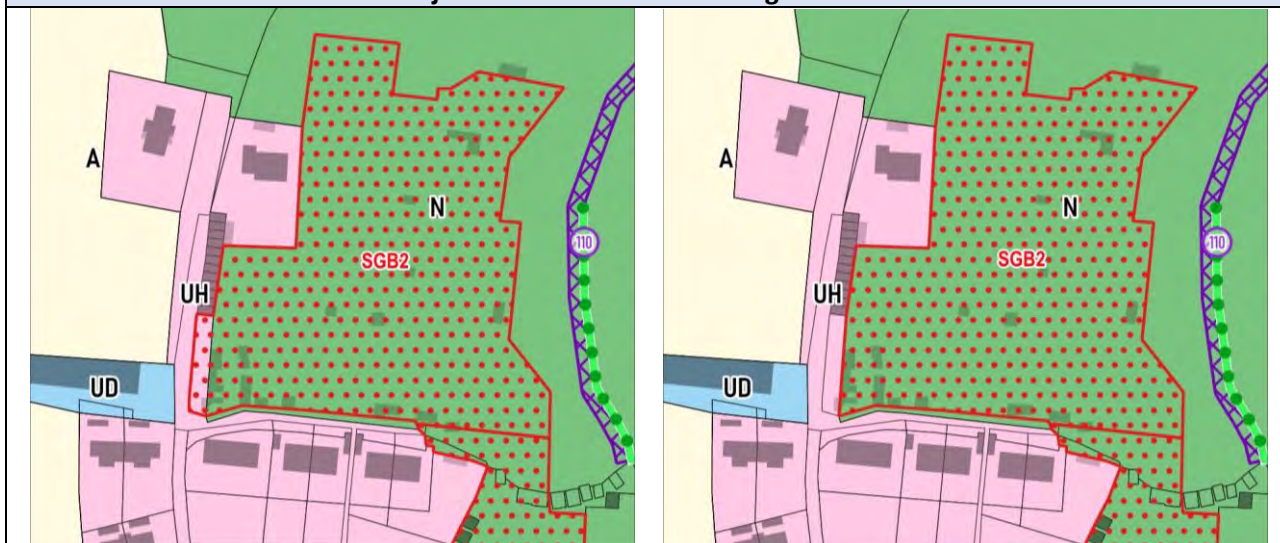


APRÈS

#### 4. Correction du périmètre du STECAL SGB2

Le périmètre du STECAL SGB2 déborde par erreur sur 189 m<sup>2</sup> de zone UH (site annexe à l'espace public accueillant des conteneurs). Il est donc corrigé pour être circonscrit uniquement à la zone N concernée.

##### Projet de modification du zonage du PLUi :



#### 5. Mayenne : Extension du périmètre commercial sur la place Georges Clémenceau

Sur le plan de zonage, une portion du linéaire commercial qui borde la place Georges Clémenceau a été omise, alors que l'objectif de cette règle graphique est de préserver cette vocation en rez-de-chaussée. Cette erreur matérielle est corrigée en prenant en compte la réalité du terrain et en intégrant la façade Nord de la place G.Clémenceau et le début de la rue Henri Gandais.

De même, deux bâtiments sont ajoutés pour prendre en compte la totalité du linéaire commercial sur la rue du 130<sup>ème</sup> R.I., les n°48 et 53.



##### Projet de modification du zonage du PLUi :

— Linéaire de commerce



## 6. Repérage de STECAL en zone A et en zone N

Dans le PLUI en vigueur, il existe des incohérences entre le règlement et le zonage pour l'inscription de certains STECAL en zone A ou en zone N. Certains STECAL inscrits sur le plan de zonage en zone A sont présentés dans le règlement de la zone N, et réciproquement. Il convient de corriger le règlement à chaque article où ils sont cités.

Il existe également des erreurs de dénomination à corriger.

### Projet de correction du règlement :

#### Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
AR3	Aron	La Filousière	0,21	Logement/GDV
AR4	Aron	La Davière	0,87	Logement (Chgt de destination)
LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56	Artisanat
PSB	Parigné-sur-Braye	Les Ettepes	2,67	Logements
SBG7	St-Georges-Buttavent	Le Rocher Galesne (D538)	0,13	Logement
SMB1 SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	Artisanat
SMB2 SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	Artisanat
SMB3 SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	Artisanat

#### Article A-7 : Emprise au sol des constructions

	Commune	Nom	Surf (ha)	Emprise au sol maximum (m²)
AR3	Aron	La Filousière	0,21	30 % du terrain
AR4	Aron	La Davière		Pas d'autres possibilités d'extension que celles permise en zone N
CG1	Charchigné	La Reigniere	0,10	40 % du terrain
LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56	+ 500 m²
PSB	Parigné-sur-Braye	Les Ettepes	2,67	40% du terrain
SBG7	St-Georges-Buttavent	Le Rocher Galesne (D538)	0,13	40% du terrain
SMB1 SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	+ 300 m²
SMB2 SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	+ 300 m²
SMB3 SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	+ 300 m²

**Article A-8 : Hauteur des constructions**

	Commune	Nom	Surf (ha)	Hauteurs maximum au faîtage (en m)
<del>AR3</del>	<del>Aron</del>	<del>La Filousière</del>	<del>0,21</del>	<del>12 mètres</del>
CG1	Charchigné	La Reigniere	0,10	12 mètres
CT1	Contest	La Maçonnerie	0,77	12 mètres
JB1	Jublains	Moulin Neuf	0,32	12 mètres
LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56	15 mètres
SC1	Sacé	Ludray	0,31	15 mètres
<del>SMB1</del> SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	15 mètres
<del>SMB2</del> SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	15 mètres
<del>SMB3</del> SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	15 mètres

**Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

ID	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
AR3	Aron	La Filousière	0,21	Logement/GDV
<del>AR4</del>	<del>Aron</del>	<del>La Davière</del>	<del>0,87</del>	<del>Logement (Chgt de destination)</del>
LHT1	La Haie Traversaine	Base de loisirs du lac de Haute Mayenne	3,18	Hébergement hôtelier et touristique, Restauration, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public
<del>PSB</del>	<del>Parigné-sur-Braye</del>	<del>La Brigaudière</del>	<del>2,67</del>	<del>Logement</del>
SGB2	St-Georges-Buttavent	Fontaine Daniel	1,04	Hébergement hôtelier et touristique ; autres équipements recevant du public
SGB4	St-Georges-Buttavent	Bois Salair	0,72	Artisanat
SBG7	St-Georges-Buttavent	Le Rocher Galesne (D538)	<del>0,62</del> 0,51	Logement
SFP1	St Fraimbault – de - Prières	Le Mézeray	0,40	Autres équipements recevant du public ou équipement d'intérêt collectif et services publics

**Article N-7 : Emprise au sol des constructions**

ID	Commune	Nom	Emprise au sol
AR3	Aron	La Filousière	30 % du terrain
<del>AR4</del>	<del>Aron</del>	<del>La Davière</del>	<del>Pas d'autres possibilités d'extension que celles permise en zone N</del>
LHT1	La Haie Traversaine	Base de loisirs du lac de Haute Mayenne	+ 5 000 m <sup>2</sup>
<del>PSB</del>	<del>Parigné-sur-Braye</del>	<del>La Brigaudière</del>	<del>40 % du terrain</del>
SFP1	St Fraimbault – de - Prières	Le Mézeray	+ 1 000 m <sup>2</sup>

**Article N-8 : Hauteur des constructions**

ID	Commune	Nom	Hauteurs
AR3	Aron	La Filousière	12 m
LHT1	La Haie Traversaine	Base de loisirs du lac de Haute Mayenne	15 m
SFP1	St Fraimbault – de - Prières	Le Mézeray	15 m

## 7. Marcillé-La-Ville : dénomination d'emplacements réservés (ER)

Des dénominations manquantes d'emplacements réservés sont ajoutées dans le règlement, pour la commune de Marcillé-la-Ville.

Projet de correction du règlement :			
Annexe : Emplacements réservés			
160	Commune de Marcillé-la-Ville	<del>Inconnue</del> Logement	5710.28
161	Commune de Grazay	Aménagement de la place	128.3
162	Département	Elargissement de voirie D104	858.53
163	Commune de Marcillé-la-Ville	<del>Inconnue</del> Sécurisation d'une sortie de route	1173.4

## 8. ER au bénéfice du Département : précision des vocations

A la demande du Conseil Départemental, des précisions sont apportées quant à la destination des emplacements réservés à son bénéfice (nature des améliorations, axe concerné). Ces compléments sont portés dans les tableaux existants dans le règlement et dans l'atlas du zonage.

Projet de correction du règlement et de l'atlas du zonage			
Annexe : Emplacements réservés + atlas du zonage			
N°	Bénéficiaire	Destination / Objet	Surface (m²)
108	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD508	
109	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD508	
112	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD508	
113	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD508	
114	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD508	
115	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD508	
118	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD508	
119	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD508	
160	Commune de Marcillé-la-Ville	<del>Inconnue</del> Logement	5710.28
163	Commune de Marcillé-la-Ville	<del>Inconnue</del> Sécurisation d'une sortie de route	1173.4
164	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD157	1169.38
165	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD157	1475.6
166	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD264	951.47
167	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD157	332.2
168	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD33	196.99
169	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD14	1837.74
170	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD157	334.34
171	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD33	126.73
172	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD33	372.58
173	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD33	875.6
174	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD33	109.97
175	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD33	976.93

N°	Bénéficiaire	Destination / Objet	Surface (m²)
----	--------------	---------------------	--------------

N°	Bénéficiaire	Destination / Objet	Surface (m²)
175	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD33	976.93
176	Département	Aménagement routier: amélioration des conditions de visibilité et de sécurité le long de la RD 104 6/12	1139.87
177	Département	Aménagement routier : amélioration des conditions de sécurité le long de la RD225	1136.26
178	Département	Aménagement routier : amélioration de la RD33	1549.68
180	Département	Aménagement routier : amélioration des conditions de sécurité le long de la RD 510	622.85
181	Département	Aménagement routier : amélioration des conditions de sécurité le long de la RD 510	948.6
182	Département	Aménagement routier : amélioration des conditions de sécurité le long de la RD225	2143.53
183	Département	Aménagement routier : amélioration des conditions de visibilité dans une courbe de la RD12	1595.56
184	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD214	569.8
185	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD214	553.02
186	Département	Aménagement routier : amélioration des conditions de sécurité le long de la RD 510	551.77
188	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD253	1134.3
189	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD253	1301.42
190	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD214	970.57
191	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD214	1020.6
194	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD253	1186.01
195	Département	Aménagement routier : sécurisation de la RD253	1198.19

## 9. Distance des bâtiments d'élevage

À la suite des remarques de la Chambre d'Agriculture, les distances à respecter entre des bâtiments à destination d'élevage et d'habitation sont corrigées pour être comprises entre 60m et 95 m.

### Projet de clarification du règlement :

#### Article A et N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximum de 50 m comptés depuis en tous points de la façade d'un bâtiment agricole existant (hors bâtiment d'élevage, vis-à-vis desquels la distance minimum est de 95 m).  
Dans le cas d'un bâtiment d'élevage, cette bande d'implantation doit être comprise entre 60 m minimum et 95 m maximum en tous points des façades concernées.  
Cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.

## 10. Réglementation applicable en matière de performances énergétiques

Afin d'anticiper les éventuelles évolutions de la réglementation concernant les performances énergétiques des constructions, la rédaction de l'article 11 est ajustée.

### Projet de clarification du règlement :

#### Article 11 (toutes zones) : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performances énergétiques de la réglementation en vigueur pour les constructions s'applique (cf Code de la construction et de l'habitation). Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### 11. Linéaire et liste de commerces restreints.

Les dispositions générales du règlement mentionnent un linéaire et une liste de commerces restreints qui n'existe pas dans le PLUI de Mayenne Communauté. Cette référence est donc supprimée.

Projet de clarification du règlement :
<p>Le plan de zonage comprend en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> <li>• Le tracé de <b>linéaires de préservation du commerce</b> visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée sur les centres-villes de Mayenne et Lassay-les Châteaux, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme. <del>La catégorie « linéaires de commerce, artisanat et services restreints » renvoie à liste fermée de commerces autorisés. (cf liste en annexe du règlement).</del></li> </ul>

### 12. Loggia

Par définition les loggias ne sont pas en débord des façades. En conséquence le règlement est corrigé aux articles 4.

Projet de clarification du règlement :
<p><u>Article UA -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><b><u>Champ d'application</u></b></p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;</li> <li><del>❖ les loggias ;</del></li> <li>❖ ...</li> </ul> <p><u>Article UB/UC/UD/UE/UH/AUh/AUe -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><b><u>Champ d'application</u></b></p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;</li> <li><del>❖ les loggias ne dépassant pas de la façade ;</del></li> <li>...</li> </ul>

### 13. Toiture à un seul pan

Aucune typologie de toiture n'est interdite pour les bâtiments techniques en zone UA. Il apparaît donc inutile de préciser que les toitures à un seul pan sont autorisées.

Projet de clarification du règlement du PLUi :
<p><u>Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures</u></p> <p><b><u>Bâtiments techniques</u></b></p> <p><del>Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.</del></p>

#### 14. Renvoi aux dispositions générales et au lexique

Pour une meilleure lisibilité et clarté du règlement, un renvoi aux dispositions générales et au lexique est effectué en début de chaque zone.

##### Projet de précision du règlement :

**Rappel de la présence du lexique en début du règlement de chaque zone : « Pour une juste application des règles suivantes, Il y a lieu de se reporter aux dispositions générales et au lexique situés en début du présent règlement. »**

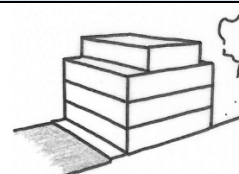
#### 15. Définition de l'attique

Pour une meilleure compréhension, la rédaction de la définition d'un attique est améliorée.

##### Projet de clarification du règlement :

###### Attique

Étage placé au sommet d'un édifice (~~en bordure~~ partiellement ou entièrement à l'écart des bordures) ~~contre ou au milieu~~, de proportions moindres que les étages ~~supérieurs ou~~ inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. ~~Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait a minima vis-à-vis d'une façade sur voie.~~



#### 16. Espaces communs des opérations groupées

Pour davantage de précision et une meilleure compréhension, la définition des lotissements et opérations d'ensembles est complétée par la précision de ce que sont leurs « espaces communs ».

##### Projet de précision du règlement :

###### Lotissement

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs (~~espaces verts, stationnement, voies, placettes...~~).

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

###### Opération d'ensemble

Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs (~~espaces verts, stationnement, placettes...~~) et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

## 17. Destruction des haies protégées

Afin d'éviter toute confusion, il est précisé que les compensations s'appliquent sur la destruction des linéaires de haie dès lors que celle-ci est autorisée au préalable. Le principe de base reste celui de l'interdiction de destruction de haies.

### Projet de précision du règlement :

#### Article UB/UC/UD/UE/UH/AUh/AUe/2AU/A/N -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

[...]

- Toute destruction **autorisée** d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
  - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
  - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
  - ❖ en utilisant des essences locales.

## 18. Sursis à statuer

Dans les dispositions générales, les références des textes relatifs au sursis à statuer sont corrigées.

### Projet de correction du règlement :

#### Sursis à statuer

Aux termes de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants :

(.../...)

- ✓ Dès lors qu'a eu lieu le débat en conseil communautaire sur les orientations générales du projet de PADD ~~délibération prescrivant l'élaboration d'un PLUI (article L 123-6 et L 153-11 du code de l'urbanisme).~~

(.../...)

## 19. Application des règles aux lotissements, division en propriété ou en jouissance

Sauf exceptions précisées, les règles du PLUi s'appliquent lot par lot en cas de lotissement ou d'opération groupée. Néanmoins dans les dispositions générales du règlement, la mention de l'article R151-21 du code de l'urbanisme porte à confusion. La rédaction est donc clarifiée dans le sens de la règle en vigueur.

### Projet de correction du règlement :

#### Application du règlement aux lotissements

(.../...)

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLUI sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, ~~en application de par dérogation autorisée à l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme. Cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, si le règlement ou les OAP en fait mention disposent autrement.~~

#### Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLUI s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUI sont appliquées à chaque lot du projet, ~~en application de par dérogation autorisée à l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.~~

## 20. Permis de démolir

La référence aux procédures instituant le permis de démolir est corrigée et complétée.

Projet de correction du règlement :
<p><b>Rappels de procédures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[...]</li> <li>Les démolitions sont soumises à permis de démolir <del>sur l'ensemble de la commune en zones U et AU (L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), institué par les communes,</del> conformément aux articles L 421-3 et L421-6, R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme et aux délibérations prises par les 33 communes de Mayenne Communauté (cf tableau annexé au PLU)</li> </ul>

## 21. Droit de préemption urbain

La date de la délibération relative au droit de préemption urbain est ajoutée dans les dispositions générales du règlement.

Projet de correction du règlement :
<p><b>Rappels de procédures</b></p> <p>L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est soumis au Droit de Préemption Urbain (délibérations <del>du 4 février 2020</del> conformément à l'article R 211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).</p>

## 22. Définition d'installation légère

Afin d'éviter toute ambiguïté, la rédaction de la définition d'« installation légère » est ajustée.

Projet de clarification du règlement :
<p><b>Installation légère</b></p> <p>Il s'agit <del>d'un objet, d'un appareil,</del> d'une structure posée <del>sur</del> le sol, qui peut être composé de murs et toiture(s), sans fondation, <del>en vue d'un usage particulier. et qui</del> Elle est aisément démontable, afin de garantir la réversibilité de l'espace occupé. <del>Son usage</del> Il ne peut générer aucune demande ni obligation de raccordement aux réseaux, <del>sa vocation ne pouvant relever de l'habitat pérenne.</del></p>

## 23. Définition de limites séparatives

Afin d'éviter toute ambiguïté, la rédaction de la définition de « limites séparatives » est ajustée.

Projet de clarification du règlement :
<p><b>Limites séparatives</b></p> <p>Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites.</p> <p>Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.</p> <p>Un décroché de moins de <b>2 m</b> de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.</p> <p><del>Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.</del></p> <p>La limite <b>de fond</b> correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.</p> <p><del>Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte pas de limites de fond.</del></p>

## 24. Liste d'espèces invasives

Le lexique du règlement mentionne à tort la présence d'une liste d'espèces invasives, non intégrée au PLUI. La référence est donc supprimée.

### Projet de clarification du règlement :

#### Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. L'objectif est non seulement de ne pas en planter, mais aussi de les éradiquer. ~~La liste des espèces invasives figure en annexe du règlement.~~

## 25. Risques naturels et zones inondables

La référence à l'Atlas des Zones Inondables est ajoutée.

### Projet de clarification du règlement :

#### Risques naturels et technologiques

Le territoire est concerné au jour de l'approbation du PLUi par les Plans de Prévention des Risques suivants (annexés au PLUI, conformément aux articles L151-43 du Code de l'Urbanisme et article L562-4 du Code de l'Environnement) :

- ❖ [...]
- ❖ **Risques technologiques liés à TMD Gaz** (servitudes d'Utilité Publique imposant des règles d'interdiction ou de restriction de construction) : **Alexain, La Bazoge-Montpinçon, Jublains et Mayenne,**
- ❖ **Risques d'inondation** : cf paragraphe suivant (Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et atlas de zones inondables (AZI)).

**Les différents périmètres des risques naturels et technologiques précédemment cités sont présents à la fin du règlement et dans le document « 4-2 Annexes au règlement – Risques » annexé au règlement, ainsi que dans les annexes du PLUi « 6-Annexes – Notice ».**

[...]

#### Zones inondables

Les zones inondables sont représentées graphiquement sur un document annexe au règlement du PLUi : « **4-2 Annexes au règlement – Risques** » ainsi qu'à la fin du présent règlement.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé [...]

~~Par ailleurs, plusieurs rivières du territoire de Mayenne Communauté (la Mayenne, l'Aron et l'Aisne) sont susceptibles d'entraîner des inondations. Ainsi plusieurs Atlas des Zones Inondables (AZI) publiés concernent en partie Mayenne Communauté.~~

~~Ces atlas présentés en annexe du règlement, n'ont pas de caractère réglementaire mais constituent néanmoins un élément de référence pour l'application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs.~~

## 26. OAP « Petit Messé » à Aron

Le texte de l'OAP du Petit Messé à Aron mentionne un accès piétons vélos au Nord-Est. Or conformément au schéma celui-ci est localisé au Nord-Ouest. Cette erreur est donc corrigée.

### Projet de correction de l'OAP

#### ➡ Maillage - accès

- - Réaliser deux accès, aux extrémités sud-ouest et proche sud-est du secteur, en continuité des voiries existantes à proximité.
- - Réaliser un accès piéton/vélo au nord-est nord-ouest du site et accompagner la création de voirie par des pistes ou espaces cyclables. Cet accès créé ne devra pas porter préjudice au maintien de la haie identifiée, à préserver. Le passage piéton/vélo ne devra pas excéder 2m de large.

## 27. OAP « Hautes Brives » à Mayenne

Dans le texte, il est fait mention de la RD226, or il s'agit de la RD 266, comme l'indique le schéma. Cette erreur est donc corrigée.

### Projet de correction de l'OAP

#### Programmation / Aménagements

- Les éléments suivants sont complémentaires au règlement de la zone à urbaniser concernée.

#### Construction

- Accueillir la construction d'au moins **23** logements en favorisant l'habitat de type pavillonnaire, tout en permettant des formes bâties diversifiées et innovantes et une mixité de types de logements
- Les constructions devront respecter une marge de retrait de 8m minimum depuis le maillage bocager à créer ou regarnir afin de permettre durablement sa gestion et son entretien.
- Ce retrait permettra aux constructions de se situer à plus de 5 m par rapport à l'alignement de la RD ~~226~~ 266.

## 28. OAP « Coulonges nord - Giraudière » à Saint-Fraimbault-de-Prières

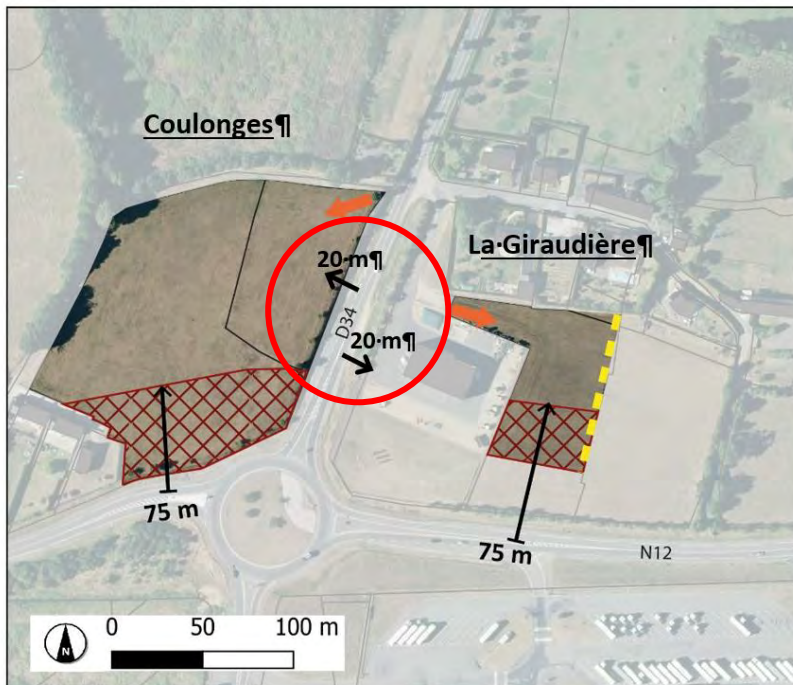
Des marges de recul de 20 m sont imposées par la loi Barnier le long de la RD34. Contrairement à celles s'imposant le long de la RN12, elles n'ont pas été portées dans le texte et le schéma de l'OAP « Coulonges nord-Giraudière » à Saint-Fraimbault-de-Prières. Cette erreur est corrigée.

### Projet de correction de l'OAP

#### Programmation / Aménagements

#### Construction

- Construire des bâtiments d'activités économiques en respectant la marge de recul (au moins 75m de l'axe de la N12 **et au moins 20 m de la RD34**).
- Les constructions devront respecter une marge de retrait de 8m minimum depuis le maillage bocager à créer ou regarnir afin de permettre durablement sa gestion et son entretien.



## OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE DE LOGEMENTS

### 29. Surfaces des OAP et numérotations

Sans modification des périmètres, il apparaît que certaines surfaces des OAP intégrées dans le dossier sont fausses. Elles sont donc corrigées dans l'ensemble des pièces du PLUI. De même certaines numérotations sont corrigées dans le règlement.

Projet de corrections du dossier d'OAP			
<p><b>Commer « Centre »</b> Présentation : Ce secteur de <del>1,15</del> ha 1,33 ha</p> <p><b>Commer « RD24 »</b> Présentation : Situé au nord de la commune, en entrée de ville, le long de la D24 (rue des Acacias), l'aménagement de ce secteur de <del>2,75</del> ha 2,85 ha,</p> <p><b>La Chapelle-au-Riboul « Centre-bourg »</b> Présentation : Ce secteur correspond à une friche de <del>0,5</del> ha 0,41 ha</p> <p><b>Le Housseau Brétignolles « les Monts de la Croix »</b> Présentation : Ce secteur de <del>0,41</del> ha 0,53 ha</p> <p><b>Mayenne « Saint-Léonard »</b> Présentation : Ce secteur de <del>0,29</del> ha 0,54 ha</p> <p><b>Commer « Zone artisanale »</b> Présentation : Ce site de <del>2,45</del> ha 2,54 ha le long de la D24,</p> <p><b>Saint-Fraimbault-de-Prières « Coulonges nord - Giraudière »</b> Présentation : Cette zone de <del>2,93</del> ha 2,53 ha</p> <p><b>Saint-Fraimbault-de-Prières « Coulonges sud »</b> Présentation : Cette zone de <del>1,7</del> ha 2,93 ha</p>			
Projet de corrections du rapport de présentation			
N°	Nom	Objectif	Surf (ha)
OAPh CM1	Commer : Centre	Densifier le centre-bourg, entre deux secteurs urbanisés	<del>1,15</del> 1,33
OAPh CM2	Commer : RD24	Permettre la construction de logements dans le bourg à proximité d'équipements	<del>2,75</del> 2,85
OAPh LCR2	La Chapelle-au-Riboul : Centre-bourg (zone UB)	Densifier le bourg en limitant les nuisances de futurs logements	<del>0,5</del> 0,41
OAPh HB	Le Housseau Brétignolles : Les Monts de la Croix	Conforter un lotissement existant (mutualisation des voies et réseaux)	<del>0,41</del> 0,53
OAPh MY2	Mayenne : St Léonard	Terminer l'urbanisation d'un lotissement (mutualisation des voies et réseaux)	<del>0,29</del> 0,54
OAPh SB2	St-Baudelle : Avenue des Lilas	Conforter le bourg, proche de l'agglomération de Mayenne	<del>1,16</del> 0,98
N°	Nom	Objectif(s)	Surf (ha)
OAPe CM	Commer Zone artisanale	Permettre la délocalisation d'un garage implanté à ce jour dans le bourg (nuisances) et offrir un potentiel de développement pour d'autres entreprises.	<del>2,45</del> 2,54
OAPe SFP1	St-Fraimbault-de-Prières : Coulonges Nord- Giraudière	Conforter ce site économique existant, situé au carrefour d'axes majeurs de desserte, existants et à venir.	<del>2,93</del> 2,53
OAPe SFP2	St-Fraimbault-de-Prières : Coulonges sud	Permettre l'extension d'un site logistique existant.	<del>1,7</del> 2,93

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE DE LOGEMENTS			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPh AX1	Alexain	Nord	0,54
OAPh AX2	Alexain	Sud	0,45
OAPh AR	Aron	Le Petit Messé	4,3
OAPh BG1	Belgeard	Centre-bourg	0,94
OAPh BG2	Belgeard	Ancien bourg	0,97
OAPh CP1	Champéon	Nord	0,96
OAPh CP2	Champéon	Centre	0,38
OAPh CM1	Commer	Centre	<del>1,15</del> 1,33
OAPh CM2	Commer	RD24	<del>2,75</del> 2,85
OAPh CT	Contest	Rue du Côteau	0,94
OAPh GZ	Grazay	Extension Les Genêts	0,54
OAPh HG	Hardanges	Rue de la Petite Chapelle	0,53
OAPh JB	Jublains	Extension Le soleil Levant	0,89
OAPh LBM	La-Bazoge-Montpinçon	RD 253	3,27
OAPh LCR1	La Chapelle-au-Riboul	Nord	0,75
OAPh LCR2	La Chapelle-au-Riboul	Centre-bourg	0,5
OAPh <del>LCT2</del> LCT3	Lassay-les-Châteaux	Les Morelles	1,34
OAPh LCT1	Lassay-les-Châteaux	Sud	1,9
OAPh <del>LCT3</del> LCT2	Lassay-les-Châteaux	Mozart	0,69
OAPh <del>LH1</del> LH2	Le Horps	Est	0,24
OAPh <del>LH2</del> LH4	Le Horps	Ouest	0,62
OAPh LH3	Le Horps	Sud	1,2
OAPh <del>LH4</del> LH1	Le Horps	Nord	0,36
OAPh HB	Le Housseau Brétignolles	Les Monts de la Croix	<del>0,41</del> 0,53
OAPh LR	Le Ribay	RD 147	1,6
OAPh MLV	Marcillé-la-Ville	Extension Les Orchidées	1,13
OAPh MM1	Martigné-sur-Mayenne	Centre-est bourg	1,01
OAPh MM2	Martigné-sur-Mayenne	Sud déchetterie	4,16
OAPh MY1	Mayenne	La Filousière	0,87
OAPh MY2	Mayenne	Saint-Léonard	<del>0,29</del> 0,54
OAPh <del>MY3</del> MY4	Mayenne	Hautes-Brives	1,3
OAPh MY3	Mayenne	Vieille Route d'Ambrières	1,34
OAPh <del>MY4</del> MY5	Mayenne	La Grande Bretonnière	2,81
OAPh <del>MY5</del> MY6	Mayenne	La Tricottière	1,66
OAPh <del>MY6</del> MY7	Mayenne	Le Rocher	7,35
OAPh ML	Moulay	Les Ormeaux	2,15
OAPh PSB	Parigné-sur-Braye	Le Bocage	1,4
OAPh PC	Placé	La Cour	0,33
OAPh SC	Sacé	Extension Le Grand Champs	2,09
OAPh SB1	St-Baudelle	Chemin de la Chartrie	2,77
OAPh SB2	St-Baudelle	Avenue des Lilas	0,98
OAPh <del>SFP1</del> SFP3	St-Fraimbault-de-Prières	Sud Bourg	1,09
OAPh <del>SFP2</del> SFP1	St-Fraimbault-de-Prières	Le Grand St-Fraimbault	0,62
OAPh <del>SFP3</del> SFP2	St-Fraimbault-de-Prières	Les Feuvries	1,37

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION ECONOMIQUE			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPe AR	Aron	ZA des Chevreuils	21,63
OAPe CP1	Champéon	N 12	2,92
OAPe CP2	Champéon	D160	0,87
OAPe CM	Commer	Zone artisanale	<del>2,45</del> 2,54
OAPe LCT	Lassay-les-Châteaux	Zone Commerciale RD160	7,06
OAPe MM1	Martigné-sur-Mayenne	Extension ZA Le Berry	4,57
OAPe MM2	Martigné-sur-Mayenne	Commerce sud bourg	0,44
OAPe MY1	Mayenne	ZA la Pilière	7,56
OAPe MY2	Mayenne	ZA la Peyennière	5,09
OAPe <del>SFP1</del> SFP2	St-Fraimbault-de-Prières	Coulonges sud	2,93
OAPe SFP2 SFP1	St-Fraimbault-de-Prières	Coulonges Nord - Giraudière	<del>1,7</del> 2,53

### 30. Correction des surfaces du zonage dans le rapport de présentation

Il apparaît que certaines surfaces indiquées dans le rapport de présentation sont fausses (erreurs de saisies). Elles sont donc corrigées, sans modification du zonage.

Projet de correction du Rapport de Présentation			
Répartition des surfaces par zone et par secteur			
Zone	Descriptif	Surfaces en ha	%
Zones urbaines (U)			
UA	Zone de centralités	<del>186,6</del> 186,8	0,30 %
UAf	Zone des faubourgs de Mayenne	58,6	0,09 %
UB	Zone à dominante pavillonnaire	<del>1032,4</del> 1 033,4	1,65 %
UBa	Zone à dominante pavillonnaire de grands terrains	13,2	0,02 %
UC	Zone d'habitat collectif	23,9	0,04 %
UD	Zone destinée aux équipements	<del>223,9</del> 224,1	0,36 %
UE	Zone à vocation d'activité économiques	<del>303,5</del> 304,1	<del>0,33 %</del> 0,48 %
UEa	Zone à vocation d'activité artisanales	<del>53,7</del> 53,8	<del>0,23 %</del> 0,09 %
UEc	Zone à vocation d'activité commerciales	<del>95,1</del> 95,2	0,15 %
UH	Zone de hameau	<del>140,8</del> 141	0,22 %
Zones à urbaniser (AU)			
1AUh	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'habitat	<del>68,8</del> 68,9	0,11 %
1AUe	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'activité économique	<del>60,7</del> 60,8	<del>0,09 %</del> 0,1 %
2AUh	Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de l'habitat	3,9	0,01 %
2AUe	Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de l'activité économique	<del>19,7</del> 19,8	0,03 %
Zones agricoles (A)			
A	Zone agricole	50 385,6 <del>50</del> 430,5	80,37 % 80,42 %
Ap	Zone agricole strictement protégée	<del>173,3</del> 173,4	0,28 %
Zones naturelles (N)			
N	Zone naturelle et forestière	9 439,7 <del>9</del> 447,9	15,05 % 15,07 %
Nc	Zone de carrières	<del>366,3</del> 366,6	0,58 %
Total : 62705,9 ha			

Dans la partie Evaluation Environnementale du rapport de présentation

Zone	Descriptif	Surfaces en ha	Pourcentage
<b>Zones urbaines (U)</b>			
<b>UA</b>	Zone de centralités	<del>186,6</del> <b>186,8</b>	0,30 %
<b>UAf</b>	Zone des faubourgs de Mayenne	58,6	0,09 %
<b>UB</b>	Zone à dominante pavillonnaire	1033,4	1,65 %
<b>UBa</b>	Zone à dominante pavillonnaire de grands terrains	13,2	0,02 %
<b>UC</b>	Zone d'habitat collectif	23,9	0,04 %
<b>UD</b>	Zone destinée aux équipements	<del>218,7</del> <b>224,1</b>	<del>0,35 %</del> <b>0,36 %</b>
<b>UE</b>	Zone à vocation d'activité économiques	<del>303,5</del> <b>304,1</b>	<del>0,33 %</del> <b>0,48 %</b>
<b>UEa</b>	Zone à vocation d'activité artisanales	<del>53,7</del> <b>53,8</b>	<del>0,23 %</del> <b>0,09 %</b>
<b>UEc</b>	Zone à vocation d'activité commerciales	<del>94,1</del> <b>95,2</b>	0,15 %
<b>UH</b>	Zone de hameau	<del>140,8</del> <b>141</b>	0,22 %
<b>Zones à urbaniser (AU)</b>			
<b>1AUh</b>	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'habitat	<del>68,8</del> <b>68,9</b>	0,11 %
<b>1AUe</b>	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de l'activité économique	<del>60,7</del> <b>60,8</b>	<del>0,09 %</del> <b>0,1 %</b>
<b>2AUh</b>	Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de l'habitat	3,9	0,01 %
<b>2AUe</b>	Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de l'activité économique	<del>19,7</del> <b>19,8</b>	0,03 %
<b>Zones agricoles (A)</b>			
<b>A</b>	Zone agricole	<del>50 388,6</del> <b>50 430,5</b>	80,42 %
<b>Ap</b>	Zone agricole strictement protégée	<del>173,3</del> <b>173</b>	0,28 %
<b>Zones naturelles (N)</b>			
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière	<del>9 441,9</del> <b>9447,9</b>	15,07 %
<b>Nc</b>	Zone de carrières	<del>366,3</del> <b>366,6</b>	0,58 %

### 31. Corrections diverses d'orthographe et syntaxe

#### Projet de corrections du règlement :

##### Articles 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

###### Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent **pas** être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

###### Rappels de procédures

- [...]
- Le classement en espace boisé classé (~~à~~ **EBC**) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

##### Article -14, toutes zones concernées : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

###### Dispositions générales

Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

##### Article UD -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Les constructions à destination de logement uniquement si celui-ci est lié au gardiennage des constructions autorisées dans la zone. ~~Il~~ ne peut y avoir plus de 1 logement par unité foncière et celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales.

##### Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

~~Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour~~

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

##### Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

###### **Sont interdits :**

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N-2 ;
- [...]
- ~~Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.~~  
(doublon)
- [...]

## 5. MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION

### Actualisation des parties justificatives

En cohérence avec les ajustements de règles, les parties explicatives du rapport de présentation du PLUi sont actualisées.

#### Partie « Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD »

Il s'agit dans le paragraphe « exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD » :

#### **Préserver l'agriculture et la sylviculture, activités économique garantes de l'identité des paysages de Mayenne Communauté**

Dans un souci de maintenir le dynamisme et l'attractivité des espaces ruraux, tout en préservant les espaces agricoles, en cohérence avec les orientations du PADD, le règlement autorise en zone Agricole plusieurs destinations qui ne sont pas de nature à remettre en cause la vocation agricole des terres, notamment :

- Les extensions, les abris de jardin et les annexes aux logements à condition de ne pas dépasser une augmentation de + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), et sans excéder une emprise au sol totale de ~~250~~ 300 m<sup>2</sup> ; et de s'implanter dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants.

[...]

Dans un même souci de concilier le dynamisme et l'attractivité des espaces ruraux avec la préservation des espaces agricoles, le PLUi identifie ~~817~~ 829 bâtiments ayant aujourd'hui une destination agricole, mais pouvant faire l'objet de demande de changement de destination, sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF (au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

Ces bâtiments ont été choisis en respectant les critères de la CDPENAF rappelés dans le tableau suivant :

[...]

Enfin l'article 2 des dispositions générales dans le règlement du PLUi, encadre l'implantation d'éoliennes. Les parcs éoliens, associés à la catégorie des « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont autorisés sur l'ensemble du territoire, dans le respect des règles appliquées à cette catégorie. Les règles qui leur sont attribuées sont donc celles de ces constructions, avec des contraintes et/ou des souplesses selon les articles et les zones (articles 2 et suivants des règlements des zones A et N), et notamment, « sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ». **Les trackers sur mât sont également autorisés pour la production d'énergie au bénéfice de l'exploitation agricole, en articulation avec les bâtiments de cette exploitation.**

### Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logements adaptée

Les toitures, y compris celles des annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat. Le matériau est l'ardoise ou un matériau en ~~présentant l'aspect et la couleur~~ la teinte, le format et l'aspect. Des matériaux d'aspect différent peuvent être autorisés pour les toitures à faible pente et dans le cas d'une architecture contemporaine. Les couvertures ~~d'aspect tôle ondulée en plaques ondulées en tôle ou plastique~~, les couvertures métalliques non teinté et bardeaux d'asphalte sont interdites. Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions). Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture. Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits. Les clôtures sur rue seront soit constituées de végétation d'essences locales doublées de grillage ou barreaudage vertical, soit d'un mur ~~plein~~ bahut d'une hauteur n'excédant pas ~~1,60~~ 1,2 m.

Le règlement définit aussi des dispositions particulières pour la restauration des bâtiments existants et leur extension, dans l'objectif de conserver l'authenticité du patrimoine de chaque commune :

- [...]
- Les murs en parement de pierre de pays, en maçonnerie traditionnelle, et en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- [...]

### Mise à jour de quelques données chiffrées

#### Emplacements réservés

##### Justification de l'insertion de dispositions particulières : Emplacements réservés

~~309~~ 304 emplacements réservés ont été délimités en réponse à des enjeux particuliers détaillés dans la partie « 2.D. Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

#### Bâtiment agricole pouvant demander le changement de destination

##### Justification de l'insertion de dispositions particulières : changement de destination

Le règlement graphique PLUI identifie en zones Agricole et Naturelles, ~~817~~ 829 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

##### Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, un travail a ensuite consisté en l'estimation des potentiels de logements pouvant être réalisés :

- [...]
- Par la transformation d'anciens bâtiments agricoles répondant aux critères de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) concernant la possibilité d'un changement de destination vers de l'habitat (~~804~~ 829 identifiés dans le PLUI, qui s'expliquent par le caractère de dispersion du bâti, inhérent à l'histoire du territoire).

Justification des besoins fonciers						
	Objectif de logements	Potentiel en remobilisation de la vacance	Potentiel en lotissement	Potentiel en densification	Potentiel en changement de destination	Reste à réaliser
Mayenne	720	84	221	54	2	359
Pôles structurants	240	24	10	9	20	177
Couronne mayennaise et bourgs intermédiaires	588	34	136	28	23	367
Communes rurales	452	59	120	24	59	190
<b>TOTAL</b>	<b>2000</b>	<b>201</b>	<b>487</b>	<b>115</b>	<b>104 116</b>	<b>1 093</b>

### Liste des STECAL NL

ID	Commune	Surface (ha)	Nature	Emprise au sol max (m²)	Justification
[...]					
BE1	Belgeard	0,56	Etang de loisirs	20	Permettre la construction d'un local nécessaire au stockage de matériel pour l'entretien / l'accueil
BE2	Belgeard	1,30	Etang de loisirs	20	
[...]					

## 6. INTEGRATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLUI

Le Chapitre suivant viendra compléter l'évaluation environnementale présente dans le Rapport de Présentation du PLUI.

Il s'agit donc uniquement de l'évaluation environnementale des évolutions apportées par la procédure de modification n°1 du PLUI.

## TABLE DES MATIERES

<b>1. Cadrage et méthodologie.....</b>	<b>68</b>
A. Saisine de l'autorité environnementale.....	68
B. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale.....	68
C. Description de la modification .....	69
D. Méthodologie de l'évaluation environnementale .....	70
<b>2. Articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes .....</b>	<b>72</b>
A. Introduction .....	72
B. Compatibilité .....	72
C. Prise en compte .....	Erreur ! Signet non défini.
<b>3. Analyse des Incidences prévisibles de la modification n°1 sur l'environnement, en lien avec les enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement .....</b>	<b>81</b>
A. Surfaces par zones.....	81
B. Cadre physique, paysages et patrimoine .....	81
C. Biodiversité et composantes de la trame verte et bleue .....	85
D. Gestion des eaux.....	87
E. Risques majeurs .....	89
F. Qualité de l'air, énergies et climat .....	91
G. Nuisances.....	93
H. Gestion des déchets .....	94
I. Incidences sur les zones Natura 2000 .....	96
<b>4. Choix retenus pour la modification n°1 au regard de l'environnement .....</b>	<b>97</b>
<b>5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan99</b>	
<b>6. Résumé non technique .....</b>	<b>100</b>
A. Présentation générale de la modification n° 1 du PLUi.....	100
B. Articulation PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes.....	100
C. Analyse des incidences prévisibles de la modification n°1, en lien avec les enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement.....	100
D. Choix retenus au regard de l'environnement.....	106
E. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats du plan .....	106

## 1. CADRAGE ET METHODOLOGIE

### A. SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Suite à sa saisine par la Communauté de Communes de Mayenne Communauté, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la région Pays de la Loire a délibéré le 8 février 2022 sur l'examen au cas par cas décidant de soumettre le projet de modification de droit commun du PLUi à évaluation environnementale.

L'autorité environnementale argumente son avis sur les points suivants :

- l'ajout par le projet de 12 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne correspond pas aux objectifs de développement durable fixés par le PLUi, notamment sur la question de l'étalement urbain ;
- l'augmentation de la surface maximale des constructions d'annexes en zones A et N entraîne une augmentation de la surface bâtie qui nécessite d'être estimée ;
- le projet de revitalisation au cœur du centre-bourg de Saint-Georges-Buttavent pourrait nécessiter la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- l'élargissement des vocations possibles sur 9 STECAL à Saint-Georges-Buttavent pourrait entraîner des conséquences néfastes pour l'environnement et la santé humaine ;
- l'implantation de trackers en zone A pourrait avoir des effets négatifs sur le paysage.

### B. OBJECTIFS ET CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

#### Cadre réglementaire général

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

*« De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».*

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document, dite « ex- ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. C'est une base pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire. L'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les orientations du PLU et leur traduction réglementaire et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

#### Contenu de l'évaluation environnementale

D'après l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme, si un Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale, alors le Rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces

facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

De même, l'article L.104-5 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur ».

## C. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté a été approuvé en conseil communautaire le 4 février 2020. Ses annexes ont été actualisées par arrêté du 7 juillet 2020 afin d'intégrer la modification des règlements des sites patrimoniaux remarquables de Jublains et Lassay-les-Châteaux.

Aujourd'hui, 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 mois d'application du PLUI, notamment pour :
  - Tenir compte au zonage de la réalité du terrain et du contexte,
  - Ajuster les possibilités d'extensions de constructions existantes 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 agricole,
- 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 ;

## D. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences générées par la modification n°1 du PLUi a été menée en croisant les incidences de chacune des modifications avec plusieurs thématiques environnementales. Cette analyse se présente sous forme de tableaux, dans lesquels chaque modification **a été reliée à une note d'impact**. Des éléments de la séquence « ERC » sont également présents dans cette analyse. Une synthèse est ensuite proposée pour chaque thématique environnementale, permettant de déterminer si les éléments apportés dans le cadre de la modification permettent de **répondre aux enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement**.

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC

Tableau d'analyse des incidences de la modification n°1 du PLUi sur l'environnement

L'échelle des impacts, ainsi que les listes complètes des modifications prises en compte et des thématiques environnementales sont présentes ci-dessous.

### Définitions

Un effet est une **conséquence objective des projets sur l'environnement** indépendamment du territoire affecté.

Une incidence ou un impact est une appréciation qualitative ou quantitative **croisant l'effet avec la** sensibilité environnementale du territoire.

Les incidences ou impacts environnementaux des dispositions du PLU sont exposés via une échelle à 6 niveaux et **identifiées par un code couleur afin d'en faciliter la lecture**.

On entend par « disposition » :

- Les orientations générales du PADD,
- Le zonage réglementaire : **délimitation des zones, repérage d'éléments particuliers,**
- **Rédaction d'une règle,**
- Principes d'**aménagement déclinés dans les orientations d'aménagement** et de programmation.

### Echelle des impacts

Impact	Définition	Note d'impact
Impact extrêmement positif	La modification de la disposition produit des effets positifs sur <b>l'environnement</b>	2
Impact positif	La modification de la disposition produit des effets positifs mais de manière restreinte	1
Impact nul	La modification de la disposition entraîne des impacts à la fois positifs et négatifs qui se compensent	0
Impact négatif	La modification de la disposition induit des effets défavorables mais de manière limitée	-1
Impact extrêmement négatif	La modification de la disposition induit des effets largement défavorables	-2
Impact incertain	La modification de la disposition induit des effets difficilement qualifiable, dépendant de certains facteurs externes, pouvant être tantôt positifs, tantôt négatifs	N

### Thématiques environnementales retenues pour l'évaluation environnementale

- Cadre physique, paysages et patrimoine
- Biodiversité et composantes de la trame verte et bleue
- Gestion des eaux
- Risques majeurs

- Qualité de l'air, énergies et climat
- Nuisances
- Gestion des déchets
- Zones Natura 2000

#### Liste des modifications prises en compte dans le cadre de cette évaluation environnementale

22 modifications de zonage ou de règlement ont été retenues comme ayant une incidence positive ou négative sur **l'une ou plusieurs des thématiques** environnementales :

- Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant faire **l'objet d'un changement de destination** en zone agricole
- Sacé : changement de zonage ponctuel de UA à UB
- La Haie Traversaine : changement de zonage ponctuel (de UEa à UE) permettant le développement **d'une** industrie
- St-Georges-Buttavent : **Changement de zonage et suppression d'ER** (projet de revitalisation)
- Belgeard : Suppression du STECAL BE1 : zone de loisirs
- La Haie Traversaine : **Suppression de l'ER n° 208**
- **Augmentation des possibilités d'extensions en zones A et N**
- Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N
- Autorisation de création de piscines en zone A
- **Autorisation de création d'abris pour animaux en zones A**
- Augmentation des surfaces maximales des abris de jardin (de 12 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup>)
- Ajustement du règlement de la zone UE pour les **Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)**.
- Harmonie et cohésion des extensions contemporaines
- **Application des règles d'opérations d'ensemble** (possibilité accordée aux constructions de s'implanter avec un recul moindre si justifié par le cas d'une opération d'ensemble)
- Matériaux autorisés en toiture
- Qualité des clôtures (hauteur maximale réduite de 3m à 2m, avec dispositif ajouré)
- Préservation des murs en pierres apparentes
- **Augmentation de la distance minimale à laquelle doivent s'implanter les constructions en zones A et N vis-à-vis des hauts de berges cours d'eau**
- Saint-Georges-Buttavent : **en STECAL, élargissement des destinations possibles à la vocation d'industrie** pour les constructions existantes et leurs extensions
- Mise en place de panneaux photovoltaïques de type « trackers » en zone A
- **Débit d'écoulement des eaux pluviales : élargissement de la dérogation aux constructions d'extensions inférieures à 30 m<sup>2</sup>**
- **Installations classées pour la protection de l'environnement en zone UE**

6 modifications ont été jugées **comme n'ayant aucun** impact sur les thématiques environnementales retenues. Elles **sont de ce fait absentes des différents tableaux composant l'analyse des incidences**. Il s'agit des modifications suivantes :

- Assouplissement de la règle concernant le retrait vis-à-vis de la limite séparative en cas de construction en bords
- **Modification en zone UA de l'implantation sur les linéaires de commerces**
- Exclusion des terrasses de moins de 80 cm de haut **de l'article 4**
- Augmentation du droit de reconstruction après sinistre
- Largeur des voies à créer
- Implantation des constructions en **terrain d'angle (dérogation à l'obligation de 3m de recul accordée pour certains terrains d'angle)**

Les clarifications, améliorations de formes et **corrections d'erreurs matérielles** sont également absentes de l'analyse des incidences.

## 2. ARTICULATION DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

### A. INTRODUCTION

Conformément à l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale doit contenir une description de l'articulation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec les documents pour lesquels il a une obligation de compatibilité ou de prise en compte. La liste de ces documents varie selon la présence ou non d'un SCoT sur le territoire en question. En effet, le SCoT par son rôle « intégrateur » est lui-même compatible avec des documents de rangs supérieurs : à travers sa compatibilité avec le SCoT, le PLUi sera de manière indirecte compatible avec ces documents de rangs supérieur.

Ainsi, conformément aux articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'Urbanisme, la modification n°1 du PLUi de Mayenne Communauté doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mayenne Communauté,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mayenne Communauté.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne
- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

De plus, le tableau ci-dessous synthétise les différents documents avec lesquels le SCoT était déjà compatible, et donc avec lesquels la modification n°1 du PLUi l'est de manière indirecte :

Rapport de Compatibilité
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine 2008</li> <li>• Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Mayenne 2014</li> </ul>
Rapport de Prise en compte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire 2015</li> <li>• Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics (projets d'infrastructures de transport...)</li> </ul>

Un nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne (SDAGE), un nouveau Plan de Gestion du Risque d'Inondation du bassin Loire Bretagne (PGRI) ont été approuvés en 2022, soit après l'approbation du SCoT de Mayenne Communauté.

La compatibilité de la modification n°1 du PLUi n'est donc pas automatique vis-à-vis de ces deux documents, et est analysée dans le chapitre suivant « Compatibilité ».

### B. COMPATIBILITE

#### Schéma de Cohérence Territoriale de Mayenne Communauté (SCoT)

Cf. présentation du SCoT de Mayenne Communauté p. 74 du rapport de présentation du PLUi.

Le tableau suivant présente la compatibilité de la modification n°1 du PLUi en fonction des prescriptions du SCoT de Mayenne Communauté.

Prescriptions du SCoT	Modification n°1 du PLUi
<b>Axe I. Attractivité &amp; dynamiques économiques</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tendre vers une répartition cohérente des zones d'activités, notamment entre l'est et l'ouest de Mayenne et entre les trois pôles principaux du territoire (Mayenne, Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne).</li> </ul>	La modification n°1 ne permet pas la création de nouvelles zones d'activités.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rechercher l'extension des sites d'activités en cohérence avec le fonctionnement de la zone existante (en termes d'accès et réseaux notamment) et en tenant compte des sensibilités environnementales et agricoles.</li> <li>Développer de façon préférentielle les zones d'activités en épaisseur plutôt que par étirement linéaire, dans un souci croisé de gestion économe et de précautions relatives aux espaces agricoles et naturels, et de rentabilité des réseaux.</li> <li>Imposer des exigences de qualité paysagère et architecturale plus fortes pour les entreprises souhaitant bénéficier de « l'effet vitrine » en bordure d'axes routiers majeurs du territoire.</li> <li>Autoriser l'implantation de commerces et services dédiés aux professionnels et aux entreprises dans les zones d'activités (plutôt que dans les zones commerciales).</li> <li>Assurer le maintien d'entreprises dans les communes rurales, notamment les entreprises artisanales.</li> </ul>	L'élargissement des possibilités de destinations pour les extensions de constructions existantes en STECAL à Saint-Georges-Buttavent permet le maintien et le développement des entreprises locales.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté, les nouvelles superficies dédiées aux activités économiques sont limitées dans un premier temps à un total de 78 ha répartis sur le territoire comme suit.</li> <li>Développement d'un site économique majeur d'environ 25 ha à l'ouest d'Aron : « Zone d'Activité Développement Durable » (ZADD), valorisant sa localisation proche de la RN 162.</li> <li>Possibilités d'extensions mesurées de zones d'activités existantes, pour environ 53 ha répartis principalement sur les communes de Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Martigné sur Mayenne, Aron, Champéon, St Fraimbault de Prières, Commer, incluant 6 ha maximum pour des extensions à vocation économique à dominante artisanale, en continuité d'espaces urbanisés existants, dont la localisation reste à préciser.</li> <li>Dans un second temps (zone 2AU du PLUi), dès lors que le potentiel listé ci-dessus est mobilisé : permettre la création d'une zone d'activités au sud de Moulay (19 ha maximum).</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les caractéristiques environnementales et agricoles de chaque site (Cf. Chapitres I.3 et III.8 du DOO). En particulier, l'aménagement de la ZADD prévue à Aron devra prévoir une transparence du site à la faune, de façon à limiter l'interruption du corridor écologique reliant le Bois des Vaux et le Bois de Buleux à la vallée de la Mayenne et à la Forêt de Salair (selon la logique « éviter – réduire – compenser »).</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre l'accueil d'un nouvel équipement commercial, de type supérette à supermarché, dans le secteur de centralité de Martigné-sur-Mayenne.</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le bon déroulement des activités sylvicoles à travers le règlement du PLUi : vigilance sur les aménagements, installations et constructions autorisés en zones N, conditions de desserte pour les engins sylvicoles, possibilité de stockage du bois, interdiction ou encadrement des autres destinations susceptibles d'entraver les activités sylvicoles, ...etc.</li> <li>Recourir aux outils de protection règlementaires des « éléments paysagers particuliers à protéger » au sein de ces boisements (ruisseaux, mares, boisements humides, etc.), si de tels milieux sont identifiés (art. L 151-23).</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le paysage de bocage, par : <ul style="list-style-type: none"> <li>la préservation de l'espace agricole de façon générale (rôle du bocage dans la protection des sols et des cultures et la gestion de l'eau, et la production d'énergie dans le cadre de la filière bois) ;</li> <li>la confortation des principales coupures vertes interurbaines (rôle écologique du bocage) ;</li> <li>la localisation de futures extensions urbaines en continuité des enveloppes existantes (épargner ou intégrer le bocage dans les projets). ;</li> </ul> </li> <li>le maintien de la densité bocagère et des fonctions assurées par le bocage. La possibilité de suppression de haies devra s'accompagner de mesures de compensation par replantation, dans des conditions détaillées dans le PLUi</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1

Prescriptions du SCoT	Modification n°1 du PLUi
<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre la mise en valeur <b>du patrimoine lié à l'eau pour les activités de tourisme et de loisirs</b> (randonnée, pêche...), notamment au niveau : <ul style="list-style-type: none"> <li>De la Mayenne : chemin de halage, halte fluviale de Montgiroux, aménagement de ses abords, notamment dans la ville de Mayenne pour la rendre davantage visible et accessible (intervention au niveau de la cale, parapet <b>du pont</b>) ... ;</li> <li>Du lac de Haute Mayenne, en association avec le Conseil Départemental qui en a la charge : itinéraires de raccordement entre le lac et le centre-ville de Mayenne, abords du lac, <b>création éventuelle d'un site touristique et de loisirs à St-Fraimbault-de-Prières...</b> ;</li> </ul> </li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<b>Axe II. Attractivité résidentielle &amp; services aux habitants</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter les communes limitrophes de Mayenne (Aron, La Bazoge-Montpinçon, Moulay, Parigné-sur-Braye, Saint-Baudelle, Saint-Fraimbault-de-Prières), <b>disposant pour la plupart d'un bon niveau d'équipement et de services et d'un accès rapide à la ville centre</b> ; ainsi que les autres communes du territoire dotées de commerces et services de proximité (Saint-Georges-Buttavent et Commer), par des politiques actives de développement et de renouvellement urbain, en termes de logements, <b>d'emplois, d'équipements et de services de proximité. Cet objectif s'inscrit</b> dans la recherche de maîtrise des besoins en déplacements automobiles et des temps de parcours.</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Permettre la production d'environ 2000 logements</b> sur une période de 12 ans, à compter de la <b>date d'approbation du SCoT</b> (2019-2030 inclus), soit en moyenne 167 logements par an. Ce programme inclut les besoins liés au renouvellement du parc de logements existants et tient compte de tous les modes de création de logements (pas uniquement la construction neuve).</li> <li>Répartir les perspectives de <b>production selon la hiérarchie de l'armature urbaine. La distribution au sein de chaque type de communes sera affinée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et permise par les règles du PLUi</b>, en tenant compte de la typologie présentée ci-avant et des potentiels de chacune (taille, formes urbaines, fonciers disponibles, capacité des équipements, etc.) : <ul style="list-style-type: none"> <li>36 % de la production en logements à Mayenne ;</li> <li>12% sur les polarités structurantes de Lassay-les-Châteaux au nord et Martigné-sur-Mayenne au sud ;</li> <li>21% sur les communes de la couronne mayennaise ;</li> <li>8% sur les bourgs intermédiaires de St Georges-Buttavent et Commer ;</li> <li>23% sur les communes rurales ;</li> </ul> </li> </ul>	La modification n°1 identifie 12 bâtiments agricoles supplémentaires <b>pouvant faire l'objet d'un changement de destination</b> , y compris pour du logement. Cela contribue à une possibilité de création de logements sur le territoire de Mayenne Communauté sans avoir recours à de nouvelles constructions et permet donc une limitation <b>de l'étalement urbain.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser les <b>extensions de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbanisées</b> existantes, en favorisant le caractère compact des développements urbains.</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les superficies prévues en extension, par rapport aux enveloppes urbaines existantes à la <b>date d'approbation du SCoT</b>, ne pourront pas dépasser un maximum de 78 ha au total, avec cette répartition <u>indicative</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>20 ha à Mayenne ;</li> <li>12 ha à Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne ;</li> <li>20 ha dans les communes de la couronne mayennaise ;</li> <li>8 ha à St Georges-Buttavent et Commer ;</li> <li>18 ha dans les communes rurales.</li> </ul> </li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la création de parcs de stationnement vélo si possible avec des abris sécurisés, à proximité des équipements générateurs de déplacements et des arrêts de transports collectifs, sur les espaces publics de centres-villes et centres-bourgs, dans les <b>quartiers d'habitat collectif</b>, etc.</li> <li>Intégrer le déplacement et le stationnement vélo dans les projets de nouveaux quartiers, de renouvellement urbain <b>et d'aménagement de voirie, en prenant en compte les logiques</b> de phasage des extensions urbaines futures (amorce des futures voies prévues pour les piétons et les vélos).</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<b>Axe III. Qualité du cadre de vie &amp; exigences environnementales</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier et protéger les espaces jouant le rôle de réservoirs de biodiversité pour une ou plusieurs sous-trames (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où elle peut effectuer une partie ou l'intégralité de son cycle de vie).</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1

Prescriptions du SCoT	Modification n°1 du PLUi
<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier et protéger les espaces jouant le <b>rôle de corridors écologiques, c'est-à-dire les zones de connexion entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Cela concerne notamment les continuités naturelles s'appuyant sur les cours d'eau et leurs vallées, les bois, les haies, les prairies, les milieux humides ou aquatiques...</b></li> <li>Eviter les nouvelles coupures de ces liaisons par l'urbanisation. Lorsque ces corridors sont déjà interrompus par l'urbanisation ou les infrastructures de transports, atténuer ces coupures autant que faire se peut, notamment par des mesures portant sur la végétalisation en ville ou l'aménagement de passages à faune.</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger l'ensemble du linéaire bocager au titre du paysage et des continuités écologiques. Il s'agit avant tout de maintenir la densité de haies et le fonctionnement global du réseau, sans interdire son évolution, selon la séquence éviter – réduire – compenser (possibilité de supprimer des haies sous réserve de compensation). Le PLUi en précisera les modalités, notamment :</li> </ul>	L'emplacement réservé n°208 (La Haie-Traversaine), initialement prévu pour un aménagement de la RD217 et situé à proximité d'une haie protégée, est supprimé par la modification n°1 du PLUi.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les berges des cours d'eau et des complexes de grands étangs (Aron, Jublains), et leur ripisylve. Cet impératif doit être intégré dans les projets de valorisation des cours et pièces d'eau pour le tourisme, la promenade, etc., par une ouverture mesurée des berges au public (degré de fréquentation, préservation d'une part du linéaire).</li> </ul>	La modification n°1 du PLUi impose une distance minimale d'implantation des constructions en zones A et N de 20 mètres vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau, contre 15 mètres dans le PLUi en vigueur.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier et protéger les éléments du tissu urbain contribuant à la Trame Verte et Bleue (TVB) locale, favorable à la vie et aux déplacements des espèces et à la qualité de vie des habitants : parcs et jardins publics, cœurs d'îlots végétalisés, arbres d'alignement ou isolés, haies, cours d'eau et leurs berges, mares, etc. Le PLUi pourra utiliser des outils réglementaires variés : Espaces Boisés Classés, règles d'implantation des bâtiments, de maintien des plantations existantes, protection d'espaces verts ou arbres remarquables... (article L.151-23 du CU).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir, voire renforcer la présence générale des boisements.</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir une trame verte paysagère au sein des nouvelles zones à urbaniser par extension, afin d'offrir à ces extensions un cadre valorisant, tout en atténuant leur impact visuel.</li> <li>S'appuyer sur les éléments végétaux existant (haies bocagères, arbres, etc.), qu'il convient alors de préserver, et/ou sur de nouvelles plantations, en privilégiant les essences locales.</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre des mesures en faveur d'une meilleure efficacité énergétique des constructions</li> </ul>	La modification n°1 du PLUi autorise en zone agricole les « trackers » (panneaux photovoltaïques suivant la position du soleil). L'énergie produite doit être entièrement dédiée au fonctionnement de l'exploitation agricole.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Définir dans le PLUi les mesures permettant d'économiser l'eau et d'encourager le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales urbaines et agricoles (cf. SAGE, orientation 4A2 et 3).</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les zones à risque, ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. En particulier, le PLUi devra, dans la mesure du possible, classer en zone naturelle ou agricole les secteurs présentant les risques les plus forts.</li> <li>Prendre en compte de façon adaptée le risque lié aux cavités souterraines à Contest et celui lié aux feux de forêts à St Georges-Buttavent.</li> <li>Informar sur les risques liés au radon dans le rapport de présentation du PLUi.</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1
<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléa fort en se conformant aux règles du PPRI de la Mayenne (sur Mayenne, Moulay et Saint-Baudelle).</li> <li>Réduire la vulnérabilité des constructions dans les zones d'aléa plus faible et dans les champs d'expansion des crues identifiés (localisation de leur implantation, techniques de construction adaptées).</li> </ul>	Sans objet avec la modification n°1

De manière générale, aucune modification induite par la modification n°1 du PLUi ne va à l'encontre des prescriptions du SCoT. La compatibilité de la modification n° 1 PLUi avec le SCoT de Mayenne Communauté est ainsi assurée.

### Programme Local de l'Habitat (PLH)

Cf. présentation du PLH de Mayenne Communauté p. 82

Le PLH identifie certaines actions que le PLUi doit mettre en œuvre spécifiquement. Le tableau suivant présente la compatibilité de la modification n°1 du PLUi vis-à-vis de ces actions.

Document et actions	Descriptif
PLH Action n°1	Assurer le suivi de la programmation de logements et anticiper sur les problématiques foncières « Dans le cadre du PLUi, travailler sur le positionnement des secteurs identifiés comme potentiellement mobilisables... »
Modification n°1	Pas de nouveau secteur urbanisable dans le cadre de la modification n°1 du PLUi
PLH Action n°2	Améliorer la qualité des constructions et <b>projets d'aménagement</b> « mobiliser les outils du PLUi pour encourager de nouvelles formes et nouveaux modes de constructions »
Modification n°1	La modification n°1 du PLUi propose d'ouvrir davantage de possibilités concernant les matériaux de toitures uniquement pour les bâtiments à destination autre que le logement.
PLH Action n°3	Assurer la <b>mixité sociale dans l'offre de logements produits</b> « Mobiliser les outils du PLUi en faveur de la mixité sociale »
Modification n°1	La modification n° du PLUi ne remet pas en cause cette action du PLH

### Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Loire Bretagne 2022-2027 »

Le PLUi de Mayenne Communauté, via sa compatibilité avec le SCoT, est indirectement compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 en vigueur à la date d'approbation du SCoT (mars 2019). Depuis cette date, le nouveau SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé sur le territoire.

Dans l'attente d'une révision du SCoT de Mayenne Communauté qui permettra de réaffirmer la compatibilité entre ces deux documents, le lien indirect de compatibilité entre le PLUi de Mayenne Communauté et le nouveau SDAGE n'est pas confirmé. Dans le cadre de la présente modification, il est donc indispensable de vérifier la compatibilité des modifications du PLUi Mayenne Communauté envisagées avec le nouveau SDAGE 2022-2027.

Le SDAGE planifie la politique de l'eau et fixe les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eau » sur une période de 6 ans à l'échelle d'un bassin hydrographique. Le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Les orientations fondamentales du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 sont :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant

- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Selon le SDAGE, dans le cadre **des compétences relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire**, les collectivités sont concernées par les orientations suivantes :

			Dans le cadre de la modification n°1
1I	<b>Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines</b>		
	1I-1	Encadrement de la création de nouvelles digues	Sans objet
	1I-2	Informar les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur	Sans objet
	1I-3	Définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux	Sans objet
	1I-4	Mettre un SAGE à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative	Sans objet
	1I-5	Prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau	Sans objet
3D	<b>Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme</b>		
	3D-1	Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales	Impact de la modification négligeable à l'échelle du territoire de Mayenne Communauté
	3D-2	Limitar les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements	
8A	<b>Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités</b>		
	8A-1	Les documents d'urbanisme	Sans objet
	8A-3	Interdiction de destruction de certains types de zones humides	Sans objet
	8A-4	Limitation des prélèvements d'eau en zones humides	Sans objet
8B	<b>Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités</b>		
	8B-1	Mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » pour les projets impactant des zones humides	Sans objet
8E	<b>Améliorer la connaissance</b>		
	8E-1	Inventaires et hiérarchisation des enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides	Sans objet
10F	<b>Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement</b>		
	10F-1	Recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte	Sans objet
12C	<b>Renforcer la cohérence des politiques publiques</b>		
	12C-1	Meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme	Sans objet
	12C-2	Adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau	Sans objet
12E	<b>Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau</b>		
	12E-1	Organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI	Sans objet

Les éléments de la modification n°1 du PLUi de Mayenne Communauté ne remettent pas en cause les orientations et dispositions du SDAGE présentées précédemment.

La modification n°1 du PLUi de Mayenne Communauté est donc compatible avec le SDAGE.

## Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) - Loire-Bretagne 2022-2027

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé le 15 mars 2022. Cette approbation postérieure à celle du SCoT de Mayenne Communauté entraîne les mêmes effets que pour le SDAGE 2022-2027 décrits ci-dessus. Il est donc **nécessaire d'établir la compatibilité de la modification n°1 du PLUi avec ce document.**

Les objectifs du PGRI Loire Bretagne 2022-2027 sont :

- Objectif n°1 : **Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines**
- Objectif n°2 : **Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque**
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- Objectif n°5 : **Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation**
- Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Les objectifs et dispositions du PGRI qui s'appliquent aux documents d'urbanisme sont rassemblés dans le tableau suivant :

</

Les éléments de la modification n°1 du PLUi de Mayenne Communauté ne remettent pas en cause les objectifs et dispositions du PGRI présentés précédemment.

La modification n°1 du PLUi de Mayenne Communauté est donc compatible avec le PGRI 2022-2027.

## Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le conseil communautaire de Mayenne Communauté du 23 septembre 2021 a approuvé le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) élaboré en partenariat avec les communautés de communes de Bocage Mayennais et de l'Ernée.

Un PCAET est un outil de planification qui a pour but de réduire l'impact d'un territoire sur le changement climatique et de mieux s'y adapter. Pour ce faire, le plan fixe des objectifs permettant de maîtriser la consommation d'énergie, de réduire les émissions de gaz à effet de serre ou encore d'améliorer la qualité de l'air. Ce plan vise notamment à faire du territoire de Mayenne Communauté un territoire neutre en carbone et autonome en énergie dès 2050.

Le plan d'actions du PCAET de Mayenne Communauté s'organise selon 5 grands axes :

- Axe 1 : Faire du grand public, des scolaires, des élus, des agents communaux et des professionnels, des acteurs de la transition énergétique.
- Axe 2 : Renforcer le stockage du carbone du territoire.
- Axe 3 : Promouvoir la **sobriété**, l'**efficacité** énergétique et valoriser les ressources locales en préservant la **qualité de l'air intérieur**.
- Axe 4 : **Faire de l'agriculture, un pilier économique capable de s'adapter aux enjeux** environnementaux.
- Axe 5 : **Adapter la mobilité pour qu'elle** soit en adéquation avec le territoire rural.

		Dans le cadre de la modification n°1
Axe n°1 / Faire du grand public, des scolaires, des élus, des agents communaux et des professionnels, des acteurs de la transition énergétique		
Suivre et évaluer le PCAET		
Action n° 1	Assurer la mise en place et le suivi du PCAET	Sans objet
Former et sensibiliser sur les thématiques environnementales		
Action n° 2	Systématiser la réflexion sur les enjeux air-énergie-climat dans les projets du territoire	Sans objet
Action n° 3	Proposer des temps de sensibilisation aux citoyens sur les thématiques environnementales	Sans objet
Action n° 4	<b>Mettre en place un programme d'éducation à l'environnement</b> auprès des scolaires	Sans objet
Action n° 5	<b>Animer un réseau d'échange des bonnes pratiques</b>	Sans objet
Réduire et valoriser les déchets du territoire		
Action n° 6	Déployer l' <b>économie</b> circulaire auprès des professionnels	Sans objet
Action n° 7	Accompagner les habitants dans la réduction des ordures ménagères et valoriser les déchets verts produits	Sans objet
Action n° 8	Mettre en place un lieu dédié au réemploi dans le Nord Mayenne	Sans objet
Axe n°2 / Renforcer le stockage du carbone du territoire		
Action n° 9	Valoriser et préserver le bocage	Sans objet
Action n° 10	Réunir les propriétaires <b>autour d'une charte d'exploitation de la forêt</b>	Sans objet
Action n° 11	Intégrer la démarche Territoires Engagés pour la Nature	Sans objet
Action n° 12	Mettre en place des chantiers de plantation participatifs	Sans objet
Axe n°3 / Promouvoir la <b>sobriété</b> , l' <b>efficacité</b> énergétique et valoriser les ressources locales en préservant la <b>qualité de l'air intérieur</b>		
Accompagner les particuliers, les collectivités et les entreprises pour <b>réaliser des économies d'énergie</b>		
Action n° 13	Mettre en place une Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique	Sans objet
Action n° 14	Mettre en place un dispositif de Conseil en Énergie Partagé pour les communes	Sans objet
Action n° 15	Sensibiliser les acteurs industriels et tertiaires aux économies <b>d'énergie</b>	Sans objet
Action n° 16	Participer à la production de logements économes, à la réhabilitation du parc public en préservant les ressources	Sans objet
Action n° 17	Mettre en place une OPAH RU	Sans objet
Action n° 18	Mobiliser et accompagner sur la qualité de l'air intérieur	Sans objet
Développer des filières locales et durables		
Action n° 19	Elaborer un Schéma Directeur des Énergies Renouvelables	Sans objet

Action n° 20	Favoriser le développement des énergies renouvelables, en impliquant les citoyens	La modification n° 1 du PLUi autorise la mise en place de trackers en zones agricoles, dédiés exclusivement à la <b>production d'énergie</b> nécessaire aux exploitations
Action n° 21	Engager une <b>démarche pour la mise en place d'une filière chanvre</b> dans le bâti	Sans objet
<b>Axe n°4 / Faire de l'agriculture, un pilier économique capable de s'adapter aux enjeux environnementaux</b>		
<b>Mettre en place des pratiques culturales et d'élevage qui permettent de maîtriser les émissions de GES et de polluants tout en étant économiquement bénéfiques</b>		
Action n° 22	Accompagner les échanges parcellaires	Sans objet
Action n° 23	<b>Construire/animer un réseau d'acteurs pour stimuler les pratiques durables en agriculture</b>	Sans objet
Action n° 24	Favoriser la transmission des exploitations pour le maintien/développement de systèmes agricoles durables	Sans objet
Action n° 25	Communiquer sur le changement climatique et ses impacts auprès des formations agricoles et des agriculteurs	Sans objet
<b>Favoriser une alimentation locale et de qualité en Haute Mayenne</b>		
Action n° 26	Mettre en place un Plan Alimentaire Territorial	Sans objet
<b>Axe n°5 / Adapter la mobilité pour qu'elle soit en adéquation avec le territoire rural</b>		
<b>Maîtriser, optimiser les déplacements et favoriser les mobilités douces</b>		
Action n° 27	Développer les services de proximité et les espaces de co-working	Sans objet
Action n° 28	Optimiser les déplacements des agents et des élus	Sans objet
Action n° 29	Inciter les entreprises à mener une réflexion sur les déplacements de leurs salariés	Sans objet
Action n° 30	Elaborer un plan mobilité simplifié et un schéma cyclable	Sans objet
<b>Accompagner les changements de comportements</b>		
Action n° 31	Animer le projet « Bougeons mieux en Haute Mayenne »	Sans objet

La modification n°1 du PLUi ne remet pas en cause les grands axes définis par le PCAET. Elle est par ailleurs pleinement en cohérence avec l'action n° 20 de l'axe 3 du PCAET, via l'autorisation de la mise en place des panneaux photovoltaïques « tracker » en zone agricole, permettant aux exploitations agricoles de viser une meilleure indépendance énergétique.

### Plan de Mobilité (PDM)

Un plan de mobilité a été engagé par Mayenne Communauté, qui dispose de la compétence de l'organisation des mobilités depuis juillet 2021. Le plan est en cours d'élaboration ; un diagnostic a été réalisé en décembre 2021 et un programme d'actions est prévu pour l'été 2022. Dans l'attente de l'approbation du plan, la modification n°1 du PLUi ne peut pas prouver sa compatibilité avec le futur PDM.

## C. PRISE EN COMPTE

Le régime de la « prise en compte » est moins fort que celui de la « compatibilité ».

Il n'y a pas de Projet d'Intérêt Général (PIG) ni d'Opération d'Intérêt National (OIN) sur le territoire.

Le département de la Mayenne n'est pas doté d'un schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est pris en compte indirectement par le PLUi à travers sa compatibilité avec le SCoT de Mayenne Communauté.

### 3. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT, EN LIEN AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES PAR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### A. SURFACES PAR ZONES

Zone	Descriptif	Surfaces en ha	Pourcentage
Zones urbaines (U)			
UA	Zone de centralités	<del>186,6</del> 186,8	0,30 %
UAF	Zone des faubourgs de Mayenne	58,6	0,09 %
UB	Zone à dominante pavillonnaire	1033,4	1,65 %
UBa	Zone à dominante pavillonnaire de grands terrains	13,2	0,02 %
UC	<b>Zone d'habitat collectif</b>	23,9	0,04 %
UD	Zone destinée aux équipements	<del>218,7</del> 224,1	<del>0,35 %</del> 0,36%
UE	Zone à vocation d' <b>activité économiques</b>	<del>303,5</del> 304,1	<del>0,33 %</del> 0,48%
UEa	Zone à vocation d' <b>activité artisanales</b>	<del>53,7</del> 53,8	<del>0,23 %</del> 0,09%
UEc	<b>Zone à vocation d'activité commerciales</b>	<del>94,1</del> 95,2	0,15 %
UH	Zone de hameau	<del>140,8</del> 141	0,22 %
Zones à urbaniser (AU)			
1AUh	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de <b>l'habitat</b>	<del>68,8</del> 68,9	0,11 %
1AUe	Zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour de <b>l'activité économique</b>	<del>60,7</del> 60,8	<del>0,09 %</del> 0,1 %
2AUh	Zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme pour de <b>l'habitat</b>	3,9	0,01 %
2AUe	Zone destinée à être <b>urbanisée à moyen et long terme pour de l'activité économique</b>	<del>19,7</del> 19,8	0,03 %
Zones agricoles (A)			
A	Zone agricole	<del>50</del> <del>388,6</del> 50 430,5	80,42 %
Ap	Zone agricole strictement protégée	<del>173,3</del> 173,	0,28 %
Zones naturelles (N)			
N	Zone naturelle et forestière	<del>9</del> <del>441,9</del> 9447,9	15,07 %
Nc	Zone de carrières	<del>366,3</del> 366,6	0,58 %

#### B. CADRE PHYSIQUE, PAYSAGES ET PATRIMOINE

##### a. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Cf. **Synthèse de l'état initial de l'environnement** – Cadre physique, paysages et patrimoine page 83 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.

##### b. Rappel du scénario de référence du PLUI

Cf. Scénario de référence – Cadre physique, paysages et patrimoine page 84 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.

### c. Rappel des enjeux identifiés

Cette thématique n'a pas fait l'objet d'analyse d'enjeux en particulier. Des questions évaluatives générales peuvent toutefois être soulevées :

- La modification du PLUi permet-elle de limiter la consommation foncière ?
- La modification du PLUi assure-t-elle la préservation des paysages ?
- La modification du PLUi assure-t-elle la préservation du patrimoine ?

### d. Incidences prévisibles de la modification n°1

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole	Préservation du patrimoine local  Augmentation de la quantité de logements disponibles sur le territoire sans consommation foncière	1	
Belgeard : Suppression du STECAL BE1 prévu pour une zone de loisirs	Diminution de la consommation foncière en zone N	1	
St-Georges-Buttavent : Changement de zonage (sur une surface d'environ 4 500 m²) et suppression d'ER sur une surface d'environ 3 900 m² (projet de revitalisation)	Limitation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels en privilégiant des constructions en centre-ville.	1	
La Haie Traversaine : Suppression de l'ER n°208	Consommation réduite de terres agricoles (-1 012 m²)	1	
Augmentation des possibilités d'extensions en zones A et N	La mise en place d'une surface plancher autorisée (30 m² pour les habitations de moins de 100m², et 50 m² pour les habitations de plus de 100 m²) ainsi que l'augmentation de l'emprise au sol maximale (300m²) entraînent une augmentation potentielle de l'artificialisation des sols, en zones A et N, sur des terrains déjà occupés par une habitation.	-1	(R) : Une surface maximale d'extension en zone N (300m²) est désormais instaurée.
Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N	L'augmentation de l'emprise au sol maximale des annexes (de 60m² à 100 m²) entraîne une augmentation de l'artificialisation des sols, en zones A et N	-1	(R) : Cette augmentation de la surface maximale des annexes est limitée à 10% de l'unité foncière
Autorisation de création de piscines en zone A	Entraîne une augmentation de l'artificialisation des sols en zone A	-1	(R) : Les piscines sont limitées à 1 par unité foncière, et l'emprise au sol des bassins ne peut pas dépasser 50 m² (en cohérence avec la zone N).

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
Autorisation de création d'abris pour animaux en zones A	Entraine une consommation de terres agricoles pour la construction de ces abris (installations démontables)	-1	(R) : Des restrictions sont appliquées (l'abri doit se trouver dans un rayon maximal de 30m des habitations, être démontable, ouvert sur au moins un côté, et ne pas dépasser 40 m²).  De plus, ces restrictions sont désormais appliquées également aux abris pour animaux situés en zone N (déjà permis dans le règlement en vigueur avec la seule contrainte d'être démontable)
Harmonie et cohésion des extensions contemporaines  Application des règles d'opérations d'ensemble (possibilité accordée aux constructions de s'implanter avec un recul moindre si justifié par le cas d'une opération d'ensemble)  Qualité des clôtures (hauteur maximale réduite de 3m à 2m, avec dispositif ajouré)  Préservation des murs en pierres apparentes	Permet la valorisation du paysage des centralités urbaines et rurales Autorise des projets variés mais avec une cohérence d'ensemble. Permet de mieux adapter l'organisation urbaine et les formes bâties aux contextes géographiques, paysagers et fonctionnels des sites de projet.	1	
Matériaux autorisés en toiture	Permet un assouplissement du règlement vis-à-vis des matériaux utilisés tout en garantissant une unité visuelle et paysagère de nature à valoriser le patrimoine	0	
Augmentation de la distance minimale à laquelle doivent s'implanter les constructions en zones A et N vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau	Permet de protéger du risque d'artificialisation des sols, des zones sensibles car situées en bordure de cours d'eau, en zones A et N	1	
Saint-Georges-Buttavent : en STECAL, élargissement des destinations possibles à la vocation d'industrie pour les constructions existantes et leurs extensions	Permet de prendre en compte les besoins d'activités industrielles existantes	0	Permet de répondre aux besoins éventuels de développement d'activités industrielles en place : peut éviter le développement de friches

### e. Synthèse des incidences de la modification n°1 en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification permet-elle de limiter la consommation foncière ?	Le PADD <b>n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Positif	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification assure-t-elle la préservation des paysages ?		Plutôt positif	
La modification assure-t-elle la préservation du patrimoine ?		Plutôt positif	

La **modification n°1 du PLUi ne propose pas d'ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation. De ce fait, elle n'induit aucune consommation foncière supplémentaire sur le territoire de Mayenne Communauté.**

Elle permet malgré tout un accueil potentiel de population grâce à l'ajout de 12 bâtiments supplémentaires en zone A **susceptibles de changer de destination, qui viennent s'ajouter aux 817 déjà présents dans le PLUi en vigueur.** Mais on peut aussi considérer que ces 12 logements potentiels dans des constructions existantes **permettent d'éviter la construction de 12 logements neufs par extension.** A noter que parmi les 817 bâtiments déjà présents dans le PLUi en vigueur, 2 bâtiments situés au lieu-dit « la Serardière » sur le territoire communal de Mayenne sont supprimés dans le cadre de cette modification.

Pour rappel, le changement de destination de ces bâtiments est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et en zone naturelle à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La modification de zonage de UD à UA à Saint-Georges-Buttavent, et la suppression de l'emplacement réservé °264 vont **permettre l'accueil de nouveaux habitants par densification d'un secteur déjà urbanisé.**

Quelques propositions de modification entraînent une augmentation possible de l'artificialisation des sols dans certaines zones, notamment via l'élargissement des possibilités en termes d'emprise au sol des extensions et annexes en zones A et N, l'autorisation de création de piscines en zone A.

L'artificialisation des sols induite par ces changements ne peut toutefois pas être considérée comme une consommation foncière supplémentaire, puisqu'elle n'est pas liée à la construction de nouvelles habitations.

Notons également que le projet de modification dispose à l'inverse d'éléments visant à prévenir l'artificialisation des sols de certaines zones, comme l'augmentation de la distance minimale à laquelle doivent s'implanter les constructions en zones A et N vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau, la suppression de l'ER n° 208 sur le territoire de la Haie Traversaine ou encore la suppression du STECAL BE1 sur la commune de Belgeard.

Concernant la préservation des paysages et du patrimoine, l'impact de la modification peut être qualifié de plutôt positif.

En effet, plusieurs modifications permettent une amélioration de la qualité du paysage urbain, comme la protection des murs traditionnels en pierres apparentes, le durcissement de la règle concernant les extensions d'architecture contemporaine ou encore les modifications liées aux clôtures permettant une meilleure ouverture du paysage urbain. De plus, l'accueil potentiel de populations au sein des 12 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A permettrait une mise en valeur de ce patrimoine local.

## C. BIODIVERSITE ET COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### a. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement – Biodiversité et composantes de la Trame Verte et Bleue* page 84 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.

### b. Scénario de référence

Cf. *Scénario de référence – Biodiversité et composantes de la Trame Verte et Bleue* page 85 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.

### c. Rappel des enjeux identifiés

Enjeux – Biodiversité et composantes de la TVB
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la <b>préservation des espaces d'intérêt écologique</b>.</li> <li>➤ Préserver les corridors écologiques fonctionnels, restaurer les continuités interrompues entre réservoirs écologiques.</li> <li>➤ <b>Limitier l'étalement urbain, la fragmentation des milieux naturels</b> et leur diminution et éviter la multiplication des obstacles au déplacement des espèces.</li> <li>➤ Restaurer la <b>continuité des cours d'eau et de leurs berges</b>.</li> <li>➤ Préserver le bocage existant, encourager sa reconstitution là où il est désagré.</li> </ul>

L'analyse de ces enjeux permet de soulever les questions suivantes :

- La modification du PLUi permet-elle **d'assurer la préservation des espaces d'intérêt écologique** et des éléments de la trame verte et bleue ?
- La modification du PLUi assure-t-elle la préservation du bocage ?
- La modification du PLUi permet-elle de limiter la fragmentation de milieux naturels ?

### d. Incidences prévisibles de la modification n°1

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
Sacé : changement de zonage UA à UB sur une surface de 1 110 m <sup>2</sup>	Gain de 5% de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre par rapport à la zone UB (art. 12 du règlement) et perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune exigée (art. 9).	1	
Belgeard : Suppression du STECAL BE1 : zone de loisirs (5 600 m <sup>2</sup> )	Le secteur conserve son caractère naturel	1	
St-Georges-Buttavent : Changement de zonage (sur une surface d'environ 4 500 m <sup>2</sup> ) et suppression d'ER sur une surface d'environ 3 900 m <sup>2</sup> (projet de revitalisation)	Aménagement d'un espace aujourd'hui composé en partie d'espaces verts de pleine terre ; déjà prévu dans le PLUI en vigueur. La modification apporte un <b>changement de maîtrise d'ouvrage</b> (opération privée et non plus publique) et une densité possible plus importante.	-1	(E) : Limite l'étalement urbain et ne consomme pas de terres agricoles  (R) : La zone UA exige au minimum 30% d'espace vert de pleine terre contre 15% pour la zone UD.

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
La Haie Traversaine : <b>Suppression de l'ER n°208</b>	Préservation de la haie protégée <b>située à proximité de l'ER</b>	1	
Augmentation des <b>possibilités d'extensions</b> du bâti existant en zones A et N	Diminution <b>d'espaces naturels</b> ou agricoles via les possibilités augmentées de création <b>d'annexes, d'extensions (en zones A et N), de piscines (en zone A) et d'abris pour animaux (en zone A)</b>	-1	(R) : Une surface maximale <b>d'extension en zone N (300m²)</b> est désormais instaurée
Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N			(R) : Cette augmentation de la surface maximale des annexes <b>est limitée à 10% de l'unité foncière</b>
Autorisation de création de piscines en zone A			(R) : Les piscines sont limitées à <b>1 par unité foncière, et l'emprise</b> au sol des bassins ne peut dépasser 50 m² (en cohérence avec la zone N).
Autorisation de création <b>d'abris pour animaux en zones A</b>			(R) : Des restrictions sont <b>appliquées (l'abri doit se trouver</b> dans un rayon maximal de 30m des habitations, être démontable, ouvert sur au moins un côté, et sans dépasser 40 m²).  De plus, ces restrictions sont désormais appliquées également aux abris pour animaux situés en zone N (déjà permis dans le règlement en vigueur mais sans restriction autre que <b>le fait d'être démontable</b> )
Augmentation des surfaces maximales des abris de jardin (de 12 m² à 20 m²)	Diminution des espaces verts en ville	-1	
Augmentation de la distance minimale à laquelle doivent <b>s'implanter les</b> constructions en zones A et N vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau	Préservation accrue de zones riches en biodiversité car situées à <b>l'interface</b> de deux milieux naturels	2	

### e. Synthèse des incidences de la modification n°1 en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification permet-elle d'assurer la <b>préservation des espaces d'intérêt écologique</b> et des éléments de la trame verte et bleue ?	<b>Le PADD n'est</b> pas modifié dans le cadre de la modification n°1	Impact nul	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification assure-t-elle la préservation du bocage ?		Sans objet	
La modification permet-elle de limiter la fragmentation de milieux naturels ?		Sans objet	

Concernant la préservation des espaces d'intérêt écologique et des éléments de la trame verte et bleue, le projet de modification est considéré comme ayant un impact nul. Plusieurs ajustements entraînent une possible constructibilité supplémentaire en espaces naturels et/ou agricoles : mais ces diminutions sont toutefois minimales au regard de leur volume et de leur répartition sur le territoire et ne portent pas atteinte au fonctionnement écologique global des zones A et N.

L'augmentation de la distance de recul des constructions par rapport aux hauts de berges des **cours d'eau en zones A et N** permet une meilleure protection de ces milieux stratégiques en termes de biodiversité, et peut permettre de renforcer les continuités **écologiques latérales des cours d'eau**.

La modification n°1 du PLUi ne présente **pas d'éléments** susceptibles de porter atteinte au bocage du territoire de Mayenne Communauté.

La modification n°1 du PLUi ne présente **pas d'éléments** susceptibles de fragmenter les milieux naturels.

## D. GESTION DES EAUX

### a. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement – Gestion des eaux* page 85 et suivantes du rapport de présentation du PLUi.

### b. Scénario de référence

Cf. *Scénario de référence – Gestion des eaux* page 86 et suivantes du rapport de présentation du PLUi.

### c. Rappel des enjeux identifiés

Enjeux – Gestion des eaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcement de la protection de la ressource en eau (état qualitatif et quantitatif).</li> <li>➤ Maîtriser les prélèvements pour maintenir le niveau des ressources en eau.</li> <li>➤ Mettre aux normes les réseaux <b>d'AEP et d'assainissement défallants</b>.</li> <li>➤ Prévenir <b>l'érosion des sols</b>.</li> <li>➤ Lutter contre les différentes formes de pollution des eaux.</li> <li>➤ Restaurer les milieux naturels liés aux <b>cours d'eau</b>.</li> </ul>

L'analyse de ces enjeux permet de soulever les questions suivantes :

- La modification du PLUi permet-elle de préserver la ressource en eau au niveau qualitatif et quantitatif ?
- La modification du PLUi prévient-elle de **l'érosion des sols** ?

### d. Incidences prévisibles de la modification n°1

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
Sacé : Changement de zonage UA à UB	<b>Plus grande surface d'espaces</b> verts de pleine terre donc augmentation (légère) de la perméabilité dans le secteur	1	
Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant <b>faire l'objet d'une demande</b> de changement de destination en zone agricole ( <b>soumise à l'avis conforme</b> de la CDPENAF)	Potentielle augmentation de population donc besoins en eau qui augmentent	-1	(R) : Ces nouvelles habitations potentielles sont réparties sur le territoire. De plus, 10 bâtiments sont ajoutés à la liste existante des 817, ce qui représente une augmentation de seulement 1,2 %
St-Georges-Buttavent : Changement <b>de zonage (sur une surface d'environ 4 500 m²)</b> et <b>suppression d'ER</b> sur une <b>surface d'environ 3 900 m²</b> (projet de revitalisation)	Potentielle augmentation de population donc besoins en eau qui augmentent.  Imperméabilisation renforcée avec le nouveau zonage qui réduit les possibilités d' <b>infiltration des eaux</b> de pluie.	-1	(R) : La zone UA exige 30 % de surface minimum <b>d'espace vert</b> de pleine terre contre 15% pour la zone UD
Augmentation des possibilités <b>d'extensions en zones A et N</b>  Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N  Autorisation de création de piscines en zone A  Augmentation des surfaces maximales des abris de jardin (de 12 m² à 20 m²)	<b>Augmentation de l'emprise au sol</b> des constructions donc secteurs moins perméables	-1	(R) : Ces nouvelles constructions sont rendues possibles dans des secteurs relativement peu urbanisés (zones A et N)
Saint Georges Buttavent : en STECAL, élargissement des destinations possibles à la vocation <b>d'industrie pour les constructions</b> existantes et leurs extensions.	<b>Pas d'impact dans la mesure où l'artisanat</b> était déjà autorisé et que cela correspond à des activités économiques existantes	0	
<b>Débit d'écoulement des eaux</b> pluviales : élargissement de la dérogation concernant le débit de retour et de ruissellement des eaux pluviales aux constructions <b>d'extension</b> inférieures à 30 m²	Les extensions (du bâti existant) inférieures à 30 m² ne sont plus tenus de prendre en compte la limitation du débit de retour ou de ruissellement	-1	
Augmentation de la distance minimale à laquelle doivent <b>s'implanter les constructions</b> en zones A et N vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau	Permet de limiter les pressions anthropiques potentiellement <b>subies par les cours d'eau</b> en zones A et N	2	

e. Synthèse des incidences de la modification n°1 en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification permet-elle de préserver la ressource en eau au niveau qualitatif et quantitatif ?	<b>Le PADD n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Impact nul	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification prévient-elle l'érosion des sols ?		Impact nul	

Plusieurs modifications vont dans le sens d'une augmentation du phénomène de ruissellement sur le territoire, dans les zones urbaines, agricoles ou naturelles, du fait de l'augmentation des possibilités d'artificialisation des sols. En milieu urbain, le phénomène de ruissellement peut conduire à une pollution des eaux pluviales par lessivage des surfaces sur lesquelles elles s'écoulent. En milieu agricole le ruissellement peut favoriser l'érosion des sols.

Ces modifications, bien qu'elles puissent favoriser le phénomène de ruissellement localement, sont toutefois limitées dans l'espace et leur impact global à l'échelle du territoire de Mayenne Communauté est jugé négligeable.

De plus, l'augmentation de la vulnérabilité du territoire résultant de l'artificialisation des sols en zones agricoles et/ou naturelles est à relativiser, compte tenu du caractère peu urbanisé de ces zones.

## E. RISQUES MAJEURS

### a. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Cf. Synthèse de l'état initial de l'environnement –Risques majeurs page 86 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.

### b. Scénario de référence

Cf. Scénario de référence –Risques majeurs page 87 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.

### c. Rappel des enjeux identifiés

Enjeux – Risques majeurs
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Non accentuation, voire réduction de la vulnérabilité du territoire aux différents risques (par la répartition des modes d'occupation du sol, des prescriptions environnementales particulières).</li> <li>➤ Encadrer l'urbanisation et les travaux d'aménagement dans les secteurs soumis aux risques.</li> <li>➤ Prendre les précautions architecturales nécessaires à la prévention des dommages.</li> <li>➤ Protéger les espaces d'expansion des crues.</li> <li>➤ Restaurer les sols pollués et prévenir de futures pollutions.</li> <li>➤ Anticiper les risques et leurs répercussions à une échelle plus large que les secteurs directement touchés (effets indirects sur les territoires voisins).</li> </ul>

L'analyse de ces enjeux permet de soulever les questions suivantes :

- La modification du PLUI permet-elle de ne pas accentuer voire de réduire la vulnérabilité du territoire ?
- La modification du PLUI permet-elle de protéger les espaces d'expansion des crues ?

d. Incidences prévisibles de la modification n°1

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
Sacé : Changement de zonage UA à UB	Meilleure infiltration des eaux à la parcelle qui conduit à une réduction de la vulnérabilité du territoire face au risque lié au ruissellement / inondation	1	
En zone UE : Ajustement du règlement pour les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) avec périmètre de protection, <b>d'inconstructibilité partielle</b> ou totale.	Les ICPE avec périmètre de protection, <b>d'inconstructibilité partielle</b> ou totale sont désormais autorisées ; mais à condition que ces périmètres ne dépassent pas des limites du terrain <b>d'implantation</b> . Cette modification entraine malgré tout un risque supplémentaire pour <b>l'environnement immédiat</b> .	-1	(R) : Les périmètres de protection ou de servitude générés par ces ICPE ne pourront pas dépasser les limites de leurs emprises foncières
Augmentation des possibilités <b>d'extensions en zones A et N</b> Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N Autorisation de création de piscines en zone A	<b>Augmentation de l'artificialisation des</b> sols qui conduit à une augmentation de la vulnérabilité du territoire face au risque lié au ruissellement / inondation	-1	(R) : Ces nouvelles constructions sont rendues possibles dans des secteurs relativement peu urbanisés (zones A et N), donc moins sensibles au phénomène de ruissellement
St-Georges-Buttavent : Changement de zonage (sur <b>une surface d'environ 4 500 m²</b> ) et suppression d'ER sur <b>une surface d'environ 3 900 m²</b> (projet de revitalisation)  Augmentation des surfaces maximales des abris de jardin (de 12 m² à 20 m²)	<b>Augmentation de l'artificialisation des</b> sols qui conduit à une augmentation de la vulnérabilité du territoire face au risque lié au ruissellement / inondation	-1	
<b>Débit d'écoulement</b> des eaux pluviales : élargissement de la dérogation concernant le débit de retour et de ruissellement des eaux pluviales aux extension inférieures à 30 m²	Augmentation de la vulnérabilité du territoire face au risque lié au ruissellement	-1	
Augmentation de la distance minimale à laquelle doivent <b>s'implanter</b> les constructions en zones A et N vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau	Réduction de la vulnérabilité de ces <b>territoires au risque d'inondation</b>	1	

Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole	5 bâtiments sont situés dans une zone d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles (La Geslinière à St-Georges-Buttavent, La Rablinière à Grazay, Le Mesnil à la Bazoge, le Fougeray à Charchigné et la Serardière à Mayenne). 1 bâtiment est situé à proximité immédiate, mais hors de cette zone d'aléa (La Tesserie à la Bazoge).	-1	
--	--	----	--

#### e. Synthèse des incidences de la modification n°1 en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification permet-elle de ne pas accentuer voire de réduire la vulnérabilité du territoire ?	Le PADD n'est pas modifié dans le cadre de la modification n°1	Plutôt négatif	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification permet-elle de protéger les espaces d'expansion des crues ?		Sans objet	

Plusieurs modifications vont dans le sens d'une augmentation du phénomène de ruissellement sur le territoire, dans les zones urbaines ou naturelles, du fait de l'augmentation des possibilités d'artificialisation des sols. En milieu urbain, le phénomène de ruissellement peut conduire à une saturation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales, provoquant des inondations qui peuvent causer des dommages humains et matériels conséquents. En milieu agricole le ruissellement peut favoriser l'érosion des sols.

Ces modifications, bien qu'elles puissent favoriser le phénomène de ruissellement localement, sont toutefois limitées dans l'espace et leur impact global à l'échelle du territoire de Mayenne Communauté est jugé négligeable. De plus, l'augmentation de la vulnérabilité du territoire résultant de l'artificialisation des sols en zones agricoles et/ou naturelles est à relativiser, compte tenu du caractère peu urbanisé de ces zones.

La modification n°1 du PLUi permet également l'implantation en zone UE d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) mais à condition que leurs périmètres de protection ou d'inconstructibilité partielle ou totale, restent circonscrits à l'unité foncière d'implantation de l'activité. Malgré cette condition, cette modification peut être considérée comme générant une menace pour l'environnement et les populations se trouvant à proximité immédiate de ces installations classées.

La modification n°1 du PLUi ne permet donc pas de réduire la vulnérabilité du territoire, et induit un effet plutôt négatif lié à la possibilité d'implanter sur le territoire (en zone UE) des ICPE qui génèrent des périmètres de protection ou d'inconstructibilité partielle ou totale.

La modification n°1 du PLUi ne dispose d'aucune mesure susceptible de porter atteinte aux espaces d'expansion des crues.

## F. QUALITE DE L'AIR, ENERGIES ET CLIMAT

### a. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Cf. Synthèse de l'état initial de l'environnement –Qualité de l'air, énergies et climat page 87 et suivantes du rapport de présentation du PLUi.

### b. Scénario de référence

Cf. Scénario de référence –Qualité de l'air, énergies et climat page 88 et suivantes du rapport de présentation du PLUi.

### c. Rappel des enjeux identifiés

## Enjeux - Qualité de l'air, énergies et climat

- Maîtrise des consommations énergétiques, des rejets de Gaz à effet de Serre (GES) et polluants atmosphériques (isolation des bâtiments, développement des transports en commun et modes **actifs**...).
- Prise en compte des objectifs européens et nationaux, déclinés au niveau régional :
  - -23% de consommations d'énergie d'ici 2020,
  - stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990,
  - 21% de la part des **consommations d'énergie** issus de sources renouvelables.
- Contribuer au développement des énergies renouvelables : énergies éolienne, hydraulique (barrage), valorisation de la biomasse (**projet d'unité de méthanisation** à Charchigné avec apports de 120 agriculteurs).
- Poursuivre le développement de la **filière bois en lien avec l'entretien du bocage, la valorisation de la forêt locale et les chaufferies fonctionnant par bois déchiqueté**...
- Réduire le niveau de pollution atmosphérique et les dépassements des seuils de qualité.
- Anticipation des effets du changement climatique : végétalisation des espaces urbains, efficacité thermique des bâtiments (gestion des canicules), gestion du ruissellement (orages).

L'analyse de ces enjeux permet de soulever les questions suivantes :

- La modification du PLUi contribue-t-elle au développement des énergies renouvelables ?
- La modification du PLUi permet-elle de limiter la pollution atmosphérique ?
- La modification du PLUi permet-elle d'anticiper les effets du changement climatique ?

### d. Incidences prévisibles de la modification n°1

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant <b>faire l'objet d'un</b> changement de destination en zone agricole	Les bâtiments concernés sont répartis sur le territoire sans être situés à proximité des services et équipements, ce qui entraîne une augmentation des déplacements nécessaires pour les futurs habitants et donc une augmentation des rejets de <b>polluants dans l'atmosphère</b>	-1	(R) : Seulement 10 bâtiments sont ajoutés à la liste existante des 817, ce qui représente une augmentation de seulement 1,2 %
St-Georges-Buttavent : Changement de zonage (sur une <b>surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup></b> ) et <b>suppression d'ER</b> sur une surface <b>d'environ 3 900 m<sup>2</sup></b> (projet de revitalisation)	Projet de revitalisation de centre-bourg favorable à <b>une limitation de l'étalement</b> urbain ainsi qu'à la création de services et équipements <b>en cœur de ville</b> , ce qui réduit les déplacements nécessaires à l'échelle locale par les habitants	1	

Possibilité de panneaux photovoltaïque de type « trackers » en zone A	Favorise la production d'énergie renouvelable et permet une meilleure autonomie énergétique des exploitations	2	<p>(R) Limitation de l'impact sur le paysage car obligation de les placer dans un rayon de 50m <b>autour de l'exploitation</b>. De plus, les « trackers » ne pourront pas dépasser une hauteur de mât de 4 m et une surface de panneaux de 25 m².</p> <p>(R) : L'impact sur la consommation de terres agricoles est limité puisque ces appareils sont disposés sur des mâts et non à même le sol.</p>
---	---	---	---

#### e. Synthèse des incidences de la modification n°1 en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification contribue-t-elle au développement des énergies renouvelables ?	Le PADD <b>n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Plutôt positif	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification permet-elle de limiter la pollution atmosphérique ?		Sans objet	
La modification permet-elle d'anticiper les effets du changement climatique ?		Sans objet	

La modification n°1 du PLUi contribue au développement des énergies renouvelables via l'autorisation d'implantation de panneaux photovoltaïques de type « trackers » en zone agricole. Ces dispositifs seront autorisés dans le cadre d'une production d'énergie uniquement dédiée au fonctionnement de l'exploitation agricole. De plus, le fait que ces dispositifs soient montés sur des mâts et que leurs dimensions maximales soient réglementées permet de limiter l'impact sur les paysages ou les terres agricoles.

La modification n°1 du PLUi ne dispose pas d'éléments permettant de limiter la pollution atmosphérique sur le territoire.

La modification n°1 du PLUi ne dispose pas d'éléments permettant d'anticiper les effets du changement climatique.

## G. NUISANCES

### a. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Cf. Synthèse de l'état initial de l'environnement –Nuisances page 88 et suivantes du rapport de présentation du PLUi.

### b. Scénario de référence

Cf. Scénario de référence –Nuisances page 88 et suivantes du rapport de présentation du PLUi.

### c. Rappel des enjeux identifiés

Enjeux – Nuisances sonores
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Eviter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores identifiées.</li> <li>➤ Mettre en œuvre des techniques de réduction des nuisances sonores, au niveau des infrastructures routières, de l'espace public et/ou des bâtiments.</li> </ul>

Une seule question se dégage de l'analyse de ces enjeux :

- La modification du PLUi évite-t-elle l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores et met-elle en œuvre des dispositifs pour réduire d'éventuelles nuisances ?

#### d. Incidences prévisibles de la modification n°1

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
<p>Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant <b>faire l'objet d'un changement de destination</b> en zone agricole</p> <p>St-Georges-Buttavent : Changement de zonage (sur une surface d'environ 4 500 m²) et suppression d'ER sur une surface d'environ 3 900 m² (projet de revitalisation)</p> <p>En zone UE : Ajustement du règlement pour les <b>Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)</b> avec périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale.</p>	<p>Arrivée potentielle de nouveaux habitants ou <b>développement d'activités économiques</b> qui peuvent générer des nuisances par leur nature ou les flux de déplacements induits.</p>	-1	

#### e. Synthèse des incidences de la modification n°1 en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification évite-t-elle l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores et met-elle en œuvre des dispositifs pour réduire d'éventuelles nuisances ?	<b>Le PADD n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Impact nul	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1

La modification du PLUi prévoit une possibilité très modérée d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités dans différents secteurs. Ces augmentations génèrent des flux supplémentaires qui peuvent provoquer des nuisances.

Ces modifications sont toutefois limitées et leur impact global à l'échelle du territoire de Mayenne Communauté est jugé négligeable.

## H. GESTION DES DECHETS

### a. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Cf. Synthèse de l'état initial de l'environnement –Gestion des déchets p. 89

### b. Scénario de référence

Cf. Scénario de référence –Gestion des déchets p. 89

### c. Rappel des enjeux identifiés

Enjeux – Gestion des déchets

- **Poursuite de l'amélioration** de la gestion des déchets (réduction à la source, incitation au réemploi, au tri, au compostage...).
- Intégrer la gestion des déchets dès la conception des opérations d'aménagement.
- Prise en compte des objectifs du Département pour 2018 :
  - Ordures Ménagères Résiduelles : 146 kg/an/habitant,
  - Collecte sélective : 101 kg/an/habitant,
  - Déchèterie : 223 kg/an/habitant.
- **Maitriser l'évolution des site(s) d'enfouissement technique de déchets (nouveaux sites ou extensions).**
- **Disposer d'un réseau de déchetteries moderne et adapté aux besoins du territoire**

L'analyse de ces enjeux permet de soulever les questions suivantes :

- La modification du PLUi encadre-t-elle la gestion des déchets ?
- La modification du PLUi prévoit-elle des infrastructures de gestion ou de traitement des déchets ?

#### d. Incidences prévisibles de la modification n°1

Dispositions du PLUi modifiées	Incidences prévisibles	Degré d'effet	Mesure ERC
<p>Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) <b>pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole</b></p> <p>St-Georges-Buttavent : Changement de zonage (sur une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup>) et <b>suppression d'ER sur une surface d'environ 3 900 m<sup>2</sup></b> (projet de revitalisation)</p> <p>En zone UE : Ajustement du règlement pour les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) avec périmètre de protection, <b>d'inconstructibilité partielle ou totale.</b></p>	<p>Arrivée de nouveaux habitants ou implantation <b>développement d'activités</b> économiques qui vont augmenter les volumes de déchets générés</p>	-1	<p>(R) : 10 bâtiments sont ajoutés à la liste existante de 817 bâtiments ce qui représente une augmentation de seulement 1,2%</p>

#### e. Synthèse des incidences de la modification n°1 en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification encadre-t-elle la gestion des déchets ?	<b>Le PADD n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Sans objet	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification prévoit-elle des infrastructures de gestion ou traitement des déchets ?		Sans objet	

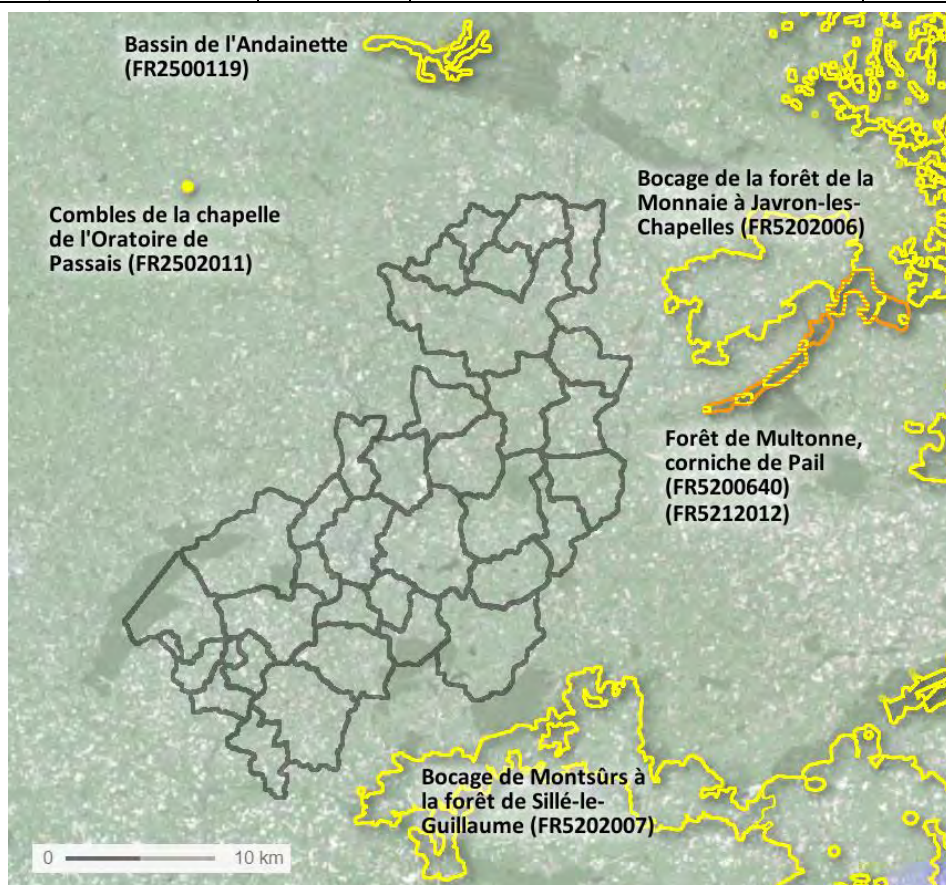
La modification du PLUi ne prévoit pas de modification dans la gestion des déchets.

La modification du PLUi ne prévoit pas de nouvelles infrastructures de gestion ou de traitement des déchets

## I. INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

Aucune zone Natura 2000 ne se trouve dans le territoire de Mayenne Communauté.

Identifiant	Directive	Types d'habitats concernés	Distance minimale par rapport à MC
Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007)	Habitats, faune, flore	Bocage dense (dont chênes têtards)	1,9 km de Martigné-sur-Mayenne 2,4 km de Jublains
Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles (FR5202006)	Habitats, faune, flore	Bocage dense (dont chênes têtards)	3,8 km de Charchigné 4,4 km de St-Julien-du-Terroux
Forêt de Multonne, corniche de Pail (FR5200640)	Habitats, faune, flore	Habitats forestiers variés (chênaies acidophiles, hêtraies, landes sèches et humides, tourbières acides, prairies humides et végétation aquatique)	5,6 km de Charchigné 5,8 km de Le Ribay 6,1 km de Hardanges
Corniche de Pail, forêt de Multonne (FR5212012)	Oiseaux	Mosaïque d'habitats forestiers et de landes	
Bassin de l'Andainette (FR2500119)	Habitats, faune, flore	Boisements, bocage, nombreux ruisseaux	8,0 km de Rennes-en-Grenouilles
Combles de la chapelle de l'Oratoire de Passais (FR2502011)	Habitats, faune, flore	Clocher d'une chapelle (gîte à chiroptères)	13,8 km de Lassay-les-Châteaux



Localisation des zones Natura 2000 les plus proches de Mayenne Communauté (Source : Géoportail et INPN, février 2018)

Etant donné la distance de chacun de ces sites par rapport au territoire du PLUi de Mayenne Communauté (environ 2 km pour le plus proche) et l'absence de projet d'envergure exceptionnelle, susceptible d'influencer des secteurs très éloignés, la modification n°1 du PLUi n'aura aucun effet direct sur ces zones Natura 2000.

## 4. CHOIX RETENUS POUR LA MODIFICATION N°1 AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

La modification n°1 du PLUI de Mayenne Communauté ne remet pas en question les grands choix du PLUI au regard de l'environnement. Ce présent chapitre porte uniquement sur les objets faisant l'objet de cette procédure de modification de droit commun n°1.

### ➔ Ajout de 12 bâtiments agricoles sans usage actuel dans la liste des bâtiments pouvant demander leur changement de destination.

Le travail de vérification de la prise en compte des critères actuels de la CDPENAF de la Mayenne a pu être établi pour les 12 cas concernés ; **d'autres demandes initiales ont été rejetées à ce titre.** L'objet recherché est bien de préserver des éléments de patrimoine et contribuer ainsi à permettre la valorisation de constructions existantes pour **l'accueil d'habitants, ce qui contribue à réduire** les besoins en production de logements neufs par extension.

Rappel : les besoins en logements du territoire inscrits dans le PLUI ont été calculés en prenant en compte une part de ce type de potentiel théorique de production de logement (initiatives privées éventuelles + avis conforme de la CDPENAF).

### ➔ Changement de zonage à Sacé (passage de UA à UB pour un terrain).

Cet ajustement vise à mieux prendre en compte l'urbanisation existante. Contrairement à ce qui aurait été possible en zone UA, l'objectif n'est pas de permettre une densification sur le terrain concerné, par cohérence avec son positionnement et son contexte bâti. Le retour à une zone à dominante pavillonnaire permet de préserver des espaces verts, y compris en transition avec les espaces agricoles à l'ouest.

### ➔ Changement de zonage à la Haie Traversaine (passage de UEa à UE).

Cet ajustement vise à mieux prendre en compte la présence d'une activité économique dont le caractère industriel n'est pas compatible avec la zone UEa, dédiée à l'artisanat. Il n'y a pas d'alternative possible.

### ➔ Suppression d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées à Belgeard, en zone N

Le projet d'aménagement de loisirs n'étant plus d'actualité, cela justifie de retirer des droits à bâtir spécifiques qui étaient possibles au titre du STECAL. Le bénéfice environnemental est positif.

### ➔ Changement de zonage à Saint Georges Buttavent (passage de UD à UA). Suppression d'un emplacement réservé.

Cet ajustement vise à prendre en compte le projet de densification du centre-bourg. L'idée initiale, à vocation dominante d'équipement, a évolué vers une mixité fonctionnelle incluant aussi du logement, voire commerce et services de proximité. La modification n'apporte pas d'évolution de périmètre de zone U. Une évolution sous le régime de la zone UA le permettra, y compris par initiative privée (d'où la suppression de l'emplacement réservé).

De plus, la zone UA prévoit au moins 30% d'espaces verts de pleine, alors que la zone UD n'en exige que 15% minimum. Le changement de zonage est donc positif au titre de l'environnement.

### ➔ Suppressions d'emplacements réservés

La suppression de l'ER n° 208 à Saint Georges Buttavent aux abords de la RD 277 permet d'éviter une consommation d'espaces agricoles.

### ➔ Zones agricoles (A) et naturelles (N) : ajustement de règles

Les ajustements prévus sur les augmentations d'emprises au sol des annexes et des extensions de constructions existantes, la création de piscine (déjà autorisée en zone N) pourront avoir des effets négatifs ponctuels sur l'artificialisation des sols, mais portent par nature sur des terrains déjà en partie artificialisés. Pour réduire l'impact de ces possibles aménagement sur l'environnement et les paysages, la modification limite désormais la taille des bassins de piscine en zones A et N, et renforce les exigences qualitatives sur les modalités d'accroche des extensions. L'augmentation des surfaces cumulées d'annexes est accompagnée d'un nouveau principe de plafonnement par rapport à la taille du terrain : il s'agit notamment d'éviter que les petits terrains soient trop densément occupés par une ou plusieurs annexes et d'y maintenir des espaces verts de pleine terre.

La modification encadre aussi la possibilité d'abris pour animaux en zone N, notamment pour répondre aux besoins des chevaux non liés à une activité agricole, et pour lesquels le code Rural exige des abris. Pour limiter les

impacts de cette règle sur l'environnement et les paysages, ils sont contraints à une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> et doivent rester à moins de 30 m d'une construction existante.

La modification du règlement des zones A et N est également ajusté, en augmentant la distance de recul des constructions vis-à-vis des hauts de berges des rivières, permettant ainsi de préserver à la fois les paysages, le fonctionnement de ces milieux et d'être plus favorable à la ripisylve et la biodiversité (corridors écologiques, milieux d'habitats).

→ Ajustement des règles relatives aux abris de jardins

L'augmentation de la taille maximum des abris de jardin, passant de 12 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup>, est désormais accompagnée d'une règle de hauteur maximum fixée à 2,5m et permettant de limiter leur impact sur les paysages.

→ Application de règles sur l'ensemble d'un périmètre de projet

La nouvelle possibilité de prendre en compte les règles d'implantation des constructions à l'échelle d'un projet dans son ensemble et non plus obligatoirement lot par lot, permettra de mettre en œuvre des projets non seulement variés, mais également où le traitement des espaces verts et espaces libres pourrait être globalisé, donc faisant moins l'objet de dispersions et de morcellement.

→ Ajustement des règles relatives aux terrains d'angle

La possibilité de réduire le recul sur une des deux façades composant l'angle du terrain avec l'espace public facilitera les projets (sans changer les règles d'emprise au sol). Le moindre recul des constructions que cette règle peut engendrée sera en partie compensée par l'ajustement de règle relative au traitement des clôtures, plus qualitatives et en faveur de plantations.

→ Ajustement des vocations possibles en STECAL à Saint Georges Buttavent

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.

→ Ajustement des règles relatives aux ICPE en zone UE

Le PLUI précédent interdisait toute Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elle génère un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique (art. UE-1). La modification n°1 vise à autoriser ces ICPE pour répondre au besoin d'accueil d'entreprises mais l'impact environnemental de cette mesure est réduit par la condition que les périmètres concernés ne dépassent pas des limites du terrains (art. UE-2).

→ Ajustement de la règle relative aux exigences de débit de retour des eaux pluviales pour les extensions

La modification prévoit de ne pas soumettre les travaux d'extensions inférieures à 30 m<sup>2</sup> à la règle du débit maximum de retour dans les réseaux. Dans la mesure où cette règle exemptait déjà les terrains de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, l'impact de la modification ne concernerait donc que les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> sur des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. On peut estimer que sur ces terrains, la règle prioritaire du stockage et de l'infiltration des eaux pluviales s'appliquera, ce qui réduit l'éventuel impact de cette modification sur l'environnement.

## 5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

D'après l'article R 151-3 du code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale « Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Il est donc proposé d'introduire un indicateur permettant de suivre le nombre de permis de construire autorisés par la CDPENAF au titre des changements de destination des bâtiments en zone A, afin d'obtenir une donnée chiffrée du nombre de logements « créés » par ce biais.

Indicateur	Source	Référence & état zéro quand possible	Cible fin 2030	Suivi
III.9. Préserver les paysages et patrimoines identitaires de Mayenne Communauté et renforcer la qualité du développement urbain et rural (Indicateurs complémentaires de ceux également suivis au titre de l'orientation III.8)				
Evolution de l'occupation des sols	MOS Pays-de-la-Loire	MOS 2017 Cf. détail partie 2.1.A	Augmentation faible des surfaces artificialisées et diminution faible des espaces agricoles, naturels et forestiers	5 ans
Nombre de permis de construire autorisés par la CDPENAF au titre des changements de destination des bâtiments en zone A	CDPENAF/ Mayenne Communauté	Etat zéro au moment de l'approbation du PLUi	Pas d'objectifs chiffrés	Annuel

## 6. RESUME NON TECHNIQUE

### A. Présentation générale de la MODIFICATION N° 1 DU PLUi

La modification n°1 du PLUi de Mayenne communauté vise notamment à :

- **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 mois d'application du PLU, notamment pour :**
  - Tenir compte au 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 PLU,
- Corriger des erreurs matérielles ou des incohérences, et procéder à des améliorations de formes.

### B. ARTICULATION PLUi AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

En vertu des articles L 131-4 à L 131-7 du code de l'Urbanisme, la modification n°1 du PLUi :

- Est compatible avec :
  - Le SCoT de Mayenne Communauté
  - Programme Local de l'Habitat
  - SDAGE Loire Bretagne 2022-2027
  - PGRI Loire Bretagne 2022-2027
  - PCAET de Mayenne Communauté
- Prend en compte :
  - Le SRCE des Pays de la Loire de 2015
  - Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements de services publics.

### C. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION N°1, EN LIEN AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES PAR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique, paysages et patrimoine

- **Synthèse de l'état initial :** Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement – Cadre physique, paysages et patrimoine* page 83 et suivantes du rapport de présentation du PLUi.
- **Scénario de référence :** Cf. *Scénario de référence – Cadre physique, paysages et patrimoine* page. 84 et suivantes du rapport de présentation du PLUi.
- Incidences prévisibles :
  - Ajout de 12 bâtiments (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) **pouvant l'objet d'un changement de destination** (1) → Préservation du patrimoine local et augmentation de la quantité de logements sans consommation foncière

- Suppression du STECAL BE1 à Belgeard (1) → Diminution de la consommation foncière en zone N
- Changement de zonage et suppression d'ER 264 à Saint-Georges-Buttavent (1) → Limitation de la **consommation d'espaces agricoles** ou naturels en privilégiant des constructions en centre-ville
- Suppression de l'ER n° 208 à la Haie Traversaine (1) → Consommation réduite de terres agricoles
- Augmentation des possibilités d'extensions en zones A et N (-1) → **Augmentation de l'artificialisation** des sols
- Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N (-1) → Augmentation de **l'artificialisation des sols**
- Autorisation de création de piscines en zone A (-1) → **Augmentation de l'artificialisation des sols**
- Autorisation de création d'abris pour animaux en zones A (-1) → Consommation de terres agricoles
- Harmonie et cohésion des extensions urbaines (1) → Valorisation du paysage
- Application des règles d'opération d'ensemble (1) → Valorisation du paysage
- Qualité des clôtures (1) → Valorisation du paysage
- Préservation des murs en pierre apparentes (1) → Valorisation du paysage
- Matériaux utilisés en toiture (0) → Souplesse accordée dans les matériaux tout en garantissant une unité visuelle et paysagère de nature à valoriser le patrimoine
- Augmentation de la distance minimale d'implantation vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau en zones A et N (1) → **Protège ces zones d'une artificialisation des sols**
- Saint-Georges-Buttavent : en STECAL, élargissement des destinations possibles à la **vocation d'industrie** pour les constructions existantes et leurs extensions (0) → Augmentation artificialisation des sols

- Synthèse des incidences en lien avec les enjeux identifiés :

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification permet-elle de limiter la consommation foncière ?	<b>Le PADD n'est pas modifié dans le cadre de la modification n°1</b>	Positif	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification assure-t-elle la préservation des paysages ?		Plutôt positif	
La modification assure-t-elle la préservation du patrimoine ?		Plutôt positif	

### Biodiversité et composantes de la trame verte et bleue

- **Synthèse de l'état initial** : Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement – Biodiversité et composantes de la Trame Verte et Bleue page 84 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.*
- Scénario de référence : Cf. *Scénario de référence – Biodiversité et composantes de la Trame Verte et Bleue page 85 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.*
- Incidences prévisibles :
  - Changement de zonage de UA à UB à Sacé (1) → **Gain de surface d'espace vert de pleine terre**
  - Suppression du STECAL BE1 à Belgeard (1) → Le secteur conserve son caractère naturel
  - Changement de zonage et suppression d'ER à Saint-Georges-Buttavent (-1) → **Aménagement d'un espace aujourd'hui composé en partie d'espaces verts**

- **Suppression de l'ER n° 208 à la Haie Traversaine (1) → Préservation de la haie située à proximité de l'ER**
- **Augmentation des possibilités d'extensions en zones A et N (-1) → Diminution d'espaces naturels ou agricoles**
- **Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N (-1) → Diminution d'espaces naturels ou agricoles**
- **Autorisation de création de piscines en zone A (-1) → Diminution d'espaces agricoles**
- **Autorisation de création d'abris pour animaux en zones A (-1) → Diminution d'espaces agricoles**
- **Augmentation des surfaces maximales des abris de jardin (-1) → Diminution des espaces verts en ville**
  - **Augmentation de la distance minimale d'implantation vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau en zones A et N (2) → Préservation de ces zones**
- Synthèse des incidences en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification permet-elle d'assurer la <b>préservation des espaces d'intérêt</b> écologique et des éléments de la trame verte et bleue ?	<b>Le PADD n'est pas modifié dans le cadre de la modification n°1</b>	Impact nul	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification assure-t-elle la préservation du bocage ?		Sans objet	
La modification permet-elle de limiter la fragmentation de milieux naturels ?		Sans objet	

## Gestion des eaux

- **Synthèse de l'état initial** : Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement –Gestion des eaux page 85 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.*
- **Scénario de référence** : Cf. *Scénario de référence –Gestion des eaux page 86 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.*
- **Incidences prévisibles** :
  - **Changement de zonage de UA à UB à Sacé (1) → Amélioration de la perméabilité**
  - **Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant faire l'objet d'un changement de destination (-1) → Potentielle augmentation de population donc besoins en eau qui augmentent localement**
  - **Changement de zonage et suppression d'ER à Saint-Georges-Buttavent (-1) → Potentielle augmentation de population donc besoins en eau qui augmentent localement et imperméabilisation des sols**
  - **Augmentation des possibilités d'extensions en zones A et N (-1) → Augmentation de l'emprise au sol des constructions donc secteurs moins perméables**
  - **Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N (-1) → Augmentation de l'emprise au sol des constructions donc secteurs moins perméables**
  - **Autorisation de création de piscines en zone A (-1) → Augmentation de l'emprise au sol des constructions donc secteurs moins perméables**

- Augmentation des surfaces maximales des abris de jardin (-1) → **Augmentation de l'emprise au sol des constructions** donc secteurs moins perméables
- Saint-Georges-Buttavent : en STECAL, élargissement des destinations possibles à la vocation d'industrie pour les constructions existantes et leurs extensions (0) → **Pas d'impact dans la mesure où l'artisanat** était déjà autorisé, et que cela correspond à des activités économiques existantes
- Élargissement de la dérogation concernant le débit de retour et de ruissellement des eaux pluviales aux constructions **d'extension inférieures à 30 m²** (-1) → Augmentation potentielle du ruissellement
- Augmentation de la distance minimale d'implantation vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau en zones A et N (2) → Permet de limiter les pressions anthropiques potentiellement subies par les **cours d'eau en zones A et N**
- Synthèse des incidences en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification permet-elle de préserver la ressource en eau au niveau qualitatif et quantitatif ?	<b>Le PADD n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Impact nul	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification prévient-elle l'érosion des sols ?		Impact nul	

### Risques majeurs

- **Synthèse de l'état initial** : Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement –Risques majeurs page 86 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.*
- Scénario de référence : Cf. *Scénario de référence –Risques majeurs page 87 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.*
- Incidences prévisibles :
  - Changement de zonage de UA à UB à Sacé (1) → Meilleure infiltration des eaux dont réduction du ruissellement
  - En zone UE : Ajustement du règlement pour les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) avec périmètre de **protection, d'inconstructibilité** partielle ou totale **ne dépassant pas des limites de l'unité foncière** (-1) → Augmentation du risque
  - **Augmentation des possibilités d'extensions** en zones A et N (-1) → **Augmentation de l'artificialisation** des sols qui conduit à une augmentation potentielle du ruissellement
  - Augmentation de la surface maximale des annexes en zones A et N (-1) → Augmentation de **l'artificialisation des sols** qui conduit à une augmentation potentielle du ruissellement
  - Autorisation de création de piscines en zone A (-1) → **Augmentation de l'artificialisation des sols** qui conduit à une augmentation potentielle du ruissellement
  - St-Georges-Buttavent : Changement de zonage et suppression d'ER (-1) → Augmentation de **l'artificialisation des sols** qui conduit à une augmentation potentielle du ruissellement et zone à potentiel radon de catégorie 3

- Augmentation des surfaces maximales des abris de jardin (-1) → **Augmentation de l'artificialisation** des sols qui conduit à une augmentation potentielle du ruissellement
- Elargissement de la dérogation concernant le débit de retour et de ruissellement des eaux pluviales aux constructions d'extension inférieures à 30 m² (-1) → Augmentation potentielle du ruissellement
- Augmentation de la distance minimale d'implantation vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eau en zones A et N (1) → Réduction de la vulnérabilité de ces territoires **au risque d'inondation**
- Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant faire l'objet d'un changement de destination (-1) → **5 sont situés dans une zone d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles** et tous dans une commune classée zone à potentiel radon de catégorie 3
- Synthèse des incidences en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification permet-elle de ne pas accentuer voire de réduire la vulnérabilité du territoire ?	<b>Le PADD n'est pas modifié dans le cadre de la modification n°1</b>	Plutôt négatif	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification permet-elle de protéger les espaces d'expansion des crues ?		Sans objet	

### Qualité de l'air, énergies et climat

- **Synthèse de l'état initial** : Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement –Qualité de l'air, énergies et climat* page 87 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.
- Scénario de référence : Cf. *Scénario de référence –Qualité de l'air, énergies et climat* page 88 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.
- Incidences prévisibles :
  - Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant faire l'objet d'un changement de destination (-1) → Bâtiments répartis sur le territoire et situés à distance des services et équipements, entraînant une augmentation des déplacements nécessaires et une **augmentation des rejets de polluants dans l'atmosphère**
  - St-Georges-Buttavent : Changement de zonage et suppression d'ER (1) → **Limitation de l'étalement urbain**
    - Autorisation d'implantation de « trackers » en zone A (2) → **Favorise la production d'énergie renouvelable** et permet une meilleure autonomie énergétique des exploitations

- Synthèse des incidences en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification contribue-t-elle au développement des énergies renouvelables ?	Le PADD <b>n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Plutôt positif	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification permet-elle de limiter la pollution atmosphérique ?		Sans objet	
La modification permet-elle d'anticiper les effets du changement climatique ?		Sans objet	

## Nuisances

- **Synthèse de l'état initial** : Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement* –Nuisances p. 88
- Scénario de référence : Cf. *Scénario de référence* –Nuisances p. 88
- Incidences prévisibles :
  - Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant faire l'objet d'un changement de destination (-1) → Augmentation potentielle de la population qui augmente les flux et les nuisances générées
  - St-Georges-Buttavent : Changement de zonage et suppression d'ER (-1) → Augmentation potentielle de la population qui augmente les flux et les nuisances générées
  - En zone UE : Ajustement du règlement pour les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) avec périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale ne dépassant pas des limites de l'unité foncière (-1) → Augmentation potentielle de l'activité qui augmente les flux et les nuisances générées
- Synthèse des incidences en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification évite-t-elle l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores et met-elle en œuvre des dispositifs pour réduire d'éventuelles nuisances ?	Le PADD <b>n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Impact nul	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1

## Gestion des déchets

- **Synthèse de l'état initial** : Cf. *Synthèse de l'état initial de l'environnement* –Gestion des déchets page. 89 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.
- Scénario de référence : Cf. *Scénario de référence* –Gestion des déchets page 89 et suivantes du rapport de présentation du PLUI.
- Incidences prévisibles :
  - Ajout de 12 bâtiments supplémentaires (et suppression de 2 bâtiments de la liste initiale) pouvant faire l'objet d'un changement de destination (-1) → Augmentation potentielle de la population qui augmente la production de déchets

- St-Georges-Buttavent : **Changement de zonage et suppression d'ER (-1)** → Augmentation potentielle de la population qui augmente la production de déchets
- En zone UE : Ajustement du règlement pour **les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)** avec périmètre de protection, **d'inconstructibilité** partielle ou totale **ne dépassant pas des limites de l'unité foncière (-1)** → **Augmentation potentielle de l'activité qui augmente la production de déchets**
- Synthèse des incidences en lien avec les enjeux identifiés

Question évaluative	PADD	Zonage / Règlement	OAP
La modification encadre-t-elle la gestion des déchets ?	<b>Le PADD n'est pas</b> modifié dans le cadre de la modification n°1	Sans objet	Pas de nouvelle OAP dans le cadre de la modification n°1
La modification prévoit-elle des infrastructures de gestion ou traitement des déchets ?		Sans objet	

#### Incidences sur les zones Natura 2000

Concernant les zones Natura 2000, qui font l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale, les plus proches se trouvent à plusieurs kilomètres des limites de Mayenne Communauté. Cet éloignement et l'ampleur modérée des aménagements envisagés sur le territoire écarte le risque d'incidence négative, direct ou indirecte, tant sur les périmètres protégés eux-mêmes que sur leur fonctionnement à plus large échelle.

## D. CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

Voir pages 96-97.

## E. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN

Il est proposé **d'introduire un indicateur permettant** de suivre le nombre de permis de construire autorisés par la CDPENAF au titre des changements de destination **des bâtiments en zone A**, afin d'obtenir une donnée chiffrée du nombre de logements « créés » par ce biais.



## 7. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

### Modifications apportées suite à l'enquête publique réalisée du 24 octobre au 25 novembre 2022

N°	Commune concernée	Observations du public	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<b>Demandes d'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole vers de l'habitation / 5 demandes</b>				
4	Grazay	Demande qu'un bâtiment agricole ( parcelle ZA 88, hameau de la Hairie à Grazay), soit autorisé à changer de destination. Bâtiment de 85 m <sup>2</sup> sur parcelle de 863 m <sup>2</sup> , non accessible par des engins agricoles. Construction en pierre, couverte en ardoise avec four à pain adossé. Sans activité agricole sur le hameau depuis plusieurs dizaines d'années. (1 plan et 5 photos)	Z	Mayenne Communauté prend en compte 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 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).
13	Saint-Julien du Terroux	Demandent l'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole en pierre et couvert en ardoise, d'une surface d'environ 210 m <sup>2</sup> au sol, situé dans un hameau constitué de 5 résidences (3 principales, 2 secondaires) et à proximité d'un hangar destiné à du stockage de fourrage. Le bâtiment a fait l'objet de deux certificats d'urbanisme, tous deux acceptés et dont le dernier a expiré en aout 2021. (2 plans et 4 photos)	Z	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 est prise en compte de façon favorable dans la suite de cette procédure, sous réserve de validation du conseil communautaire.
24	Jublains	Demande l'autorisation de changement de destination d'un bâtiment agricole en pierre et couvert en ardoise, d'une emprise au sol d'environ 98 m <sup>2</sup> , situé sur la parcelle ZL0033 au lieudit La Pillerie à la Haie Traversaine et à une centaine de mètres de bâtiments agricoles dédiés à du stockage de matériel et de fourrage.(1 plan)	Z	Mayenne Communauté prend en compte cette demande. (+ idem réponse n°4)

N°	Commune concernée	Observations du public	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<b>Demande de souplesse d'implantation pour les trackers / 1 demande</b>				
14	Aron	Exprime son désaccord sur les règles proposées relatives aux trackers. Elle estime que les trackers peuvent atteindre une hauteur de 7 m , et une surface de 117 m²	R	<p>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.</p> <p>Mayenne Communauté se rapprochera des services de la Chambre d'Agriculture et de la DDT pour ajuster au mieux le dispositif réglementaire à mettre en place dans cet objectif.</p>
<b>Demande de clarification de la règle sur la gestion des eaux pluviales (pour petites opérations) / 1 demande</b>				
26	Lassay-les-Châteaux	Responsable d'opérations et du patrimoine, mandaté par Mayenne Communauté pour conduire le projet de pôle culturel, médiathèque, espace jeune à Lassay-les-Châteaux, s'interroge sur la rédaction de la règle de l'article UE-14 relatif à la gestion des eaux pluie à la parcelle	R	<p>Cette remarque sera prise en compte par l'ajustement de rédaction <b>des articles 14</b>, de façon à clarifier son interprétation et l'application de la règle relative à la gestion des eaux pluviales, sur le point de : « tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation ». (<b>textes bleus</b> ajoutés au projet de modification)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). 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.</i></li> </ul> <p>Cette norme ne s'applique pas <b>dans l'un des cas suivants (non cumulatifs)</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m²,</li> <li>- <b>pour les constructions d'extensions inférieures à 30 m² d'emprise au sol,</b></li> <li>- <b>dès lors que le projet n'aggrave pas le niveau d'imperméabilisation ou l'améliore,</b></li> </ul> <p>mais les autres règles de cet article s'imposent.</p>

## Modifications apportées suite aux avis des personnes publiques associées (PPA)

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<b>MRAE</b>		
La MRAe recommande d'évaluer plus précisément 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.		<p>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 <b>ne dépasse pas des limites de l'unité foncière concernée</b> par le projet. Ainsi les éventuelles futures ICPE devront justifier de leur non-dangerosité 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.</p> <p>Cet aspect pourra être précisé dans l'évaluation environnementale de la modification.</p>
La MRAE recommande de préciser les conditions dans lesquelles une isolation thermique par l'extérieur peut être envisagée dans le cas de façades présentant un intérêt architectural		<p>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 remarque sera prise en compte dans un ajustement adapté de la rédaction de l'article 9 (toutes zones) de façon à ne pas imposer cette conservation des éléments d'ornementations dans le cas d'une ITE :</p> <p><b>Voir texte bleu ci-dessous</b> (les textes rouges concernent déjà le projet de modification N°1)</p> <p><b><u>Restauration des bâtiments existants : (.../...)</u></b></p> <p><b>Les murs en parement de pierre de pays, en maçonnerie traditionnelle, y compris de types moellons et les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés. Ils ne peuvent être recouverts, sauf dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.</b></p> <p>Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.</p> <p><b>Cette obligation peut ne pas s'imposer dans le cadre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur qui ne peuvent éviter leur dissimulation.</b></p>
La MRAe recommande d'évaluer les 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.		<p>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.</p> <p>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 pourrait réellement demander le changement de destination auprès de la CDPENAF.</p>

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUi	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<b>CDPENAF</b>		
<p><b>Extensions des habitations en zone A et N :</b></p> <p>Formulation des articles relatifs à l'extension des habitations en zones A et N qui peut engendrer une incompréhension</p>	R	<p>Cette demande sera prise en compte et la rédaction améliorée pour une meilleure compréhension. (voir textes bleus ci-dessous, qui corrigent les textes rouges initialement prévus dans le projet de modification N°1.</p> <p><b>ARTICLES A-7 et N-7: Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions à destination de logement, le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est limité dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour une habitation <del>initiale</del> de 100 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : + 50 % d'emprise au sol maximum. Cependant, il peut être accordé jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'extension même si l'application de ce taux donne un résultat inférieur ;</li> <li>Pour une habitation <del>initiale</del> de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : + 30 % <del>de l'</del> d'emprise au sol <del>d'une habitation</del>. Cependant, il peut être accordé jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'extension, même si l'application de ce taux donne un résultat inférieur. Dans tous les cas, les extensions ne peuvent conduire à <del>sans</del> dépasser 300 m<sup>2</sup> <del>une</del> d'emprise au sol totale de la construction d'habitation <del>de 250 m<sup>2</sup></del>.</li> <li>L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à <del>60 m<sup>2</sup></del> 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> </ul> <p>Cet ajustement nécessite par ailleurs celui de l'article 2 des zones A et N, pour rester cohérent avec l'objectif de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions des habitations existantes <del>et les constructions annexes à ces habitations</del>, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li><del>dans la limite + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ; dans le respect de l'application de l'article A.7 / N.7 ci-après.</del></li> <li>dans un périmètre de 40 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Trackers :</b></p> <p>Les règles techniques encadrant l'installation des trackers en zone A sont jugées trop restrictives par la CDPENAF</p>		<p>Cette demande sera prise en compte pour faciliter l'autosuffisance en énergie des exploitations agricoles. Mayenne Communauté s'est rapprochée des services de la Chambre d'Agriculture et de la DDT pour ajuster au mieux le dispositif réglementaire de l'article 2 en zones A :</p> <p><b>Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p><b>Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » : (.../...)</b></p> <p><b>Les trackers sur mât sont autorisés à condition <del>d'être strictement réservés à la production d'énergie au bénéfice de l'exploitation agricole à proximité de laquelle ils sont implantés. Ils sont considérés à ce titre comme des dispositifs accessoires aux locaux techniques d'exploitation agricole et devront être érigés à moins de 50 m d'un bâtiment de l'exploitation agricole concernée ; la hauteur maximum du mât est limitée à 4 m et le développement des panneaux limités à une surface de 25 m<sup>2</sup>.</del></b></p> <p><b>de répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>correspondre à un besoin en autoconsommation,</li> <li>ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>ne pas être incompatible avec l'activité agricole,</li> <li>Être implanté à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation agricole concernée,</li> <li>Être implanté à plus de 3 m des limites séparatives (distance calculée en projection du panneau au sol).</li> </ol>

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte
<b>DDT 53</b>		
Correction d'erreur de frappe concernant l'ER 208 (p,20 et 97 du rapport)		Les fautes de frappes / coquilles relevées par la DDT seront corrigées.
Les ajouts intégrés aux articles 9 relatifs à l'aspect extérieur des constructions : La DDT relève une incohérence entre la volonté de protéger les façades ayant un intérêt architectural et l'autorisation de l'isolation thermique sur l'extérieur sur ces dernières.		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. Voir réponse apportée à cette même remarque par la MRAe.
<b>Chambre de commerce et de l'industrie</b>		
<b>Concernant les changements de destination d'ancien bâtiments agricoles</b> à la Sérardière, Mayenne : souhaite un rédactionnel soit plus précis.		Toutes les suggestions d'amélioration de forme seront prises en compte. A l'exception de la reprise du dossier de modification, qui n'a pas vocation à demeurer actif, une fois la modification n°1 approuvée et intégrée directement dans les pièces du PLUI concernées.
Signale une erreur de rédaction (p 20 du rapport) : La suppression de l'emplacement réservé n° 208 concerne La Haie Traversaine et non Saint-Georges-Buttavent (titre) et la RD 217 et non la RD 277.		
Estime judicieux de présenter les autres modifications envisagées dans des zones autres que dans la zone A sous un intitulé différent.	R	

Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	Pièce PLUI	Réponse de Mayenne Communauté sur leur prise en compte																																																		
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 et ne pas présenter seulement les STECAL de St Georges-Buttavent	R	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 règlementaire équitable à toutes les activités industrielles existantes dans les STECAL.																																																		
		Le règlement sera donc ajusté pour les 11 autres STECAL concernés en zone A : ajustement du <b>tableau à l'article 2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b> ). Voir textes bleus ci-dessous																																																		
		<table><tr><th>Code</th><th>Commune</th><th>Dénomination</th><th>surf (ha)</th><th>Destinations</th></tr><tr><td>LCT1</td><td>Lassay-les-Châteaux</td><td>La Saminière</td><td>0,16</td><td rowspan="11">Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie</td></tr><tr><td>LCT2</td><td>Lassay-les-Châteaux</td><td>Les Barries</td><td>0,53</td></tr><tr><td>LR1</td><td>Le Ribay</td><td>La Hayère</td><td>0,56</td></tr><tr><td>MLV2</td><td>Marcillé-la-Ville</td><td>La Loge</td><td>1,25</td></tr><tr><td>MLV1</td><td>Marcillé-la-Ville</td><td>Belau</td><td>1,35</td></tr><tr><td>MP1</td><td>Montreuil-Poulay</td><td>Le Petit Benetouze</td><td>1,71</td></tr><tr><td>SC</td><td>Sacé</td><td>Ludray</td><td>0,31</td></tr><tr><td>SMB1-SM1</td><td>Sainte-Marie-du-Bois</td><td>D216</td><td>0,27</td></tr><tr><td>SMB2-SM2</td><td>Sainte-Marie-du-Bois</td><td>Dougebert</td><td>0,17</td></tr><tr><td>SMB3-SM3</td><td>Sainte-Marie-du-Bois</td><td>La Guyonnière</td><td>0,55</td></tr><tr><td>TF</td><td>Thuboeuf</td><td>Le Gérour</td><td>0,13</td></tr></table>	Code	Commune	Dénomination	surf (ha)	Destinations	LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie	LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53	LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56	MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25	MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35	MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71	SC	Sacé	Ludray	0,31	SMB1-SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	SMB2-SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	SMB3-SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	TF	Thuboeuf	Le Gérour	0,13
		Code	Commune	Dénomination	surf (ha)	Destinations																																														
		LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	Artisanat ; Extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'entrepôt et/ou industrie																																														
		LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53																																															
		LR1	Le Ribay	La Hayère	0,56																																															
		MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25																																															
		MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35																																															
		MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71																																															
		SC	Sacé	Ludray	0,31																																															
		SMB1-SM1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27																																															
SMB2-SM2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17																																																	
SMB3-SM3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55																																																	
TF	Thuboeuf	Le Gérour	0,13																																																	