

Département de la Mayenne

MAYENNE communauté

Enquête publique

(9 octobre au 12 novembre 2019)

**relative au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
et à l'abrogation des 11 cartes communales existantes**

MAYENNE
communauté



**Rapport
de la commission d'enquête
(1^{ère} partie)**

Décembre 2019

**Commission d'enquête : M. Michel THOMAS (président)
Mme Hélène APCHAIN – M. Alain PARRA d'ANDERT**

SOMMAIRE

Page n°

1 - Désignation et mission de la commission d'enquête	3
1.1 - désignation par le Tribunal Administratif de Nantes	3
1.2 - arrêté de M. le Président de Mayenne communauté	3
2 – Contexte territorial, objet de l'enquête publique, cadre juridique & réglementaire	4
2.1 - le contexte territorial	4
2.2 - l'objet de l'enquête publique	5
2.3 - le cadre juridique et réglementaire	5
3 – Présentation du projet soumis à enquête publique	6
3.1 - le rapport de présentation	6
3.1.1 - le diagnostic territorial	6
3.1.2 - l'état initial de l'environnement	12
3.1.3 - le volet entrée de ville	17
3.1.4 - l'explication des choix retenus et justification des règles	20
3.1.5 - l'évaluation environnementale	24
3.2 - le bilan de la concertation	32
3.3 - Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)	34
3.4 - les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)	39
3.5 - le règlement	42
3.5.1 - le règlement graphique	42
3.5.2 - le règlement littéral	43
4 - Les consultations réglementaires	47
4.1 - MRAe	47
4.2 - avis de l'Etat	50
4.3 – avis de la CDPENAF	51
4.4 - avis des autres personnes publiques associées et consultées	52
4.5 - avis des conseils municipaux	55
5 – L'abrogation des 11 cartes communales existantes	59
6 - Organisation et déroulement de l'enquête publique	61
6.1 - préparation et organisation de l'enquête	61
6.2 - l'information du public	61
6.3 - composition du dossier soumis à enquête publique	62
6.4 - déroulement de l'enquête publique, participation du public	63
6.5 - Les observations et demandes du public	64
6.6 - La remise du procès-verbal de fin d'enquête	65
7 - Avis et demandes formulés, réponses du responsable du projet et position de la commission d'enquête :	66
7.1 - observations de la MRAe	66
7.2 - observations des personnes publiques associées	72
7.3 - observations des personnes publiques consultées	92
7.4 - délibérations des conseils municipaux	96
7.5 - demandes complémentaires des maires, recueillies pendant l'enquête publique	102
7.6 - questions complémentaires de la commission d'enquête	107
7.7 - observations et demandes du public	112
Annexes	171

1 - Désignation et mission de la commission d'enquête

1-1 Désignation par le Tribunal Administratif de Nantes

Par décision n° E19000119 /44 en date du 13 juin 2019 et la décision modificative du 9 septembre 2019, M. Jean-Marc GUITTET, premier Vice-Président du tribunal administratif de Nantes, a désigné la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet :

- ***le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de Mayenne Communauté et l'abrogation des 11 cartes communales existantes***

La commission d'enquête est composée comme suit :

- **Président** : M. Michel THOMAS, cadre bancaire en retraite
- **Membres** : M. Alain PARRA d'ANDERT, cadre bancaire à la retraite et Mme Hélène APCHAIN, avocate,

1-2 Arrêté de M. le Président de Mayenne communauté

L'objet, le contenu et les modalités de l'enquête publique sont définis par l'arrêté n° 2019/AG/14 établi le 9 septembre 2019 par M. Michel ANGOT, Président de MAYENNE COMMUNAUTE (annexe n° 1, page n° 172).

Après avoir rappelé les délibérations préalables à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que les textes réglementaires auxquels il est tenu, ledit arrêté mentionne :

- L'objet de l'enquête publique portant sur « *le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne Communauté.../... qui a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme existants et notamment aux 11 cartes communales qui seront abrogées parallèlement¹* »
- Les dates et la durée de l'enquête : du mercredi 9 octobre 2019 à 9 h 00, au mardi 12 novembre 2019 à 17 h 30 (35 jours consécutifs),
- Les noms et qualité des membres de la commission d'enquête,
- La composition du dossier d'enquête publique,
- Les modalités de consultation du dossier d'enquête :
 - sur support papier au siège de l'enquête (Mayenne Communauté) et dans toutes les communes de Mayenne Communauté,
 - sur un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête,
 - sur le site internet de Mayenne Communauté <https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/>
 - via un registre numérique <https://www.registredemat.fr/plui-mayennecommunaute>
- Les modalités de recueil des observations du public pendant toute la durée de l'enquête :
 - via le registre dématérialisé susmentionné,
 - par courrier électronique à l'adresse suivante : plui-mc@registredemat.fr
 - par courrier postal adressé à M. le Président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête,
 - sur l'un des 34 registres papier tenus à disposition au siège de l'enquête et dans les mairies des 33 communes de Mayenne Communauté,
 - directement auprès de l'un des membres de la commission d'enquête au cours des permanences.
- Les observations et propositions du public transmises par voie électronique (registre dématérialisé et courrier électronique) ainsi que celles mentionnées sur les registres d'enquête ou reçues par voie postale seront consultables sur le registre dématérialisé,

¹ Alexain, Belgeard, Charchigné, Grazay, Hardanges, La Chapelle-au-Riboul, Le Housseau-Brétignolles, Montreuil-Poulay, Placé, Saint-Georges-Buttavent et Saint-Germain-d'Anxure.

2 - Contexte territorial, objet de l'enquête publique, cadre juridique et réglementaire

2-1 Le contexte territorial

Mayenne communauté est un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) issu de la fusion des deux anciennes communautés de communes :

- La communauté de communes du Pays de Mayenne, qui rassemblait 20 communes,
- La communauté de communes du Horps-Lassay, qui ressemblait 13 communes.

Créée le 1^{er} janvier 2016, Mayenne communauté regroupe 33 communes et compte 39.357 habitants, dont 13.376 à Mayenne (recensement au 1^{er} janvier 2013).

Le territoire de Mayenne Communauté (33 communes, de Sacé au sud jusqu'à Thuboeuf au nord)



L'aménagement du territoire et l'habitat (SCoT – PLUi – PLH) relève de la compétence de Mayenne Communauté. Les autres compétences de l'EPCI sont les suivantes :

- Politique de santé, action sociale, gens du voyage,
- Développement économique,
- Enfance et jeunesse,
- Collecte et traitement des déchets,
- Tourisme
- Environnement
- Culture
- Sport et loisirs.

Mayenne communauté s'est engagée dans trois démarches de planification simultanées, à l'échelle de l'intercommunalité :

- L'élaboration du Programme Local de l'Habitat approuvé en septembre 2018,
- La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvée 14 mars 2019
- **L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**, objet de la présente enquête publique.

D'après les aires d'influence des villes (2010) de l'INSEE, la frange sud de Mayenne Communauté est sous l'influence de l'agglomération voisine de Laval. La ville de Mayenne constitue le pôle principal de développement démographique et économique du nord du département. En revanche, les communes situées au nord de Mayenne Communauté connaissent une situation d'enclavement et de dévitalisation répondant à la typologie « isolées hors influences des pôles ».

A l'échelle de l'ensemble de Mayenne Communauté, la densité de population a légèrement augmenté, passant de 53,7 habitants/km² en 2018 à 55,4 en 2013. Cette densité est inférieure à celle observée à l'échelle du département de la Mayenne (59,4 habitants/km²).

2-2 L'objet de l'enquête publique

Par délibération du 11 juin 2019, le conseil communautaire de MAYENNE COMMUNAUTE a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté 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. Le PLUi a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme existants au niveau des 33 communes de l'EPCI et notamment aux 11 cartes communales qui seront parallèlement abrogées.

2-3 Le cadre juridique et réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la Communauté de Communes, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

En application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête environnementale. L'enquête publique vise à assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Il est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment aux articles L.101-2, L.132-1 à L.132-3, L.132-7, L.132-9 à L.132-12, L.131-4 à L.131-7, L.153-11 à L.153-22 et R.153-2 à R.153-10.

A l'issue de l'enquête, en application de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par le conseil communautaire de Mayenne Communauté.

3 - Présentation du projet soumis à enquête publique

3.1 - Le rapport de présentation

3.1.1 – Le diagnostic territorial

■ Population : caractéristiques et évolutions

Mayenne communauté regroupe 33 communes et compte 39.357 habitants. La ville de Mayenne est la plus importante avec 13.376 habitants, puis vient Lassay-les-Châteaux qui recense 2.393 habitants. Mayenne communauté compte également deux communes de plus de 1.500 habitants, 4 communes entre 1.000 et 1.500 habitants et 25 communes de moins de 1.000 habitants. La population se concentre principalement dans la ville centre et dans les communes de sa première couronne. Hormis Mayenne et Lassay-les-Châteaux, Mayenne communauté se caractérise par des communes rurales faiblement peuplées, surtout au Nord et à l'Est.

Les communes du Sud de Mayenne communauté, le long de la RN 162, sont plus peuplées et sous l'influence de l'aire urbaine de Laval.

L'accroissement démographique modéré de Mayenne communauté s'explique principalement par son solde naturel important tandis que l'évolution liée aux soldes migratoires est plus faible qu'à l'échelle du département. Les communes ayant accueilli le plus d'habitants à l'issue des migrations résidentielles sont situées au sud du territoire, la ville centre et certaines communes de sa couronne périphérique immédiate.

La densité de population a légèrement augmenté passant de 53,7 habitants par Km² en 2008 à 55,4 habitants par Km² en 2013. Cette densité est légèrement inférieure à celle observée à l'échelle du département (59,4 hab./Km²).

La part de la population âgée augmente. Les personnes de plus de 60 ans représentent 25,7 % de la population en 2013, contre 22,7 % en 2008 ; cette proportion est comparable à celle du département. La part des jeunes diminue légèrement : les 15-29 ans, qui représentait 16,9 % de la population en 2008, ne représentent plus que 16,2 % en 2013. La part des 30-59 ans est également en diminution (38,4 % 2013 contre 40,8 % 2008). On constate la présence de jeunes ménages dans les communes périurbaines à proximité de Mayenne et au sud de la communauté. Inversement, les personnes de 60 ans et plus représentent 29,8 % de la population de la ville de Mayenne contre 23,4 % pour les autres communes de Mayenne communauté.

Les ménages de Mayenne communauté ont un revenu dans la moyenne du département. Néanmoins, il existe d'importantes disparités géographiques. Les ménages aux revenus les plus élevés sont situés dans la ville de Mayenne et surtout dans les communes de la première couronne. 61,5 % des ménages sont éligibles au logement social.

Les communes de l'ancienne Communauté de communes Le Horps-Lassay présentent un niveau de revenus nettement plus faible.

■ Le logement

En 2013, le territoire de Mayenne communauté comprend 18.800 logements, dont 39 % situés dans la ville de Mayenne. Il se caractérise par une majorité de résidences principales (85,30 %). La part de logements vacants est supérieure à la moyenne départementale (respectivement 8,60 % et 8,40 %).

Outre les deux villes principales de Mayenne et de Lassay-les-Châteaux, les communes rurales du nord et de l'est semblent plus touchées par la vacance. La part de résidences secondaires est faible, bien que légèrement supérieure à la moyenne départementale (6,10 % contre 5,30 %). Peu nombreuses dans la ville de Mayenne et dans les communes de première couronne, les résidences secondaires se situent essentiellement à Lassay-les-Châteaux et dans les communes rurales limitrophes.

Le nombre de constructions a connu un pic pendant la période 1971-1990 (31,6 % des résidences principales sont issues de cette période). Le parc de logement ancien est important avec 40,2 % des résidences principales construites avant 1970. Le PDH (Programme Local de l'Habitat) souligne que les parcs de logements vacants et des résidences secondaires sont composés de logements plus anciens que celui des résidences principales.

72,6 % des résidences principales du territoire sont composées de grands logements T4 et T5. Les T1 et T2, qui ne représentent que 10,9 %, se situent essentiellement dans la ville centre et ils sont très peu présents, voire inexistant, dans les autres communes de Mayenne communauté.

La part des logements individuels est très élevée (80,5 % en 2013), en particulier dans les communes de première couronne et dans les communes rurales. Les logements collectifs se trouvent dans la ville centre où les appartements représentent 42,8 % des logements. C'est d'ailleurs la seule commune qui possède moins de 60 % de maisons individuelles avec quelques ensembles de logements collectifs correspondant notamment au parc locatif social (pour l'essentiel construit après la Seconde Guerre mondiale et jusque dans les années 70). On remarque même une très légère diminution de la part du logement collectif entre 2008 et 2013.

La prédominance de logements individuels et leur grande taille induit une sous occupation d'une partie importante du parc. Ainsi 72,5 % des T4 et 60 % des T5 ou plus sont occupés par des ménages de seulement une ou deux personnes. Le parc de logements de Mayenne communauté est assez contrasté entre la ville de Mayenne où le parc est assez mixte (logements individuels et collectifs, petits/grands, en accession/location) et les communes périphériques où il est composé en majorité de maisons individuelles en accession, avec peu de logements sociaux et peu de petites typologies. On note malgré tout une part de logements en locatif privé significative dans la couronne périurbaine. La majorité des résidences principales de Mayenne communauté (63,9 %) sont occupées par leur propriétaire. Le taux de propriétaires s'élève en moyenne à 67,3 % dans les communes autres que Mayenne.

Les logements locatifs sont situés principalement dans la ville de Mayenne qui possède 59 % de l'ensemble du parc de logements locatifs privé/social de Mayenne communauté. La ville centre est la seule commune qui compte moins de propriétaires (46,8 %) que de locataires (50,3 %). On retrouve la plupart des autres logements locatifs dans les communes périphériques de la ville tandis que le nord et l'est de Mayenne communauté en sont très peu dotées. Les résidences principales locatives sont pour les trois quarts en locatif privé. La part de logements HLM est importante sur Mayenne (18,3 % des résidences principales) alors qu'elle n'est que de 8,6 % à l'échelle de Mayenne communauté (10,7 % pour le département). De fait, les communes périurbaines et rurales ne possèdent pratiquement pas de logements HLM. Les logements conventionnés compensent en partie ce manque et l'offre communale vient en renfort lorsque les bailleurs sociaux et le secteur privé sont insuffisants.

Sur la dernière décennie, 175 logements ont été construits en moyenne par an, dont 27 % sur la ville de Mayenne qui compte 34 % des habitants. La production de logements a donc été plus forte sur les communes de la première couronne ainsi que celles bordant l'axe Laval-Mayenne. Depuis 2005, 96 % des logements ont été construits en individuel (moyenne départementale : 83 %). La production de logements collectifs reste rare et la production de logements individuels groupés assez limitée.

Concernant les logements à destination de publics spécifiques, pour les personnes âgées, on constate que le nombre de places en EHPAD est suffisant pour les besoins du territoire. Les alternatives dédiées aux

personnes dépendantes, comme les résidences autonomie ou le maintien à domicile, ne répondent pas complètement à la demande.

Les besoins de logement des jeunes de 15 à 30 ans (dans le cadre des études, d'un stage ou d'un emploi) sont difficiles à satisfaire en raison de leur précarité financière (notamment dans le parc locatif privé). L'offre vient essentiellement de l'association "Copainville" et de l'association départementale pour le logement des jeunes (ADLJ). Il existe également quelques logements locatifs fléchés vers les apprentis et stagiaires des entreprises locales dans certaines communes.

Pour les ménages en difficulté sociale, l'offre d'hébergement d'urgence et temporaire est concentrée sur Mayenne et se partage entre le Centre Communal d'Action Sociale, l'association "Copainville" et l'association Emmaüs. L'hébergement des personnes d'origine étrangère est principalement assuré par l'association France Terre d'Asile. S'agissant des gens du voyage, la commune de Mayenne dispose d'une aire d'accueil *des gens du voyage*, ouverte toute l'année. Le taux d'occupation était en moyenne de 70 % en 2016, ce qui traduit une offre adaptée aux besoins.

■ Les équipements de Mayenne communauté

Les équipements scolaires : en 2016, on constate que certaines communes ont eu des difficultés à maintenir leur école en raison d'une perte d'effectifs. Pour ces communes, le maintien de l'école est un enjeu primordial pour garantir le développement ou/et le maintien de leur population.

Sur la période 2003 à 2015, les effectifs des collèges ont progressé de 198 élèves (1.679 contre 1.481) et ceux des lycées ont régressé de 52 étudiants (2.161 contre 2.213). Tous les établissements scolaires du second degré (collèges et lycées) sont à Mayenne, à l'exception du collègue Victor Hugo à Lassay-les-Châteaux.

Les équipements d'accueil et de soins : le CHNM² couvre le nord du département, et regroupe 1.100 professionnels, dont 70 médecins, en privilégiant la médecine et la chirurgie. Sur l'ensemble du territoire, l'offre d'équipement et de professionnels de santé est disparate, les villes de Mayenne et de Lassay-les-Châteaux sont les mieux équipées. Les communes de première couronne de Mayenne possèdent en général entre 1 et 3 professionnels de santé. Au sud, Martigné-sur-Mayenne est dotée d'au moins 3 professionnels tandis qu'à l'Est, Jublains et La Chapelle-au-Riboul en possèdent entre 1 et 2.

22 communes du territoire sont dépourvues d'équipements ou de professionnels de santé. La mise en réseau de l'offre existante s'avère importante, notamment pour garantir le maintien des personnes âgées dans ces communes.

La construction du pôle santé de Mayenne, regroupant médecins libéraux, infirmiers et spécialistes, vient donc répondre à l'absence de spécialistes et au départ des médecins des communes rurales.

Les équipements de télécommunication : le réseau téléphonique est globalement de bonne qualité, mais il reste quelques zones isolées en milieu rural qui ne bénéficient pas encore d'une bonne réception. Le conseil départemental, qui a compétence en la matière, a depuis 2004 mis en place un plan de désenclavement numérique. Depuis avril 2016, le département s'est engagé dans une campagne de mesures de la couverture en téléphonie mobile.

Concernant internet, le conseil départemental s'est engagé, en 2008, dans un programme pluriannuel d'équipement et de déploiement du haut débit avec la mise en place d'un schéma directeur d'aménagement numérique pour la période 2011-2016. Toutefois, plusieurs communes ont encore des problèmes d'accès ou de maintien constant des connexions au haut débit. Aujourd'hui, l'objectif est donc de permettre aux particuliers et aux entreprises d'accéder aux services liés aux technologies très haut débit. Le raccordement à la fibre optique se fera dans certaines zones sensibles (zones d'activités, établissements de santé, collèges) ainsi que l'extension des réseaux de fibre optique de la ville de Mayenne. De nombreuses communes sont en attente de la fibre optique ou de la finalisation des installations.

² Centre Hospitalier Nord Mayenne

■ Les dynamiques économiques

Le territoire s'organise autour du pôle central de la ville de Mayenne et la frange sud est sous l'influence de l'agglomération de Laval. Mayenne constitue le pôle principal de développement démographique et économique du Nord du département. Les communes situées au nord de Mayenne communauté connaissent une situation d'enclavement et de dévitalisation, elles répondent à la typologie « isolé Hors influence des pôles ».

Les actifs et les emplois : en 2013, Mayenne communauté comptait 15.445 emplois pour 15.723 actifs occupés, soit un taux d'emploi de 0,98, identique à celui du département (0,99). Cette dynamique, liée à la ville centre de Mayenne qui totalise 10.041 emplois (65 % de l'ensemble des emplois du territoire), implique des conséquences évidentes sur les migrations domicile-travail. En dehors de la ville de Mayenne on distingue quelques petits pôles secondaires comme Lassay-les-Châteaux qui comptabilise 1.131 emplois. Les autres communes représentent, chacune, moins de 250 emplois.

Toutefois, on observe une diminution du nombre d'emplois et d'actifs depuis 2008, alors que la population globale du territoire a augmenté (194 emplois en moins et 162 actifs occupés en moins). Le taux de chômage est proche de la moyenne départementale (8,8 % en 2013). Le chômage est plus important à Mayenne (12,4 %) que dans les autres communes du territoire (6,3 % en moyenne).

L'industrie et l'agriculture sont très présentes, malgré la prévalence du secteur tertiaire. 85 % des emplois de Mayenne communauté sont des emplois salariés. Le tertiaire couvre 60 % des emplois du territoire (part légèrement inférieure à la moyenne départementale) et l'industrie représente plus du quart des emplois. Logiquement le profil des emplois est différent entre Mayenne et les autres communes où moins de la moitié des emplois relève du Tertiaire avec une agriculture beaucoup plus présente.

La majorité des actifs sont des ouvriers (33 %) et des employés (27 %). Viennent ensuite les professions intermédiaires (21 %), les cadres et professions intellectuelles supérieures (8 %), les commerçants et artisans (6 %), et enfin les agriculteurs. La ville de Mayenne compte plus de cadres et de professions intellectuelles supérieures, plus d'employés, de commerçants et d'artisans et moins d'agriculteurs. Dans les autres communes, les agriculteurs sont plus représentés, tout comme les ouvriers.

Concernant les flux domicile-travail, 69 % des actifs habitant le territoire travaillent sur ce même territoire de Mayenne communauté, dont 37 % habitent et travaillent dans la même commune. Les migrations internes sont donc le principal générateur des flux domicile-travail. Toutefois, plus de 4.900 actifs habitant Mayenne communauté sortent du territoire pour se rendre sur le lieu de travail, principalement sur Laval Agglomération. Parallèlement, 4.600 emplois sont occupés par des actifs n'habitant pas le territoire ; ceux-ci habitent essentiellement les communes voisines.

En secteur industriel, la ville de Mayenne concentre presque 40 % des établissements actifs du territoire (en 2014), les 60 % restant se répartissent sur le reste du territoire communautaire. Le tissu économique local est essentiellement composé d'établissements destinés aux commerces et aux services avec plus de 1.500 établissements, viennent ensuite les établissements agricoles (686), de construction (265) puis ceux de l'industrie (208). L'activité marchande aux particuliers se concentre principalement à Mayenne avec une centaine de services marchands puis à Lassay-les-Châteaux qui en comptabilise plus d'une vingtaine. On compte en moyenne 15 structures par commune, mais celles du Nord et de l'Est sont les moins pourvues.

Les zones d'activités artisanales, industrielles ou commerciales se situent sur la commune de Mayenne (à l'entrée sud de l'agglomération et à l'entrée ouest). Il y a aussi 3 zones d'activité à Lassay-les-Châteaux. Quatre autres villes en sont dotées, mais leurs zones artisanales dépassent rarement les 5 hectares, à l'exception du parc d'activités intercommunal de Saint-Fraimbault-de-Prières.

Concernant les commerces, on note une forte dépendance du territoire de Mayenne communauté à l'offre commerciale de la ville de Mayenne qui rassemble 64 % des commerces. Une proportion significative d'habitants sans commerce alimentaire sur leur commune les rend dépendants des pôles, même pour leurs achats du quotidien. Le manque de commerce alimentaire est compensé par les tournées alimentaires, les

marchés et les exploitants agricoles effectuant de la vente directe (25 exploitants sur 14 communes du territoire).

L'activité café-hôtel-restaurant domine l'activité commerciale avec 90 établissements. Viennent ensuite le secteur des banques, des agences immobilières et de l'assurance. La filière hygiène-beauté est une activité présente dans la moitié des communes du territoire.

Sur l'ensemble du territoire communautaire, on compte 1,36 commerce alimentaire traditionnel et 0,72 boulangerie-pâtisserie pour 1.000 habitants.

Sur les 33 communes du territoire, 7 recensent des cellules vacantes en centralité, dont la ville de Mayenne avec un vacance commerciale significative (27 cellules vides soit un taux de mitage de 13 %). Les grandes et moyennes surfaces représentent près de 52.000 m² dont 90 % concentrées à Mayenne. Le nombre d'enseignes en équipement de la personne est calibré pour répondre aux besoins de la population. De même, le secteur de l'équipement et de la maison est bien fourni. Il est observé une cohérence entre les surfaces commerciales et la croissance démographique mais on constate une baisse de l'emploi dans le secteur du commerce, de l'ordre de 1,1 % par an entre 2008 et 2015 (ce qui représente une suppression 115 emplois). La consommation foncière dédiée à l'activité commerciale ne représente que 12 % (3,7 ha) du foncier économique consommé ces 10 dernières années.

Les activités agricoles : selon le recensement réalisé en 2017, lors de l'élaboration du PLUi, Mayenne communauté compte 587 exploitations d'une surface agricole utile de 74 hectares, ce qui représente une surface moyenne par actif de 46 hectares. Aujourd'hui, 58 % des exploitants agricoles ont opté pour un statut sociétaire dont l'une des conséquences est l'agrandissement en surface agricole des exploitations. La moyenne d'âge des chefs d'exploitation de Mayenne communauté est de 46 ans. Selon le recensement de 2016, sur 921 exploitants agricoles du territoire, 210 (23 %) ont plus de 55 ans. Au cours de la décennie 2006-2015, il y a eu 183 installations aidées, soit en moyenne 18 par an, ce qui représente 13,8 % des installations aidées sur le département.

Les plus grandes exploitations se localisent dans les communes de Moulay, Commer, Le Horps, le Ribay, et saint-Julien-du-Terroux avec une surface agricole utile moyenne comprise entre 89 et 99 hectares. À l'inverse, les plus petites exploitations se situent à Sacé, Parigné-sur-braye et Hardanges avec une surface agricole utile variant de 50 à 59 hectares. 75 % du territoire est occupé par des terres agricoles, soit 46.420 ha.

L'agriculture du territoire se caractérise par l'élevage bovin (viande et lait), puis viennent les ateliers volailles et porcs et enfin les ateliers équins, ovins/ caprins, arboricole et horticole. Les cultures de vente sont présentes dans 68 % des exploitations. 71 exploitants (8 %) sont concernés par une double activité.

Gestion sylvicole et filière bois : la Mayenne est un département peu boisé avec 39.000 hectares de forêt soit 8 % du territoire contre 11 % en moyenne à l'échelle de la région et près de 30 % pour l'ensemble du pays.

Sur le territoire de Mayenne communauté, hormis la forêt de la Touche à Commer et à Moulay, tous les boisements sont sous propriété privée. Trois types de documents de gestion durable existent pour encadrer les forêts privées : le plan simple de gestion (PSG) obligatoire pour les propriétés de plus de 25 hectares et sur engagement volontaire entre 10 et 25 ha, le règlement type de gestion (RTG) réalisé par des gestionnaires forestiers et le Code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS).

■ Le tourisme

D'un point de vue économique, le tourisme est un levier de développement du territoire. Il existe surtout un « tourisme nature » en lien avec la rivière La Mayenne. Le trafic de cette rivière a une vocation purement touristique, avec une navette fluviale qui fonctionne en saison estivale comme bateau-promenade. Sa fréquentation touristique est en hausse régulière depuis quelques années.

Le territoire dispose de villes et de villages de caractère avec la ville de Mayenne qui est le principal pôle touristique du territoire, la cité gallo-romaine de Jublains et Lassay-les-Châteaux. Il existe également les espaces naturels intéressants dont, au nord de Mayenne communauté, le parc naturel régional de Normandie Maine qui s'étend sur 5 communes du territoire.

L'offre d'hébergement est diversifiée avec la présence d'hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, campings et aire de camping-cars. Les villes de Mayenne et de Lassay-les-Châteaux sont les deux principaux pôles d'hébergement avec respectivement 18 % et 15 % de l'ensemble des établissements d'accueil. La répartition se fait ensuite dans les autres communes qui regroupent tout de même plus de 66 % de l'offre d'accueil. Le contexte rural fait qu'une grande partie de l'hébergement se fait sous forme de gîtes et de chambres d'hôtes. Cette offre vient pallier le manque d'hébergement marchand de type hôtelier.

■ Mobilités et déplacements

Sur le territoire de Mayenne communauté, les déplacements sont majoritairement générés par les migrations domicile-travail et par le flux des marchandises liés aux activités économiques.

La desserte en transport en commun étant assez faible, l'automobile reste le moyen privilégié de déplacement. Les principaux motifs de déplacement sont le trajet domicile/travail, les achats quotidiens et l'accompagnement des personnes non véhiculées des ménages (activités extra-scolaires des enfants, personnes âgées). La ville de Mayenne capte la majorité des flux domicile-travail. Ce sont chaque jour près de 5.800 personnes qui effectuent un trajet depuis les communes du territoire vers la ville de Mayenne.

Voirie routière : le territoire de Mayenne communauté est encadrée par l'A81 " Paris - Le Mans – Laval - Rennes " au sud, l'autoroute des Estuaires (A84) " Caen – Rennes - Nantes " au nord et à l'ouest, ainsi que l'A88 et l'A28 "Caen – Alençon - Le Mans - Tours" à l'est. Aucun de ces grands axes nationaux ne traverse son territoire. Plusieurs axes organisés en étoile autour de la ville de Mayenne constituent un carrefour routier important. La RN 162 est l'axe Nord-Sud le plus important du département. La RN 12 relie l'Île de France à la Bretagne via la Basse-Normandie en irriguant la partie nord du département. Le réseau secondaire, bien hiérarchisé, propose des voies structurantes en direction des agglomérations voisines. La majorité des bourgs sont à moins de 20 minutes en voiture du centre-ville de Mayenne. La principale voie d'accès à Laval est la RN 162 avec une fréquentation moyenne supérieure à 7.500 véhicules par jour. A l'heure actuelle, il reste à terminer la déviation Est de Mayenne concernant les flux Nord-Sud. Se pose également la question de réaliser une déviation au nord du territoire, de façon à libérer le centre-ville de Mayenne du trafic de la RN 12.

Transports collectifs : la ville de Mayenne dispose de 4 lignes de bus régulières gratuites qui desservent les principaux quartiers de Mayenne. Chacune de ces lignes assure deux trajets par jour, la restructuration de ce réseau est en cours avec l'objectif d'améliorer la desserte des équipements structurants et la fréquence des passages.

Il existe également des transports interurbains pour les transports scolaires et la mobilité départementale. La pratique du covoiturage se développe également.

Les modes actifs de déplacement (à pied et à vélos) : la desserte en transports en commun ne permettant pas de satisfaire tous les besoins de déplacement des habitants, les modes actifs de déplacement présentent des alternatives intéressantes pour les trajets de proximité et les loisirs (topographie favorable, patrimoine bocager agréable, faible distance entre les bourgs, la voie nord-sud entre Saint-Fraimbault-de-Prières et Martigné-sur-Mayenne, la voie est-ouest entre la Chapelle-au-Riboul et Sacé). Les chemins de randonnée balisés sont nombreux, mais pas systématiquement reliés entre eux.

■ La structure paysagère

Le territoire de Mayenne communauté, d'une superficie de 622 Km², a connu un accroissement de sa population lent mais progressif depuis 1968. A un type d'occupation du sol urbain ou périurbain issu des extensions récentes des agglomérations, s'oppose un type d'occupation du sol beaucoup plus rural sur les franges des autres villes et bourgs du territoire.

Quelques espaces forestiers marquent le paysage, dont les plus étendus sont en périphérie comme la forêt de Mayenne, la forêt de Bourgon, la forêt de Salers et le Bois de Buleu. Le territoire est marqué aussi par la présence importante de l'eau et du réseau hydrographique avec la rivière la Mayenne et ses affluents et de nombreux étangs. La rivière constitue un ensemble patrimonial de grande qualité. Ces paysages sont très attractifs et constituent des lieux de promenade et de détente particulièrement recherchés. Les affluents de la Mayenne constituent des éléments structurants du paysage de secteurs ruraux.

Le bocage, très présent sur le territoire, offre de multiples intérêts paysagers. Les enjeux sont donc :

- de préserver la diversité des paysages ruraux en tenant compte des besoins des activités agricoles,
- de favoriser l'accessibilité et la découverte de la vallée de la Mayenne mais aussi des autres vallées et des forêts,
- de préserver et de mettre en valeur les paysages urbains patrimoniaux, d'accompagner le développement des zones d'activités et des infrastructures, de maîtriser les développements urbains (résidentiels et économiques).
- de soigner les entrées de ville.

Concernant la structure des espaces urbanisés, la ville de Mayenne s'est étendue pour former un tissu urbain quasiment continu, notamment avec Moulay. Le reste du territoire s'égrène en un chapelet de villes ou de villages aux contours et limites généralement bien marqués, accompagnés souvent d'un habitat dispersé. On distingue ainsi les bourgs de coteau (2 bourgs sur 3), les bourgs sur crête, les bourgs de fond de la vallée.

Dans les bourgs, on retrouve souvent une église, une mairie, une école et un presbytère auxquels s'associent parfois des commerces. Ces éléments forment souvent la centralité des bourgs. La manière avec laquelle, le bourg s'est développé autour de ces monuments permet de décrire une typologie de trois types de bourg, à savoir le bourg concentrique, le bourg linéaire ou bourg de rue (avec un développement le long d'une voie de circulation) et le bourg en patte d'oie (bourg hybride entre les deux autres types de bourg qui se forme à la jonction de deux axes qui s'articulent en "Y"). Le bourg concentrique est la typologie la plus répandue dans le territoire. Il existe aussi un type particulier de bourg dit "village archipel" qui se retrouve à Rennes-en-Grenouilles et qui ne correspond à aucun modèle de bourgs ci-dessus décrits.

Les bourgs anciens se sont développés à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle avec la création de lotissement ou de bâti construit de manière diffuse. Ces deux modes d'extension ont vu apparaître une généralisation de la forme pavillonnaire. En même temps que se développe ces extensions résidentielles, des zones d'activités sont venues s'implanter en périphérie des centres-bourgs, participant ainsi au développement des agglomérations.

Le diagnostic territorial du rapport (cf. rapport de présentation) termine son analyse du paysage pour chacune des communes composant le territoire de Mayenne communauté.

3.1.2 – L'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation y consacre 155 pages pour présenter le contexte physique, la biodiversité et composantes de la Trame Verte et Bleue, la gestion des eaux, les risques majeurs, la qualité de l'air-énergies et climat, les nuisances sonores et la gestion des déchets.

■ Contexte physique

▪ Occupation des sols :

En 2016, sur une superficie totale de 62.663 ha, 74 % est occupé par des espaces agricoles (46.654 ha), 15 % par des boisements (9.404 ha), 10 % par des espaces urbanisés (5.985 ha) et 1 % en surfaces en eau (620 ha). Sur la période 2006 /2016, les surfaces urbanisées ont augmenté de 368 ha (+ 6,6 %) et les surfaces agricoles ont diminué de 329 ha (- 0,7 %).

▪ Géologie :

Le sous-sol est essentiellement composé de granites et de schistes, avec 2 sites naturels de surface listés dans l'inventaire national du patrimoine géologique : l'Hémi-graben de la Mayenne et bassins d'effondrement (Champéon, Lassay-les- châteaux) et les filons doléritiques de Lassay-les-Châteaux.

Au niveau des ressources géologiques, 5 carrières sont exploitées sur le territoire : à La Haie Traversaine, Le Ribay, Montreuil-Poulay, Saint-Fraimbault-de- Prières et Saint-Georges-Buttavent.

Le relief est peu marqué (point culminant 327 mètres à Marcillé-la-Ville et Hardanges), avec de vastes plaines creusées par la Mayenne et de nombreux étangs, la plupart d'origine artificielle.

Le climat est de type océanique.

■ Biodiversité et composantes de la trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement, issu du Grenelle de l'Environnement, qui permet de définir des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité, des corridors pour les déplacements.

Le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) a identifié localement le réseau à forte densité de haies bocagères, les mares, les prairies, les milieux secs patrimoniaux, les milieux humides, les étangs, le petit patrimoine arboré en milieu ouvert...

Les principaux réservoirs écologiques sont les tourbières, le parc régional Normandie-Maine, les cours d'eau, les zones de frayères, les ZNIEFF de type 1 (23 recensées) et de type 2 (8 recensées), les ENS (Espaces Naturels Sensibles avec 5 secteurs recensés), les SCAP (Stratégie de création des Aires protégées, 6 secteurs recensés par la DREAL).

Les autres Réservoirs repérés par le SRCE Pays de la Loire sont les bocages, les massifs forestiers, les tronçons de cours d'eau et les petits réservoirs le long des cours d'eau.

D'autres réservoirs de biodiversité sont voisins du territoire : les Sites Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1 et 2 qui se prolongent à l'extérieur du territoire de Mayenne communauté.

L'**inventaire des zones humides** a été réalisé en deux temps, selon des méthodes différentes :

- entre 2010 et 2012, par la commission locale de l'eau du SAGE Mayenne, sur 19 communes au sud du territoire,
- en 2017, par le bureau d'étude Aquascop, sur les 14 communes restantes.

Un diagnostic des haies a été réalisé par le CIPE³ sur le territoire de Mayenne communauté. Il met en évidence une moyenne de 80 mètres linéaires par ha de surface agricole utile (78,8 mètres linéaires pour le département de la Mayenne).

Une étude spécifique est en cours concernant la **Trame Noire** pour étudier un corridor nocturne, sur lequel l'éclairage artificiel nocturne est adapté pour limiter ses impacts sur la nature (éclairage public et privé) et principalement le déplacement des chauve-souris.

■ Gestion des eaux

Les documents de référence sont le SDAGE du bassin Loire-Bretagne et le SAGE du bassin de la Mayenne. Leurs orientations et enjeux sont rappelés au rapport de présentation.

L'approvisionnement en eau potable est assuré par 17 points de captage (de bonne qualité), dont le plus important en volume prélevé est la prise d'eau du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières.

Concernant l'assainissement, 39 stations d'épuration sont présentes sur le territoire. Le tableau, figurant en page 317 du rapport de présentation, mentionne les capacités des installations. A ce titre, la station de

³ Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement

Belgeard est mentionnée en « capacité insuffisante » et celle de Montreuil-Poulay « sera à saturation lorsque le lotissement sera pleinement occupé ».

Afin de suivre la qualité de la ressource en eau, 7 stations de mesure sont présentes le long de la Mayenne et de ses affluents.

■ Risques majeurs

▪ Risques Naturels :

Un état permanent, par commune, est mis à jour concernant les arrêtés de reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle.

Au niveau **Inondations**, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne a été adopté le 23 novembre 2015 avec 6 objectifs et 46 dispositions. Le Schéma Directeur de Prévision des Crues (SDPC), associé en annexe du PGRI, définit l'organisation de la surveillance, de la prévision et de la transmission de l'information sur les crues en bassin Loire-Bretagne. Le risque d'inondation due à la remontée des aquifères du socle est assez marqué sur le territoire de Mayenne communauté. A l'inverse, seules deux nappes de sédiments sont libres et susceptibles de causer une inondation, à l'ouest de Lassay-les-Châteaux et entre Contest et Saint-Georges-Buttavent.

Six Atlas des Zones Inondables (AZI) ont été réalisées pour compiler les informations sur ce risque dans le département.

Le risque **mouvement de terrain** comprend le retrait-gonflement des argiles (aléa faible voir nul), les risques sismiques (sismicité faible), le risque d'écroulement de cavités souterraines (1 seul cas est répertorié, dans le bourg de Contest).

Compte tenu de la taille des massifs boisés, le risque **feux de forêt** se porte sur Saint-Georges-Buttavent, avec une vulnérabilité faible.

Le risque lié au **Radon** (gaz radioactif d'origine naturelle), existe sur l'intégralité du territoire (catégorie 3, faible), hormis les communes de Rennes-en-Grenouilles, Saint-Julien-du-Terroux, Sainte-Marie-du-Bois et Thuboeuf (catégorie 1), du fait de la proximité du Massif Armoricaire.

▪ Risques technologiques :

Le risque **rupture de barrage** est identifié pour le lac de Haute Mayenne, à Saint-Fraimbault-de-Prières (classe B) et les étangs de La Grande Métairie et de Neuville, à Jublains (classe C). Toutefois, les effets d'une vague de submersion en cas de rupture de barrage dépassent largement ces seules communes ; tous les territoires en aval sont concernés par ce risque.

Pour le barrage de Saint-Fraimbault, les communes de Mayenne, Saint-Baudelle, Moulay, Contest, Commer, Martigné-sur-Mayenne, St-Germain-d'Anxure, Alexain et Sacé sont soumises à ce risque.

Les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE) : 75 établissements hors SEVESO sont recensés, dont 2 ont une « priorité nationale », la Fonderie Mayennaise (en cessation d'activité) située à Mayenne, et SUEZ RV Normandie, à St-Fraimbault-de-Prières. Le risque est à la fois humain, sur la santé et sur l'environnement.

Plusieurs établissements méritent aussi une attention particulière : la société Fromagère (Charchigné), les établissements Vaubernier (Martigné-sur-Mayenne), le site des Fonderies Mayennaises, les établissements Glaxosmithklines, Jouve, Seb, Rapido et SLM (laiterie) à Mayenne, le site SITA France déchets à St-Fraimbault-de-Prières.

Les **risques industriels**, avec la présence de substances dangereuses, concernent deux établissements :

- Seveso seuil bas : Antargaz à St-George-Buttavent,
- Seveso seuil haut : aux Rives d'Andaine, en dehors du périmètre de Mayenne Communauté, mais dont la zone d'effet en cas d'accident, menace les communes de St-Julien-du-Terroux et de Thuboeuf.

Les **établissements déclarant des rejets ou transferts de polluant (RRTP)**, avec 18 établissements recensés.

Les **risques de pollution des sols** avec, dans la base BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de services), 246 sites recensés, et, dans BASOL (base des sites et sols pollués), 5 sites situés à Mayenne.

Le **Transport de matières dangereuses** (TDM) concerne 5 axes routiers à grande circulation autour de Mayenne avec des passages fréquents de matières dangereuses, soit 16 communes traversées.

Huit **canalisations de transport de gaz** traversent certaines communes et font l'objet de servitudes d'utilité publiques.

Le risque **d'exposition au plomb**, est général à toutes les communes de Mayenne.

Le risque des **rayonnements non-ionisants** est suivi par l'instruction du Ministère de l'Environnement sur l'intégralité de la Mayenne.

▪ Plan de prévention des risques

Trois plans de prévention des risques concernent des communes du territoire :

- Mouvement de terrain sur la commune de Mayenne,
- PPR inondation sur les communes de Mayenne, Saint-Baudelle et Moulay,
- PPR Technique (risques effets toxiques, thermique et de surpression) sur les communes de Thuboeuf et Saint-Julien-du-Terroux.

■ Qualité de l'air, énergies et climat

▪ Documents de référence

- le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) des Pays de la Loire, adopté le 18 avril 2014,
- le SRE (Schéma Régional Eolien) des Pays de la Loire, adopté le 8 janvier 2013 et annulé le 31 mars 2016 par Tribunal Administratif de Nantes,
- les PCAET (Plans Climat-Air-Energie Territoriaux) obligatoires pour les EPCI de plus de 20.000 habitants.

▪ Pollutions atmosphériques

L'association Air Pays de la Loire, réalise le suivi de l'air dans la région. A l'échelle de la région des Pays de la Loire, la présence de certaines activités industrielles (centrale thermique, raffinerie) et la prédominance de l'agriculture montre un taux plus élevé de particules fines PM10, et de gaz à effet de serre.

▪ Consommations et ressources énergétiques

Selon une étude de 2008, l'industrie et le résidentiel pèsent pour 66 % de la consommation d'énergie, suivis de près par les transports.

Les **déchets ménagers** collectés sur Mayenne Communauté sont acheminés jusqu'à l'UIOM de Pontmain, qui produit de l'électricité grâce à la chaleur libérée par l'incinération (83.000 MWh produits, pour 61.000 tonnes de déchets traités).

Sur les 11 zones de **développement éolien** approuvées le Préfet pour le département de la Mayenne, trois concernent Mayenne communauté (ZDE de Mayenne, ZDE du Synclinal de Pail et ZDE DE Montsûrs).

En 2011, le Conseil Départemental de Mayenne a fait réaliser une étude concernant le potentiel de développement de la **méthanisation** sur le territoire ; 31 communes sont concernées sur 33, et 3 communes limitrophes.

La ressource mobilisable, sous formes de **déchets fermentescibles**, est estimée à plus de 68.000 MWh, dont la grande majorité issue des activités agricoles : 92 % contre 6 % pour les industries agro-alimentaires et 2 % pour les collectivités.

La demande en chaleur est de 91.000 MWh, portée par les industries alimentaires (91 %) les bâtiments d'élevage (6%), et les équipements des collectivités (3 %). Une quinzaine de projets sont à l'étude : 4 de type industriel, 2 de type agricole par voie liquide, 11 de type agricole par voie sèche.

Le barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières, créé en 1976, comporte 3 turbines **hydrauliques**, gérée par EDF (200 Kw et 2 fois 300 kW). 24 microcentrales sont installées sur tout le linéaire de la Mayenne, dont 17 gérées par EDF.

Parigné-sur-Braye accueille l'une des cinq plateformes de stockage **bois-énergie** de la Société Coopérative d'intérêts Collectifs (SCIC) « Haute Mayenne Bois Energie ». En 2016, 5 chaufferies bois collectives sont présentes : 3 à Mayenne (pour 800 kWh), 1 à Lassay-les-Châteaux (pour 150 kWh) et 1 à Saint-Fraimbault-de-Prières. Neuf chaudières de 25 à 30 KWh sont installées sur le territoire de Mayenne communauté.

L'**Aérothermie**, constitue une solution de chauffage performante en Pays de Loire, avec des systèmes cohérents, adaptés aux convecteurs, radiateurs et des besoins de chauffage réduits par l'isolation des bâtiments.

■ Risques climatiques

Des simulations sont menées par Météo-France, avec des modélisations de l'évolution probable du climat, le régime des pluies, les simulations de sécheresse. Il en est de même pour les risques de tempête, d'inondations, de mouvements de terrain...

Les enjeux sont les suivants :

- maîtrise des consommations électriques, gaz à effets de Serre (GES), polluants atmosphériques,
- prise en compte des objectifs européens (- 23 % de consommation d'énergie d'ici 2020, stabilisation des GES, + 21 % de production d'énergie issue de sources renouvelables),
- contribuer au développement des énergies renouvelables,
- poursuivre le développement de la filière bois-énergie,
- réduire le niveau de pollution atmosphérique,
- anticiper les effets climatiques.

■ Nuisances sonores

L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2009 classe les infrastructures de transport terrestre de Mayenne communauté (D38, N12, D113, N162, D7, D23, D304) par catégorie de niveau sonore induisant des contraintes de construction. Les cartes de bruit sont élaborées pour les grandes infrastructures et les grandes agglomérations. Deux enjeux importants :

- éviter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores identifiées.
- mettre en œuvre des techniques de réduction des nuisances sonores au niveau des infrastructures routières, de l'espace public et/ou des bâtiments.

■ Gestion des déchets

Depuis le 1 janvier 2003, le Département exerce la compétence du traitement des ordures ménagères, avec plusieurs objectifs : mutualisation des frais de transport, ne pas pénaliser les secteurs qui sont les plus éloignés d'un centre de traitement et disposer d'une palette élargie de modes d'élimination des déchets (incinération, enfouissement).

Mayenne communauté a une bonne couverture du territoire par les différents points de collecte, avec une augmentation de la part des déchets ménagers triés pour le recyclage, et de déchets collectés en déchèterie (déchets végétaux et encombrants). Mais des efforts sont à fournir pour atteindre les objectifs fixés par le département. Les enjeux sont les suivants :

- poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets traités,
- intégrer la gestion des déchets dès la conception des opérations d'aménagement,
- prendre en compte les objectifs qualitatifs et quantitatifs du département,
- maîtriser l'évolution des sites d'enfouissement technique des déchets,
- disposer d'un réseau de déchetterie moderne et adapté aux besoins du territoire.

3.1.3 – Volet « Entrée de Ville »

Le PLUi de Mayenne Communauté prévoit des zones d'urbanisation future le long d'axes routiers qui sont classées à grande circulation : la RN 162 (axe Nord-Sud), liaison entre Laval et Mayenne, qui dénombre plus de 7 500 véhicules par jour, et la RD 23 qui traverse une partie du territoire, de Mayenne ville aux limites nord du département, avec un trafic routier un peu inférieur.

Les articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme s'appliquent pour toute nouvelle construction ou installation, mais conformément aux articles L.111-8 et L.111-9, le PLUi peut fixer différentes règles d'implantation.

Le présent chapitre a pour objet de présenter la justification de règles dérogatoires aux articles ci-dessus, pour 4 dossiers proposés en zone 1AU :

■ Martigné-sur-Mayenne - extension ZA Le Berry (1AUe)

Le site d'activités concerné par la dérogation est longé sur sa façade ouest par la route nationale 162 sur environ 280 m. Il est localisé au nord du bourg et au nord-est de la zone d'activités « le Berry »

Dérogation demandée

Diminution du recul minimum obligatoire de 75 à 40 mètres pour l'implantation des constructions qui seront positionnées sur l'extension de la ZA le Berry.

Le périmètre du site concerné se situe à proximité de la ZA le Berry, où il a déjà été autorisé un recul minimum de 30 mètres.

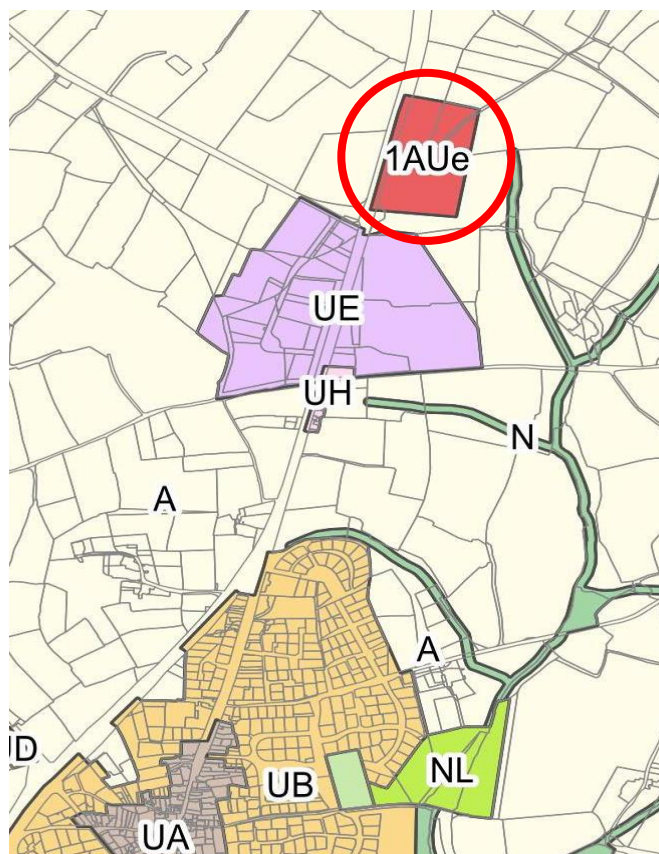
Synthèse des enjeux

■ Atouts

- Projet de déviation par la RD 508 qui sera la voie de desserte unique et directe du site,
- Embranchement prévu sur le rond-point : rôle d'accès et de ralentissement de vitesse,
- Maillage bocager qualitatif,
- Offre de restauration à proximité.

■ Faiblesses

- Dangerosité et forte fréquentation de la RN162,
- Nuisances sonores,
- N162 visible depuis l'intégralité du site,
- Vulnérabilité du paysage ouvert aux impacts de nouvelles constructions.



■ Mayenne - ZA La Peyennière (1AUe)

La RN 162 borde ponctuellement la zone d'activités de la Peyennière à son extrémité sud-est.

Le site projet de la demande de dérogation constitue une extension de 1.700m² d'un terrain déjà occupé par une activité économique, dans le prolongement de l'impasse André Marie Ampère. Cette entreprise se développe et son process industriel nécessite une extension vers le sud du bâtiment existant, sur le terrain limitrophe.

Dérogation demandée

Déroger au recul obligatoire de 100 mètres en le limitant à 70 mètres.
Pas d'aggravation des nuisances visuelles et sonores existantes, le site est en contrebas de la RN 162.

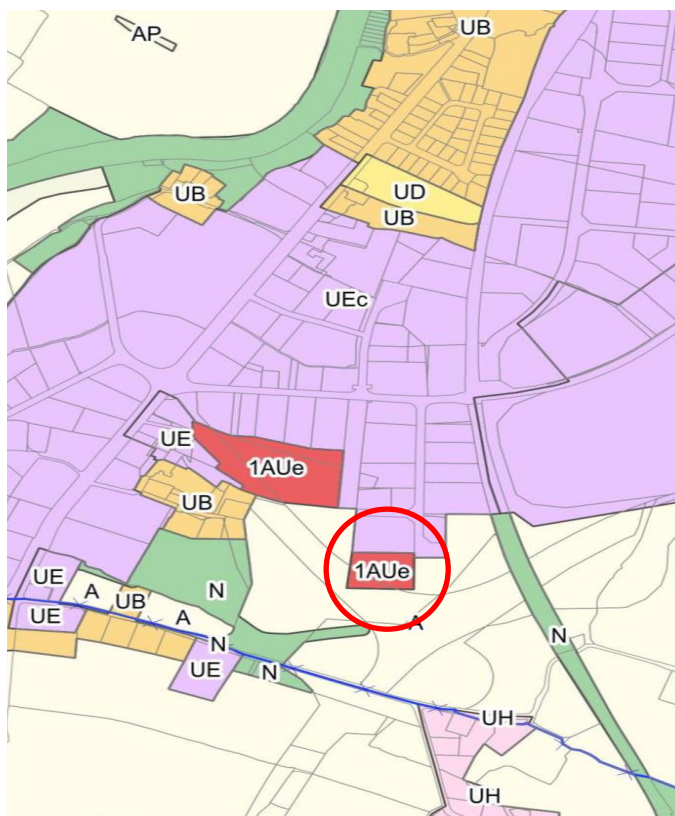
Synthèse des enjeux

■ Atouts

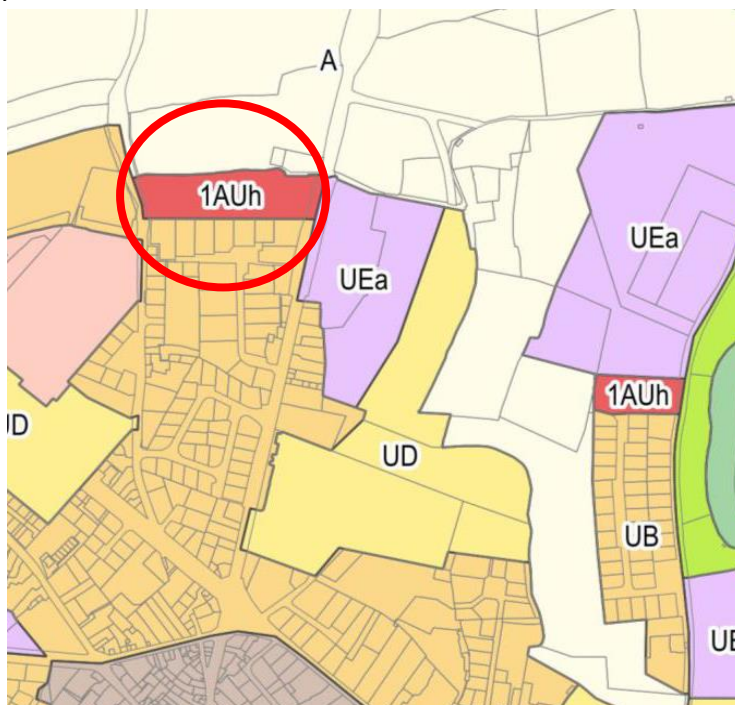
- Extension d'une entreprise existante dans le prolongement du site,
- Cheminements piétons et offre de stationnement existants,
- Maillage bocager qualitatif à préserver,
- Offre de restauration à proximité.

■ Faiblesses

- Zone humide sur la parcelle,
- Nuisances visuelles et sonores liées à la RN162,
- Fort impact paysager des constructions futures sur le site.



■ Mayenne – vieille route d'Ambrières (1AUh)



Le site est localisé entre la D23 sur sa limite est, et la vieille route d'Ambrières sur sa limite ouest, et qui devient un chemin rural en allant vers le nord.

Le site est en surplomb de la D23 d'une hauteur d'environ 6 mètres et de la vieille route d'Ambrières, d'environ 4 mètres

Des haies arborées ou alignement d'arbres rendent ce site quasi invisible depuis la RD23.

Dérogation demandée :

- L'objet de la demande est la diminution du recul obligatoire, en passant de 75 m à 30 m.
- La proposition d'un recul de 30 m par rapport à la D23 correspond à peu près au recul minimum observé dans l'urbanisation actuelle, qui est de 27 m.

Synthèse des enjeux :

Atouts

- Maillage bocager arboré qualitatif, notamment en bordure de la RD23 (grands sujets),
- Important dénivelé du site vers la route qui permet de dissimuler/isoler les constructions depuis la RD23,

Faiblesses

- Dangersité et forte fréquentation de la route D223,
- Difficulté de positionner des accès (sécurisée) sur cet axe,
- Absence de liaison avec la résidence de Normandie.

■ Moulay - les Ormeaux (1AUh)

Le site concerné s'inscrit en insertion entre des zones urbanisées de la ville et la déviation de la RN162 à l'est, actuellement en prairies.

Ses abords urbains sont composés de constructions récentes pour la plupart et principalement sous forme de lotissements.

Dérogation demandée

L'objet de la demande est la diminution du recul obligatoire, pour un recul de 60 mètres. Du fait du décaissement de la route et de la présence d'une haie protégée au titre du PLUi, la route n'est quasiment pas perceptible depuis le site. Ainsi, un recul inférieur n'aggraverait pas la situation.

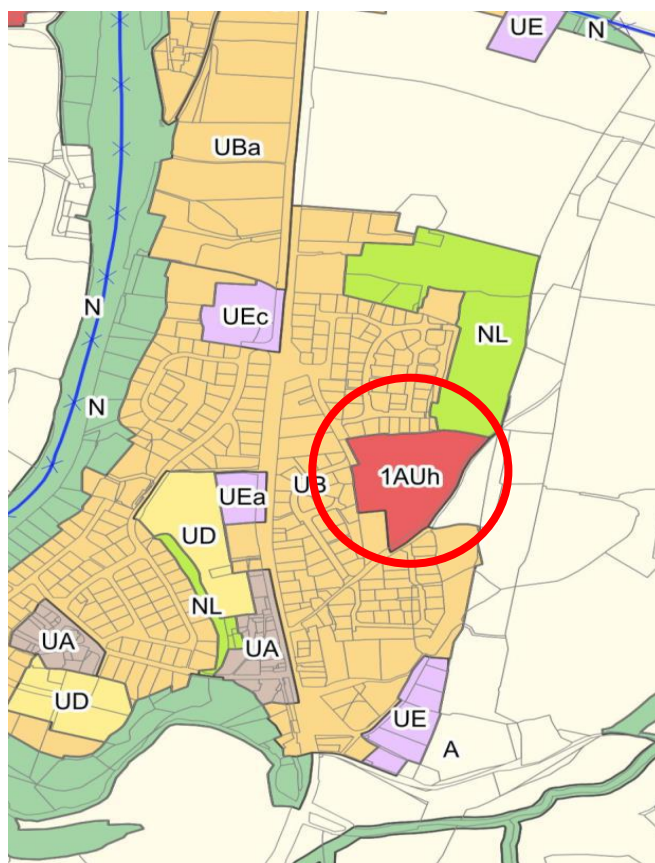
Synthèse des enjeux

■ Atouts

- Impacts sonores de la N 162 amoindri et impact visuel pratiquement inexistant du fait de son décaissement,
- Maillage bocager qualitatif, à préserver en limites de parcelles,
- Connexions avec les voies publiques limitrophes possibles.

■ Faiblesses

- Forte vulnérabilité d'un paysage ouvert et plat aux impacts des constructions.



Dans les quatre cas ci-dessus, des mesures réglementaires sont prises par le PLUi afin de répondre aux enjeux du site au niveau des nuisances, de la sécurité (routière), de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

3.1.4 – l’explication des choix retenus et justification des règles

3.1.4.1 - Explication des choix retenus pour établir le PADD

Avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) le PLUi comporte un document qui traduit le projet d’ensemble global et cohérent d’aménagement du territoire à l’horizon 2030. Ce document est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLUi (zonage, règlement, orientations d’aménagement et de programmation).

La démarche adoptée pour définir le PADD s’est déroulée en deux temps. Tout d’abord, les enjeux d’aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations générales d’aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, ainsi qu’aux objectifs des documents de rang supérieur. Ces travaux ont été réalisés en parallèle à ceux du SCoT de Mayenne Communauté.

En réponse à l’axe I « Attractivité et dynamiques économiques », il s’agit de :

- Renforcer le rôle économique de Mayenne Communauté à l’échelle du département en favorisant la diversification des emplois locaux, notamment les artisans et les petites entreprises. Optimiser les zones d’activité existantes, développer de nouveaux sites d’accueil d’activité économique de rang communautaire et maîtriser la valorisation de l’effet vitrine de la déviation de la RN 162, et de la RN 12 à terme, pour en faire une vitrine économique du territoire de Mayenne Communauté.
- Conforter l’activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés en conciliant proximité et complémentarité et en affirmant les centralités comme espaces privilégiés de développement commercial (centres-villes et centres-bourgs). Il s’agit aussi d’encadrer les possibilités de croissance modérée des grandes surfaces commerciales de périphérie pour préserver les équilibres entre les commerces de centre-ville et les commerces de périphérie.
- Préserver l’agriculture et la sylviculture, garantes de l’identité des paysages de Mayenne Communauté, en limitant les prélèvements fonciers pour le développement de l’urbanisation et en accompagnant les mutations foncières des exploitations agricoles. Les possibilités de changement de destination d’anciens bâtiments agricoles à destination d’habitations devront concilier l’objectif de préservation patrimoniale, de maintien d’un paysage de qualité et de limitation des impacts sur le fonctionnement des exploitations agricoles.
- Faire du tourisme un levier économique du territoire en valorisant les potentiels offerts (tourismes culturel, historique, nautique, vert, fluvial...) en lien avec l’offre d’équipements culturels, sportifs et de loisirs pour les habitants et les visiteurs. Les outils de valorisation économique devront être développés, modernisés et diversifiés (modernisation de l’offre hébergement touristique, offre de camping à proximité des sites touristiques, des voies vertes et de la vallée de la Mayenne).

En réponse à l’axe II « l’attractivité résidentielle et services aux habitants », il s’agit de :

- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée. Le développement devra conforter l’animation des villes et des bourgs par la présence d’habitants de toutes générations, d’emplois locaux et de services de proximité ou aisément accessibles. L’offre diversifiée de logements prendra en compte les réponses à apporter aux besoins des parcours résidentiels et des populations spécifiques (jeunes, gens du voyage, ménages en situation de précarité) et en accompagnant la politique globale relative au « bien vieillir » de Mayenne Communauté. La nouvelle offre de logements intégrera la reconquête des centres-villes, centres-bourgs et la qualité des paysages.
- Améliorer et mutualiser l’offre et l’accès aux équipements et services du territoire. Cette offre culturelle, sportive, de loisirs devra concilier diversité, proximité et accessibilité pour les usagers. Les équipements scolaires existants sont à maintenir en développant l’offre périscolaire mutualisée par groupes de communes. L’amélioration de l’accès à l’offre de santé s’appuie sur l’armature des équipements structurants tels que l’hôpital, le nouveau pôle santé de Mayenne, les maisons de santé, les établissements d’accueil aux personnes âgées. L’équipement du territoire en réseaux

performants de communication devra permettre l'accès pour tous aux services dématérialisés. Le développement des espaces publics favorisera le lien social et intergénérationnel.

- Améliorer les dessertes externes et internes et mettre en œuvre les mobilités durables. Poursuivre le contournement de Mayenne par la RN 162, améliorer la desserte routière entre Mayenne et Laval par la mise à 2 X 2 voies complète et aménager et sécuriser les liaisons interurbaines ainsi que les traversées des agglomérations. La mobilité multimodale est à développer en organisant et en densifiant les moyens de déplacement sur l'ensemble du territoire, notamment pour faciliter les échanges entre les communes structurantes et les communes rurales. Les aménagements devront favoriser l'usage des modes actifs de déplacement (marche, vélo).

En réponse à l'axe III « qualité du cadre de vie et exigences environnementales », il s'agit de :

- Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue en protégeant de façon prioritaire les espaces naturels du territoire jouant un rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Les éléments arborés (bois, talus, haies, arbres isolés...), les zones humides, les espaces verts publics seront protégés et maintenus.
- Les grands paysages et patrimoines identitaires et les éléments de patrimoine seront préservés en s'assurant de la bonne insertion paysagère des routes, des formes urbaines et en valorisant les bâtiments remarquables sur tout le territoire. La densification raisonnable des espaces urbanisés existants devra préserver ou offrir une place plus importante à la nature et au végétal, y compris dans les zones d'activité existantes et futures. Hors infrastructures de transport de niveau départemental ou national, les superficies maximales prévues en extension des enveloppes urbaines sont de 190 ha (dont 80 ha au titre de l'habitat et des équipements, et 110 ha pour le développement économique).
- Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé. Cette volonté trouve sa traduction dans le développement de la transition énergétique (énergies renouvelables...), la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé humaine : aménagement des espaces urbains en évitant les implantations de nouveaux logements à proximité des nuisances sonores et en favorisant les cheminements doux. Cet objectif se traduit également par la préservation de la qualité de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et la gestion durable des déchets.

3.1.4.2 – Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre le PADD

Conformément à l'art. R.151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit justifier la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les dispositions édictées par le règlement (graphique et écrit) pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables. La justification doit également démontrer la complémentarité entre ces différentes dispositions réglementaires.

■ Le zonage réglementaire

Le territoire intercommunal est découpé en 4 types de zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), Zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Le principe du zonage du PLUi est établi en cohérence avec :

- Les objectifs du PADD,
- L'analyse des habitats naturels et des continuités écologiques (état initial de l'environnement),
- L'analyse urbaine et paysagère,
- Le zonage des documents en vigueur au moment de l'élaboration du présent PLUi,
- Les projets de chaque commune, au regard de la politique générale d'aménagement de Mayenne Communauté.

Les différentes zones du PLUi sont présentées en détail au chapitre « 3.5 Le règlement » du présent rapport

■ Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

Après avoir rappelé le cadre réglementaire (art. L.151-6 du code de l'urbanisme), le rapport de présentation mentionne que le PLUi de Mayenne Communauté a inscrit 51 sites qui correspondent aux zones à urbaniser à court et moyen terme.

Conçues en cohérence avec les dispositions du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation répondent à la volonté de Mayenne Communauté de :

- Maîtriser son développement,
- Offrir aux ménages un cadre de vie agréable,
- Proposer aux acteurs économiques un contexte favorable à leur développement.

En pages 420 et 421, le rapport de présentation liste 49 OAP à vocation Habitat / Mixte et 11 OAP à vocation Economie.

■ Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD

Les chapitres suivants présentent successivement la façon dont le dispositif réglementaire répond aux orientations du PADD

▪ Axe I « attractivité et dynamiques économiques » :

Afin de renforcer le rôle économique de Mayenne communauté, le zonage du PLUi a inscrit 445,8 ha de zones urbaines à vocation économique (UE), 78 ha en zone à urbaniser à vocation économique (AUe) et 19,7 ha sont classés en zone 2AUe dans le but de constituer une réserve foncière pour le développement économique à long terme. Toutes les zones 1AUe font l'objet d'OAP dans le but d'assurer leur bonne insertion dans le paysage.

Afin de conforter l'activité commerciale en centralité des linéaires de commerce sont mis en place à Mayenne (3,09 km) et Lassay-les-Châteaux (0,37 km). Ces linéaires rendent obligatoire la présence des commerces, services et artisanat en rez-de-chaussée sur ces espaces identifiés.

Pour préserver l'agriculture et la sylviculture le zonage identifie 50.782,7 ha (80,5 % du territoire) en zone agricole (A), dont 175,1 ha en zone agricole protégée (Ap). Le règlement autorise en zone agricole (A) plusieurs destinations qui ne sont pas de nature à remettre en cause la vocation agricole des terres : extensions de l'habitat, abris de jardins et annexes aux logements sous conditions. Dans le souci de concilier le dynamisme et l'attractivité des espaces ruraux, le PLUi identifie 804 bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF⁴.

Pour faire du tourisme un levier économique du territoire, le PLUi repère 498 éléments de patrimoine à protéger et protège les éléments naturels. Les chemins identifiés par le PDIPR⁵ sont retranscrits sur le plan de zonage et protégés.

▪ Axe II « attractivité résidentielle et service aux habitants » :

L'objectif de Mayenne Communauté est d'améliorer la dynamique démographique, ce qui nécessite la production de 2.000 logements sur la période 2018/2030. Les zones 1AUh destinées à être urbanisées à court et moyen terme représentent 69,9 ha selon la répartition suivante :

- Mayenne : 17 ha (24,30 %)
- Pôles structurants – Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne : 9,3 ha (13,30 %)
- Communes de la couronne mayennaise et bourgs intermédiaires / 25,1 ha (36 %)
- Communes rurales : 18,5 ha (26,4 %).

Pour les besoins à plus long terme, 3,9 ha sont inscrits en zone 2 AUh.

Afin de favoriser la dynamique de construction au sein du tissu existant, le règlement du PLUi prévoit des règles favorisant la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants et donc la remise sur le marché de logements

⁴ Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

⁵ Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

▪ Axe III « qualité du cadre de vie et exigences environnementales »

Pour préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue, le zonage réglementaire inscrit 8.879,4 ha de zones naturelles, soit 14,17 % du territoire.

L'étude réalisée par le CPIE⁶ Mayenne-Bas Maine, qui reprend et détaille le SRCE⁷ Pays de la Loire a permis de localiser les différents réservoirs et corridors écologiques sur le territoire. Le bocage a été pris en compte avec 3.327 km de haies inscrits sur le plan de zonage, avec un règlement écrit qui encadre leur protection. Les OAP (avec la prise en compte du maillage bocager) et les 1.166 ha de zones humides reportées sur le plan (en zones A et N) font l'objet d'une attention particulière. Les cours d'eau sont classés en zone N sur une distance de 10 m de part et d'autre des berges. En zone urbanisée (U) les obligations en matière d'espace vert de pleine terre et de plantations sont mentionnées au règlement écrit.

Le zonage réglementaire prend en compte les PPR (Plans de Prévention des Risques) : aucune nouvelle zone d'urbanisation ou de développement n'est identifiée à l'intérieur de ces périmètres.

■ Mode d'emploi du règlement

La règle d'urbanisme est l'un des leviers de mise en œuvre du PADD. Ainsi, la partie réglementaire constitue la pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol. Elle ne peut être détachée des autres pièces du PLUi et s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation. La portée du règlement s'inscrit selon les dispositions de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme et prend en compte les autres législations en vigueur (servitudes d'utilité publique, installations classées...).

Le règlement du PLUi de Mayenne Communauté, établi conformément aux articles R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme comprend les pièces écrites et le document graphique. Les pièces écrites comportent les dispositions générales et les dispositions réglementaires par zone.

Le contenu des documents graphiques (plan de zonage) est défini, notamment, aux articles R.151-14 et R.151-17 du code de l'urbanisme.

■ Justification de l'insertion de dispositions particulières

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLUi de Mayenne communauté délimite 309 emplacements réservés, 173,01 ha d'espaces boisés classés, les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologiques (linéaires de haies, arbres isolés, espaces verts à protéger) et les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). Les 46 STECAL (39 en zone agricole et 7 en zone naturelle) sont décrits en pages 433 à 435 du rapport de présentation.

494 éléments bâtis ont été identifiés au titre des patrimoines bâtis protégés (églises, châteaux, maisons de maître, moulins, fontaines, lavoirs, stèles...), ainsi que 804 bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

3.1.4.3 - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme impose une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du plan. Entre 2006 et 2016, le territoire de Mayenne Communauté a vu son territoire changer de la façon suivante :

- + 352 ha de surface artificialisée (54 ha sur la ville de Mayenne)
- - 313 ha de surfaces agricoles (dont 52 ha sur la ville de Mayenne)
- - 37 ha de surfaces boisées
- - 4 ha de surfaces en eau.

⁶ C.P.I.E. : Centre Permanent d'Initiatives à l'Environnement

⁷ S.R.C.E. : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

3.1.4.4 - Capacité de mutation et dispositions favorisant la densification

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis.

L'enquête réalisée dans le cadre du PLH (Plan Local de l'Habitat) 2018/2013 a permis de définir les capacités de densification et d'extension existantes dans les communes. Au total, 139 ha de potentiel foncier à vocation d'habitat ou de quartiers mixtes sont identifiés en zones UA, UB, UC, 1AUh (aménagements en cours compris). En concordance avec les objectifs du PLH (2018-2023) et du SCoT de Mayenne Communauté, le PLUi reprend un objectif de 2.000 logements à construire.

3.1.4.5 – Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Concernant la justification des besoins fonciers, 58,3 ha s'avèrent nécessaires pour répondre aux objectifs économiques (plus une réserve de 19,7 ha)

Compte tenu de la croissance démographique estimée à 0,5 % par an (40.648 habitants à l'horizon 2030), les 2.000 nouveaux logements nécessaires sont estimés de la façon suivante :

- 201 logements par remobilisation de la vacance,
- 487 logements en potentiel sur les lotissements existants,
- 115 logements en densification,
- 611 logements en changement de destination
- 1.093 en extension urbaine.

Les 69,9 ha réellement ouverts à l'urbanisation traduisent le souci de gestion économe des sols et la volonté de favoriser le dynamisme des centres-villes et centres-bourgs.

3.1.5 – L'évaluation environnementale

■ Cadrage et méthodologie

Selon les dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
- analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan,
- expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement, 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,
- présente les mesures envisagées pour Eviter, Réduire et si possible Compenser (ERC), s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat. Ces critères et indicateurs doivent permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs prévus et d'envisager, si nécessaire les mesures appropriées,
- comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Méthodologie : le processus d'évaluation environnementale a commencé dès les premières phases de réflexions sur l'élaboration du PLUi. Il y a d'abord eu un diagnostic territorial suivi d'un état initial de l'environnement rédigés dans un souci d'exhaustivité et de détail permettant une analyse fine des enjeux du territoire, puis des incidences potentielles du PLUi sur l'environnement.

Tous les documents composant le PLUi ont fait l'objet d'analyse et de réflexion portant sur les impacts environnementaux potentiels pour le territoire communautaire. Durant ce processus, certaines décisions et orientations ont ainsi pu être écartées, car jugées comme ayant trop d'incidences sur l'environnement.

Pour l'état initial de l'environnement, une analyse AFOM (Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces) a été réalisée pour chaque thématique. Elle a permis d'identifier différents enjeux pour le territoire et d'adopter certaines mesures dans le PLUi, en réponse à ces enjeux. Ces éléments d'analyse ont ensuite été repris dans l'évaluation environnementale pour procéder à la définition du scénario de référence (ou scénario au fil de l'eau).

Analyse des incidences du PLUi : les incidences du PLUi ont été analysées sur un certain nombre de thématiques environnementales qui ont pu être dégagées, ainsi que les incidences du PLUi sur les secteurs à urbaniser soumis à une OAP.

S'agissant de l'analyse des incidences positives ou négatives sur chacune des thématiques, chaque document du PLUi a été soumis à une série de questions évaluatives découlant directement des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Cette méthode a permis de déterminer les impacts pour chaque thématique environnementale.

Le résultat de cet examen a pris la forme d'un tableau d'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement:

Tableau d'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement

Dispositions du PLUi	Document	Incidences prévisibles	Note d'impact	Mesures ERC	Justification

source: rapport de présentation page 445.

La colonne « incidence prévisible » contient la description des incidences, des impacts du PLUi sur l'environnement. Il s'agit de définir l'ensemble des modifications qualitatives, quantitatives et fonctionnelles qu'engendre le PLUi, tout au long de sa mise en œuvre.

Les incidences ont aussi été catégorisées dans la colonne “note d'impact” sur une échelle comprenant 6 niveaux. Un code couleur est également associé à la notation afin de faciliter la lecture. Voici le tableau de classement des incidences selon leur impact.

source: rapport de présentation page 445.

Impact	Définition	Note d'impact
Impact extrêmement positif	Disposition qui produit des effets positifs sur l'environnement.	2
Impact positif	Disposition produisant des effets positifs mais de manière restreinte.	1
Impact nul	La disposition n'entraîne pas d'impact ou elle entraîne des impacts à la fois positifs et négatifs et qui se compensent.	0
Impact négatif	Disposition induisant des effets défavorables mais de manière limitée	-1
Impact extrêmement négatif	Disposition induisant des effets largement défavorables.	-2
Impact incertain	La disposition induit des effets difficilement qualifiables, dépendant de certains facteurs externes, pouvant être tantôt positifs, tantôt négatifs.	N

Ainsi, une note a été attribuée en fonction de l'intensité de l'impact. En cas d'absence d'impact la note est de zéro, elle est de 1 pour un impact faible, de 2 pour un impact moyen, de 3 pour un impact fort et de 4 pour un impact très fort.

Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à une OAP : le travail d'analyse a permis de qualifier l'impact qu'aurait une urbanisation potentielle de ces secteurs. La qualification des sensibilités environnementales a permis, le cas échéant, d'intégrer des solutions pour éviter réduire voire compenser les incidences potentiellement négatives que pourrait générer une urbanisation de ces secteurs.

L'ensemble des impacts est plutôt faible, car cette méthode a été mise en œuvre dès le début de l'élaboration du zonage et a évité d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs trop sensibles.

■ Articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

Conformément aux dispositions des articles L.131-4 à L.131-7 du Code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale doit contenir une description de l'articulation du plan local d'urbanisme intercommunal avec les documents avec lesquels il a une obligation de compatibilité ou de prise en compte.

Ainsi, le PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mayenne Communauté et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Comptabilité avec le SCoT : la mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT (approuvé le 14 mars 2019) a été facilitée par le fait que ces deux documents concernent le même périmètre géographique et qu'ils ont été examinés pratiquement en même temps.

Il convient aussi de préciser que le SCoT est compatible avec :

- la charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine 2008,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne 2016,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Mayenne 2014,
- le Plan de Gestion du Risque d'Inondation du bassin Loire Bretagne 2016.

Le SCoT prend également en compte le schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire 2015 et les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements de service public.

Le SCoT de Mayenne Communauté poursuit trois grandes ambitions, également partagées par le PLUi :

- Affirmer une identité de "territoire de qualité" autour du deuxième pôle économique du département,
- résoudre les déséquilibres actuels du territoire,
- promouvoir un partenariat positif entre les territoires complémentaires.

Il s'articule en trois axes principaux, à savoir :

- un SCoT qui traduit une volonté d'attractivité et de dynamique économique forte en renforçant le rôle économique de Mayenne Communauté à l'échelle départementale,
- un SCoT qui encadre l'activité résidentielle et les services aux habitants avec une logique de répartition du développement attendu selon une armature territoriale précise, avec la ville de Mayenne comme pôle principal, Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne comme pôles secondaires. Les autres communes sont classées en communes de la couronne mayennaise ou communes rurales. Cette armature territoriale traduit localement les objectifs de logement selon le plan local de l'habitat (PLH) et articule l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire.
- Un SCoT qui préserve la qualité du cadre de vie et les exigences environnementales avec la prise en compte des espaces naturels, réservoirs et corridors, de façon prioritaire, la préservation des paysages et patrimoines identitaires ou encore la réduction des risques et nuisances sur l'environnement et la santé.

De manière générale, les ambitions affichées par le PADD du PLUi concordent avec celles figurant au PADD du SCoT. Au niveau de la consommation foncière, le règlement graphique du PLUi respecte les orientations quantitatives et qualitatives du SCoT. Ce règlement prend en compte les enjeux environnementaux puisque les milieux naturels identifiés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été protégés, tout comme le linéaire bocager, les étangs et les cours d'eau. De même, une trame zone humide protège de

l'urbanisation de ces espaces. Enfin le règlement graphique accorde une part très importante aux espaces agricoles qui constituent 81 % du territoire.

Il convient également de préciser que les documents du PLUi doivent respecter les prescriptions contenues dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT.

L'évaluation environnementale du PLUi dresse un tableau de la prise en compte des prescriptions du SCoT. A titre d'exemple nous pouvons citer que le SCoT a prescrit, dans un premier temps, une nouvelle superficie de 78 ha dédiée aux activités économiques. Les dispositions du PLUi établissent que l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'activité économique à court terme (1AUe) correspond à une surface de 56 ha. De même, le document d'orientation et d'objectifs du SCoT prescrit la prise en compte des caractéristiques environnementales et agricoles de chaque site. Il ressort, pour les dispositions du PLUi, que les sensibilités environnementales, en particulier les zones humides et le maillage bocager, ainsi que les sensibilités agricoles, ont permis d'ajuster le zonage de sites à urbaniser, en supprimant certains sites ou en redélimitant certains contours. Ces caractéristiques ont également fait l'objet de prescriptions dans les OAP dans le but de les maintenir.

Le SCoT prescrit la préservation du paysage de bocage (maintien de sa densité et de ses fonctions). La possibilité de suppression de haies devra s'accompagner de mesures de compensation par replantation, dans des conditions détaillées dans le PLUi. Au zonage graphique du PLUi, les haies sont identifiées pour un linéaire total de 3.327 km et elles font l'objet d'une protection réglementaire avec un principe de compensation à 100 % ou de regarnissage à 150 % si la compensation s'avère impossible à mettre en œuvre.

Le SCoT prévoit la production d'environ 2.000 logements sur une période de 12 ans et demande de répartir les perspectives de production selon la hiérarchie de l'armature urbaine. Il précise que la distribution au sein de chaque type de communes sera affinée par le programme local de l'habitat. Le rapport de présentation du PLUi précise que les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUh) ont été calculées en tenant compte du diagnostic du PLH.

Le SCoT prescrit d'identifier et de protéger les espaces jouant le rôle de réservoirs de biodiversité. Il ressort des dispositions du PLUi que les espaces identifiés et protégés ont été repris et classés en zone naturelle « N » afin de garantir leur protection et en zone « Ap » pour quelques espaces en zone agricole.

Le SCoT prescrit d'identifier et de protéger les espaces assurant le rôle de corridor écologique offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Il ressort des dispositions du PLUi que les espaces naturels jouant un rôle de réservoir de biodiversité qui avait déjà pu être identifiés dans le cadre du SCoT ont été intégrés dans le PLUi. Pour les zones humides une trame spécifique inconstructible a été définie.

Le SCoT prescrit d'identifier et de protéger les éléments du tissu urbain contribuant à la trame verte et bleue (TVB) locale, favorable à la vie et au déplacement des espèces et à la qualité de vie des habitants (parcs et jardins publics, cœurs d'îlot végétalisés, arbres d'alignement ou isolés, haies, cours d'eau et leurs berges, mares, etc.). Au PLUi, les éléments de nature en ville ont été repérés et protégés (espaces verts protégés, haies classées, arbres remarquables...)

Le SCoT prescrit pour les zones à risques que le PLUi devra, dans la mesure du possible, classer en zone naturelle ou agricole les secteurs présentant les risques les plus forts. Il ressort des dispositions du PLUi que les secteurs présentant des risques forts ont été classés en zone naturelle « N » ou en zone agricole protégée « Ap ».

Le SCoT prescrit d'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). Il ressort des dispositions du PLUi que les zones d'aléa fort et les champs d'expansion des crues sont préservées de toute construction.

Compatibilité avec le PLH

Le plan local de l'habitat de Mayenne communauté, approuvé en 2017, définit les orientations à suivre en matière d'habitat et de logement sur la période 2018-2023. Il est structuré en quatre grandes orientations :

- développer un habitat répondant aux besoins des ménages dans leur diversité,
- conforter les centres-bourgs et l'attractivité du parc existant,

- assurer les réponses aux différents besoins des populations spécifiques,
- suivre et mettre en œuvre la politique de l'habitat, avec des moyens et des partenariats adaptés.

De manière générale, le PADD du PLUi respecte ces orientations.

Le PLH identifie certaines actions que le PLUi doit mettre en œuvre spécifiquement :

- **PLH action n°1** : assurer le suivi de la programmation de logement et anticiper sur les problématiques foncières. Le PLH précise “dans le cadre du PLUi, travailler sur le positionnement des secteurs identifiés comme potentiellement mobilisables...”. Le PLUi dispose que les secteurs à urbaniser sont situés en continuité des enveloppes urbaines. Leur étendue et leur localisation est proportionnelle au nombre de logements à créer, par pôle. Les OAP fixent le nombre minimal de logements à produire par zone 1AUH.
- **PLH action n°2** : améliorer la qualité des constructions et projets d'aménagement en mobilisant les outils du PLUi pour encourager de nouvelles formes et nouveaux modes de construction. Le règlement du PLUi favorise la qualité des constructions tout en respectant le cadre architectural local.
- **PLH action n°3** : assurer la mixité sociale dans l'offre de logements produits en mobilisant les outils du PLUi en faveur de la mixité sociale. Les outils mobilisés par le PLUi sont en faveur de la mixité sociale, notamment l'article 3 du règlement des zones UA, UB, UC et AUH).

L'enveloppe globale des zones 1AUH a été définie en tenant compte des objectifs de construction de logements fixés par le PLH multiplié par 2 pour qu'il corresponde à un horizon temporel de 10 ans que vise le PLUi.

■ Scénario de référence

La méthode du scénario de référence, appelée scénario “au fil de l'eau”, correspond à une vision prospective théorique du territoire en l'absence de Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il a pour objectif de projeter, à l'horizon de 10 à 12 ans, les perspectives d'évolution du territoire face aux menaces et opportunités relevées dans le diagnostic territorial et dans l'état initial de l'environnement. Pour ce faire, il s'agit notamment de s'appuyer sur :

- L'observation des tendances passées et/ou des dynamiques d'évolution du territoire,
- L'observation des politiques, programmes ou actions mises en œuvre localement pouvant infléchir les tendances,
- La comparaison avec les échéances déterminées par les plans et programmes avec lequel le PLUi doit être compatible.

L'évaluation environnementale présente ainsi, sous forme de tableau, sans prendre en compte les conséquences du PLUi sur l'environnement :

- une synthèse de l'Etat initial de l'environnement en mettant en parallèle ses atouts / opportunités avec ses faiblesses / menaces,
- un scénario de référence permettant de se figurer les perspectives d'évolution en mettant en parallèle les évolutions positives, négatives ou sans évolution.

Les synthèses de l'état initial de l'environnement et les scénarios de référence figurent au rapport de présentation pour les sept thèmes suivants : cadre physique, paysages et patrimoine ; biodiversité et composantes de la trame verte et bleue ; gestion des eaux ; risques majeurs ; qualité de l'air, énergie et climat ; nuisances ; gestion des déchets.

■ Incidences prévisibles du PLUi sur l'environnement et les mesures envisagées.

Pour chacun des 7 thèmes présentés ci-après, un travail d'analyse est réalisé selon la chronologie suivante :

- rappel des enjeux identifiés,
- présentation des incidences du PLUi sur l'environnement, sous forme de tableau en indiquant les dispositions puis les documents du PLUi concernés, les incidences prévisibles, la note d'impact, les mesures ERC (éviter-réduire-compenser) envisagées et les justifications des choix opérés.
- Une synthèse évaluative des incidences du PLUi sur le PADD, le zonage/règlement et les OAP.

Les synthèses évaluatives du rapport de présentation sont les suivantes :

Cadre physique, paysages et les patrimoines

Question évaluative	PADD	Zonage / règlement	OAP
Le PLUi permet-il de limiter la consommation foncière ?	Positif	Plutôt positif	Sans objet
Le PLUi assure-t-il la préservation des paysages ?	Positif	Positif	Plutôt positif
Le PLUi assure-t-il la préservation du patrimoine ?	Positif	Positif	Sans objet

Biodiversité et les composantes de la Trame Verte et Bleue

Question évaluative	PADD	Zonage / règlement	OAP
Le PLUi permet-il d'assurer la préservation des espaces d'intérêt écologique et des éléments de la trame verte et bleue ?	Positif	Positif	Positif
Le PLUi assure-t-il la préservation du bocage ?	Positif	Positif	Positif
Le PLUi permet-il de limiter la fragmentation de milieux naturels	Positif	Plutôt positif	Limité

Gestion des eaux

Question évaluative	PADD	Zonage / règlement	OAP
Le PLUi permet-il de préserver la ressource en eau au niveau qualitatif et quantitatif ?	Positif	Positif	Plutôt positif
Le PLUi prévient-il de l'érosion des sols	Plutôt positif	Limité	Plutôt positif

Risques majeurs

Question évaluative	PADD	Zonage / règlement	OAP
Le PLUi permet-il de ne pas accentuer voire de réduire la vulnérabilité du territoire ?	Positif	Positif	Plutôt positif
Le PLUi permet-il de protéger les espaces d'expansion des crues.	Positif	Positif	Sans objet

Qualité de l'air, énergies et climat

Question évaluative	PADD	Zonage / règlement	OAP
Le PLUi contribue-t-il au développement des énergies renouvelables ?	Sans objet	Limité	Sans objet
Le PLUi permet-il de limiter la pollution atmosphérique ?	Positif	Positif	Positif
Le PLUi permet-il d'anticiper les effets du changement climatique ?	Positif	Plutôt positif	Positif

Nuisances

Question évaluative	PADD	Zonage / règlement	OAP
Le PLUi évite-il l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores et met-il en œuvre des dispositifs pour réduire d'éventuelles nuisances	Positif	Plutôt positif	Plutôt Positif

Gestion des déchets

Question évaluative	PADD	Zonage / règlement	OAP
Le PLUi encadre-t-il la gestion des déchets ?	Positif	Positif	Sans objet
Le PLUi prévoit-il des infrastructures de gestion ou traitement des déchets ?	Sans objet	Sans objet	Sans objet

La zone Natura 2000 la plus proche étant distante de 2 Km, le PLUi n'aura donc aucune incidence directe. Il pourra même avoir des effets positifs à travers la protection de certains paysages et habitats et du maintien de la trame verte et bleue locale.

S'agissant des incidences du PLUi sur les autres espaces naturels protégés ou référencés :

- les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et la tourbière du Gros Chêne à Marcillé-la-Ville ont été classés en zone N (non constructible),
- les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique ou Floristique (ZNIEFF) de type 1 ont été classées en zone naturelle N ou zone agricole protégée Ap (non constructibles), celles de type 2, n'ont pas fait l'objet de classement du fait de leur très large étendue,
- les zones humides ont été identifiées sur le zonage et elles ne peuvent recevoir aucune construction, quel que soit le zonage sur lequel elles se trouvent,
- les réservoirs de biodiversité identifiés par le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CIEP) Mayenne-Bas Maine ont été classés en zone « N » voire « NI » ou « Ap » afin d'assurer la non-constructibilité de ces espaces.

S'agissant des incidences du PLUi sur les secteurs à urbaniser soumis à une OAP, Mayenne communauté rappelle que 60 secteurs en extension ont fait l'objet d'une OAP (49 à vocation d'habitat et 11 à vocation économique). Une dernière OAP concerne, non pas un secteur en expansion, mais un secteur en renouvellement urbain.

Elle allègue que la plupart des sites n'ont pas d'incidences majeures, tant sur l'environnement que sur les futurs habitants. Elle expose que si de nombreux sites sont près de corridors naturels, ils maintiendront le réseau bocager existant, voire le renforceront avec l'ajout de quelques linéaires de haies.

Elle ajoute que l'investigation menée sur les zones humides a permis de modifier, voire de relocaliser, des secteurs afin d'éviter des impacts sur ces zones. Si des zones humides sont encore présentes sur certains secteurs, Mayenne communauté expose qu'elles seront soit évitées, soit compensées. Ainsi, dans le « tableau de synthèse de l'analyse des incidences par site ouvert à l'urbanisation », pour les OAP ayant obtenu les notes les plus élevées d'incidences concernant la biodiversité et la Trame verte et bleue⁸ Mayenne communauté propose des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Elle expose également que les sites n'entraînent pas une consommation foncière trop élevée se trouvant tous en prolongation d'espaces urbanisés existants (excepté le secteur sur Grazay). Des exigences d'espaces verts de pleine terre viendront limiter l'imperméabilisation des sols. Enfin, elle ajoute que ces secteurs sont soumis à un aléa faible au retrait-gonflement de l'argile.

■ Choix retenus au regard de l'environnement et justification vis-à-vis des solutions de substitution

La définition de la consommation d'espace a été définie en référence au Plan local d'habitat 2018-2023 et en fonction des données du SCoT qui a fixé une superficie maximum pour l'habitat (78 ha) et les activités économiques (110 ha). Pour l'habitat, les densités par commune ont été fixées à 18 logements/ha pour le pôle majeur, 15 logements/ha pour le pôle structurant, 14 logements/ha pour les communes de la couronne de Mayenne et 12 logements/ha pour les communes rurales.

⁸ Alexain Nord, Aron, Champéon centre, Commer centre, Commer D24, La-Bazoge-Montpinçon, Le Ribay D 147, Mayenne Point du Jour, Parigné-sur-Braye Le Bocage, Saint-Baudelle Chemin de la Chartrie, Saint-Baudelle Avenue des Lilas, Saint-Fraimbault-de-Prières sud bourg, puis Aron ZA Les Chevreuils, Commer zone artisanale et Mayenne ZA La Peynière

Ce rapport de logements à produire par densités a permis de déterminer les surfaces urbanisables par commune et a contribué à réduire les superficies nécessaires à la construction de logements.

La consommation d'espace à vocation d'activité économique traduit le premier axe du PADD du PLUi, à savoir "Renforcer le rôle économique de Mayenne Communauté à l'échelle du département". Trois scénarii de consommation foncière ont été étudiés en fonction, soit du maintien du taux d'emplois, soit de l'augmentation faible de ce taux ou de l'affirmation du bassin d'emplois. C'est ce dernier scénario qui a été retenu. Ainsi, il a été décidé qu'une superficie de 85 ha pouvait être urbanisée à court terme et que 26 ha supplémentaires seraient ouverts à l'urbanisation à long terme, soit un total de 111 ha urbanisable.

Mayenne communauté souligne que si les documents d'urbanisme de chaque commune avaient été maintenus, la superficie d'urbanisation aurait été de 35 ha /an alors que le PLUi propose 15,8 ha/an.

Méthode utilisée pour le choix des secteurs à urbaniser pour l'habitat

(P. 549 du rapport de présentation)

1 ^{ère} étape	Définition de la superficie urbanisable par commune	
2 ^{ème} étape	Analyse des sensibilités agricoles	Analyse des secteurs urbanisables en extension (dessertes, présence de risques, situation par rapport à l'enveloppe urbaine...)
3 ^{ème} étape	1 ^{er} choix d'un (ou plusieurs) secteur(s) à urbaniser	
4 ^{ème} étape	Investigation zones humides : sondages pédologiques sur le(s) secteur(s) retenus	
5 ^{ème} étape	Si absence de zones humides	Si présence de zones humides
6 ^{ème} étape	Validation du secteur	<ul style="list-style-type: none"> - 1° Eviter : choix de nouveaux secteurs (retour à la 4^{ème} étape) - 2° Réduire* : Modification du périmètre avec ou sans réduction. - 3° Compenser** : inscription de principes de compensation

Pour la localisation des zones à urbaniser, l'emplacement par rapport à l'enveloppe urbaine existante, la présence de réservoirs, corridors et zones humides, les risques naturels et technologiques ainsi que les sensibilités agricoles ont été pris en compte. La même démarche a été utilisée pour le choix des secteurs à vocation d'activités économiques, en considérant l'existence des zones artisanales communautaires et des sites d'intérêt communautaires. Il a ainsi été décidé de conforter les sites déjà existants et d'implanter de nouveaux sites à certains emplacements stratégiques, proches des axes majeurs de communication, de circulation et des communes principales.

■ Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma

Classés en relation avec chacune des 10 orientations du PADD, 28 indicateurs sont proposés sous forme de tableau. Pour le suivi des effets du Plan, 22 indicateurs seront suivis annuellement et 6 autres, dont la liste figure ci-après, seront suivis selon une périodicité différente :

- l'indicateur de concentration d'emploi, tous les 5 ans,
- le suivi des surfaces agricoles utiles, tous les 5 ans,
- les surfaces de réservoirs et corridors écologique, tous les 5 ans,
- le linéaire et la densité du bocage, tous les 3 ans,
- le bon état écologique des cours d'eau, tous les 6 ans
- l'évolution de l'occupation des sols, tous les 5 ans.

■ Résumé non technique de l'évaluation environnementale

La partie « évaluation environnementale » du rapport de présentation du PLUi de Mayenne communauté présente, en son chapitre 7, un résumé non technique de l'évaluation environnementale selon le plan suivant :

- présentation générale du PLUi,
- articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes,
- choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution,
- scénario de référence,
- incidences prévisibles notables du PLUi sur l'environnement et mesures envisagées,
- critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du schéma.

Ce résumé non technique, de 12 pages, permet de prendre connaissance des principaux éléments de l'évaluation environnementale.

3.2 – Le Bilan de la concertation

Au cours de sa séance du 19 mars 2017, le conseil communautaire (de Mayenne Communauté) approuve les modalités de concertation *« l'élaboration du PLUi ne peut se concevoir sans une participation active des acteurs du territoire. En plus de l'association obligatoire de l'Etat, et des personnes publiques associées, la communauté de communes souhaite que ce document soit élaboré en concertation étroite avec les représentants du monde professionnel, les associations, les structures représentant la société civile, ainsi que l'ensemble des habitants du territoire. »*

La concertation avec la population prendra la forme suivante :

- *Information régulière sur la procédure d'élaboration du PLUi dans la presse locale, avec un minimum d'une fois par an,*
- *Diffusion d'informations sur le projet de PLUi sur le site internet de la Communauté et sur les sites internet des communes (pour celles qui en possèdent),*
- *Diffusion d'informations sur la procédure du PLUi dans le bulletin communautaire et les bulletins communaux,*
- *Expositions au siège de Mayenne Communauté et tournant dans les communes, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêt),*
- *Mise à disposition d'un registre d'observations ouvert aux habitants dans chaque commune et au siège de la communauté,*
- *Organisation de plusieurs réunions publiques (par commune ou par secteur, générale ou thématique) ».*

La concertation mise en œuvre s'est organisée autour des moyens d'information et de participation définis lors de la prescription du PLUi (cf. conseil communautaire du 19 mars 2017 ci-dessus), auxquels se sont ajoutés des moyens supplémentaires mobilisant le public à de nombreuses reprises, au-delà des dispositions légales et réglementaires. Ce bilan de la concertation est présenté sur 22 pages, plus 31 pages d'annexes.

■ Les actions menées au lancement du PLUi

- Création d'un logo permettant l'identification visuelle.
- Mise en ligne sur le site de Mayenne Communauté d'outils de concertation à destination des habitants (questionnaire, une carte collaborative, une possibilité contribution photographique).



Le questionnaire et la carte collaborative ont respectivement dénombré 117 et 115 contributions, disponibles sur le site internet de Mayenne Communauté et détaillées dans le bilan de la concertation.

- Trois réunions publiques, en partenariat avec le Conseil de Développement de Haute Mayenne, ont été organisées à Lassay-les-Châteaux, Mayenne et Sacé les 5, 6 et 13 décembre 2016. Elles ont permis d'informer une quarantaine de personnes.

■ Les actions menées à la phase de diagnostic

- deux séries d'ateliers thématiques, le 3 décembre 2016 lors de l'assemblée générale de Mayenne Communauté avec l'ensemble des élus et les 25, 26 avril & 5 mai 2017 (6 ateliers) sur différentes thématiques (commerce, forme urbaine, économie, habitat...) avec les élus des commissions concernées et les acteurs locaux.

- La contribution du « groupe citoyens », en partenariat avec le Conseil de Développement de Haute Mayenne. Ce groupe, qui s'est réuni à trois reprises entre janvier et mars 2017, a émis des avis sur la base du diagnostic et des premiers enjeux. Des « Café Carto », destinés à initier les habitants à l'outil de la carte collaborative, ont été organisés les 4 et 8 février 2017 à Lassay-les-Châteaux et à Mayenne.

- Les 25 et 26 février 2017, Mayenne Communauté a sollicité le prestataire « Tired du 6 » pour une concertation tout public. 69 personnes ont participé à cette concertation qui a permis d'aborder les thématiques Habitat, Transport-mobilité, Energies, Zones commerciales, Paysages agricoles et naturels, Tourisme et loisirs divers.

- En janvier 2018, installation de 4 panneaux d'exposition à l'hôtel communautaire ainsi que dans les 33 communes de Mayenne Communauté.

■ Les actions menées à la phase du PADD

- Trois réunions publiques, les 9, 10 et 15 octobre 2018 à Lassay-les-Châteaux, Martigné et Mayenne. M. Antoine VALPREMIT, vice-président de Mayenne Communauté en charge de l'aménagement du territoire, a présenté les principaux enseignements du diagnostic et les orientations du PADD. Ces 3 réunions ont rassemblé près de 80 personnes.

- Les supports de communication : en juin 2017, diffusion aux élus et aux habitants d'un dépliant synthétisant le diagnostic et les enjeux. En octobre 2018, installation de panneaux à l'hôtel communautaire, ainsi que dans les 33 communes.

■ Les actions menées à la phase du règlement

- Les réunions publiques « décalées » animées par la compagnie théâtrale « *Ces dames disent* ». Sur la base d'expositions photographiques mettant en comparaison des clichés du territoire sur une période de 100 ans, les visiteurs étaient invités à dire ce à quoi ils sont attachés et ce qui peut les perturber dans leur cadre de vie, paysages (ville, centre bourg, campagne). L'objectif étant de se projeter dans les 10 – 20 ans à venir et d'exposer en quoi le règlement du PLUi peut y contribuer.

La restitution s'est faite sous forme de 4 réunions publiques « décalées » animées par la compagnie théâtrale à Contest, Martigné, le Housseau-Brétignolles et Mayenne. 90 personnes ont participé à ces animations.

- Les 11, 12 et 18 mars 2019, trois réunions publiques, rassemblant au total plus de 120 personnes, ont été organisées à Lassay-les-Châteaux, Martigné et Mayenne pour présenter le règlement (zonage et règlement écrit).

▪ Début avril 2018, installation de 5 panneaux d'exposition à l'hôtel communautaire ainsi que dans les 33 communes, avec affichage des plans de zonage au format AO correspondant au territoire communal. Le public était invité à formuler les remarques, questions ou explications sur les registres tenus à disposition et à l'adresse mail dédiée de Mayenne Communauté. 30 retours, émanant des habitants d'une dizaine de communes, ont sollicité des modifications de zonage, signalé des oublis dans les changements de destinations ou posé des questions diverses (chemins, cadastre, emplacements réservés...).

■ La communication faite tout le long de l'élaboration du PLUi

- 22 articles ont été diffusés dans la presse locale à l'occasion de points presse organisés à chaque étape de l'élaboration du PLUi,
 - 5 articles dans le journal communautaire (au lancement, en phase PADD et en phase règlement),
 - 38 articles dans les bulletins communaux (20 communes ont intégré au moins un article dans leur bulletin communal),
 - Le site internet de Mayenne Communauté comprend 2 pages d'accueil web « Mayenne Communauté demain » et « PLUi », avec une adresse mail et un n° de téléphone dédiés à disposition pour toutes remarques, questions ou demandes. Par ailleurs, 9 communes ont intégré à leur site internet un lien vers les pages dédiées au PLUi du site de Mayenne Communauté.
- Globalement une dizaine de sollicitations ont été collectées par mail ainsi que de nombreuses demandes sur la procédure.

■ Bilan et approbation de la concertation préalable

Considérant que :

- L'ensemble des modalités de concertation fixées ont été mises en œuvre tout au long de la procédure, et que des moyens complémentaires ont été proposés, au-delà des obligations légales,
- La population et les acteurs locaux ont été tenus informés régulièrement et ont pu alimenter et enrichir le contenu des réflexions à travers les différents moyens utilisés,
- Les habitants du territoire ont pu s'emparer des outils qui étaient tenus à leur disposition pour réagir, questionner et apporter leur pierre à la réflexion sur le PLUi,

le conseil communautaire du 11 juin 2019 a tiré le bilan puis approuvé la concertation préalable à l'élaboration du PLUi.

3.3 – Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD constitue le projet politique des élus de Mayenne Communauté dans les domaines de l'aménagement du territoire en déclinaison du SCoT de ce même territoire. Il affirme les grands choix stratégiques à l'horizon 2030.

Son contenu est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il définit :

- 1)- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- 2)- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la communauté de communes,

Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fixe aussi un cadre de cohérence interne au PLUi : les outils réglementaires (O.A.P. , règlement et zonage) doivent être définis de façon à permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le PLUi de Mayenne Communauté affirme et décline les trois grandes ambitions du SCoT visant le développement de l'ensemble des communes du territoire dans le respect de leur diversité et de leur authenticité :

- Affirmer une identité de « territoire de qualité » autour du 2^{ème} pôle économique du département,
- Résoudre les déséquilibres actuels du territoire,
- Promouvoir un partenariat positif entre territoires complémentaires.

Sur la base de ces trois ambitions, le PADD du PLUi de Mayenne Communauté se décline 3 grands volets structurant 10 axes d'aménagement du territoire :

<p style="text-align: center;">①</p> <p style="text-align: center;">ATTRACTIVITE & DYNAMIQUES ECONOMIQUES</p>	<p>1/- Renforcer le rôle économique du territoire de Mayenne communauté à l'échelle du département.</p> <p>2/- Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés.</p> <p>3/- Préserver l'agriculture et la sylviculture, activités économiques garantes de l'identité des paysages de Mayenne Communauté.</p> <p>4/- Faire du tourisme un levier économique du territoire.</p>
<p style="text-align: center;">②</p> <p style="text-align: center;">ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET SERVICES AUX HABITANTS</p>	<p>5/- Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée par une offre de logements adaptée.</p> <p>6/- Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du Territoire.</p> <p>7/- Améliorer les dessertes internes et externes et la mise en œuvre de mobilités durables.</p>
<p style="text-align: center;">③</p> <p style="text-align: center;">QUALITE DU CADRE DE VIE ET EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES</p>	<p>8/- Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue.</p> <p>9/- Préserver les paysages identitaires et renforcer la qualité du développement urbain et rural.</p> <p>10/- Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé humaine.</p>

I - Attractivité et dynamiques économiques

1. Renforcer le rôle économique du territoire de Mayenne communauté à l'échelle du département.

- **Appuyer une stratégie de développement économique à la hauteur du 2^{ème} pôle d'emplois du département** en renforçant Mayenne Communauté comme bassin d'emploi, favorisant la diversification des emplois locaux et en répondant aux besoins spécifiques des artisans et petites entreprises.
- **Développer une stratégie d'implantation des emplois et activités** en optimisant et rendant plus attractives les zones industrielles existantes, réinvestissant les friches industrielles ou commerciales, développant le télétravail. De nouveaux sites d'accueil d'activités économiques de rang communautaire pourront être développés à proximité de la déviation de la RN 162, puis de la RN 12.
- **Soigner le « paysage économique »** en requalifiant les entrées de ville à vocation commerciale et économique, en maîtrisant l'effet vitrine des RN 162 et RN 12 et en inscrivant des principes d'aménagement qualitatifs dans les opérations de requalification ou de création de zones d'activités.

2. Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés

- **Une stratégie de développement commercial conciliant proximité et complémentarité** en appuyant l'armature commerciale du territoire sur la complémentarité du maillage existant entre le pôle majeur (Mayenne), les pôles intermédiaires et de proximité (Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne), les deux pôles d'hyper proximité (Aron et Saint-Georges-Buttavent). Le service rural diffus a pour objectif le maintien et le développement de commerces de proximité pour les besoins locaux.
- **Affirmer les centralités comme espaces privilégiés du développement local** par la préservation du maillage commercial des centres-villes et centres-bourgs, avec mise en œuvre d'un cadre réglementaire visant à les préserver (linéaires commerciaux protégés, réduction des contraintes d'implantation, accompagnement dans la mise aux normes de commerces isolés...)
- **Agir en faveur de l'amélioration des déplacements au sein des espaces commerciaux** : conditions d'accès aux piétons et cyclistes, interconnexions à l'intérieur des zones commerciales et amélioration des déplacements en centre-ville.
- **Conforter le développement commercial sur les espaces commerciaux actuels en optimisant le foncier mobilisable**, en encadrant la possibilité de croissance modérée des moyennes et grandes surfaces commerciales et en accompagnant le maintien ou la mutation des commerces dans les opérations de renouvellement urbain.

3. Préserver l'agriculture et la sylviculture, activités économiques garantes de l'identité des paysages de Mayenne Communauté

- **Pérenniser et valoriser des activités agricoles et sylvicoles diversifiées** en encadrant les prélèvements pour le développement de l'urbanisation. Le mitage sera évité en limitant les possibilités de constructions nouvelles aux agriculteurs à proximité de leurs exploitations et aux seuls secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). Le repérage des nouvelles zones constructibles pendra en compte les besoins en surface d'épandage, le maintien de l'accessibilité aux parcelles et la viabilité économique de l'exploitation agricole. Les activités sylvicoles et la valorisation des espaces boisés seront accompagnées et préservées.
- **Accompagner les mutations foncières des exploitations agricoles** par la protection du bocage dans son rôle paysager et fonctionnel, l'accueil des activités agricoles et agro-alimentaires et la possibilité de développer des activités annexes (vente à la ferme, transformation des produits de récolte, hébergement touristique). Les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour des vocations de logement, artisanat, tourisme seront encadrées afin de limiter les impacts sur le fonctionnement des exploitations agricoles.

4. Faire du tourisme un levier économique du territoire

- **Valoriser les atouts variés du territoire pour le tourisme et les loisirs.** Les potentiels offerts (tourisme culturel, historique, nautique, vert, fluvial) seront valorisés en lien avec l'offre en équipements culturels, de sports et de loisirs pour les habitants et les visiteurs. Les éléments majeurs du patrimoine seront protégés et l'itinérance se concrétisera par le développement de boucles locales et d'itinéraires doux reliés aux axes structurants passant sur le territoire (vélo francette, véloscénie, voie verte...). Le patrimoine lié à l'eau sera valorisé, notamment au niveau de la Mayenne, du lac de haute Mayenne, des anciennes carrières et des vallées des autres cours d'eau principaux du territoire.
- **Mettre en place des outils de valorisation économique** par la mise en place d'une offre cohérente, modernisée et diversifiée d'hébergement touristique de qualité (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges, agritourisme, campings...).

II - Attractivité résidentielle et services aux habitants

5. Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée par une offre de logements adaptée.

- **S'appuyer sur une armature urbaine équilibrée et hiérarchisée** en mettant en œuvre un développement confortant l'animation des villes et des bourgs par la présence d'habitants de toutes générations, d'emplois locaux et de services de proximité. La cartographie du territoire s'organise de la manière suivante :
 - le Pôle majeur de Mayenne, 2^{ème} ville du département,
 - deux pôles structurants : Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne,
 - les communes de la couronne mayennaise : Aron, la Bazoge-Montpinçon, Moulay, St Baudelle, Parigné-sur-Braye et St Fraitimbault-de-Prières,
 - Les bourgs intermédiaires au regard de leur équipement en commerces et services : Commer et Saint-Georges-Buttavent,
 - Les 22 communes rurales dont 13 pour lesquelles une dynamique de croissance est attendue.
- **Améliorer la dynamique démographique sur l'ensemble du territoire** en confortant la mixité sociale et fonctionnelle. L'objectif est de produire 2.000 logements sur la période 2018-2030, soit en moyenne 167 logements par an, selon une répartition adaptée entre toutes les communes.
- **Développer une offre diversifiée de logements** en maintenant le taux de logements sociaux sur le territoire et en prenant en compte les réponses à apporter aux besoins des populations spécifiques et à la politique globale relative au « bien vieillir ». La requalification et la réhabilitation thermique des logements existants seront facilitées dans les règles du PLUi.
- **Concilier une nouvelle offre de logements avec la reconquête des centres-villes, centres-bourgs et la qualité des paysages.** Le renouvellement urbain et le renforcement en logements des secteurs déjà urbanisés sera favorisé. 200 logements vacants sont à réinvestir entre 2018 et 2030. Les nouvelles constructions pourront être autorisées dans les hameaux dès lors qu'elles ne contribuent pas à étendre les périmètres de contrainte sur les espaces agricoles.

6. Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du Territoire.

- **Améliorer l'offre d'équipements et leur conditions d'accès** en complétant cette offre qui concilie diversité, proximité et accessibilité pour les usagers. Elle concerne les domaines de la culture, des sports, des loisirs, le maintien des équipements scolaires en développant l'offre périscolaire pour l'enfance et la petite enfance. Les équipements de santé et d'accueil aux personnes âgées sont à conforter et à diversifier.
- **Coordonner l'implantation des équipements et des services à la population** en valorisant l'équipement en réseaux performants de communication. Les équipements de rang intercommunal seront implantés prioritairement en développant des espaces publics, des équipements et services, des animations et événements intercommunaux qui favorisent le lien social et intergénérationnel.

7. Améliorer les dessertes internes et externes et la mise en œuvre de mobilités durables

- **Améliorer la qualité de desserte routière du territoire** par la réalisation de la dernière tranche du contournement de Mayenne (RN 162), la mise à 2 X 2 voies entre Mayenne et Laval. Il s'agit aussi d'améliorer les conditions de circulation au sein de l'agglomération de Mayenne ainsi que les liaisons entre le territoire de Mayenne Communauté et ses principaux voisinages.

- **Développer une mobilité multimodale facilitée** pour les échanges entre les communes structurantes et les communes rurales. L'usage des transports collectifs sera encouragé en créant un pôle multimodal et des nouvelles aires de covoiturage facilitant les connexions
- **Accroître l'offre et l'usage des modes actifs de déplacement (marche-vélo)** en développant l'habitat dans les secteurs proches des commerces et équipements et en créant les aménagements favorables aux déplacements doux (conception de la voirie entre les communes et dans les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, maillage viaire, parcs de stationnement...).

III – Qualité du cadre de vie et exigences environnementales

8. Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue

- **Protéger les espaces naturels du territoire jouant un rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.** Les sensibilités les plus fortes pourront justifier des secteurs restreints d'inconstructibilité pour toutes vocations, y compris agricoles. Plusieurs secteurs majeurs entrent dans cette catégorie : le réseau bocager, les forêts, les zones naturelles de type ZNIEFF⁹ ou faisant l'objet d'un arrêté de protection, les berges des cours d'eau, les abords des voies vertes, etc...
- **Protéger les éléments arborés et les zones humides définies par le SAGE** en recherchant la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides.
- **Protéger les éléments naturels existants et encadrer les projets d'aménagement en extension** par la protection des parcs et jardins, ilots végétalisés, arbres d'alignement ou isolés, haies, berges des cours d'eau. Les projets d'aménagement seront assortis d'exigences paysagères favorisant la végétalisation en milieu urbain et la perméabilité des clôtures pour la petite faune terrestre.

9. Préserver les paysages et patrimoines identitaires et renforcer la qualité du développement urbain et rural

- **Protéger les grands paysages identitaires** par la préservation et la mise en valeur de la variété des différents paysages du territoire et de perspectives paysagères sur les horizons lointains. Il convient de s'assurer de la bonne intégration paysagère des routes et de leurs abords.
- **Renouer avec un paysage valorisant les patrimoines et les centralités urbaines et rurales** en respectant les formes urbaines identitaires des villes, quartiers et villages par des opérations de densification raisonnées et bien intégrées. Les bâtiments remarquables sont à préserver et à valoriser dans tous les secteurs du territoire. L'ancien axe RN 162, dans les traversées de Mayenne et de Moulay, sera à réaménager en boulevard urbain de qualité, une fois la déviation nord réalisée.
- **Veiller à la qualité environnementale du développement local** par une densification raisonnable des espaces urbanisés existants et une intégration harmonieuse des opérations d'aménagement. L'ambition de l'exemplarité environnementale des zones d'activités existantes et futures est inscrite au PADD (dans la gestion économe des sols, l'organisation des réseaux, l'accès aux énergies renouvelables, la gestion des déchets et de l'eau potable).
- **Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles avec** une superficie maximale en extension de 190 ha, dont 80 ha au titre de l'habitat et des équipements et 110 ha pour le développement économique.

⁹ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

10. Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé humaine

- **Promouvoir un territoire favorable à la santé et à l'environnement** en œuvrant pour la transition énergétique et une croissance verte du territoire. Les dispositions favorisant les économies d'énergie, les modes de déplacement alternatifs à la voiture, contribueront au maintien d'une bonne qualité de l'air.
- **Préserver la qualité des eaux et la sécurité dans l'approvisionnement en eau potable** par le renforcement de la protection des captages et de la nappe phréatique vis-à-vis des développements urbains et des aménagements routiers. Les opérations d'aménagement devront prendre en compte la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion de l'eau pluviale et les risques de pollution.
- **Poursuivre la gestion durable des déchets**, notamment en l'intégrant dès la conception des opérations d'aménagement et en accompagnant l'équipement de Mayenne communauté dans l'évolution du réseau de déchetteries.
- **Veiller à la sécurité des personnes et des biens en matière de risques** en visant la réduction de la vulnérabilité des personnes aux différents risques naturels et techniques auxquelles elles sont exposées. Il s'agit notamment de gérer les risques inondations dans les zones d'aléas fort et faible et les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement, aux axes routiers (le bruit et le transport de matières dangereuses) et aux conduites enterrées de transport de matières dangereuses.

3.4 – Les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes,
- Favoriser la mixité fonctionnelle,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

Les densités de logement par ha sont des densités brutes, incluant la voirie et les espaces communs.

Le document « Orientations d'Aménagements et de Programmation », contenu dans le dossier soumis à enquête publique sous le n° 3.5, présente sur une carte graphique la localisation des 49 secteurs à vocation d'habitat et des 11 secteurs à vocation d'activités économiques, puis détaille chaque OAP.

Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat (49 secteurs – 986 logements)

Chaque OAP est présentée selon le plan suivant :

- **Dénomination**, par exemple : Alexain « nord », Aron « le Petit Messé », Lassay les Châteaux « les Morelles », Moulay « les Ormaux », etc...

- **Présentation** : superficie de l'OAP, situation dans l'agglomération et son environnement, l'usage actuel du sol. Les zones humides, lorsqu'elles sont présentes, sont signalées et illustrées sur le plan qui figure en 2^{ème} partie.
- **Programmation / Aménagements**. A ce stade, le document précise que les éléments figurant au niveau des OAP sont complémentaires du règlement de la zone à urbanisée concernée. Ce volet « programmation / Aménagements apporte des précisions portant sur :
 - Le nombre de logements prévus avec le type de logements (ex. pavillonnaire)
 - Les marges de retrait par rapport au maillage bocager,
 - La description des accès et de voies de circulation.

Un chapitre « Paysage et espaces verts » mentionne les prescriptions ; par exemple le traitement paysager : maintien et/ou création de haies, conservation d'arbres isolés, préservation et compensation des zones humides...

- **Schéma**. Il s'agit d'un plan graphique sur lequel figurent les indications suivantes (en fonction des OAP) :
 - Situation dans le quartier de la ville ou de la commune,
 - Emprise de la zone humide (si existante)
 - Maillage bocager à conserver/regarnir
 - Maillage bocager à créer/regarnir
 - Arbres et arbustes isolés à conserver
 - Traitement paysager renforcé
 - Principe d'accès à la zone (voirie d'accès)
 - Principe de continuité piéton/vélo
 - Zone de sécurité à aménager
 - Zone non aedificandi.

Les plans n'illustrent pas dénivelés (pas de courbes ou de schéma donnant les niveaux)

En pages n° 484 à 535, le rapport de présentation présente les études individuelles et détaillées des 49 OAP habitat avec la description du milieu dans lequel les OAP se situent et une notation des impacts sur l'environnement, ainsi qu'une analyse des incidences et mesures Eviter-Réduire-Compenser envisagées.

Correction d'erreurs matérielles sur le calcul du nombre minimal de logements par secteur d'OAP à vocation d'habitat.

Le document « Orientations d'Aménagements et de Programmation – OAP », joint à la délibération du Conseil Communautaire arrêtant le PLUi le 11 juin 2019, et ce même document de 67 pages (portant le n° 3.5) figurant parmi les pièces du dossier soumis à enquête publique comportent des erreurs matérielles sur le calcul du nombre minimal de logements par secteur d'OAP.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le porteur du projet, Mayenne Communauté, y a remédié en incluant aux 34 dossiers papier (à disposition dans les mairies et au siège de l'enquête) et au dossier numérique tenus à la disposition du public un document portant n° 6 intitulé « Recueil d'informations complémentaires sur le PLUi ». Le premier volet (6.1) de ce document restitue le nombre de logements par OAP avant et après correction, respectant ainsi les densités minimales définies au rapport de présentation du PLUi.

✎ Corrections d'erreurs matérielles sur le calcul du nombre minimal de logement par secteur d'OAP (erreurs de chiffres à Mayenne ; erreurs d'arrondis, erreurs de surfaces prises en compte).

Communes	Secteur d'OAP	Nombre minimum de logements	
		Avant correction	Après correction
Alexain	Nord	3	6
Alexain	Sud	4	5
Aron	Le Petit Messé	49	60
Belgeard	Centre-bourg	9	11
Belgeard	Ancien bourg	9	12
Champéon	Nord	9	12
Champéon	Centre	4	5
Commer	Centre	13	16
Commer	RD 24	30	40
Contest	Rue du Côteau	9	11
Grazay	Extension Les Genets	5	7
Hardanges	Rue de la petite chapelle	4	6
Jublains	Extension le Soleil Levant	8	11
La-Bazoge-Montpinçon	RD 253	36	46
La Chapelle-au-Riboul	Nord	7	9
La Chapelle-au-Riboul	Centre-bourg	4	6
Lassay-les-Châteaux	Nord-ouest	16	20
Lassay-les-Châteaux	Sud	20	30
Lassay-les-Châteaux	Nord est	8	10
Le Horps	Est	3	3
Le Horps	Ouest	5	7
Le Horps	Sud	12	14
Le Horps	Nord	3	4
Le Housseau Brétignolles	Les Monts de la Croix	4	5
Le Ribay	RD 147	15	19
Marcillé-la-Ville	Extension les Orchidées	9	14
Martigné-sur-Mayenne	Sud-ouest bourg	12	15
Martigné-sur-Mayenne	Sud déchetterie	50	62
Mayenne	Filousière	10	16
Mayenne	Saint Léonard	4	5
Mayenne	Vieille Route d'Ambrières	12 20 (*)	24
Mayenne	Hautes-Brives	12 19 (*)	23
Mayenne	La Grande Bretonnière	38	51
Mayenne	La Tricottière	12 24 (*)	30
Mayenne	Point du jour	120	150
Moulay	Les Ormeaux	23	30

Parigné-sur-Braye	Le bocage	15	20
Placé	La Cour	3	4
Sacé	Extension le Grand Champ	20	25
Saint-Baudelle	Sud bourg	30	39
Saint-Baudelle	Haut de Mayenne	12	14
Saint-Fraimbault-de-Prières	Sud Bourg	11	13
Saint-Fraimbault-de-Prières	Le Grand St-Fraimbault	6	7
Saint-Fraimbault-de-Prières	Les Feuvries	15	16
Saint-Georges-Buttavent	L'Eau-vive	22	29
Saint-Germain-d'Anxure	Rue des pommiers	8	10
Saint-Julien-du-Terroux	Rue du verger	3	4
Sainte-Marie-du-Bois	Lotissement des Camélias	3	4
Thuboeuf	RD 261	2	3
TOTAL		242-769	986

(*) les chiffres barrés sont ceux du PLUi arrêté, mais erroné car relevant d'une densité de 9 à 10 logements / hectare au lieu de 18 logts/ ha, règle appliquée sur tous les sites de Mayenne. Le chiffre non barré est la correction.

Les secteurs d'OAP à vocation économique (11 secteurs)

Commune	Secteur d'OAP	Activité	Superficie	Incidence environnem.	Précisions
Aron	ZA les Chevreuils	Economique	21,63 ha	Moyenne	Proximité RN 162
Champéon	RN 12	Economique	2,92 ha	Faible	Bordure RN 12
Champéon	RD 160	Artisanale	0,87 ha	Faible	Entrée bourg nord
Commer	Zone artisanale	Economique	2,45 ha	Moyenne	Bordure D 24
Lassay les C.	Zone Comm. RD160	Economique Commerciale	7,06 ha	Très faible	
Martigné/M.	Extension ZA Le Berry	Economique	4,57 ha	Faible	Accès par D508
Martigné/M.	Commerce sud bourg	Commerciale	0,44 ha	Faible	Proximité RN 162
Mayenne	ZA La Pilière	Economique	7,56 ha	Faible	En extension de la ZA route de Fauconnier
Mayenne	ZA La Peyennière	Economique	5,09 ha	Moyenne	
St Fraimbault P.	Coulonges Nord - Giraudière	Economique	1.70 ha	Faible	
St Fraimbault P.	Coulonges Sud	Economique	2.93 ha	Faible	

Sur les documents « OAP » soumis à enquête publique, la présentation de chaque OAP Economie est identique à celle utilisée pour les OAP habitat. En pages n° 536 à 546, le rapport de présentation présente les études individuelles et détaillées des 11 secteurs d'OAP économique avec la description du milieu dans lequel les OAP se situent, et une notation des impacts sur l'environnement, ainsi qu'une analyse des incidences et mesures Eviter-Réduire-Compenser envisagées.

3.5 – Le Règlement

3.5.1 – Le Règlement graphique

Le plan de zonage des communes du territoire de Mayenne communauté, est réalisé sous forme d'un Atlas de 174 pages A3 reliées. Les cartes graphiques sont à l'échelle 1/7500^{ème}.

Un tableau d'assemblage permet de repérer le numéro de la page de l'atlas concerné par la commune et le lieu recherché.

Sur les cartes graphiques, sont positionnées par couleurs, les différents zonages du PLUI avec, en superposition, les lettres correspondantes (UA, UB, UD, UE, A, N, 1AUh, etc...). Sur ces cartes graphiques, un certain nombre d'indications complémentaires, expliquées par la légende de la première page, sont positionnées : le patrimoine bâti protégé, les arbres protégés, les bâtiments susceptibles de changer de destination, les haies protégées, le linéaire de commerce, les chemins protégés ou à créer, les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), les emplacements réservés, les Espaces boisés classés (EBC), les espaces verts protégés, les zones humides.

Présentation du zonage figurant sur le plan graphique et détaillé en pages 5 et 6 du règlement littéral :

■ Les zones urbaines « U » se subdivisent en zones :

- UA : zone mixte centrale et souvent historique des centre-ville et centre-bourg. Elle est répartie en sous-zones selon que l'on est à Mayenne (UAa), dans les faubourgs de Mayenne (Uaf) ou dans les bourgs (UAb).
- UB : zone à dominante résidentielle avec un tissu d'habitat individuel dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses. Les zones UBa sont caractérisées par un parcellaire de grands terrains afin d'en préserver la trame verte.
- UC : Ensemble d'habitats collectifs implantés sur un grand terrain (Mayenne).
- UD : zone regroupant des principaux grands équipements d'intérêt collectif (public et privé).

- UE : zone dédiée aux activités économiques, avec 2 sous-zones pour encadrer les activités artisanales et commerciales (UEa pour les zones artisanales et UEc pour les zones d'activité à vocation commerciale).
- UH : hameaux à dominante d'habitat.

■ **Les zones à urbaniser « AU », se subdivisent en zones :**

- AUh : zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à dominante résidentielle,
- 2AUh : zone destinée à être urbanisée à moyen-long terme, à dominante résidentielle,
- AUe : zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques,
- 2AUe : zone destinée à être urbanisée à moyen-long terme, à vocation d'activités économiques.

■ **Les zones agricoles « A » :** zone agricole qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Cette zone comprend aussi les sous-zones :

- **Ap** : strictement protégée pour leur sensibilité environnementale.
- **STECAL** (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) : 39 sites recensés sur Aron, Champéon, Charchigné, Contest, Grazay, Jublains, La Bazoge-Montpinçon, Lassay-les-Châteaux, Le Ribay, Marcillé-la-Ville, Montreuil-Poulay, Rennes-en-Grenouilles, Sacé, Saint-Georges-Buttavent, Sainte-Marie-du-Bois, Thuboeuf.

■ **Les zones naturelles « N » :** zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Elle comprend aussi deux sous-zones :

- **NL** : zone naturelle de loisirs permettant l'aménagement et la construction de certains équipements de loisirs ou d'intérêt collectif à constructibilité limitée (équipements de sports, centres équestres, bases nautiques, berges d'étangs...)
- **NC** : zone d'exploitation de carrières (avec des modalités de remises en état conformes aux arrêtés préfectoraux).

La zone N comprend quelques STECAL.

3.5.2 – Le Règlement littéral

Le Règlement littéral s'applique à l'ensemble du territoire de Mayenne communauté et ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

Ce règlement est complété par les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les sites mentionnés au PLUi.

Après avoir présenté le contenu du règlement, les dispositions générales, le lexique et les définitions applicables, le règlement aborde successivement les dispositions propres à chacune des zones du PLUi décrites ci-dessus, selon un plan commun facile à suivre :

■ **Section 1** : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :

- Destinations, usages et affectations des sols et types d'activité interdits,
- Destinations, usages et affectations des sols et types d'activité limités ou soumis à conditions,
- Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle.

■ **Section 2** : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.1 - Volumétrie et implantation de constructions:

- Implantation par rapport aux voies et emprise publiques,
- Implantation par rapport aux limites séparatives,
- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété,
- Emprise au sol des constructions,
- Hauteur des constructions.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

- Aspect extérieur des constructions et des clôtures (dispositions générales, aspects et matériaux, toitures, clôtures ; dispositions particulières : restauration des bâtiments existants, extension et surélévation),
- Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié,
- Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction :

- Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.
- Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger,
- Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

2.4 - Stationnement :

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement (automobiles et vélos).

■ Section 3 : Equipements et réseaux

3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

3.2 - Conditions de desserte par les réseaux (alimentation en eau et assainissement des eaux usées).

■ Les Conditions Particulières propres à chaque zone, pour certaines communes :

▪ Zone UA :

Destination des constructions, conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle : à Mayenne, Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne, les opérations de construction de plus de 300 m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30 % de la surface de plancher de logements à destination de logement locatif social. Pour les autres communes, il n'est pas fixé de règles.

Hauteurs de constructions :

Zone Ua

- **En zone UA de Mayenne**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou aux sommets de l'acrotère et à 17 mètres au faîtage,
- **En zone UA de Lassay-les-Châteaux (bourg principal) et en secteur UAf de Mayenne**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 14 mètres au faîtage,
- **Dans le reste de la zone UA**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 12 mètres au faîtage,
- **Il n'est pas fixé de règles** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent.

▪ Zone UB :

Destination des constructions, conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle : à Mayenne, les opérations de constructions de plus de 300m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30 % de la surface de plancher de logements à destination de logement locatif social. Pour les autres communes, il n'est pas fixé de règles.

▪ Zone UC :

Destination des constructions, conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle : à Mayenne, les opérations de constructions de plus de 300 m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30 % de la surface de plancher de logements à destination de logement locatif

social. Pour les autres communes, il n'est pas fixé de règles.

▪ Zone AUh

Des OAP viennent apporter des dispositions spécifiques sur chaque site concerné par une zone AU, qui complètent ou remplacent certaines dispositions du présent règlement. En l'absence de précision dans l'OAP de chaque site, ce sont les articles du règlement qui s'imposent.

Destination des constructions, conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle : à Mayenne, les opérations de constructions de plus de 300m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30 % de la surface de plancher à destination de logement locatif social. Pour les autres communes, il n'est pas fixé de règle.

▪ Zone A

Les STECAL en zone A sont, soit destinées au logement (ou changement de destination), soit au logement-accueil des gens du voyage, soit en équipements d'intérêts collectifs, soit en activité artisanale.

Des dispositions spécifiques ont été retenues pour L'emprise au sol (page 110) et les hauteurs des constructions (page 111).

▪ Zone N

Les dispositions sont très restrictives avec des normes spécifiques pour 7 Stecal (Aron, La Haie Traversaine, Parigné-sur-Braye, Saint-Georges-Buttavent, et Saint-Fraimbault-de-Prières) en termes :

- de destination : logement, hébergement hôtelier et touristique, artisanat, équipement d'intérêt collectif,
- d'emprise au sol des constructions,
- de hauteurs des constructions.

■ Les annexes du Règlement littéral

Les annexes du règlement littéral présentent le recensement des patrimoines bâtis protégés et la liste des emplacements réservés.

▪ Le patrimoine bâti protégé :

Sur les 33 communes de Mayenne communauté, un important recensement des patrimoines bâtis protégés est inséré au règlement littéral sous la forme d'une liste par commune et d'une présentation individuelle. Pour chaque patrimoine bâti, un code fiche (le n°), le type de bâtiments et le n° de parcelle sur lequel il est édifié sont mentionnés. 497 bâtiments ou édifices (châteaux, chapelles, tours, stèles, croix, églises, calvaires, maisons, maisons de maître, presbytères, maisons éclusières, anciennes gares,...) sont ainsi identifiés sous la forme suivante (2 exemples ci-dessous) :

(sur la commune de Commer)



(sur la commune de Lassay les Châteaux)

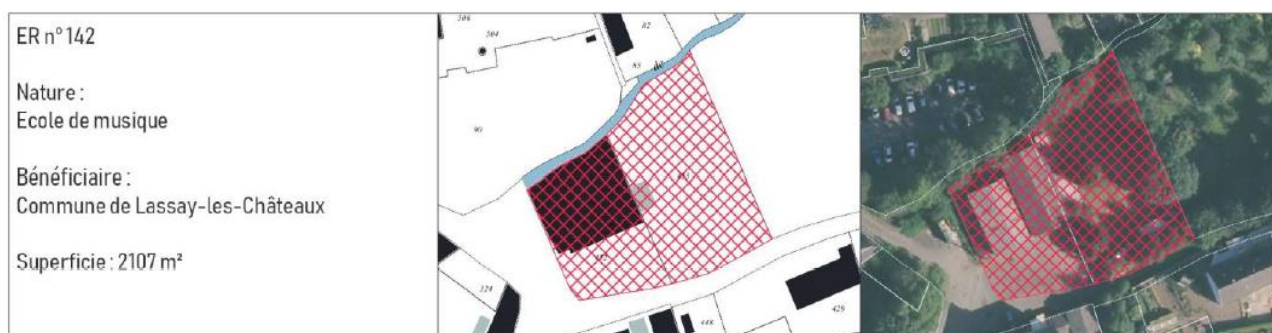


▪ Les emplacements réservés

En fin du document « règlement », une liste des emplacements réservés est présentée avec indication du bénéficiaire (département ou commune), la destination et sa superficie.

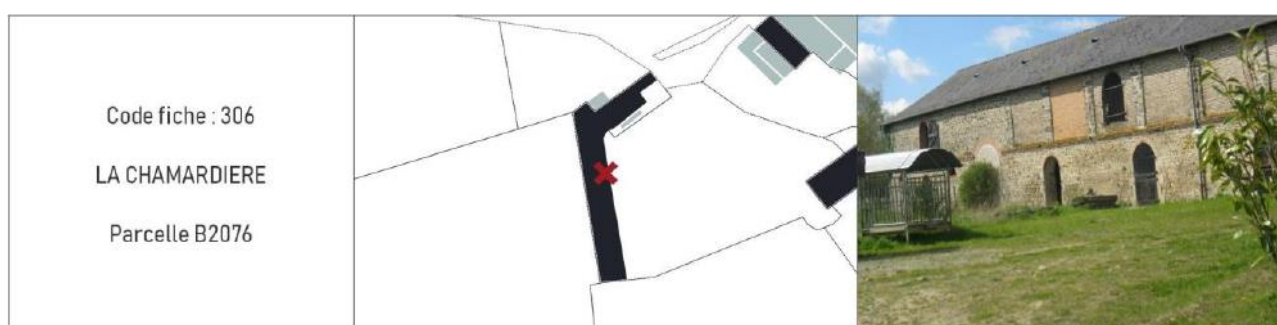
Commune	Destination	Nombre recensé
ARON	Liaisons	5
LA BAZOGE MONTPINCON	Liaisons	4
CHAMPEON	Liaisons	6
LA CHAPELLE AU RIBOUL	Liaison	1
CHARCHIGNE	Liaisons, Logement	3
COMMER	Extension du groupe scolaire	1
CONTEST	Liaisons, Constructions de logements	6
GRAZAY	Liaisons, Aménagement de la place	3
LA HAIE TRAVERSAINE	Liaison, Désenclavement des maisons du bourg	2
HARDANGES	Station d'épuration, Accès et parking du cimetière	2
LE HORPS	Liaison, extension du cimetière	2
JUBLAINS	Liaisons	7
LASSAY LES CHATEAUX	Liaisons, Séchoir, Ecole de musique	5
MARCILLE LA VILLE	Liaison, Eaux pluviales, Accès Eglise	5
MARTIGNE SUR MAYENNE	Amélioration conditions de visibilité et de sécurité	7
MAYENNE	Liaisons, Elargissement de voie, Dégagement de la vue	4
MONTREUIL POULAY	Aménagement de sécurisation	1
MOULAY	Route	1
PARIGNE SUR BRAYE	Voie de desserte pour désenclavement, liaisons	4
PLACE	Aménagement routier	1
LE RIBAY	Liaison	1
SAINT BAUELLE	Liaisons, agrandissement du cimetière, création voie piétonne	4
ST FRAIMBAULT DE PRIERES	Liaisons, extension des équipements sportifs	4
ST GEORGES BUTTAVENT	Aménagement routier, Logement, Liaison, Contournement bourg, Création voie piétonne	7
ST GERMAIN D'ANXURE	Liaison	1
STE MARIE DU BOIS	Accès, Parking	2
THUBOEUF	Logement	1
MAYENNE COMMUNAUTE	Réalisation d'une déviation	1
DEPARTEMENT	Sentiers randonnée, Aménagements carrefours, Aménagements RD, Aménagements routiers, Elargissement voiries,	211
ETAT	Déviations de Mayenne, Mises en 2X2 voies	5

Parmi les pièces du dossier soumis à enquête publique, le document « 6.3 Les emplacements réservés », inclus au « recueil complémentaire d'information sur le PLUi », présente chaque emplacement réservé sous la forme suivante :



▪ Les changements de destination

Ce même dossier « recueil complémentaire d'information sur le PLUi », dans sa partie 6.2, présente 804 bâtiments agricoles identifiés « changement de destination » (exemple de présentation ci-dessous)



4 - Les consultations réglementaires :

Après avoir transmis le dossier de projet de PLUi à la MRAe, aux Personnes Publiques Associées et Consultées, la communauté de communes du Pays de Loiron a reçu les réponses suivantes :

4.1 - la MRAe (au titre de l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme - avis n°2019APDL31/2019-4067 du 18 septembre 2019)

La Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) est l'autorité environnementale compétente pour statuer sur les documents d'urbanisme.

Mayenne Communauté a souhaité engager directement la démarche d'évaluation environnementale de son PLUi, sans passer par une demande d'examen préalable au cas par cas.

Cet avis précise, d'une part, qu'il porte sur la qualité du rapport de présentation du dossier d'enquête restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement, et, d'autre part, qu'il ne lui est ni favorable, ni défavorable et qu'il ne porte pas sur son opportunité.

La note de synthèse : la MRAe estime que la qualité des documents produits est perfectible. Leur pédagogie mérite d'être développée par des éléments davantage démonstratifs et étayés par des compléments nécessaires. Cette observation vise notamment à mieux justifier le gisement foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines et à étayer les nouveaux besoins au regard des dynamiques passées et des disponibilités présentes. Sur la préservation zones humides, la MRAe appelle à la mise en œuvre d'une démarche ERC plus aboutie au niveau des OAP concernées et, plus généralement, de clarifier les dispositions du règlement écrit de nature à garantir leur protection.

L'avis détaillé de la MRAe :

■ Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation :

La MRAE estime que, malgré son tableau d'assemblage, le règlement graphique ne permet pas une lecture large du territoire de nature à appréhender les enjeux transversaux de l'intercommunalité. Elle recommande de revoir la présentation cartographique afin de rendre possible la vision d'ensemble du projet. Elle estime également que la carte de synthèse de la trame verte et bleue du PLUi est proposée à une échelle qui ne facilite pas sa lisibilité.

Concernant le rapport de présentation, la MRAe estime que le diagnostic territorial est plutôt complet en faisant remarquer que les éléments qu'il propose ne sont pas toujours en cohérence avec d'autres éléments évoqués au chapitre de la justification des choix retenus comme le bilan des surfaces disponibles dans les zones d'activité existantes, ce qui peut conduire à certaines confusions. Le bilan de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période antérieure n'est abordé que dans la partie "justification des choix" et de manière partielle. La MRAe recommande de compléter le diagnostic territorial en y intégrant un bilan complet et précis de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie précédente.

Concernant l'état initial de l'environnement, la MRAe mentionne que les atouts et opportunités, les contraintes et menaces, les enjeux sont complets et synthétisés pour chaque grande thématique. Cependant, elle recommande de compléter l'état initial de l'environnement en justifiant les méthodologies mises en œuvre et de la cohérence de leurs résultats, en particulier de l'inventaire des zones humides et de la construction de la trame bleue et verte à l'échelle du PLUi.

Concernant les perspectives d'évolution abordées dans le chapitre "scénario de référence", elle estime que les sensibilités et les enjeux relevés dans ou aux abords des 60 OAP sectorielles sont évoqués succinctement. Elle objecte que l'analyse ne traite pas du tout des caractéristiques des zones d'urbanisation à long terme ni des emplacements réservés de grande dimension. La MRAe recommande de détailler les caractéristiques de chacune des zones susceptibles d'être touchées par le projet de PLUi.

S'agissant du chapitre "explication des choix retenus et justifications des règles" du rapport, la MRAe recommande de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet du PLUi concernant, en particulier, les éventuels scénarios alternatifs au PADD et les solutions alternatives aux sites retenus d'ouverture à l'urbanisation.

S'agissant des incidences notables, probables et des mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLUi, la MRAe relève que la compensation pour les secteurs impactant les zones humides est évoquée sans en décliner les moyens. Elle recommande d'approfondir l'évaluation des incidences environnementales du PLUi, de mieux restituer la démarche ERC prenant en compte les enjeux environnementaux et de l'appliquer à tous les secteurs susceptibles d'être affectés, y compris les principaux emplacements réservés.

S'agissant du dispositif de suivi, la MRAe observe que le tableau des indicateurs ne comprend pas l'état zéro de l'indicateur (valeur connue à l'approbation du PLUi), ni, le plus souvent, d'objectif chiffré à l'échéance du PLUi, voire des objectifs intermédiaires pour les sujets qui le mériteraient. La MRAe recommande de préciser pour chaque indicateur l'état zéro, les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.

Enfin, la MRAe indique qu'il convient de compléter le résumé non technique pour qu'il traite l'ensemble des chapitres du rapport de présentation afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public.

■ Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

La MRAe a émis des recommandations concernant l'organisation spatiale et la consommation des espaces ; la préservation du patrimoine naturel et paysager ; la prise en compte des risques et la limitation des nuisances.

Sur l'organisation spatiale et la consommation des espaces

Concernant l'habitat, la MRAe relève le manque de précisions sur le gisement foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines et sur la mobilisation des logements vacants. Elle a constaté que, pour certaines communes, les densités calculées sur les OAP du projet étaient inférieures à celles annoncées au rapport de présentation. La MRAe recommande :

- de faire la démonstration de la cohérence et de l'optimisation de la démarche d'analyse des potentiels de densification et de renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes,
- au titre des principes de gestion économe de l'espace, de reconsidérer les choix retenus d'extensions d'urbanisation pour l'habitat en recherchant une densité satisfaisante.

Concernant les activités économiques, la MRAe estime qu'il faut consolider l'estimation des nouveaux besoins du parc à vocation économique au regard des dynamiques passées et des disponibilités présentes.

Sur la préservation des milieux naturels

S'agissant des zones humides, la MRAe recommande :

- d'identifier de manière exhaustive les zones humides susceptibles d'être concernées par des possibilités d'urbanisation future et de mettre en œuvre une démarche ERC plus aboutie,
- sur l'ensemble du territoire communautaire, de clarifier l'identification des zones humides au règlement graphique et au règlement écrit de manière à garantir leur protection.

S'agissant de la biodiversité, la MRAe relève une difficulté de lecture de la trame verte et bleue liée au format et à l'échelle des cartes. Elle signale certaines ambiguïtés, dans le zonage et le règlement de la zone « N », qui nécessitent d'être levées au niveau des usages et la destination (préconisation de zonages différenciés en fonction des activités autorisées). Dans certaines OAP, la mesure de préservation des haies est susceptible de conflit d'enjeux.

Sur les sites, patrimoine et paysage

L'état initial de l'environnement ne mentionne aucun des sites classés et inscrits du territoire, ni ne caractérise les enjeux de leur protection (à Mayenne, l'ensemble urbain des trois places de Hercé, Cheverus et Saint-Vincent et leurs abords, à Lassay-les-Châteaux, les ruines des châteaux du Bois Frou et du Bois Thibault ainsi que le parc, la place, le château de Lassay et ses abords).

La MRAe recommande que le PLUi soit complété et qu'il reconsidère les choix de zonages de manière à améliorer la prise en compte des sites inscrits et classés et de leurs enjeux de préservation.

Sur la ressource en eau (eau potable et eaux usées et pluviales)

La MRAe recommande :

- pour la gestion des eaux usées, de mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle et l'accueil de nouveaux habitants avec les dispositifs de gestion des eaux usées et de conditionner toute nouvelle extension urbaine à la capacité opérationnelle des infrastructures existantes,
- de justifier du respect des dispositions de protection des captages d'eau dans certains choix retenus de changements de destination,
- de compléter l'évaluation environnementale au regard de la sensibilité du territoire à l'érosion des sols par ruissellement des eaux pluviales.

Sur la gestion des risques naturels et technologiques

La MRAe estime nécessaire de justifier du respect des dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRI) Loire-Bretagne et de traduire dans le règlement graphique et écrit des dispositions relatives aux risques identifiés. Elle recommande de justifier la traduction des dispositions du PGRI pour l'ensemble des secteurs concernés par les risques d'inondation.

Elle rappelle aussi qu'il convient de rapporter les zones d'aléas sur le règlement graphique et de modifier en conséquence le règlement écrit.

Sur la contribution au changement climatique et les questions d'énergie et de mobilité

La MRAe recommande d'introduire des exigences en termes d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable et de traduire les modes de déplacement, notamment dans le cadre de la programmation des OAP.

4.2 - L'avis de l'Etat (Au titre des articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) **Courrier de la DDT du 13 septembre 2019**

Les modifications « demandées » par Monsieur le Préfet et l'annexe jointe

Elles sont détaillées sur 4 fiches thématiques, avec une liste d'observations complémentaires (anomalies, oublis, erreurs) à rectifier ou compléter.

4.2.1 - Logements :

- la densité calculée fait apparaître une moyenne de 11 logements/ha moindre que celle des PLU approuvés dans la dernière décennie. Il convient de réétudier tant au niveau des OAP que pour les communes rurales (12 demandée).
- des espaces inoccupés en entrée de plusieurs bourgs paraissent propices à un développement de l'habitat, moins préjudiciable à l'activité agricole.
- OAP « avenue des lilas » à Saint-Baudelle à revoir (problème d'insertion paysagère).
- le projet de PLUi doit cibler la lutte contre les logements vacants, principalement à Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Thuboeuf, Grazay, Le Ribay et St Julien-du-Terroux.
- au niveau des besoins en logements sociaux (hors Mayenne ville) le PLUi ne prend pas en compte les prescriptions DOO du SCoT, ni les orientations et actions du PLH 2018-202

4.2.2 - STECAL

- des hameaux de petite taille en secteurs A et N doivent être délimités en STECAL ;
- le STECAL « La Brigaudière » à Parigné, doit être réétudiée (emprise sur 2 exploitations agricoles)
- des secteurs NL doivent être identifiés en STECAL. ; une modification du règlement est à prévoir afin de permettre un aménagement ou une installation sur les étangs privés de loisirs identifiés.

4.2.3 - Zones Humides

- des parcelles classées en zone d'extension urbaine interceptent des zones humides de la carte pédologique. Dans le respect des dispositions du SAGE Mayenne et des orientations du PADD, il convient de les exclure dans l'attente d'expertise complète.
- des STECAL sont aussi concernés, sans qu'il n'y ait eu de relevé de terrain (Aquascop)
- les prescriptions listées en zone A et N ne sont pas assez claires ; il convient de reprendre le guide méthodologique.
- La protection des zones humides identifiées sur le terrain des OAP « ZA » Commer et « ZA La Pillière » à Mayenne doit être une priorité.

4.2.4 - Station d'épuration

- la capacité épuratoire de Belgeard est insuffisante. Il convient de mettre en perspective et en adéquation les projections de développement

4.2.5 - Choix retenus

- compte tenu de l'absence de listes exhaustives ou de cartes illustratives expliquant les choix retenus, les dossiers d'études et les inventaires doivent être annexés au PLUi

Les « recommandations » émises par Monsieur le Préfet

4.2.6 - les OAP

- Préciser les orientations favorisant l'habitat de « type » pavillonnaire » : il faut offrir une diversité des formes urbaines afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle des zones d'habitat.
- La création de cheminements doux (piétons/vélos), doit être mis en avant.
- Plusieurs OAP doivent faire l'objet d'une démarche de réflexion de type « loi Barnier ».

4.2.7 - les Risques

- les risques de développement de cyanobactéries, sur la baignade de la Haie Traversaine (non indiquée sur le projet de PLUi), sont à étudier.
- des mesures contre le Radon pourraient être précisées dans le règlement (techniques de construction).
- apporter plus d'informations sur les 246 sites répertoriés BASIAS (compatibilité sanitaire, absence de risques pour les occupants.....)
- reporter sur le règlement graphique du futur PLUi et compléter le règlement littéral des éléments réglementaires relatifs aux risques et nuisances (article III de la fiche thématique n°4).

Les observations complémentaires

- Cartes complémentaires sur le diagnostic agricole (sièges d'exploitations, bâtiments agricoles,.....), les choix retenus (PADD, OAP, règlement),
- Dossiers complémentaires sur les analyses (pages 437 et 440), l'inventaire des capacités de stationnement (motorisés, vélos, véhicules hybrides).
- Fautes de frappes, erreurs de références, et compléments à apporter sur les OAP, le règlement graphique et le règlement littéral

4.3 - la commission départementale de la préservation des espaces agricoles et forestiers

(au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme)

Dans sa réponse du 16 septembre 2019, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) se prononce sur le règlement des annexes et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Sur le règlement des annexes, la CDPENAF formule les réserves suivantes :

- Limiter la taille des annexes à 40 m²,
- Réduire la distance maximale des annexes par rapport aux habitations existantes à 30 mètres.

Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), la CDPENAF émet un avis favorable sur l'ensemble des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées du projet de PLUi.

- Elle fait observer que de nombreux secteurs identifiés Uh (hameaux à dominante habitat) sont assimilables à des STECAL en raison de leurs caractéristiques et localisations. La CDPENAF « **demande de réexaminer ces secteurs pour envisager l'opportunité de les transformer en STECAL** ».

- Elle recommande à Mayenne Communauté de mettre en place des outils lui permettant de maîtriser la densité des logements dans les STECAL.

En 2^{ème} partie de son courrier, la CDPENAF détaille ses observations sur plusieurs STECAL en invitant à réétudier certaines situations au niveau de leur justification, de leur proximité avec un siège d'exploitation agricole... Elle invite à resserrer leur emprise (superficie) aux enveloppes nécessaires aux projets de construction. Concernant les STECAL situés en secteurs NI (zone naturelle de loisirs), la CDPENAF suggère, compte-tenu de leur diversité, de les différencier en NI1, NI2, NI3... (parcs publics, étangs de loisirs, campings, équipements sportifs...) et d'y adapter des règles particulières pour chacune.

Sur les sites relatifs aux étangs de loisirs, la CDPENAF recommande d'exclure les boisements des périmètres des STECAL et de limiter à 20 m² maximum, la construction d'un seul bâtiment.

4.4 - Les avis des autres personnes publiques associées et consultées (au titre des articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme)

■ Région Pays de la Loire :

Par courrier, en date du 8 août 2019, la Région Pays de la Loire précise « *qu'elle n'a pas d'observation particulière à formuler sur le dossier* ».

■ Département de la Mayenne

Par courrier du 30 août 2019, M. le président du conseil départemental de la Mayenne fait part d'un certain nombre d'observations présentées en quatre chapitres : infrastructures, habitat et revitalisation des centres-bourgs, développement du territoire, politique sociale.

▪ Les infrastructures :

Le plan de zonage et la localisation des zones d'urbanisation future sur les territoires de 8 communes¹⁰ fait l'objet d'observations du conseil départemental. Ces observations portent essentiellement sur leur positionnement sur le territoire communal afin de ne pas trop étirer l'urbanisation au-delà des zones agglomérées.

Le règlement écrit : afin d'être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale, le conseil départemental rappelle, sous forme d'un tableau, les marges de recul des constructions à respecter en fonction de la catégorie des routes départementales concernées.

Les orientations d'aménagement et de programmation : le conseil départemental rappelle les dispositions à respecter pour les voies d'accès aux zones à urbaniser (sécurité routière) et pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter le risque inondation. Il émet des observations particulières sur 14 OAP situées sur le territoire de 11 communes ; ces observations concernent essentiellement les accès et la sécurité routière.

Les emplacements réservés longitudinaux et ponctuels : le conseil départemental mentionne que la numérotation des emplacements réservés n'est pas en concordance avec le tableau de synthèse du règlement et qu'il est donc à revoir. Il inventorie en détail les incohérences entre les emplacements réservés, leurs objets et leurs destinataires, avec les corrections à apporter.

Les projets routiers structurants : sous ce volet le conseil départemental aborde :

- la déviation de la RD 508, de l'aménagement à 2 X 2 voies de la RN 162 et du contournement de Martigné-sur-Mayenne,
- le contournement ouest de Mayenne qu'il ne considère pas prioritaire au niveau d'un emplacement réservé et d'une zone Ap (Agriculture protégée).

Les servitudes d'utilité publique : six plans d'alignement sont à conserver et à reporter sur le plan (sur les communes de Champéon, Charchigné, Contest, la Haie-Traversaine et Saint-Germain-d'Anxure).

¹⁰ La Bazoge-Montpinçon, la Chapelle-au-Riboul, Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne, Moulay, St Fraimbault-de-Prières, Placé et Tuboeuf.

▪ Habitat et revitalisation des centres-bourgs :

Le conseil départemental analyse les données chiffrées de production de logements. Il considère que la remise sur le marché des logements vacants et les densifications possibles auraient mérité d'être plus ambitieuses. Il mentionne que les données chiffrées concernant les changements de destination méritent d'être précisées et s'interroge sur la densification des hameaux qui ne favorise pas un urbanisme de proximité qui revitaliserait les centres –bourgs, avec de courtes distances dans les déplacements.

▪ Développement du territoire :

Les maisons éclusières : considérant que le « changement de destination » n'est pas suffisant pour les maisons éclusières, le conseil départemental souhaite que des STECAL soient créés pour chacune d'entre elles. Ces STECAL devront permettre :

- les destinations et sous-destinations d'équipement collectifs, d'habitation, d'hébergement touristique, artisanat et commerce de détail...
- un pourcentage d'extension tenant compte de l'emprise au sol modeste des bâtiments, soit 100 % d'extension.

Les voies vertes : les anciennes voies ferrées La Chapelle-Anthenaise / Ambrières et Mayenne / Javron-les-Chapelles doivent faire l'objet d'une continuation d'itinéraire et être classées en zone NI (au lieu de N) afin d'y permettre des installations légères de loisirs.

▪ Politique sociale :

Si le taux d'équipements en faveur de l'accueil des personnes âgées dépendantes (EHPAD) est très satisfaisant dans le projet de PLUi, rien n'est mis en exergue sur le vieillissement des personnes en situation de handicap qu'il convient de prendre en compte dans le développement d'une offre adaptée et dans la diversification des EHPAD.

La population vieillissante des communes rurales de Mayenne Communauté pose la question de leur mobilité qui mériterait « la mise en place de solutions de mobilités adaptées aux publics fragilisés ou dépendants ».

■ PNR (Parc Naturel Régional) Normandie-Maine

Par courrier du 24 août 2019, le Parc Naturel Régional Normandie-Maine émet un **avis favorable** au projet de PLUi de Mayenne Communauté ; avis assorti de quelques précisions sur la rédaction du rapport de présentation. De plus, le PNR Normandie-Maine suggère :

- d'identifier, sur le plan de zonage, les haies nouvellement plantées pour qu'elles bénéficient des mesures de protection édictées par le document d'urbanisme,
- d'inclure au règlement des zones A et N (à l'identique des zones U) une disposition qui garantirait la perméabilité des clôtures pour le passage de certaines espèces faunistiques.,
- de spécifier, dans le règlement des zones UB, UC et AUh que les haies qui accompagnent les clôtures soient composées d'**essences locales** (afin d'éviter les haies mono spécifiques).

■ CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière

Dans sa réponse du 18 juillet 2019, M. Antoine d'Amécourt, Président du CRPF, émet un **avis défavorable** au projet de PLUi. Si la filière forêt-bois est bien présentée aux échelles régionale et départementale, le CRPF aurait préféré « *que soit réalisé un véritable diagnostic forestier qui aurait permis d'identifier les propriétaires forestiers, ainsi que la surface forestière sous gestion durable* ». Il exprime son désaccord sur la rédaction, en pages 156 et 157 du rapport de présentation où il est mentionné « *limiter la fermeture des fonds de vallée (suppression des boisements...) pour maintenir les principales perspectives* ».

Le CRPF attire l'attention de Mayenne Communauté sur la « *rédaction inexacte* », au rapport de présentation (page 428) où il est écrit « *Les défrichements, coupes et abattages sont irrecevables* », alors que ces éléments sont correctement rédigés en page 11 du règlement. Toutefois, sur cette même page 11 du règlement, le nota bene indiquant que les défrichements sont soumis à autorisations dans les EBC... est considéré inexact par le CRPF.

Enfin, le CRPF regrette de ne pas avoir trouvé au dossier la surface exacte de massifs forestiers inclus dans le zonage N du PLUi ; seule la surface des Espaces Boisés Classés est mentionnée en P. 432 du rapport de présentation.

■ Chambre d'agriculture

Par courrier du 9 septembre 2019, M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne a émis **un avis réservé qui sera réputé favorable** lorsque les compléments et modifications auront été réalisés sur les cinq points suivants :

- Augmenter les sous-densités appliquées aux OAP. Ces éléments, développés au chapitre 2C - page 2 du courrier, mettent en lumière pour chacune des OAP, des densités bien en deçà de celles mentionnées au rapport de présentation. Ces densités sont insuffisantes pour produire le nombre de logements nécessaires aux besoins exprimés. La commission d'enquête précise qu'il s'agit d'une erreur matérielle qui a été corrigée par Mayenne Communauté avec le démarrage de l'enquête publique (cf. document 6.1 – Les évolutions envisagées en réponse aux avis des PPA).
- Intégrer le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour les zones humides (détail au point D 1 - page 3 du courrier) où la chambre d'agriculture demande que soit autorisée, exceptionnellement, l'extension de bâtiments agricoles existants sous réserve d'appliquer le principe ERC.
- Compléter les dispositions réglementaires des logements de fonction des agriculteurs, au chapitre D 2 du courrier : un seul logement de fonction pour les exploitations individuelles et un supplémentaire pour les exploitations sociétaires, situées au maximum à 50 mètres des bâtiments d'exploitation ou à 95 mètres des bâtiments d'élevage.
- Clarifier les destinations autorisées en zone agricole vis-à-vis du code de l'urbanisme (au chapitre D4 « destination des constructions » - page 4 du courrier). La chambre d'agriculture demande à exclure du règlement les destinations évoquées qui ne peuvent être construites au sein de la zone agricole selon le code de l'urbanisme. Elle demande également d'être plus précis quant à l'usage des anciens bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination ; usages qui ne seraient pas totalement en phase avec les critères de la CDPENAF.
Enfin, plusieurs articles du règlement zone naturelle font référence aux bâtiments agricoles, alors que ces derniers ne sont pas autorisés à s'y implanter (cf art. N-2, N-7, N-12)
- Rectifier les anomalies détectées dans la zone agricole et/ou naturelle. Ces anomalies identifiées au au règlement graphique, sont listées au chapitre E1, pages 5 et 6 du courrier de la chambre d'agriculture.

Pour terminer son courrier du 9 septembre 2019, M. le Président de la chambre d'agriculture émet **un avis défavorable** aux éléments suivants :

- Les mesures réglementaires visant le bocage (intégration complète des haies, objectif quantitatif à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles).
- L'interdiction de l'utilisation d'une couverture présentant la forme de la tôle ondulée. Sur ce point (D7 en page 5 du courrier), la chambre d'agriculture alerte sur les conséquences économiques de cette disposition réglementaire. Elle suggère de la remplacer par une mesure combinant intérêts paysager et économique en incluant la tonalité des matériaux sans préciser la forme de ces matériaux.
- L'extension des hameaux en zone agricole (chapitre E2 page 7 du courrier). Si la chambre d'agriculture est en accord pour une densification interne des hameaux par de nouvelles constructions, elle ne l'est pas si celles-ci sont situées en extension sur des jardins favorisant l'étalement.

■ SAGE – Commission locale de l'eau

Le courrier du SAGE Mayenne, daté du 23 septembre 2019, a été reçu à Mayenne Communauté le 23 septembre 2019 (par mail) et le 26 septembre 2019 (par courrier). Il a été joint au dossier soumis à enquête publique.

L'avis, émis par M. Louis MICHEL, président de la commission locale de l'eau, est résumé ci-après :

« Avis favorable » sous les réserves suivantes :

- Qu'une trame « zones inondables » soit ajoutée au règlement graphique, en reprenant l'atlas des zones inondables.
- Que la trame des « zones humides fonctionnelles » du règlement graphique intègre bien la totalité des zones identifiées et que le règlement écrit vise également leur conservation sur les zones urbaines et à urbaniser.
- Que les zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement soient identifiées sur l'ensemble des OAP, et que la programmation des OAP intègre une disposition priorisant l'évitement pour l'ensemble des sites concernés.

L'avis du SAGE Mayenne est également assorti de remarques, interrogations et propositions listées en pages n° 2, 3 et 4 du courrier du 23 septembre 2019. Elles concernent, notamment :

- Le terme « zones humides fonctionnelles » à ajouter sur l'ensemble des documents du PLUi, pour les parties concernant la méthode d'inventaire du SAGE Mayenne,
- La synthèse des données des inventaires est à intégrer à l'état initial de l'environnement,
- La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle doit être à privilégiée,
- Les projets de développement du territoire doivent être en adéquation avec les capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées (le PADD ne contient pas de disposition dans ce sens). La situation de la commune de BELGEARD, où sont positionnés deux secteurs d'OAP, est à examiner avec attention : la capacité de traitement des eaux usées doit conditionner, ou non, la mise en œuvre de ces deux projets.
- Ajouter les cours d'eau « police de l'eau » au règlement graphique,
- Au règlement écrit, la CLE demande que soit complétée la disposition relative aux zones humides dans les zones urbaines et à urbaniser, conformément à la rédaction proposée son courrier du 23 septembre 2019.
- Le PLUi prévoit la protection des haies sur l'ensemble des zones, sauf sur la zone UA. La CLE s'interroge sur cette exception et propose de d'ajouter cette disposition relative aux haies protégées dans les dispositions générales ; ce qui simplifierait la lecture du document.
- La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau est prévue en section 2 de certains zonages. Cette disposition est à étendre à l'ensemble des zones du PLUi, notamment celles à urbaniser. Elle pourrait être ajoutée aux dispositions générales.
- Dans le but de renforcer la portée de la disposition relative à la gestion des eaux pluviales, la CLE propose une rédaction précise (en page 3 du courrier du 23 septembre 2019)

4.5 - Les avis des conseils municipaux

Parallèlement à la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées et autres organismes concernés, les 33 communes membres de Mayenne Communauté sont invitées à faire part de leurs observations éventuelles sur le projet de PLUi arrêté, selon les termes des articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.

Les 33 conseils municipaux ont délibéré dans les délais légaux sur la base d'un document qui rappelle l'objet du PLUi, avec les objectifs poursuivis et les principales étapes qui ont permis son élaboration. Ce document retrace les modalités de collaboration avec les communes et de la concertation avec le public. Il présente le bilan de la concertation qui a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme intercommunal. Ce document résume le contenu du dossier de PLUi (rapport de présentation, PADD, le règlement graphique et littéral, les OAP sectorielles... Il précise que le projet de PLUi est compatible avec le SCoT approuvé le 14 mars 2019 et le PLH en vigueur et qu'il a été écrit en cohérence avec le code de l'urbanisme. Les décisions des conseils municipaux sont les suivantes :

► **Les avis favorables sans remarque ni réserve : (20 communes)**

Commune	Date délibération	Décision/avis	Observations
Alexain	27/06/2019	Favorable	
Belgeard	03/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
La Chapelle-au-Riboul	05/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Charchigné	10/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Commer	23/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Contest	02/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
La Haie Traversaine	10/09/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Le Horps	25/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Le Housseau-Brétignolles	11/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Jublains	04/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Lassay-les-Châteaux	08/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Marcillé-la-Ville	01/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Martigné-sur-Mayenne	03/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Mayenne	27/06/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Parigné-sur-Braye	11/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Placé	19/06/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Rennes-en-Grenouilles	06/09/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Sacé	25/06/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Saite-Marie-du-Bois	30/07/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »
Thubœuf	10/09/2019	Favorable	« sans réserve ni remarque »

► **Les avis favorables avec remarques : (13 communes)**

Commune et date de délibération	Décision Avis	Remarques – observation des conseils municipaux
Aron – 05/09/2019	Favorable	Les zones de carrières, indiquées sur notre PLU 2003 ont disparu, alors même que la Sté Baglione en est propriétaire depuis des années Demande à passer l'ensemble du site du Parc des Loges (site de loisirs) en zone NL, afin de construire des locaux d'accueil du public.
La Bazoge-Montpincon 16/07/2019	Favorable	L'entrée et/ou la sortie du futur lotissement en zone 1AUh seraient sur la RD 253. Sur l'emplacement réservé n° 236, prévoir une connexion supplémentaire direction « la Prairie ».
Champéon 02/07/2019	Favorable	Le conseil municipal propose que pour les logements inférieurs à 70 m ² les extensions soient autorisées jusqu'à 70 % de la surface bâtie existante ; soit une extension possible de 35 m ² pour un logement de 50 m ² ou de 49 m ² pour un logement de 70 m ² .
Grazay – 06/09/2019	Favorable	Demande le classement en zone UH (hameau) des terrains du lieu-dit « la Rechnée » afin de densifier l'habitat. Aucun agriculteur concerné. Au lieu-dit « la Rablinière », identifier la grange en « Changement de destination ».

Hardanges 06/09/2019	Favorable	Ajouter un bâtiment au lieu-dit « Le Layeul » et un autre au lieu-dit « Le Mesnil » à la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.
Montreuil-Poulay 10/09/2019	Favorable	Le conseil municipal demande la suppression des zones NL (loisirs) figurant dans le zonage de la commune, à l'exception de celle cadastrée ZP n° 66 et ayant pour activité actuelle une piste de karting .
Moulay – 10/09/2019	Favorable	Sur le plan présenté, la déviation « Moulay-Mayenne » et les cours d'eau n'apparaissent pas ; ce qui rend difficile le repérage de certaines zones sur notre territoire. La future zone économique, proche de Prébonne et de la Haie Bourgère n'est-elle pas prévue sur de nombreuses sources ? La Sté VLRC au 16 la Haye de Terre est classée en zone N ce qui semble anormal au vu de leur activité, L'emplacement de l'ancien local Lebaudy, Bd des Ormeaux : la zone réservée est-elle bien supprimée ? Sur le secteur de la Perrière, Parcelle A4 n° 64, la prescription espace vert protégé sera à adapter à la réalité du boisement et aux projets de densification.
Le Ribay – 09/09/2019	Favorable	Requalification du hameau de la Hayère en zone UH pour permettre les agrandissements et la densification (plan joint à la délibération).
Saint-Beaudelle 11/09/2019	Favorable	Le conseil municipal demande l'ajout d'une zone NH sur le Hameau de la Boisardière (comme dans le PLU d'origine)
Saint-Fraimbault-de-Prières – 27/06/2019	Favorable	1/- Concernant les changements de destination dans les zones naturelles et agricoles, le conseil municipal s'interroge sur le cas des exploitations agricoles qui vont être cédées dans un avenir proche : c'est le cas de M. & Mme DESLANDES au lieu-dit « le Bois Janvier » et dont le changement de destination en habitation répondrait aux critères de la CDPENAF. Ces bâtiments, peu nombreux et de bonne qualité, peuvent-ils par anticipation être fléchés comme étant susceptibles d'être réhabilités ou devront-ils attendre une modification / révision du PLUi ? 2/- Le conseil municipal s'interroge sur la décision de M.C. de limiter le classement des zones de carrière aux arrêtés d'exploitation en cours, sans tenir compte des projets d'extension de ces dernières. Le PLUi étant un document de prévision, il apparaît plus logique que les exploitations de carrière se fassent dans le respect des prescriptions du PLUi, et non pas d'adapter, après coup, ce dernier en fonction des demandes d'autorisation.
St-Georges-Buttavent 11/09/2019	Favorable	Le conseil municipal : ▪ Regrette : – l'absence de projet de contournement structurant par le nord et l'ouest de Mayenne. Il permettrait d'alléger la circulation sur les deux principaux ponts (Mac Racken et le Viaduc) saturés à certaines heures. Ces projets de contournement faciliteraient les liaisons douces, réduiraient le besoin de stationnement en ville, détourneraient la circulation de transit et développeraient l'attractivité économique.

St-Georges-Buttavent (suite)		<ul style="list-style-type: none"> – les déséquilibres Est/Ouest pour la répartition de l'activité économique. – les restrictions d'utilisation des sièges d'exploitation à des fins économiques ou d'habitat. Privées de leur terre végétale, elles ne pourront retourner à l'activité agricole, ce qui entraînera une consommation supplémentaire des terres agricoles. – localement, le besoin d'élargir la zone naturelle de loisirs de la Draumerie pour la réalisation d'un bâtiment pour les activités de nature et de loisirs (parcelle WH207 mais aussi WH283). ▪ Est satisfait de la prise en compte du patrimoine remarquable et sa protection que nous aurons à renforcer à FONTAINE-DANIEL (mise en place d'une AVAP...) ▪ Indique : <ul style="list-style-type: none"> – que le tableau relatif aux sites à vocation dominante de logements n'est pas celui de « l'eau vive », mais de Guinefolle / la Draumerie. – que certains bâtiments classés patrimoine bâti remarquable n'ont pas été localisés sur le plan (château de Torbéchet, salle des fêtes de Fontaine-Daniel, logis remarquables...) ▪ Demande de changer la zone UEa de Fontaine-Daniel en zone UE pour garder ouvert l'utilisation future des bâtiments (tout comme le site Antargaz).
St-Germain-d'Anxure 05/07/2019	Favorable	<p>La synthèse ne rapporte pas une corrélation entre le PLUi et la PAC au niveau des haies bocagères.</p> <p>Le PLUi tient-il compte des orientations des accords agricoles internationaux qui ne laissent plus de place aux éleveurs. Place du bocage ?</p>
Saint-julien-du-Terroux – 05/09/2019	Favorable	<p>Certains fossés busés depuis le remembrement apparaissent non busés ; d'autres sont répertoriés busés alors qu'ils ne le sont pas.</p>

5 – L’abrogation des 11 cartes communales existantes

Mayenne Communauté est engagée dans l’élaboration de son PLUi dont le projet arrêté est mis à l’enquête publique entre le 9 octobre 2019 et le 12 novembre 2019. Sur les communes de son territoire, d’autres documents d’urbanisme sont, à ce jour, applicables : 10 PLU, 7 POS et 11 cartes communales.

Le PLUi est élaboré dans un esprit d’harmonisation et d’uniformisation des règles d’urbanisme en cohérence avec la mise en oeuvre du projet de territoire. Dès sa mise en application, le PLUi de Mayenne Communauté a donc vocation à s’appliquer à l’ensemble des communes et à se substituer aux documents d’urbanisme existants.

Si l’entrée en vigueur du PLUi entraîne automatiquement, en droit, l’abrogation des POS et des PLU applicables, ce n’est pas le cas pour les cartes communales. Aussi, lorsqu’elles existent sur le périmètre d’élaboration du PLUi, le Ministère de la Cohésion des Territoires recommande de prévoir, après la mise en oeuvre d’une enquête publique, l’abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire au moment de l’approbation de ce PLUi.

D’une manière générale, au-delà de la volonté d’harmoniser, et sans entrer dans le détail de chacune des cartes communales, celles-ci apparaissent comme des documents anciens et posent plusieurs difficultés au regard du contexte réglementaire qui a évolué ces dernières années :

- des disponibilités foncières très importantes en contradiction avec les principes de gestion économe de l’espace et un potentiel urbanisable qui n’est pas toujours en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et les capacités de la commune,
- une absence de maîtrise foncière des secteurs ouverts à l’urbanisation qui ne garantit pas la gestion économe et l’optimisation de la consommation d’espace.
- Des choix de sites d’urbanisation qui vont à l’encontre des objectifs de préservation de l’espace (extensions ponctuelles de l’urbanisation, suppression de coupures d’urbanisation, secteurs d’urbanisation déconnectés de l’urbanisation existante, poursuite du mitage).

Mayenne Communauté a donc décidé d’abroger parallèlement et concomitamment les 11 cartes communales existantes qui concernent les communes de : ALEXAIN, BELGEARD, CHARCHIGNE, GRAZAY, HARDANGES, LA CHAPELLE AU RIBOUL, LE HOUSSEAU-BRETIGNOLLES, MONTREUIL-POULAY, PLACE, SAINT GERMAIN D’ANXURE et SAINT-GEORGES-BUTTAVENT.

Informations sur les 11 cartes communales à abroger

Le dossier, soumis à enquête publique résume la situation des 11 communes concernées, avec un lien extranet vers le Géoportail et/ou Mayenne communauté permettant de visualiser le zonage de chaque carte communale et d’accéder aux documents correspondants.

Commune	Superficie	Carte communale	Précisions
Alexain	1.624 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 22/11/2013 (délibération du conseil municipal du 29/08/2013)	Commune divisée en 2 entités entre le bourg et le hameau de Montgiroux
Belgeard	1.301 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 5/10/2007 (délibération du conseil municipal du 7/09/2007)	2 secteurs agglomérés : l’ancien bourg et l’agglomération actuelle.
Charchigné	1.491 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 25/03/2013 (délibération du conseil municipal du 25/02/2013)	Commune située à proximité de la limite départementale de l’Orne.

Grazay	1.697 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 4/02/2004 (délibération du conseil municipal du 18/11/2003)	Commune située à mi-chemin entre Mayenne et Bais.
Hardanges	1.848 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 23/12/2015 (délibération du conseil municipal du 2/10/2015)	Commune située entre les Alpes Mancelles et le pôle urbain de Mayenne.
La Chapelle-au-Riboul	1.310 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 5/04/2013 (délibération du conseil municipal du 01/02/2013)	Commune située à 15 km de Mayenne.
Le Housseau-Brétignolles	931 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 16/12/2010 (délibération du conseil municipal du 24/09/2010)	2 secteurs agglomérés : le Housseau et Brétignolles-le-Moulin.
Montreuil-Poulay	1.624 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 15/12/2015 (délibération du conseil municipal du 19/08/2014)	2 secteurs agglomérés : les bourgs de Montreuil et de Poulay.
Placé	2.525 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 11/09/2013 (délibération du conseil municipal du 24/06/2013)	Commune située à 15 Km de Mayenne et d'Ernée.
St-Germain-d'Anxure	1.035 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 7/02/2014 (délibération du conseil municipal du 29/11/2013)	Commune située à 20 Km de Mayenne, Ernée, Laval.
St-Georges-Buttavant	3.687 ha	Approuvée par arrêté préfectoral du 4/12/2007 (délibération du conseil municipal du 18/10/2007)	3 agglomérations : St Georges B., Fontaine-Daniel, La Chapelle-au-Grain.

Au terme de l'enquête, le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions de la commission d'enquête sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire. Celui-ci délibérera parallèlement sur l'abrogation des cartes communales existantes avant de transmettre le dossier au Préfet qui sera invité à prendre un arrêté d'abrogation desdites cartes.

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents.

Le PLUi sera ensuite le seul document d'urbanisme applicable sur l'ensemble des communes à l'issue de des formalités et mesures de publicité mises en œuvre : transmission au Préfet, affichage de la délibération d'approbation au siège de Mayenne Communauté et dans les communes et mention de celle-ci dans un journal diffusé dans le département.

6 – Organisation et déroulement de l'enquête publique

Par décision n° E19000119 /44 du 13 juin 2019 et décision modificative du 9 septembre 2019, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de Mayenne Communauté et l'abrogation des 11 cartes communales existantes.

La commission d'enquête est composée de M. Michel THOMAS, président, Mme Hélène APCHAIN et M. Alain PARRA d'ANDERT, membres.

6.1 – Préparation et organisation de l'enquête

6.1.1 – Les réunions et travaux préparatoires

▪ Le 31 juillet 2019, réunion des membres de la commission d'enquête avec M. Clément Ventosa et Mme Annie Trohel-Leblanc (Direction Aménagement Mobilité Logement de Mayenne Communauté), en charge du dossier. Au cours de cette réunion :

- M. Ventosa et Mme Trohel-Leblanc ont remis aux commissaires enquêteurs et commenté le dossier « Projet de PLUi et d'abrogation des 11 cartes communales » qui sera soumis à enquête publique.
- Les modalités de l'enquête publique ont été arrêtées : période d'enquête, publicité légale, mise à disposition (physique et en ligne) du dossier pour consultation par le public, dates et lieux des permanences de la commission d'enquête, dépôts des observations...

Les demandes des membres de la commission d'enquête ont été prises en compte par le porteur de projet.

▪ Le 9 septembre 2019, 2^{ème} réunion à Mayenne communauté avec la participation de M. Michel Angot, Président de Mayenne Communauté, M. Antoine Valprémit, Vice-Président en charge de l'élaboration du PLUi, M. Ventosa et Mme Trohel-Leblanc. La commission d'enquête était représentée par M. Michel Thomas et M. Alain Parra d'Andert.

Au cours de cette réunion, ont été examinés et/ou précisés :

- Le contenu de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique,
- La publicité légale (annonces légales Ouest-France et Courrier de la Mayenne, affichage de l'avis d'enquête en Mairies et en différents lieux du territoire de Mayenne communauté),
- Les premières réponses des Conseils Municipaux, des Personnes Publiques Associées et Consultées,
- Les fonctionnalités du registre dématérialisé,
- La mise à disposition du public du dossier soumis à enquête pour la consultation, le recueil des demandes et des observations, avec leur mise en ligne pour consultation,
- Les quinze permanences des commissaires enquêteurs.

▪ Des échanges permanents avec Mme Trohel-Leblanc ont eu lieu avec les membres de la commission d'enquête pendant la phase préparatoire et le déroulement de l'enquête publique.

6.2 – L'information du public

L'avis d'enquête publique relatif au PLUi de Mayenne communauté et à l'abrogation des 11 cartes communales a été diffusé selon les moyens suivants :

- En rubriques « annonces légales » dans 2 journaux locaux :
 - Le quotidien « Ouest-France », les 17 septembre et 10 octobre 2019,
 - L'hebdomadaire « Le courrier de la Mayenne », les 19 septembre et 10 octobre 2019.
- Sur les panneaux d'affichage de Mayenne communauté et des 33 mairies composant la communauté de communes (format A2 sur fond jaune), sur la période du 23 septembre au 12 novembre 2019 inclus.

- En divers endroits stratégiques et de passage (entrées d'agglomération, déchetteries, salles communales, etc...) de chaque commune du territoire (format A1 sur fond jaune). Plus de 100 affiches ont été apposées du 23 septembre au 12 novembre 2019 inclus.

En complément, l'enquête publique a été annoncée :

- Sur le site internet de Mayenne communauté, à partir du lien suivant : <https://www.mayenne-communaute.net/a-votre-service/habitat/plan-local-d-urbanismeintercommunal/>
- Via le registre numérique, à partir du lien suivant : <https://www.registredemat.fr/plui-mayennecommunaute>
- Sur un poste informatique tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de Mayenne communauté, 10 rue de Verdun à Mayenne,
- Sur les sites internet de certaines communes de Mayenne communauté.

6.3 – Composition du dossier soumis à enquête publique

▪ Composition du dossier :

1- Notice d'enquête publique (1 pièce)

2- Pièces administratives (1 pièce)

- 2-1 Pièces administratives relatives à la procédure d'élaboration du PLUi
- 2-2 Bilan de la concertation
- 2-3 Pièces administratives relatives à la procédure d'enquête publique
 - Décision du Tribunal Administratif des 13/07/2019 (désignant la commission d'enquête) et décision modificative du 9/09/2019 (sur l'intitulé de l'enquête)
 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - Avis d'enquête publique
 - Avis de presse n°1 Ouest France du 17 septembre 2019
 - Avis de presse n°1 Courrier de la Mayenne du 19 septembre 2019

3- Projet de PLUi arrêté (page de garde (1pièce)

- 3-1 Rapport de présentation (1 pièce)
- 3-1-1 Résumé non technique (1 pièce)
- 3-2 PADD (1 pièce)
- 3-3 Règlement écrit (1 pièce)
- 3-4 Atlas du zonage (1 pièce)
- 3-5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (1 pièce)
- 3-6 Annexes (1 pièce)
 - 3-6-1 Annexes – Notice
 - 3-6-2 Annexes – Pièces graphiques/plans des réseaux

4 -Recueil des avis des communes (1 pièce)

- 4-1 les avis favorables sans réserve ni remarque (20 délibérations)
- 4-2 les avis favorables avec remarques (13 délibérations)
- 4-3 les avis défavorables (aucune délibération)

5- Recueil des avis des Personnes Publiques Associées (1 pièce)

- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
- Avis de M. Le Préfet de la Mayenne
- Avis de la CDPENAF
- Avis du Conseil Régional
- Avis du Conseil Départemental
- Avis du Parc Naturel Régional Normandie Maine
- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière – Pays de la Loire
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis du SAGE- Commission Locale de l'Eau.

6- Recueil complémentaire d'information sur le projet de PLUi (1 pièce)

- 6-1 Les évolutions envisagées en réponse aux avis des PPA
- 6-2 Les changements de destination
- 6-3 Les emplacements réservés

7- Recueil d'informations sur les cartes communales à abroger (1pièce)

6.4 – Déroulement de l'enquête publique, participation du public

6.4.1 – Consultation du dossier :

En plus des consultations en ligne et sur un poste informatique, mentionnés ci-dessus, le dossier papier était mis à disposition, pendant la période d'enquête, au siège de Mayenne communauté et dans les mairies des 33 communes, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Toute information sur le projet et l'enquête pouvait être obtenue auprès de Mayenne communauté à partir de l'adresse mail plui-mc@mayennecommunaute.fr ou par téléphone au 02.43.30.21.21, en précisant que la demande d'information concerne l'enquête publique relative au PLUi.

6.4.2 – Le registre dématérialisé :

Le registre dématérialisé, mis en place par Mayenne communauté, a été un outil efficace de consultation des documents du PLUi. Les 564 visiteurs ont visionné les documents 638 fois et 653 téléchargements ont été effectués :

Document	Téléchargé	Visionné	Document	Téléchargé	Visionné
Arrêté d'ouverture d'enquête	33	26	Règlement écrit	50	63
Avis d'enquête publique	17	22	Atlas du zonage	169	153
Consignes RGPD	19	42	O.A.P. (Orient. Amén. Program.)	46	46
Notice d'enquête publique	20	23	Annexes	25	27
Pièces administratives	17	37	Recueil des avis des communes	24	38
Projet PLUi arrêté	87	165	Recueil avis des PPA	22	23
Rapport de présentation	38	75	Recueil compl. d'informations	24	17
Résumé non technique	15	28	Informat. cartes communales	28	27
PADD	19	26	Total	653	838

Outre l'accès aux pièces du dossier, le registre dématérialisé permettait de consulter l'ensemble des demandes et observations du public, au fur et à mesure de leur dépôt (observations formalisées sur le registre dématérialisé, sur les registres papier et reçues par mail ou par courrier).

6.4.3 – Les permanences des commissaires enquêteurs :

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête ont tenu 15 permanences de 3 heures chacune, avec toujours 2 commissaires enquêteurs présents. Sur ces 15 permanences, 4 se sont tenues un samedi matin. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil et de confidentialité. Les commissaires enquêteurs ont renseigné 144 personnes et 117 demandes ou observations ont été enregistrées lors des permanences.

- **1^{ère} permanence**, le mercredi 9 /10/2019, à Mayenne communauté : 11 personnes reçues, 10 observations sur le registre d'enquête.
- **2^{ème} permanence**, le samedi 12/10/2019, à Martigné-sur-Mayenne : 8 personnes reçues, 7 observations

sur le registre d'enquête.

- **3^{ème} permanence**, le mardi 15/10/2019, à Contest : 6 personnes reçues, 4 observations sur le registre d'enquête.
- **4^{ème} permanence**, le jeudi 17/10/2019, à Saint-Georges-Buttavent : 8 personnes reçues, 7 observations sur le registre d'enquête.
- **5^{ème} permanence**, le samedi 19/10/2019, à Lassay-les-Châteaux : 6 personnes reçues, 3 observations sur le registre d'enquête.
- **6^{ème} permanence**, le lundi 21/10/2019, à Jublains : 3 personnes reçues, 3 observations sur le registre d'enquête.
- **7^{ème} permanence**, le Vendredi 25/10/2019, à Le Horps : 1 personne reçue, aucune observation sur le registre d'enquête.
- **8^{ème} permanence**, le samedi 26/10/2019, à la Mairie de Mayenne : 14 personnes reçues, 7 observations sur le registre d'enquête.
- **9^{ème} permanence**, le lundi 28/10/2019, à La Haie-Traversaine : 4 personnes reçues, 3 observations sur le Registre d'enquête.
- **10^{ème} permanence**, le mercredi 30/10/2019, à Lassay- les-Châteaux : 7 personnes reçues, 7 observations sur le registre d'enquête.
- **11^{ème} permanence**, le mardi 5/11/2019, à La Chapelle-au-Riboul : 4 personnes reçues, 3 observations sur le registre d'enquête
- **12^{ème} permanence**, le jeudi 7/11/2019, à Martigné-sur-Mayenne : 14 personnes reçues, 11 observations sur le registre d'enquête.
- **13^{ème} permanence**, le vendredi 8/11/2019, à Saint-Germain-d'Anxure : 7 personnes reçues, 7 observations sur le registre d'enquête.
- **14^{ème} permanence**, le samedi 9/11/2019, à Aron : 23 personnes reçues, 21 observations sur le registre d'enquête.
- **15^{ème} permanence**, le mardi 12/11/2019, à Mayenne communauté : 19 personnes reçues, 18 observations sur le registre d'enquête.

21 personnes se sont déplacées aux permanences de la commission d'enquête pour une simple consultation du dossier.

6.4.4 – Le dépôt des observations

Pendant la durée de l'enquête, le public avait la possibilité de formuler ses observations et propositions auprès de la commission d'enquête, selon les modalités suivantes :

- au cours des permanences tenues par la commission d'enquêtes,
- sur les registres d'enquête papier, tenus à la disposition du public au siège de Mayenne communauté et dans les mairies des 33 communes du territoire,
- par courrier postal à l'attention de M. le Président de la commission d'enquête, à l'adresse du siège de Mayenne communauté,
- par voie électronique, soit par mail à l'adresse **plui-mc@registredemat.fr**, soit sur le registre dématérialisé **<https://www.registredemat.fr/plui-mayennecommunaute>**.

6.5 – Les observations et demandes du public

Au total, 155 personnes ont émis 263 demandes et observations (une même personne peut émettre une ou plusieurs observations). Le dépôt des observations sur le registre dématérialisé ou par mail a été peu utilisé puisque 32 observations ont été enregistrées. La quasi-totalité a donc été déposée sur les registres d'enquête et par remise d'un courrier ou d'un dossier.

Les 263 observations recueillies concernent, par ordre d'importance :

- Le zonage (68 observations – 26 %), le plus souvent pour demander à rendre constructibles des parcelles classées « A » ou « N » au projet de PLUi ; certaines personnes étant porteuses d'un certificat d'urbanisme délivré sur la période récente,
- Le règlement graphique (34 observations – 13 %), souvent lié au zonage ci-dessus ou pour signaler des désaccords sur le linéaire des haies et demander des modifications mineures des limites de zonage,
- Les changements de destination des bâtiments agricoles (30 observations – 11 %), soit pour vérifier la bonne identification au projet de PLUi, soit pour demander l'identification de bâtiments qui auraient été « oubliés » lors du recensement. Une partie des demandes émane d'agriculteurs à la veille de leur retraite dont le corps de ferme ne sera pas repris par un nouvel agriculteur.
- Le règlement littéral (25 observations – 9,5 %), afin d'être renseigné sur les règles de construction et d'utilisation des sols dans les différentes zones. Et, notamment, les espaces boisés et les zones naturelles.
- Les questions d'environnement et les servitudes d'utilité publique (14 observations – 5 %) : préservation de la trame verte, désaccords avec certains emplacements réservés, les zones humides...
- Les OAP (11 observations – 4 %) avec des demandes portant sur leur opportunité (accords et désaccords), sur les voies d'accès, la densité des constructions, la sécurité des piétons...
- Les autres observations concernent l'habitat (14 observations), les activités économiques et commerciales (10 observations), la mobilité-transports (9 observations), les STECAL (6 observations), l'agriculture (3 observations), l'organisation et les modalités de l'enquête publique (1 observation).

6.6 – Remise du procès-verbal de fin d'enquête

Le 20 novembre 2019, M. Michel Thomas, président de la commission d'enquête, a remis et commenté le procès-verbal de synthèse à Mme Annie Trohel-Leblanc et à M. Clément Ventosa qui en a accusé réception.

Le P.V. de synthèse est composé d'un courrier adressé à M. Michel Angot, président de Mayenne communauté et de quatre documents séparés :

- Document n° 1 : les réponses et avis préalables de la MRAe, des Personnes Publiques Associées, des personnes publiques consultées et des conseils municipaux.
- Document n° 2 : les demandes et observations des Maires (de 6 communes de Mayenne communauté) qui ont saisi le moment de l'enquête publique pour apporter des précisions concernant leur commune, solliciter quelques modifications et appuyer certaines demandes concernant les entreprises.
- Document n° 3 : les observations et les demandes du public.
- Document n° 4 : les questions complémentaires de la commission d'enquête.

Sur les questions, observations et demandes contenues dans les documents susnommés, la commission d'enquête sollicite l'éclairage et la position de Mayenne communauté.

Afin d'éviter d'éventuelles répétitions, les réponses et avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et Consultées, les demandes des communes et des maires, les observations du public et les questions complémentaires de la commission d'enquête sont traités dans le chapitre 7 ci-après. La méthode retenue est la suivante :

- 1)- l'énoncé de l'observation, de l'avis ou de la demande,
- 2)- la réponse de Mayenne communauté
- 3)- la position de la commission d'enquête.

7 – Avis et demandes formulés, réponses du responsable du projet et position de la commission d'enquête

7.1 – Observations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

(avis délibéré de la MRAe n° 2019APDL31/ 2019-4067 du 18 septembre 2019)

L'avis de la MRAe est constitué d'une synthèse de l'avis (1 page), puis d'un avis détaillé présenté selon la chronologie ci-après.

PRÉCISION du responsable du projet

A ce stade du travail et de la procédure, les observations formulées en réponse par Mayenne Communauté expriment des intentions ; la décision finale sera prise et validée par le Conseil Communautaire par sa délibération à venir portant approbation du PLUi.

1/ - Contexte, présentation du territoire, du projet et de ses principaux enjeux environnementaux (pages 4 à 6 de l'avis MRAe)

■ **Présentation du projet de PLUi de Mayenne communauté** (cf avis pages 5 & 6) :

Le règlement graphique, malgré son tableau d'assemblage, ne permet pas une lecture large du territoire. Si elle peut, à la limite, servir à la gestion du droit des sols, elle ne paraît pas adaptée à la présentation d'un document de planification territoriale à échelle intercommunale.

La MRAe recommande de revoir la présentation cartographique afin de rendre possible la vision d'ensemble du projet.

Réponse du responsable du projet

Le rôle d'un plan de zonage de PLUi est de servir à la gestion du droit des sols, et sa composition est complexe par le nombre des informations et la finesse de leur précision. La nécessaire échelle de lecture d'un plan de zonage, associée à la grande taille des territoires de PLUi, explique l'obligation légale de sa diffusion sur support informatique, de façon à zoomer et à lire les détails cartographiés à l'échelle du cadastre. Les contraintes de plans papier et l'objectif national de réduction des plans papiers à la commune expliquent le choix de l'atlas pour disposer de l'ensemble des données.

Mayenne Communauté est néanmoins favorable à l'amélioration de la lisibilité globale du PLUi, et examinera la possibilité d'ajouter un plan de zonage simplifié de l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté à titre illustratif (caractère réglementaire porté uniquement par l'atlas).

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

2/ - Sur le caractère complet et la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation (pages 7 à 11 de l'avis MRAe)

■ **Diagnostic socio-économique du territoire** (cf avis page 7) :

Le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période antérieure n'est pas abordé dans cette partie « diagnostic », mais plutôt dans la partie « justification des choix ».

Le MRAe recommande de compléter le diagnostic territorial en y intégrant un bilan complet et précis de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie précédente.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte cette recommandation, et examinera les possibilités d'ajustement du rapport de présentation, par exemple :

- *en reportant le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans la partie « diagnostic » du rapport de présentation (et non plus dans la partie « justification des choix ») ;*
- *en complétant le chapitre existant en fonction des données disponibles.*

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

■ L'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées (cf. avis pages 8 & 9) :

1/- S'agissant, en particulier, de l'inventaire des zones humides et de la construction de la trame verte et bleue à l'échelle du PLUi, la MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement, en justifiant les méthodologies mises en œuvre et de la cohérence de leurs résultats.

2/- les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le projet de PLUi sont évoquées succinctement dans les fiches incidences pour chacune des 60 OAP. Les sensibilités et les enjeux relevés aux abords de ces zones sont insuffisamment décrits et détaillés. Par ailleurs, l'analyse ne traite pas du tout des caractéristiques des zones 2 AUh et 2 AUE, ni les emplacements réservés de grande dimension tels que le contournement routier de Mayenne.

La MRAe recommande de détailler les caractéristiques de chacune des zones susceptibles d'être touchées par le projet de PLUi.

Réponse du responsable du projet

1/- *Le rapport de présentation détaille déjà certains éléments de méthode. Néanmoins, Mayenne Communauté est favorable à compléter le dossier de PLUi sur ce point, dans le corps du texte ou en intégrant les études complètes des zones humides et de la trame verte et bleue, et dans lesquelles la méthodologie et les résultats sont détaillés.*

2/- *Le rapport de présentation présente en pages 485 à 546 la totalité des OAP, sous forme d'une fiche descriptive par secteur. Mayenne Communauté est favorable à apporter des compléments pour faciliter la compréhension du repérage des sensibilités et des enjeux aux abords de ces zones, et certaines fiches complétées. Les modalités précises de ces compléments seront à déterminer avec le Conseil Communautaire.*

En ce qui concerne les caractéristiques des zones 2 AU et des emplacements réservés de grande dimension, Mayenne Communauté est favorable à l'objectif de développer l'analyse de leurs caractéristiques, dès lors que les éléments sont disponibles.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne Communauté.

■ **Les incidences notables, probables, et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLUi de Mayenne communauté** (cf. avis page 10) :

L'analyse des incidences sur les secteurs à urbaniser (OAP) et de réaménagement d'infrastructures routières relève, parfois, davantage de la justification du projet que des incidences environnementales. La démarche ERC n'apparaît pas suffisamment aboutie et peu de mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues.

La MRAe recommande d'approfondir l'évaluation des incidences environnementales (positives et négatives) du PLUi, de mieux restituer la démarche ERC, et de l'appliquer à tous les secteurs susceptibles d'être affectés, incluant les principaux emplacements réservés liés aux projets routiers.

Réponse du responsable du projet

Sur l'ensemble des données, Mayenne Communauté est favorable à l'apport de détail sur la démarche « éviter- compenser-réduire » pour chaque site. Il sera proposé au conseil communautaire de compléter et d'ajuster les chapitres concernés du rapport de présentation sur ce point.

NB : l'auteur du PLUi précise que la démarche « Eviter – Réduire-Compenser » pour les projets mis en œuvre par un autre maître d'ouvrage, a fortiori ceux en cours de réalisation et d'utilité publique, relève d'une procédure complète validée, qui n'a pas à être répétée dans le PLUi a posteriori. C'est par exemple le cas de l'achèvement du dernier tronçon du contournement est de Mayenne par la RN 162).

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

■ **Le dispositif de suivi** (cf. avis pages 10 et 11) :

La MRAe recommande de préciser pour chaque indicateur l'état zéro, les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'objectif de compléter l'état zéro des indicateurs pour les données disponibles.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

■ **Le résumé non technique** (cf. avis page 11) :

Aucune illustration ni cartographie ne permet de visualiser les enjeux du territoire et les secteurs de développement de l'urbanisation afin de les situer sur le terrain. Par ailleurs, l'état initial de l'environnement et le diagnostic socio-économique ne sont pas traités dans ce document.

La MRAe indique qu'il convient de compléter le résumé non technique pour qu'il traite l'ensemble des chapitres du rapport de présentation afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public.

Réponse du responsable du projet

Au titre de l'article R 104-18 du code de l'urbanisme, le résumé non technique concerne uniquement l'évaluation environnementale ; il n'a donc pas pour objet de procéder à un résumé de l'ensemble du rapport de présentation. Mayenne Communauté est néanmoins favorable à examiner la présentation de l'état initial de l'environnement.

De plus, l'échelle du territoire ne permet pas d'envisager une cartographie donnant une vue d'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation et qu'il serait possible d'insérer dans un rapport.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

3/ - Sur la prise en compte de l'environnement par le projet du PLUi

■ Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

(cf. avis page 12)

1/- En page 441 du rapport de présentation, le tableau « capacités en logements » chiffre à 1.093 logements le reste à réaliser en extension urbaine. Le projet de PLUi doit démontrer la cohérence de ce chiffre avec l'objectif de produire 2.000 logements et les capacités d'y répondre par les moyens de mobilisation de la vacance, de remplissage des lotissements en cours, des potentiels de densification et des changements de destination.

La MRAe recommande de faire la démonstration de la cohérence et de l'optimisation de sa démarche d'analyse des potentiels de densification et de renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, de nature à limiter les capacités supplémentaires à créer par leurs extensions.

2/- Au regard du principe de continuité des extensions avec la zone urbaine existante, la MRAe recommande de mieux justifier le choix d'implanter la zone d'habitat 1AUh « sud déchetterie » sur un secteur séparé du bourg de Martigné-sur-Mayenne par une zone agricole et une zone naturelle constituant un corridor écologique identifié au SRCE.

3/- Sur la consommation d'espace des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation économique (78 ha), la MRAe recommande :

- de mieux expliciter le report des dynamiques de consommation d'espace des périodes passées pour l'estimation des besoins,
- de clarifier les disponibilités encore existantes sur les zones d'activités,
- de réduire en conséquence les surfaces en ouverture à l'urbanisation pour le développement des activités en application d'une démarche plus respectueuse de l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Réponse du responsable du projet

1/- L'auteur du PLUi est favorable à l'apport de compléments visant à préciser la méthode de travail mise en œuvre dans le repérage des fonciers disponibles (travail établi à la parcelle sur support SIG), la méthode de calcul des besoins fonciers (prise en compte des lots disponibles, etc...), et celles du repérage des bâtiments pouvant demander le changement de destination. Le travail a été établi en prenant en compte les critères CDPENAF, les sensibilités agricoles (proximité de sièges d'exploitation), les zones humides et les éléments majeurs de la trame verte et bleue de façon à viser le plus souvent possible l'objectif d'évitement dans le cadre de la logique « Eviter- Réduire-Compenser ».

2/- Dans le cas de Martigné-sur-Mayenne :

- Au vu de l'échelle du document graphique du SRCE et de son mode de représentation, il semble que le site en question n'est que partiellement concerné ;
- Le repérage du corridor écologique du SRCE porte sur la catégorie « corridor écologique « territoires » potentiel dont l'emprise doit être précisée localement (sur le terrain) », soit la catégorie la moins forte et la moins précise de la cartographie du SRCE.
- Mayenne Communauté est favorable à renforcer les éléments de précision et de justification de la prise en compte du corridor écologique en question (cf. OAP et évaluation environnementale).

3/- L'auteur du PLUi est favorable à l'apport de compléments visant à expliquer et à justifier les besoins en nouveaux espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques sur le territoire de Mayenne Communauté

en zones AUe (besoins en matière d'emplois, reprise de la dynamique économique, faibles disponibilités foncières existantes, variété réduite de types de fonciers).

NB : le travail du zonage dans son ensemble a été fondé sur l'objectif prioritaire d'éviter et de réduire les impacts sur les espaces agricoles et naturels, pour préserver les activités agricoles, les zones humides avérées et la trame bocagère.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne Communauté.

■ **Préservation du patrimoine naturel et bâti :** (cf. avis, page 16)

1/- Sols et zones humides : Le projet de PLUi ne garantit pas le choix de secteurs d'ouverture à l'urbanisation en relation avec une connaissance suffisante des zones humides et de la mise en œuvre de la démarche ERC. Sur l'ensemble des zonages recouvrant le territoire communautaire, le PLUi ne garantit pas leur bonne prise en compte. La MRAe recommande :

- D'identifier de manière exhaustive les zones humides susceptibles d'être concernées par les possibilités d'urbanisation future,
- De mettre en œuvre une démarche ERC plus aboutie en justifiant les mesures d'évitement ou en recherchant des alternatives d'implantation des zones AU,
- Là où la démarche ERC se justifiera, encadrer clairement les mesures de réduction ou de compensation par le biais des OAP,
- Pour l'ensemble du territoire communautaire, clarifier l'identification des zones humides au règlement graphique et les dispositions du règlement écrit, de nature à garantir leur protection.

2/- Sites, paysages et patrimoine : L'état initial de l'environnement ne mentionne aucun des sites classés et inscrits du territoire, ni ne caractérise les enjeux de leur protection (à Mayenne et Lassay-les-Châteaux). Il est attendu du PLUi qu'il analyse les enjeux de protection avec les politiques sectorielles (habitat, activités...) et qu'il justifie les choix retenus au regard de ces enjeux.

La MRAe recommande que le PLUi soit complété et qu'il reconsidère les choix de zonage de manière à améliorer la prise en compte des sites inscrits et classés et de leurs enjeux de préservation.

3/- Ressource en eau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales). La MRAe recommande :

- De mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle avec les dispositifs de gestion des eaux usées et de conditionner toute nouvelle extension urbaine à la capacité opérationnelle des infrastructures existantes,
- De justifier du respect des dispositions de protection des captages d'eau,
- De compléter l'évaluation environnementale au regard de la sensibilité particulière du territoire à l'érosion des sols par ruissellement des eaux pluviales.

Réponse du responsable du projet

1/- L'auteur du PLUi est favorable à mettre en avant dans le règlement de zone et les OAP, le rappel des règles applicables au titre du SAGE sur la protection **des zones humides.**

Il n'appartient pas au PLUi de contenir une étude d'investigation de terrain exhaustive sur l'ensemble du territoire. Selon les critères définis par la loi sur l'eau ; Il est par ailleurs rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

*Mayenne Communauté rappelle que les travaux du PLUi ont été établis sur la base d'analyses de terrain **systématiques** pour les zones 1 AU (selon les critères définis par la loi sur l'eau). Cela a conduit les élus à déplacer certains projets initiaux en application de la logique « **Eviter** – réduire – compenser ».*

Mayenne Communauté est favorable à :

- *l'ajout des études zones humides réalisées dans le cadre du PLUi en annexe du dossier.*

- préciser ces éléments sur chaque fiche de présentation des zones 1 AU et sur les OAP.
- étudier les possibilités d'amélioration du graphisme choisi pour les zones humides sur le plan de zonage, de façon à être plus lisible.
- présenter de façon plus claire les mesures réglementaires liées aux zones humides, dans le règlement.

2/- Les sites classés et inscrits du territoire ont été pris en compte dans le travail du zonage et autres mesures réglementaires graphiques, de façon à les préserver et autoriser leur mise en valeur. Mayenne Communauté est favorable à l'apport d'explications sur ce point dans le rapport de présentation.

3/- L'auteur du PLUi est favorable à l'apport de compléments du rapport de présentation sur la prise en compte des périmètres de captage d'eau potable (par exemple sur le fait que le travail du zonage s'est assuré de ne pas superposer de zone AU sur des périmètres de protection).

Sur le sujet de la sensibilité des sols à l'érosion par les eaux pluviales, il n'y a pas d'études disponibles démontrant le caractère de « sensibilité particulière » du territoire. Cependant, Mayenne Communauté est favorable à apporter la précision selon laquelle cet enjeu d'érosion des sols a également motivé les mesures réglementaires fortes en faveur de la protection de la trame bocagère (en plus des objectifs liés aux paysages et à la biodiversité).

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne Communauté. Elle constate, notamment pour les zones humides, une explication claire sur les analyses de terrain systématiques pour les zones 1AU, ainsi qu'une prise en compte globale très significative des recommandations de la MRAe sur l'ensemble des sujets évoqués (patrimoine naturel et bâti).

■ **Prise en compte des risques et limitation des nuisances** (cf. avis, pages 20 à 21)

1/- Risques naturels et technologiques (inondation, rupture de barrage, aléa minier, canalisations de gaz, site industriel Antargaz). La MRAe :

- rappelle qu'il convient de reporter l'enveloppe des zones d'aléas sur les plans de zonage réglementaires du projet de PLUi et de modifier en conséquence le règlement écrit des zones concernées, conformément aux dispositions de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme,
- recommande de justifier la traduction du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 pour l'ensemble des secteurs concernés par les risques d'inondation.

Réponse du responsable du projet

L'auteur du PLUi est favorable à l'apport de compléments d'informations sur les risques dans le dossier de PLUi (rapport de présentation ; règlement et plan de zonage ou annexes le cas échéant). Les solutions de compléments seront adaptées de façon à assurer une bonne lisibilité et un accès aisé à cette information.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

■ **La contribution au changement climatique, énergie et mobilité** (cf. avis page 22) :

Si les cheminements doux sont prévus au sein des OAP, le projet de PLUi ne traduit aucune vision sur les liaisons douces possibles entre les communes. Par ailleurs, il n'impose pas d'exigences en termes de production d'énergie renouvelable pour les constructions, extensions et réhabilitations.

La MRAe recommande de mieux saisir l'enjeu énergétique en introduisant des exigences en termes d'économie d'énergie, de production d'énergie renouvelable et aussi en matière de modes actifs de déplacement à traduire concrètement.

Réponse du responsable du projet

Le PLUi de Mayenne Communauté comprend :

- de nombreux secteurs d'OAP inscrivant l'objectif de continuités ou de créations de liaisons dédiées aux modes actifs, en particulier vers les centres-bourgs ou vers des liaisons existantes proches, dans une logique de maillage ;
- plusieurs emplacements réservés pour la création de telles liaisons, dont certaines relèvent d'une logique interurbaine / intercommunale : Mayenne Communauté est favorable au renforcement de ces éléments dans le rapport de présentation.

Sur la question de l'enjeu énergétique, le règlement du PLUi :

- comprend des dispositions plus souples pour faciliter l'isolation des constructions existantes ;
- autorise le développement des sites de production d'énergie renouvelable sur le territoire, de façon adaptée aux spécificités des zones urbaines et des zones agricoles et naturelles.

Après l'application actuelle de la Règlementation Thermique 2012 (exigeant des bâtiments quasi « passifs » en termes de consommation d'énergie), la prochaine application de la Règlementation Environnementale **2020** (RE 2020) exprime un niveau d'exigence beaucoup plus élevé, **relevant de bâtiments à énergie positive pour les nouvelles constructions** (production d'énergie). A ce titre, Mayenne Communauté n'a pas jugé pertinent d'aller au-delà et d'augmenter le surcoût des constructions.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté. Elle confirme l'existence, sur les cartes graphiques, d'emplacements réservés pour quelques liaisons interurbaines et inter-quartiers, tout en estimant que la création de liaisons douces mériterait d'être complétée ou renforcée.

7.2 – Les Personnes Publiques Associées

■ Direction départementale des territoires – Avis du Préfet (courrier DDT du 13/09/2019)

La réponse de M. le Préfet de la Mayenne est constituée d'un courrier, d'une annexe à l'avis de l'Etat, de 4 fiches thématiques et d'une note d'observations complémentaires

1/- L'annexe à l'avis de l'Etat (3 pages) :

Les réponses apportées par Mayenne communauté dans la note complémentaire 6.1 « évolutions envisagées en réponse aux avis des PPA », jointe au dossier soumis à enquête publique :

- Le nombre prévu de logements dans les OAP fait apparaître une densité moyenne de 11 logements à l'ha, ce qui n'est pas cohérent avec les objectifs du PADD.
La commission d'enquête précise que les corrections apportées par Mayenne communauté dans le document « 6.1 Les évolutions envisagées en réponse aux avis des PPA » présentent un total de 986 logements, au lieu de 742 ; ce qui correspond à une densité moyenne de 14,5 logements / ha (986 logements / 67,54 ha en zones 1AUh).
- Des hameaux de petite taille en secteurs A et N font l'objet d'un secteur UH qu'il convient de délimiter comme STECAL.
Réponse de Mayenne communauté : « examen de tous les sites dans la perspective de certains ajustements de périmètre ou de principe réglementaire à adapter. Certaines zones UH seront à arbitrer au regard de l'enquête publique en vue d'une inscription en STECAL ».
- Dans les zones d'expansion urbaines et sur certains STECAL, le diagnostic des zones humides, au titre de la police de l'eau, ne semble pas avoir été réalisé. Ce travail doit être effectué avant l'approbation du PLUi.

Réponse de Mayenne communauté : « le PLUi sera complété des études complètes de repérage des zones humides.../. Une annexe au rapport de présentation présentera les inventaires disponibles pour informer du niveau de connaissance hors des zones AU »

- Des secteurs NL ne sont pas identifiés comme des STECAL. Ces secteurs doivent être identifiés comme des STECAL et faire l'objet d'un examen par la CDPENAF.

Réponse de Mayenne communauté : « le périmètre de certains secteurs devra être ajusté pour répondre aux critères des STECAL »,

La commission d'enquête prend acte des réponses ci-dessus mentionnées en faisant observer que Mayenne communauté **n'apporte pas de réponse à la demande de modification du règlement (zone N) qui, en l'état, ne permet aucun aménagement ni installation sur les étangs privés de loisirs identifiés** (pages 8 et 9/13 de la fiche thématique n° 1).

Réponse du responsable du projet

Comme cela est rappelé ci-dessus, les ajustements suivants pourront être apportés en réponse :

- Ajustement dans la présentation **des densités de logements des OAP**, en prenant en compte les densités brutes à l'échelle des surfaces des zones AU et rapportées aux surfaces des terrains concernés par les OAP. Cela met donc en évidence un potentiel de 986 logements, soit une densité moyenne de 14,5 logements / hectare de zone AUh à l'échelle de Mayenne Communauté.

- **Requalification de certaines (petites) zones UH en STECAL** : requalification de certaines zones en STECAL, notamment celles relevées par la CDPENAF dans son avis ; le travail est à croiser avec les nombreuses demandes inverses du public (demandes de créations ou d'extension de zones UH). Les arbitrages sont en cours.

- **Zones humides** : Comme mentionné précédemment, le travail de repérage des zones AU a pris en compte les résultats d'investigations de terrain réalisées conformément à la loi sur l'Eau pour qualifier la présence de zones humides. En ce qui concerne les STECAL, les études seront à réaliser par les porteurs de projet pour obtenir les éventuelles autorisations de construire. Mayenne Communauté est favorable au principe de compléter le dossier de PLUi avec les études complètes réalisées pour les zones humides et avec la cartographie des zones « potentielles » établies à l'échelle du département de la Mayenne.

- Mayenne Communauté est favorable à l'examen au cas par cas des caractéristiques de **chaque zone NL**, afin de déterminer celles qui pourraient justifier d'une classification en « STECAL », y compris dans certains cas, avec des réductions de périmètres pour mieux prendre en compte les critères du code de l'urbanisme (cela pourra induire des adaptations ponctuelles du règlement en conséquence).

- L'auteur du PLUi est favorable à l'apport de complément dans le **règlement de la zone N** de façon à permettre et encadrer les installations légères à autoriser en accompagnement des étangs de loisirs.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte :

- de la densité moyenne de 14.5 logts/ha dans les zones d'extension urbaine, en conformité avec les orientations du PADD,
- du travail à réaliser par Mayenne communauté au niveau des zones UH qui mériteraient d'être requalifiées en STECAL, en prenant en compte les observations de la CDPENAF et les demandes (contradictoires) de plusieurs personnes pendant l'enquête publique,
- que le dossier du PLUi sera complété des études sur les zones humides et de la cartographie des zones « potentielles »,
- de l'examen au cas par cas de chaque zone NL pour déterminer celles à classer en STECAL,
- de l'adaptation du règlement de la zone N afin de d'encadrer les installations légères en bordure des étangs de loisirs.

Logements vacants : le projet de PLUi prévoit un potentiel de remobilisation de 201 logements vacants, principalement à Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Thuboeuf, Grazay, Le Ribay et Saint-Julien-du-Terroux. Le projet de PLUi doit particulièrement cibler la lutte contre les logements vacants de ces communes.

Réponse du responsable du projet

Il n'appartient pas au PLUi de repérer les logements vacants, ni de cibler ceux qui doivent faire l'objet de remise sur le marché. Il s'agit là d'un travail et de démarches distinctes, en lien avec la politique de l'habitat de Mayenne communauté, le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2018 et les autres acteurs du logement.

La seule obligation du PLUi consistera à faire le bilan de son application tous les 3 ans au regard des enjeux de logements.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

2- Fiche thématique n° 1 – Prise en compte de la gestion économe de l'espace (13 pages)

Les OAP habitat :

1)- La DDT demande de préciser les orientations favorisant l'habitat « de type pavillonnaire » systématiquement évoquées sur l'ensemble des OAP. Ces zones doivent offrir une diversité des zones urbaines permettant de l'adapter aux identités et choix locaux, afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle des zones d'habitat (page 4/13).

2)- Toutes les OAP à vocation d'habitat ou d'activités doivent proposer des orientations visant les déplacements doux (page 4/13).

3)- Dans l'attente d'expertises des zones humides identifiées au sein des OAP, il convient d'éviter la constructibilité des parcelles impactées en les retirant des zones à urbaniser du PLUi. 5 OAP concernées sont mentionnées en fin de page n° 4/13 avec les numéros des parcelles impactées.

4)- En pages 5 et 6/13, les services de la DDT émettent des observations particulières sur 22 OAP. Ces observations sont relatives l'intégration paysagère, l'évitement des zones humides, les accès routiers, les liaisons douces, les études Loi Barnier à retranscrire au niveau des marges de recul, la relocalisation de certains secteurs... Ces observations appellent des réponses de la part de Mayenne communauté

Réponse du responsable du projet

1)- *La rédaction initiale des OAP ne s'oppose pas à une diversité de formes urbaines. Cependant, Mayenne Communauté est favorable à l'apport de complément dans leur rédaction, exprimant la possibilité (voire l'objectif, dans certains cas) de diversité de formes urbaines, et / ou de formes urbaines innovantes.*

2)- *De nombreuses OAP le prévoient déjà ; et une OAP ne peut prescrire d'orientations hors de son périmètre. Cependant, Mayenne Communauté est favorable à l'apport de complément dans la rédaction des OAP pour inscrire la recherche de maillage / raccordement du site avec les cheminements limitrophes.*

3)- *Des demandes de retirer des terrains des périmètres d'OAP : l'Etat fait référence à un classement de zones humides issu d'un repérage départemental sur la base de critères géographiques, hydrologiques, etc... Il est à noter que plus le chiffre de « classe » est élevé, moins certaine est la présomption de zone humide. Comme cela a déjà été rappelé, le travail du zonage du PLUi s'est accompagné d'investigations de terrain réalisées conformément aux critères de la Loi sur l'Eau sur la totalité des zones AU.*

Ces relevés de terrains ont clairement démontré l'absence de zone humide avérée sur les sites suivants :

- *parcelle n° 210 de l'OAP « Extension le Soleil Levant » à Jublains ;*

- partie de la parcelle n° 10 de l'OAP « Extension les Orchidées » à Marcillé-la-Ville.

La partie de la parcelle 1365 de l'OAP « Commer-Centre » concernée par une zone humide avérée **n'a pas été intégrée** dans le périmètre de l'OAP (principe **Eviter-Réduire-Compenser**).

Comme dit précédemment, Mayenne Communauté est favorable à l'apport de compléments de rédaction sur toutes les OAP concernées et dans le règlement de façon à rappeler l'obligation (et le caractère conditionnel) du porteur de projet de respecter la législation relative aux zones humides (logique Eviter-Réduire-Compenser). C'est notamment le cas de :

- la parcelle n° 346 de l'OAP « Alexain Nord » :
- les parcelles 1219, 1231 et 1266 de l'OAP « Commer-RD 24 ».

4)- Les demandes et suggestions de principes d'aménagement sur les OAP vont faire l'objet d'analyses par les élus et services de Mayenne Communauté afin de prendre en compte les éléments pertinents avec le contexte de chaque site.

Ce travail portera sur les remarques de l'Etat, mais aussi celles de la Chambre d'Agriculture, MRAe, Conseil Départemental, selon les cas. Il s'ajoutera aux précédents ajustements des OAP évoqués précédemment.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte :

- d'un complément « diversité des formes urbaines » à insérer dans la rédaction des OAP,
- d'un apport complémentaire concernant le maillage et les raccordements, des déplacements doux dans chaque OAP, avec les cheminements limitrophes,
- d'insérer dans le règlement, et pour toutes les OAP concernées par une zone humide, un complément de rédaction mentionnant l'obligation de respecter la législation relative aux zones humides (ERC),
- de l'analyse, par les élus et les services de Mayenne communauté, des 22 OAP pour lesquelles la DDT a émis des observations particulières.

Les STECAL :

1)- Le rapport de présentation ne permet pas d'expliquer les choix retenus pour la création des STECAL. Une présentation de chaque STECAL, même succincte, doit compléter les tableaux existants afin de démontrer leur objectif (page 8/13, pour les STECAL à vocation d'habitat et page 11/13 pour les STECAL à vocation d'artisanat).

2)- Certains STECAL à vocation d'habitat situés à La Brigaudière à Parigné-sur-Braie, La Briquetterie à Aron, Le Bourgneuf à Champéon et la zone UH à La Boisardière à Mayenne sont à réétudier en raison de leur situation, d'emplacement réservé à retirer ou de marge de recul à respecter (page 8/13).

3)- Le STECAL de La Grande Fosse à Saint-Georges-Buttavent est à resserrer au strict nécessaire, compte tenu des parcelles agricoles au nord et au sud.

Réponse du responsable du projet

1)- Mayenne Communauté est favorable à l'apport de complément du chapitre existant concerné, par la liste argumentée des STECAL (éléments de caractérisation, de justification et objectifs individualisés...).

2)- Pour les STECAL relevés ci-dessus par la Commission d'Enquête, Mayenne Communauté peut apporter les éléments de réponses suivants à ce jour :

- **STECAL La Brigaudière à Parigné-sur-Braye** (présence de 2 sièges d'exploitation) : la demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

- **STECAL La Briquetterie à Aron** : Mayenne communauté est favorable à un meilleur ajustement du périmètre de l'Emplacement réservé afin de ne pas le superposer au STECAL (à traiter en lien avec des demandes de suppression d'Emplacements Réservés par le Conseil Départemental de Mayenne).

- **STECAL Le Bourgneuf à Champéon** (400 m² de terrain) : son implantation partielle dans la marge de recul d'une voie à grande circulation n'interdit pas toute constructibilité ou autorisation de travaux : la contrainte s'appliquera si le projet ne peut être réalisé dans le respect de la marge de recul : il sera alors nécessaire de compléter le PLUI par une étude « entrée de ville- Loi Barnier » sur ce site.

- **Zone UH à La Boisardière à Mayenne** : les contraintes liées à la présence d'une voie à grande circulation ne s'appliqueront pas à cette zone UH, dans la mesure où l'article L 111-7 du code de l'urbanisme rappelle que les marges de recul s'appliquent « en dehors des espaces urbanisés des communes ».

3)- STECAL de La Grande Fosse à St-Georges-Buttavent : (demande de réduction de son périmètre) la demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'engagement de Mayenne communauté de justifier chaque STECAL en présentant leur objectif, les activités et en justifiant le périmètre retenu.

Les Changements de destination (page 9/13) :

En page 436 du rapport de présentation, 804 bâtiments sont identifiés, alors que le tableau figurant en page 441 du même rapport indique un potentiel de 611 bâtiments. Le document « 6.2 Les changements de destination », versé au dossier d'enquête publique, en présente 811.

Le rapport de présentation doit être corrigé pour préciser le nombre exact.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à apporter cette correction dans le rapport de présentation : il s'agit bien de 611 bâtiments.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte du nombre de 611 bâtiments identifiés « changement de destination ».

Les OAP à vocation économique (pages 10 & 11/13) :

Sur les 11 OAP à vocation économique, 10 font l'objet d'observations particulières. Ces observations, pour lesquelles la DDT sollicite des réponses, concernent :

- la nécessité de réaliser un dossier loi Barnier : ZA les Chevreuils à Aron, Secteur N 12 à Champéon, Extension ZA du Berry et Commerce sud bourg à Martigné-sur-Mayenne, Coulonges nord – Giraudière à Saint-Fraimbault-de-Prières,
- le renforcement de la protection des haies bocagères (RD 160 à Champéon), les enjeux en entrée de bourg (Zone artisanale à Commer, Zone commerciale RD 160 à Lassay-les-Châteaux, Extension ZA du Berry à Martigné-sur-Mayenne).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'objectif de mieux mettre en évidence dans les OAP concernées (sur le schéma et dans le texte), le rappel de l'obligation de demande de dérogation à l'application des articles L116-6 et 7 du code de l'urbanisme (dossier loi Barnier- entrée de ville), dans le cas où il s'avèrerait nécessaire de demander une dérogation à l'application de la marge de recul.

Mayenne Communauté rappelle en outre que :

- *le rapport de présentation du dossier arrêté comprend une telle étude pour le site de l'extension de la ZA du Berry à Martigné-sur-Mayenne (pages 384 et suivantes) ;*

- **Pour la ZA les Chevreuils à Aron**, la route à grande circulation n'existe pas encore (travaux engagés) et le décret préfectoral est à venir.
- **Pour les secteur RN 12 à Champéon / Commerce sud bourg à Martigné-sur-Mayenne / Coulonges nord – Giraudière à St Fraimbault de Prières** : leur implantation partielle dans la marge de recul d'une voie à grande circulation n'interdit pas toute constructibilité ou autorisation de travaux : la contrainte s'appliquera si le projet ne peut être réalisé dans le respect de la marge de recul : il sera alors nécessaire de compléter le PLUi par une étude « entrée de ville- Loi Barnier » sur ce site. On peut d'ailleurs rappeler que l'article L111-7 ne soumet pas les stations-services à l'obligation de recul).

Sur les demandes liées aux traitements urbains et paysagers, Mayenne Communauté est favorable à l'apport de compléments de certaines OAP par des objectifs qualitatifs ; ces demandes seront étudiées dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

Les points précis sur les OAP à vocation économique, évoqués par les services de l'Etat pages 10 et 11/13 de la fiche thématique n°1 seront analysés par Mayenne Communauté dans les limites des compétences d'un PLUi et de l'avancement des études.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte :

- des réponses apportées concernant les OAP qui nécessiteraient un dossier Loi Barnier, ainsi que de l'apport de compléments, en termes d'objectifs qualitatifs, concernant les traitements urbains et paysagers de certaines OAP.
- de l'analyse à effectuer par Mayenne communauté sur les observations particulières à certaines OAP à vocation économique mentionnées 10 et 11 de la fiche thématique n° 1 de la DDT.

3- Fiche thématique n° 2 – Prise en compte de la mixité sociale (pages 1 & 2/2)

A l'exception d'une disposition réglementaire de nature à satisfaire les besoins sociaux sur la ville de Mayenne, le PLUi ne prend pas en compte les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT, ni les orientations du programme local de l'habitat 2018-2023 sur le reste du territoire de Mayenne communauté.

Il en ressort que la notion de mixité sociale est insuffisamment prise en compte au sein du PLUi.

Réponse du responsable du projet

Hors de la Ville de Mayenne, la mise en œuvre de l'objectif de mixité sociale est possible par l'application du PLUi. Les OAP seront complétées d'une phrase visant l'objectif de diversité des formes urbaines et des statuts d'occupation, mais sans en faire une prescription imposée.

Il n'est pas jugé pertinent d'inscrire des exigences de logements sociaux hors de Mayenne, dans la mesure où les acteurs du logement et les financements liés ne peuvent que très rarement être mobilisés sur de petites opérations telles que celles que le PLUi inscrit sur les communes rurales.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la position de Mayenne communauté compte-tenu de la faible demande de logement social au niveau des communes autres que Mayenne.

4- Fiche thématique n° 3 – Prise en compte des enjeux environnementaux (8 pages)

Le règlement des Espaces Boisés Classés (pages 2 & 7/8) :

Le règlement littéral lié aux EBC, dans les dispositions applicables aux zones A (page 115) et N (page 126), indique que l'abattage des arbres est interdit sauf risques pour la sécurité...

En vertu des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, une demande d'autorisation de coupes et d'abattage.../... ne peut être légalement refusée lorsque la replantation est prévue, et ce, de manière concomitante.

En conséquence, le contenu du paragraphe de la page 11 sur la réglementation des espaces boisés classés doit figurer pour chacun des zonages A et N.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'apport d'ajustements de rédaction dans le règlement (chapitre des dispositions générales et règlements des zones concernées par des Espaces Boisés Classés.), en reprenant les termes précis du code de l'urbanisme.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête confirme la nécessité d'adapter et de compléter le règlement littéral, en conformité avec les textes réglementaires régissant les EBC. Cette demande a également été exprimée par le public (M. Christian SCHENA à Belgeard).

La protection de la trame zone humide (pages 4 & 8/8) :

Les prescriptions mentionnées en zone A (art. A1 et A2) et en zone N (art. N1 et N2) concernant la protection de la trame « zones humides » n'est pas assez lisible. Il convient de reprendre, dans le règlement, les propositions du guide méthodologique élaboré par la DDT.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté rappelle que le guide méthodologique évoqué n'a pas de caractère prescriptif ou réglementaire. Néanmoins, l'auteur du PLUi est favorable à l'ajustement du règlement et à l'amélioration de la présentation des règles portant sur les zones humides pour faciliter leur compréhension.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'ajustement du règlement et d'une présentation des règles permettant une meilleure compréhension.

Les cours d'eau (pages 4 & 8/8) :

Le règlement de la zone N prévoit, en page 121, de préserver une zone inconstructible de 15 mètres du haut des berges des cours d'eau. Il convient de rendre cohérente cette distance qui est mentionnée à 10 mètres en page 427 du rapport de présentation.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte de cette correction

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend note que distance sera mentionnée à 15 mètres du haut des berges, dans les pages concernées du règlement littéral.

Qualité des systèmes d'assainissement des eaux usées (pages 6, 7 & 8/8) :

Le rapport de présentation indique que la capacité épuratoire de la station d'épuration de Belgeard est insuffisante. Aucune solution n'est apportée en vue de l'urbanisation programmée avec les deux OAP qui prévoient 23 logements. Il est opportun d'indiquer les solutions envisagées dans le cas d'une capacité épuratoire insuffisante.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'apport de complément dans toutes les OAP, rappelant que la mise en œuvre des projets est conditionnée à un bon fonctionnement des procédés de traitement des eaux, que ce soit par raccordement ou par un autre système répondant aux exigences des réglementations en vigueur.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

Qualité de l'eau de baignade de La-Haie-Traversaine sur le plan d'eau de Saint-Fraimbault-de-Prières (pages 7 & 8/8) :

Le projet de PLUi ne mentionne pas l'existence de la baignade sur ce plan d'eau. Le risque de développement des cyanobactéries étant important, il convient de travailler en amont de manière à garantir durablement une bonne qualité des eaux de cette zone de baignade.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'apport de complément dans le rapport de présentation pour rappeler la présence de l'activité de baignade sur le site du STECAL de la Base de Loisirs à la Haie-Traversaine.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte du complément d'information qui sera apporté au rapport de présentation.

5- Fiche thématique n° 4 – Les risques et nuisances (6 pages)

Le Radon (pages 3 et 6/6) : une incitation à prendre des mesures de précaution pour limiter la pénétration et la concentration du radon à l'intérieur des bâtiments est opportune. Il peut être précisé dans le règlement du PLUi que des techniques de construction efficaces existent pour réduire la quantité de radon dans les bâtiments.

Réponse du responsable du projet

Les procédés de construction sont hors des compétences du PLUi. C'est l'application du code de la construction et de l'Habitat qui s'exerce, en aval de l'instruction des permis de construire. Néanmoins, Mayenne Communauté est favorable à l'apport d'information complémentaires à ce sujet dans les annexes du PLUi.

Position de la commission d'enquête

S'agissant d'un risque de santé publique, la commission d'enquête considère important que l'information et les dispositions à prendre (techniques de construction, aération...) figurent dans les documents du PLUi ; ce qui n'empêche pas de les rappeler au moment de l'instruction des permis de construire.

Sites et sols pollués (pages 3 et 6/6) : pour le territoire de l'intercommunalité, le projet de PLUi recense 5 sites basés à Mayenne sous BASOL et 246 sites répertoriés sous BASIAS. Pour ces derniers (BASIAS), il convient d'indiquer plus d'informations de manière à s'interroger sur leur compatibilité sanitaire avec les usages prévus dans le projet de PLUi et, ainsi, s'assurer de l'absence de risque pour les occupants. L'objectif est d'apprécier l'opportunité de définir des secteurs à risque et d'y associer les restrictions d'usage.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'apport de données complémentaires (en annexe) issues du tableau disponible en 2019 sur la Base de données de l'Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS), en rappelant que ces données ne peuvent être considérées comme avérées, exhaustives et complètes, dans la mesure où le suivi des dépollutions prend du temps pour être intégré dans la liste nationale (le lien internet vers cette liste pourrait être utile).

Leur prise en compte dans le PLUi s'est faite à travers un zonage cohérent avec les occupations du sol actuelles, notamment dans la répartition entre zones d'activités et zones à vocation résidentielle.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de l'apport de données complémentaires, en pièces annexes au PLUi.

Règlements graphique et écrit (chapitre III – pages 5 & 6/6). La DDT mentionne qu'il convient de reporter :

■ **sur le règlement graphique du futur PLUi :**

- l'atlas des zones inondables de la Mayenne et ses affluents, la Mayenne amont, la région Basse Normandie et l'Aron,
- le zonage réglementaire du PPRI¹¹ de la Mayenne sur les communes de Moulay, Mayenne et Saint-Baudelle,
- l'onde de rupture du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières,
- les canalisations de gaz (Alexain, La Bazoge-Montpinçon, Jublains et Mayenne),
- le porter à connaissance du risque technologique sur la commune de Saint-Georges-Buttavent relatif au site industriel Antargaz,
- l'aléa minier sur la commune de Grazay.

■ **sur le règlement littéral du futur PLUi, préciser :**

- qu'il faut se reporter au règlement du PPRMT¹² pour les zones concernées de Mayenne,
- que les zonages se trouvant dans le PPRT¹³ de l'usine de produits chimiques sur les communes de Tuboeuf et de Saint-Julien-du-Terroux doivent se reporter au règlement du PPRT,
- sur la commune de Saint-Georges-Buttavent, préciser les règles permettant de réduire la vulnérabilité vis-à-vis des risques concernant le site Antargaz,
- les règles d'interdiction ou de restriction de construction concernant TMD Gaz.

Réponse du responsable du projet

Règlement graphique :

Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte de ces éléments : selon les cas, directement sur le plan de zonage ou, le cas échéant, sur un document graphique annexe au plan de zonage, pour s'assurer de la qualité de la lisibilité des informations.

Règlement littéral : *Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte des demandes.*

¹¹ PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

¹² PPRMT : Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain

¹³ PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'intégration, sur des plans de zonage appropriés à une lecture facilitée, des éléments relevant des risques mentionnés ci-dessus, ainsi que des compléments à apporter au règlement littéral.

Servitudes d'utilité publique (page 6/6) :

Il convient de produire sur une carte graphique distincte, à une échelle plus grande, la carte des servitudes d'utilité publiques faisant état des risques naturels et technologiques connus sur le territoire de Mayenne communauté.

Réponse du responsable du projet

A compter du 1^{er} janvier 2020, les servitudes d'Utilité Publiques doivent être déposées sur le Géoportail National de l'Urbanisme par les services et concessionnaires concernés.

L'utilité d'un plan général à l'échelle fine du territoire de Mayenne Communauté est dépourvue d'objet, d'autant plus que :

- *La retranscription à l'échelle du cadastre de servitudes établies à une échelle bien plus grande génère des risques d'erreur de retranscription quand les couches SIG ne sont pas transmises par les concessionnaires ;*
- *Son actualisation ne pourrait être assurée de façon aussi performante que ce qui sera établi, au jour le jour, sur le Géoportail National de l'Urbanisme.*

Position de la commission d'enquête

A La commission prend note qu'au 1^{er} janvier 2020, les servitudes d'utilité publique seront disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme. Il restera toutefois à vérifier si l'ensemble des servitudes sera en ligne.

6- Observations complémentaires (5 pages)

Cette note « observations complémentaires » liste les manques, anomalies ou erreurs qui ont été repérées et qu'il convient de rectifier et de compléter. Les éléments principaux mentionnés par la DDT sont les suivants :

Le rapport de présentation :

- Le diagnostic agricole est à compléter par une carte localisant les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles et les plans d'épandage situés à proximité des secteurs ouverts à l'urbanisation,
- L'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,
- L'inventaire des capacités de stationnement des véhicules,
- Les explications sur les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement (les dossiers d'études et les inventaires qui ont conduit aux prises de décisions doivent être annexés au PLUi).

Le règlement écrit :

- Les dispositions générales relatives aux règles d'implantation et de desserte des réseaux s'appliquant aux STECAL, à expliciter dans le règlement,
- Les prescriptions liées à la zone A pour une parfaite conformité avec les dispositions des articles L.151-11 et R.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les prescriptions liées à la zone N pour une parfaite conformité avec les dispositions des articles L.151-11 et R.151-25 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique :

- Assurer une bonne lisibilité du règlement graphique en indiquant le nom des lieux-dits, des agglomérations et des routes,
- Vérification de certains éléments et rectification des anomalies identifiées.

Réponse du responsable du projet

Rapport de Présentation :

- Le Diagnostic agricole a été établi par la Chambre d'Agriculture ; il est déjà intégré dans le rapport de présentation.
- Les plans d'épandage ne sont pas (encore...) des documents en rapport avec le PLUi. Ce serait de toute façon des données risquant d'être rapidement obsolètes et évoluant plus rapidement que le PLUi.
- Mayenne Communauté est favorable à l'apport de compléments du diagnostic :
 - Le chapitre de l'analyse de la consommation d'espace pourrait être déplacé et complété si possible ;
 - Le chapitre de l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis pourrait être étoffé ;
 - L'inventaire des capacités de stationnement des véhicules pourrait être ajouté ;
 - Le chapitre des explications sur les choix retenus pourrait être étoffé.

Règlement écrit : Mayenne Communauté est favorable à l'apport d'ajustements sur :

- Les règles d'implantation et de desserte des réseaux des STECAL ;
- Les prescriptions liées aux zones A et N, de façon à être en conformité avec les articles L.-151-11 et R.151-25 du code de l'urbanisme.

Règlement graphique : Mayenne Communauté est favorable à l'apport de compléments sur :

- Les corrections d'anomalies et les vérifications évoquées à établir.
- Le plan de zonage, afin de faciliter le repérage sur le fond du cadastre (en fonction des données disponibles).

Position de la commission d'enquête

Mayenne communauté répond favorablement à une grande partie des observations complémentaires de la DDT en étant favorable à l'apport de compléments d'informations au niveau du rapport de présentation (diagnostic), en complétant le règlement écrit et en apportant les corrections identifiées au règlement graphique.

En revanche, la réponse n'est pas précise en ce qui concerne la carte graphique localisant les sièges d'exploitation, et les bâtiments agricoles, ainsi que l'indication des noms des lieux-dits, des agglomérations et des routes.

■ Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF – (avis du 16 septembre 2019 – 2 pages)

L'avis favorable de la CDPENAF porte exclusivement sur les Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL), avec des observations et recommandations vis-à-vis desquelles Mayenne communauté doit prendre position.

OBSERVATION du responsable du projet

L'avis de la CDPENAF porte également sur les règles du PLUI qui encadrent les extensions et les annexes en zones A et N.

Position de la commission d'enquête

Effectivement, la CDPENAF s'exprime également sur le règlement des annexes (surface et distance par maximale rapport aux habitations) et sur les secteurs Uh.

■ Zonage

De nombreux secteurs identifiés UH (les hameaux) dans le projet de PLUi sont assimilables à des STECAL compte tenu de leurs caractéristiques et localisations.

La CDPENAF demande à la communauté de communes de réexaminer ces secteurs pour envisager l'opportunité de les transformer en STECAL

Réponse du responsable du projet

*Mayenne Communauté est favorable au réexamen des zones UH, y compris à la lumière de demandes issues de l'avis des communes et de l'avis du public.
Cette analyse au cas par cas sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête encourage l'analyse, au cas par cas, des hameaux identifiés Uh au projet de PLU afin de décider de la classification la plus appropriée. Elle estime que le règlement de la zone UH est approprié pour permettre la densification et l'amélioration/agrandissement des logements existants. L'important est de fixer les limites du zonage UH à l'enveloppe bâtie de manière à ne pas porter préjudice à l'agriculture.

■ Réserves sur le règlement des annexes

La CDPENAF demande :

- De limiter la taille des annexes à 40 m²,
- De réduire la distance maximale des annexes par rapport aux habitations à 30 mètres.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande : le règlement du PLUI prévoit une surface maximum d'annexe(s) fixée à 60 m², et ne fixe pas de taille maximum par annexe. La règle retenue est plus souple tout en permettant une réelle maîtrise des surfaces bâties.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la position de Mayenne communauté

■ Observations individuelles sur les STECAL

La CDPENAF a émis des observations personnalisées sur une dizaine de STECAL. Ces observations portent sur la justification de certains STECAL, leur proximité avec un siège d'exploitation agricole, leur emprise géographique à réduire pour limiter le mitage de l'espace agricole...

Mayenne communauté est invité à réexaminer chaque situation individuelle.

Réponse du responsable du projet

*Mayenne Communauté est favorable au réexamen des STECAL relevés par la CDPENAF, afin de procéder au cas par cas à des ajustements répondant aux attentes de la CDPENAF.
La demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

Position de la commission d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique contient des précisions concernant les STECAL (pages 433 et 434 du rapport de présentation, page 108 du règlement et identification sur les plans de zonage). Les 39 STECAL sont principalement à destination de logement et d'artisanat. Pour ces derniers, le réexamen

prévu par Mayenne communauté est nécessaire pour préciser les activités et ajuster les périmètres aux ensembles bâtis actuels et à venir et s'assurer de la bonne intégration dans le paysage.

■ Observations sur les STECAL NL (loisirs)

L'emprise au sol maximale de 100 m² autorisée pour les nouvelles constructions n'est pas adaptée à l'ensemble des STECAL. Compte tenu de la diversité des secteurs NI, il convient de les différencier (NI1, NI2, NI3...) suivant leur spécificité (parcs publics, étangs de loisirs, centres équestres, campings, équipements sportifs), et y adapter des règles particulières pour chacune.

D'une manière générale, la CDPENAF préconise :

- de réduire l'emprise des STECAL propres aux terrains sportifs (football, karting, motocross, centres équestres, aérodrome d'Aron) aux constructions existantes et aux besoins d'extension et de constructions nouvelles (exclure les aires de jeu, les pistes et les prés),
- d'exclure les boisements des périmètres des STECAL relatifs aux terrains de loisirs.

Réponse du responsable du projet

- Dans la mesure où Mayenne Communauté est favorable à l'inscription des sites NL dans le régime réglementaire des STECAL, les emprises au sol maximum vont être précisées au cas par cas, suivant la même logique que celle du tableau des STECAL de l'article N-7.
- Mayenne Communauté est favorable à un réexamen des périmètres de STECAL, dans l'objectif de réduire certains.
- Mayenne Communauté est favorable à l'étude des boisements situés en contact avec l'extérieur des STECAL pour déterminer la pertinence à les retirer des périmètres de STECAL.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée par Mayenne communauté.

■ Observations de la sur les STECAL plus spécifiques

- Lagunes de Belgeard et de Tubœuf à reclasser en secteur agricole,
- Les trois STECAL propres au site touristique de Jublains : proposition de reclassement des parcelles non aménagées en secteur naturel (N),
- Les STECAL du Château de Lassay, à resserrer aux enveloppes nécessaires aux projets de construction,
- Le STECAL de Ker Avray au Ribay, à réinterroger en l'absence de projet ou à réduire significativement,
- Le STECAL du « Parc et zone de Loisirs » à Saint-Georges-Buttavent à ne maintenir que s'il vise à valoriser la zone humide.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable au réexamen de ces STECAL, afin de procéder au cas par cas à des ajustements répondant aux attentes de la CDPENAF.

Les demandes seront étudiées dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte du réexamen des STECAL tel que mentionné ci-dessus.

■ Conseil Départemental de la Mayenne – (avis du 30 août 2019 – 12 pages + annexe)

Le conseil départemental fait part de ses observations sur les infrastructures, l'habitat et la revitalisation des centres bourgs, le développement du territoire et la politique sociale. Les principales demandes et observations, qui appellent une réponse de Mayenne communauté, sont les suivantes :

1- Les infrastructures

■ Règlements graphique et écrit (page 3/12)

Le règlement écrit du PLUi ne reprend pas les marges de recul imposées le long des routes départementales selon leur catégorie.

Les marges de recul imposées par la loi Barnier doivent être représentées dans les plans de zonage.

Suivant les zones du PLUi, des extraits du tableau « *règlement de la voirie départementale* » pourraient être intégrés dans les articles 4 des différentes zones et le plan détaillant le classement des routes départementales annexé au règlement (règlement de la voirie départementale).

Réponse du responsable du projet

Le PLUi n'a pas à reprendre in extenso les règlements de voiries.

Néanmoins, Mayenne Communauté est favorable à :

- *l'ajout de la mention des reculs minimum évoqués dans le texte des OAP concernées ;*
- *l'ajout du rappel de l'existence de règlements de voirie dans les articles 4 du règlement de chaque zone de chaque zone ou dans les Dispositions Générales.*

La demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté

■ Les orientations d'aménagement et de programmation (page 4/12)

En pages 3 et 4, le Conseil Départemental émet des observations sur 14 OAP, dont 3 font l'objet de demandes de modifications :

- 1)- « Sud déchetterie » à Martigné-sur-Mayenne (OAP page 34) : le conseil départemental n'autorisera pas une multitude d'accès depuis la route départementale. En conséquence, L'OAP est à modifier.
- 2)- « Coulonge sud » à Saint-Fraimbault-de-Prières (OAP page 67) : l'accès depuis la RD 7 devra être décalé vers le sud.
- 3)- « Coulonge nord » à Saint-Fraimbault-de-Prières (OAP page 66) : l'accès imaginé depuis la RD 34 ne sera pas validé. La desserte depuis le lieu-dit « Hercéus » serait à analyser.

Réponse du responsable du projet

1)- *Mayenne Communauté est favorable à l'apport de la précision dans le texte de l'OAP qu'il ne sera autorisé qu'un seul accès par site (de part et d'autre de la RD 277), avec un carrefour commun mutualisé.*

2)- *La demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

3)- *La demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête :

- prend acte de la précision à apporter sur l'OAP « sud déchetterie » à Martigné-sur-Mayenne, avec un seul accès avec carrefour commun sur la RD 277, en positionnant le principe d'accès sur le plan et à intégrer au paragraphe « maillage-accès »,
- précise que les OAP Coulonges Nord et Coulonges Sud à Saint Fraimbault-de-Prières n'ont fait l'objet

d'aucune observation de part du public. La commission d'enquête n'est pas en mesure d'émettre un avis sur les modifications des principes d'accès aux deux secteurs d'OAP.

■ Les emplacements réservés longitudinaux et ponctuels (pages 4 et 5/12)

1)- La numérotation des emplacements réservés n'est pas en concordance avec le tableau de synthèse (pages 245 à 251 du règlement) qui est à revoir en conséquence. Afin de ne pas multiplier les numéros, une numérotation unique peut être affectée par projets d'aménagement longitudinaux inscrits le long des RD 34, 24 et 104.

2)- En page 5, des précisions sont demandées concernant les emplacements longitudinaux sur la RD 34 (à reprendre dans le chapitre du règlement), la RD 104 et la RD 24 (à inscrire au bénéfice du département)

NB : la commission d'enquête signale que le document « 6.3 – Les emplacements réservés », versé au dossier soumis à enquête publique, prend en compte une bonne partie des demandes ci-dessus mentionnées.

Réponse du responsable du projet

1)- Mayenne Communauté est favorable à la correction de la numérotation des emplacements réservés. Les ER pourront être précisés comme indiqué dans l'avis du Conseil Départemental de Mayenne.

2)- Mayenne Communauté est favorable aux demandes de correction des intitulés des bénéficiaires des emplacements réservés, après accord des « nouveaux » bénéficiaire éventuels. Dans le cas contraire, ces emplacements réservés pourraient être supprimés.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne communauté

■ Les projets routiers structurants (page 6/12)

A Martigné-sur-Mayenne, la variante consistant à l'aménagement de la RN 162 à 2 X 2 voies impactera partiellement la zone 2AUe. Cette donnée doit être intégrée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUe et 2 AUe.

Réponse du responsable du projet

Cette route est actuellement une Route Nationale dont la compétence relève de l'Etat.

Son déclassement en RD pour passer sous compétence du Conseil Départemental a été envisagé en 2019 dans le cadre de la négociation du contrat d'avenir entre l'Etat et la Région des Pays-de-la-Loire. Ce déclassement de la RN162 en RD162 a ainsi été confirmé par l'Etat pour la section Laval-Angers, mais pas pour Mayenne-Laval. Les élus ont interpellé le gouvernement sur ce point, et le Premier Ministre a confirmé que cette section était d'intérêt national et resterait donc sous le giron de l'Etat.

Par ailleurs, dans le cadre d'échanges entre Mayenne Communauté, le Conseil Départemental et la Préfecture de la Mayenne sur le développement d'un projet de supérette à Martigné-sur-Mayenne, et notamment lors d'une rencontre à Martigné fin 2017, le Préfet de la Mayenne a clairement confirmé que l'Etat n'engagerait pas de mise à 2x2 voies du tronçon manquant sur Sacé/Martigné/Commer, ce secteur n'étant pas particulièrement accidentogène et pas prioritaire au regard des autres besoins de l'Etat en région.

En conclusion, le Conseil Départemental n'a pas compétence à se prononcer sur les évolutions possibles de cette voie, et l'Etat a confirmé qu'aucun projet n'était à prévoir sur ce secteur.

Les élus de Mayenne Communauté restent cependant désireux d'une mise à 2x2 voies sur l'ensemble de la section Mayenne-Laval, afin de faciliter l'accessibilité et le désenclavement des territoires situés au nord de Mayenne (Lassay, Ambrières, Gorron, Villaines-la-Juhel, etc.). Cet aménagement nécessitera une procédure de déclaration d'utilité publique, et plusieurs fuseaux pourront alors être proposés par l'Etat

comme lors de la DUP réalisée vers la fin des années 1990 (donc pas nécessairement un élargissement sur place de la voirie existante qui viendrait impacter la zone 2AUe).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté. Une demande de dérogation Loi Barnier est envisagée pour l'OAP du secteur 1AUe concerné par l'implantation future de la supérette, avec station-service.

■ **Servitudes d'utilité publique** (page 7/12)

- 1)- Après analyse sur la servitude EL 7, il a été décidé de conserver uniquement 6 plans d'alignement s'appliquant sur 5 communes. Ainsi, le tableau de la page 89 du document « 3.6 annexes » est à reprendre.
- 2)- Les servitudes d'utilité publique doivent être reportées sur un plan permettant d'apprécier leur impact à la parcelle. Ainsi, l'échelle du plan de la page 7 du document « 3.6 Annexes » doit être revue.

Réponse du responsable du projet

- 1)- *Mayenne Communauté est favorable à la correction du tableau page 89.*
 - 2)- *A compter du 1^{er} janvier 2020, les servitudes d'Utilité Publiques doivent être déposées sur le Géoportail National de l'Urbanisme par les services et concessionnaires concernés.*
- L'utilité d'un plan général à l'échelle fine du territoire de Mayenne Communauté est dépourvue d'objet, d'autant plus que :*
- *La retranscription à l'échelle du cadastre de servitudes établies à une échelle bien plus grande génère des risques d'erreur de retranscription quand les couches SIG ne sont pas transmises par les concessionnaires ;*
 - *Son actualisation ne pourrait être assurée de façon aussi performante que ce qui sera établi au jour le jour sur le Géoportail National de l'Urbanisme.*

Position de la commission d'enquête

La question concernant les servitudes d'utilité publique à positionner sur un plan permettant d'apprécier leur impact à la parcelle est identique à celle, sur le même sujet, traitée précédemment suite à la demande de la DDT. Leur transposition sur le Géoportail, à compter de début 2020, semble constituer la solution la plus appropriée.

2- Le développement du territoire

■ **Les maisons éclusières** (page 10/12)

Au projet de PLUi, les maisons éclusières sont repérées comme des bâtiments pouvant changer de destination en autorisant les destinations suivantes : « *habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle* ». Aucun zonage spécifique n'a été créé pour une valorisation touristique de ces sites via l'implantation de nouvelles constructions.

Le conseil départemental souhaite que des STECAL soient créés pour chaque maison éclusière afin de permettre :

- Les destinations et sous destinations suivantes : « équipements d'intérêt collectif et services publics », « habitation », « hébergements hôtelier et touristique », « restauration », « activité de service avec accueil d'une clientèle », « artisanat et commerces de détail ».
- Un pourcentage d'extension tenant compte de l'emprise au sol modeste des bâtiments, soit 100 % d'extension.

Réponse du responsable du projet

La demande de nouveaux STECAL peut difficilement être prise en compte à ce stade de la procédure. En revanche, la préservation de ces maisons éclusières est bien un objectif porté par le PLUI : elles sont repérées comme des éléments de patrimoine bâti remarquable.

Ainsi Mayenne Communauté est favorable au renforcement des dispositions réglementaire leur permettant une destination favorable à leur maintien en bon état et leur valorisation touristique, comme c'est le cas pour les bâtiments pouvant changer de destination.

Position de la commission d'enquête

Les maisons éclusières étant généralement situées en zone N, le règlement littéral (section 1 – articles N-1 et N-2) est trop restrictif pour permettre l'usage touristique, économique et culturel que le Conseil Départemental ambitionne et qui est important pour l'économie locale. Sauf à vérifier en détail, il semble que peu de maisons éclusières soient identifiées « changement de destination » ; elles ne peuvent donc devenir une habitation.

La commission d'enquête confirme la nécessité de modifier l'article N-2 du règlement afin de permettre les activités et les extensions (jusqu'à 100 % de la surface actuelle) demandées par le conseil départemental.

■ Les voies vertes (page 10/12) – anciennes voies ferrées (page 10/12)

1)- La protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme doit être précisée et, afin d'assurer la continuité d'itinéraire, la protection doit également être mise en œuvre sur la section urbanisée traversant la ville de Mayenne.

2)- Afin de permettre les installations et aménagements liés aux activités légères de loisirs, un classement en zone naturelle de loisirs (NI) serait plus approprié que le classement en zone naturelle stricte (N).

3)- Les emplacements réservés n° 217, 222 et 223 sont à supprimer (ils sont toujours présents sur le document « 6.3 – Emplacements réservés »)

Réponse du responsable du projet

1)- *Mayenne Communauté est favorable à l'apport de précisions sur la protection au titre de l'article L.151-38 dans le règlement. En revanche, dans la mesure où ces cheminements portent sur des espaces déjà publics dans les zones urbaines de Mayenne, il y a moins de pertinence à le repérer qu'en milieu rural où il peut s'agir de chemins agricoles qu'il convient de préserver.*

2)- *Demande de classement des voies vertes en zone NL au lieu de N : le classement NI relevant dorénavant du STECAL, et le code de l'urbanisme évoquant le caractère « exceptionnel » de leur nombre, Mayenne communauté n'estime pas nécessaire un tel changement de classement. Ne sachant pas à ce jour où et combien d'aménagements seront nécessaires, ni leur ampleur, d'autres procédures d'ajustements du PLUi pourront se mettre rapidement en place, le moment venu, en lien avec le Conseil Départemental.*

3)- *Mayenne Communauté est favorable à la suppression de ces emplacements réservés.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec les réponses de Mayenne communauté sur la continuité, en ville de Mayenne, des voies vertes et des anciennes voies ferrées, dans la mesure où cette continuité est totalement assurée sur l'espace public.

Quant au classement souhaité en zone NI (au lieu de N) des voies vertes, il n'y a pas urgence tant que les modes d'utilisation et surtout les aménagements nécessaires ne sont pas définis avec la précision suffisante.

■ Chambre d'Agriculture de la Mayenne – (avis du 9 septembre 2019 – 7 pages)

En pages n° 2 et 3, la chambre d'agriculture signale un nombre insuffisant de constructions mentionnées au niveau des OAP habitat (748 logements) induisant un différentiel négatif de 345 logements par rapport au besoin exprimé. Il en ressort une densité à l'hectare très en deçà de l'objectif annoncé au projet de PLUi. La commission d'enquête précise que les corrections apportées par Mayenne communauté dans le document « 6.1 Les évolutions envisagées en réponse aux avis des PPA » présentent un total de 986 logements, au lieu de 742 ; ce qui correspond à une densité moyenne de 14,5 logements / ha (986 logements / 67,54 ha en zones 1AUh).

1- Règlement littéral (page 3/7)

1)- Trame zone humide : en conformité avec les orientations du SAGE Mayenne, la Chambre d'Agriculture demande que soit autorisée exceptionnellement l'extension de bâtiments agricoles existants sous réserve d'appliquer le principe ERC.

2)- Logements de fonction : préciser à l'article A-2 que les exploitations individuelles ne peuvent bénéficier que d'un seul logement de fonction, contre un supplémentaire pour les exploitations sociétaires ; logements devant être situés au maximum à 50 mètres des bâtiments d'exploitation ou à 95 mètres des bâtiments d'élevage.

3)- Annexes et extension d'habitation :

Pour les annexes, la chambre d'agriculture, en accord avec la CDPENAF, souhaite que la surface au sol soit réduite à 40 m² (au lieu de 60 m²) et soit située à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

Pour les extensions des habitations, en zone A et N, l'inter distance de 50 mètres d'un bâtiment de stockage et de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage doit être maintenue.

Réponse du responsable du projet

1)- Trame zone humide : *Les constructions agricoles doivent, comme les autres, respecter la réglementation portant sur la préservation des zones humides.*

2)- Logements de fonction : *Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte de cette demande. Sur les distances minimum de nouveaux logements de fonction par rapport aux bâtiments agricoles, la demande porte sur l'inscription de distances maximum de 50 m ou 95 m à l'article 2 pour les bâtiments d'élevage. Le PLUi évoque seulement une distance maximum de 50 m (hors bâtiments d'élevage). Le cadre réglementaire des constructions relevant des ICPE n'est pas repris dans le règlement : Mayenne Communauté va étudier cette demande dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

3)- Annexes et extension d'habitation : *Mayenne Communauté va étudier cette demande dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête :

- prend acte de la position de Mayenne communauté sur le point 1 (trame zone humide et extension des bâtiments agricoles),
- est en accord avec 2 logements de fonction maximum par exploitation sociétaire. Elle suggère, pour une question de clarté, d'inscrire dans le règlement de la zone A, la distance minimum de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage pour les extensions des maisons d'habitation.
- En cohérence avec la réponse déjà formulée précédemment (à une demande de la CDPENAF), la commission d'enquête est en accord avec Mayenne communauté pour maintenir à 60 M² la surface totale des annexes des maisons d'habitation en zone agricole.

■ Destination des constructions (page 4/7)

- 1)- En zone agricole, le PLUi mentionne « *les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous conditions* ». La chambre d'agriculture demande de se limiter aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.
- 2)- Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers « *l'hébergement hôtelier et touristique* », « *la restauration* », .../... « *les autres équipements recevant du public* » n'entrent pas dans les critères de la CDPENAF.
- 3)- Plusieurs articles de la zone « N » (N-7 – N-12) font référence aux bâtiments agricoles alors que ces derniers ne sont pas autorisés à s'implanter par l'art. N-2.

Réponse du responsable du projet

- 1)- Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte de cette demande dans la rédaction du règlement des zones Agricoles et Naturelles ; en faisant référence aux articles R 151-23, mais aussi à ceux qui lui sont liés (articles L 151-11 et suivants du code de l'urbanisme).
- 2)- Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande, pour ne pas empêcher la mise en œuvre de la valorisation touristique du territoire, l'accueil du public à des fins pédagogiques, le développement d'offres de services en bord de voies cyclables structurantes voire de rang national et au-delà, etc...
- 3)- Mayenne Communauté est favorable à la correction de cette incohérence du règlement de la zone N en supprimant les références aux bâtiments agricoles.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec les réponses de Mayenne communauté sur les points 1 et 3 ci-dessus.

En revanche, sur le point 2, la position consistant à maintenir le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers « *l'hébergement hôtelier et touristique* », « *la restauration* », .../... « *les autres équipements recevant du public* », va inévitablement se heurter au refus de la CDPENAF lorsqu'un dossier changement de destination, autre qu'une future habitation, lui sera présenté. Pour les bâtiments potentiellement concernés, une solution réglementaire reste à trouver !

■ Loi Barnier (page 4/7)

Il convient d'inscrire littéralement que le recul (100 m. ou 75 m.) ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'apport de la précision en référence à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme, qui liste les installations et constructions qui ne sont pas concernées par les obligations de marge de recul (articles 4).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

■ Bocage - haies bocagères (page 4/7)

- 1)- Au-delà de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification de ses dimensions, il est pertinent d'inclure la construction comme élément justifiant l'arasement d'une haie -sous compensation- notamment pour l'extension de bâtiments.

2)- Pour les nouveaux bâtiments agricoles, l'obligation de plantation d'une haie équivalente à 50 % du linéaire de façade apparaît peu adéquate aux différents contextes. Il conviendrait de privilégier une approche qualitative par l'intégration du nouveau bâtiment à son environnement proche. Il convient donc de modifier cette disposition.

Réponse du responsable du projet

1)- Mayenne Communauté est favorable à l'ajout de cas dérogatoires justifiant la suppression ponctuelle de haie (et les modalités de compensation liées), en cas d'extension de construction existante à vocation économique ou agricole uniquement.

2)- Mayenne Communauté n'est pas favorable à la suppression de cette exigence à l'égard des bâtiments agricoles, qui permet une meilleure implantation paysagère de ces bâtiments.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec les deux réponses de Mayenne communauté.

■ **Aspect des toitures** (page 5/7)

La chambre d'agriculture alerte sur les conséquences économiques (surcoût) de la disposition qui interdit les toitures ayant l'aspect des tôles ondulées. Elle considère préférable de combiner les intérêts paysagers et économiques et d'inclure que la tonalité des matériaux doit être en harmonie avec les tonalités locales, sans préciser la forme des matériaux.

Réponse du responsable du projet

Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la demande de la chambre d'agriculture est recevable. Si la couleur « métallique » type « acier brillant » mérite d'être interdite, c'est davantage la couleur en harmonie avec les tonalités locales qui doit être retenue que la forme et la matière constituant ces matériaux.

2- Règlement graphique

■ **Sites agricoles et zonage** (pages 4 & 5/7)

Par rapport à la localisation des sites agricoles du diagnostic agricole, l'examen du règlement graphique relève des anomalies dans la délimitation de certaines zones avec des sites de production agricoles ou à l'identification de bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination. La charte Agriculture et Urbanisme (page 40) recommande que les zones Ap doivent être situées au moins à 100 m. des bâtiments agricoles.

La chambre d'agriculture inventorie les situations à examiner sur 22 communes et demande d'apporter les modifications nécessaires ou, à défaut de les justifier.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté rappelle que :

- *la charte Agriculture et Urbanisme n'a pas de valeur réglementaire.*
- *la localisation des zones Ap a pris en compte un critère environnemental, en s'inscrivant sur des espaces repérés au titre de sensibilité écologique. Il a donc été prescrit l'interdiction d'y construire.*

- le travail du zonage s'est fait en valorisant le repérage des bâtiments d'exploitation, établi dans le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Mayenne. Néanmoins, Mayenne Communauté est favorable à l'examen des cas relevés.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère qu'il convient de procéder à un examen individuel des situations identifiées par la Chambre d'Agriculture et de procéder aux ajustements qui s'avèreraient nécessaires.

■ Zones UH (page 7/7)

En zone agricole (A) certains hameaux, classés en zone Uh, conduisent à une extension du hameau initial. Pour les zones « La Laire » et « Le Grand Aulnay » (Le Ribay) et « La Mauditière » (Jublains), il est nécessaire qu'elles soient diminuées et concentrées.

Réponse du responsable du projet

Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a recueilli aucune observation de la part du public sur les hameaux cités ci-dessus. A l'examen de la carte graphique :

- sur les zones « La Laire » et « Le Grand Aulnay » (Le Ribay), quelques parcelles non bâties figurent dans le périmètre des zones UH. C'est moins le cas sur la zone UH « La Mauditière » à Jublains. Une vérification sur place mérite d'être conduite par Mayenne communauté.

7.3 – Les Personnes Publiques Consultées

■ Le CRPF - Centre régional de la propriété forestière

Dans son courrier du 18 juillet 2019, le CRPF regrette l'absence, au PLUi, d'identification claire du nombre de propriétaires forestiers sur le territoire, de la surface forestière sous document de gestion durable et plus généralement de la surface exacte des massifs forestiers inclus dans le zonage « N » du PLUi. Il émet les observations suivantes :

- Sur la rédaction du rapport de présentation, en pages 156 et 157, il est mentionné « limiter la fermeture des fonds de vallée.../... pour maintenir les principales perspectives ». Aucune pièce du PLU, que ce soit le rapport de présentation, le PADD, les OAP ou le règlement ne peut exiger une telle suppression de boisements bénéfiques en termes d'habitat pour de nombreuses espèces.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté rappelle que le zonage retenu protège de nombreux espaces arborés de vallées (y compris dans certains cas par des Espaces Boisés Classés). L'auteur du PLUi est favorable à la suppression de cette phrase (sans valeur de prescription, puisqu'elle figure dans le diagnostic).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la suppression de la phrase concernée.

- Le CRPF attire l'attention sur la rédaction différente d'un document à un autre et parfois même inexacte. En page 428 du rapport de présentation, il est mentionné « *Les défrichements, coupes et abattages sont irrecevables* » alors que ces dispositions s'effacent dans le cas où l'EBC est sous document de gestion durable avec programmes de coupes et travaux.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette correction de rédaction.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la correction de rédaction.

- En page 11 du règlement écrit, le nota bene indique que « *les défrichements sont soumis à autorisation dans les EBC...* ». Le CRBF mentionne que cette affirmation est inexacte en raison des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme qui stipule « *...le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et 2^{ème} du titre 1^{er} du livre III du code forestier* ».

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'amélioration de la rédaction dans le sens de la demande.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère qu'il convient de modifier la rédaction du texte concerné en page 11 du règlement écrit afin de le rendre compatible avec le code de l'urbanisme.

■ Le SAGE Mayenne

Le courrier du SAGE Mayenne - Commission locale de l'eau - a été réceptionné par Mayenne communauté le 23 septembre 2019.

■ Un avis favorable « *sous réserve que* » :

- La trame zones inondables soit ajoutée au règlement graphique,
- La trame des zones humides fonctionnelles du règlement graphique intègre bien la totalité des zones identifiées et que le règlement écrit vise également leur préservation sur les zones urbaines et à urbaniser,
- Les zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement soient identifiées sur l'ensemble des OAP et que leur programmation intègre une disposition priorisant l'évitement pour l'ensemble des sites concernés,

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable aux prises en compte suivantes :

- *L'ajout de la mention de la trame des zones inondables sur un document graphique annexe.*
- *L'ajout de l'étude Aquascop en annexe du dossier de PLUi : elle porte sur la totalité des zones 1AU.*
- *L'apport de compléments dans les OAP de façon à rappeler les obligations relatives à la préservation des zones humides au moment du dépôt de permis de construire et **la priorité à donner à l'évitement.** Mayenne communauté rappelle que le choix de délimitation de nombreuses zones AU/OAP figurant dans la version du PLU arrêté résulte déjà de la mise en œuvre de « l'évitement » de zones humides et que de nombreux sites initiaux ont été abandonnés ensuite au regard des résultats des investigations.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les réponses et justifications apportées (étude Aquascop) de Mayenne communauté sont de nature à lever les réserves émises par le SAGE Mayenne – Comité local de l'eau.

■ Des remarques et des interrogations portant, notamment, sur les points suivants :

1. Limiter la confusion entre les différents types de zones humides identifiées en ajoutant le terme « zones humides fonctionnelles » sur les documents du PLUi concernant la méthode d'inventaire du SAGE Mayenne,
2. La disparité entre l'inventaire réalisé entre 2010 et 2012 (5 % de zones humides) et celui de 2017 (2 %),
3. Au règlement écrit, compléter la disposition relative aux zones humides dans les zones urbaines et à urbaniser (selon la rédaction proposée en page 2 par le CLE),
4. Introduire au PADD une disposition mentionnant que les projets de développement du territoire soient en adéquation avec les capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées,
5. Au règlement écrit, La CLE s'interroge sur l'absence de la disposition concernant les haies protégées à l'article 13 de la zone UA, contrairement à l'ensemble des autres zones.
6. La disposition concernant la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux berges cours d'eau (section 2.1 du règlement) est à étendre à l'ensemble des zones du PLUi,
7. Pour renforcer la portée de la disposition relative à la gestion des eaux pluviales, la CLE propose, en page 3 de son courrier, une rédaction pouvant être introduite au règlement écrit et visant toute construction ou opération d'aménagement,
8. Les rapports et atlas des inventaires des zones humides (fonctionnelles et zones complémentaires) et des haies, réalisés sur l'ensemble des communes, sont à ajouter aux annexes.

Réponse du responsable du projet

1. *Mayenne Communauté est favorable à l'ajout du terme « zones humides fonctionnelles » concernant la méthode d'inventaire du SAGE Mayenne.*
2. *Mayenne Communauté rappelle que les méthodologies d'investigation n'ont pas été identiques entre les démarches sur documentation et à grande échelle du Département et celles très fines sur le terrain réalisées dans le cadre des travaux du PLUi par Aquascop conformément aux critères de la Loi sur l'Eau.*
3. *Mayenne Communauté est favorable à l'apport :*
 - *de complément de rédaction dans le règlement,*
 - *du rappel de la responsabilité des porteurs de projet pour la prise en compte des zones humides dans le règlement et les OAP,*
 - *des études zones humides locales et de la carte du repérage départemental en annexes du PLUi.*
4. *Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande de modification du PADD, préférant l'ajustement en ce sens des OAP et du règlement qui seront complétées sur le principe de ne permettre les développements qu'à condition de disposer de conditions de gestion des eaux usées conformes à la réglementation en vigueur.*
5. *Il n'y a pas de haie en zone UA, ce qui explique l'absence de règlement lié à la protection de haies.*
6. *Sur la distance minimale de recul par rapport aux berges, Mayenne Communauté est favorable à la correction de cet oubli en la reportant sur toutes les zones concernées.*
7. *Mayenne Communauté est favorable à l'ajout des propositions de règles évoquées dans les articles 14 du règlement des zones concernées.*
8. *Mayenne Communauté est favorable à l'insertion en annexes du PLUi des études et inventaires utilisés.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que Mayenne communauté prend à son compte la quasi-totalité des préconisations émises par le SAGE Mayenne. Le désaccord, portant sur la demande de modification du PADD afin d'y introduire une disposition mentionnant que les projets de développement du territoire soient en adéquation avec les capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées, n'est pas préjudiciable, dans la mesure où les dispositions annoncées sont bien intégrées aux OAP.

■ **Le Parc Naturel Régional Normandie Maine** (courrier du 24 août 2019)

▪ **Le rapport de présentation**

Contrairement à ce qui est laissé entendre en page 241 du rapport de présentation, le parc naturel régional Normandie-Maine identifie le territoire (illustré sur la carte) en tant que ZNIEFF de type 1 et non en tant que site Natura 2000.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte de cette correction.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la prise en compte de la correction demandée.

▪ **Le règlement graphique et écrit**

1)- Le parc Normandie-Maine signale qu'il a mené différentes opérations dans le cadre de son programme d'aide à la plantation de 2018. Il propose d'identifier, sur le plan de zonage, les haies nouvellement plantées afin qu'elles puissent bénéficier des mesures de protection édictées dans le nouveau document d'urbanisme.

2)- Il pourrait être pertinent de spécifier, dans les différentes rubriques « haies protégées » du règlement, l'obligation de replanter des haies d'essence locale (éviter les haies mono spécifiques) et de rajouter « l'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée **ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies** ».

3)- Le règlement des zones « A » et « N » concernant les clôtures pose question au regard de sa perméabilité à certaines espèces faunistiques. Il conviendrait d'édicter une réglementation évitant les murs et murets sans ouverture dans la partie basse et que les haies qui accompagnent ces clôtures doivent être composées d'essences locales.

Réponse du responsable du projet

1)- *Mayenne Communauté est favorable aux compléments à apporter au plan de zonage à partir des ajouts de repérage transmis par le Parc.*

2)- *Mayenne Communauté est favorable au complément à apporter au règlement sur l'aspect qualitatif des replantations de haies (articles 13).*

3)- *Mayenne Communauté est favorable au complément à apporter au règlement sur la question des ouvertures en partie basse des clôtures et sur la référence aux essences locales.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des positions favorables de Mayenne communauté vis-à-vis des demandes du Parc Régional Normandie Maine.

7.4 – Les délibérations des conseils municipaux

Les 33 conseils municipaux ont délibéré dans les délais légaux sur la base d'un document qui rappelle l'objet du PLUi, avec les objectifs poursuivis et les principales étapes qui ont permis son élaboration. Sur les 33 conseils municipaux, 20 ont émis un avis favorable sans réserve ni remarque et 13 ont émis un avis favorable assorti d'observations et de demandes vis-à-vis desquelles Mayenne communauté est invité à répondre au présent procès-verbal de synthèse.

► Les avis favorables avec remarques : (13 communes)

■ Conseil municipal d'Aron (délibération du 05/09/2019)

Remarques – observations :

1/- Les zones de carrières, indiquées sur notre PLU 2003 ont disparu, alors même que la Sté Baglione en est propriétaire depuis des années et met à disposition les terres aux agriculteurs.

2/- Demande à passer l'ensemble du site du Parc des Forges (site de loisirs) en zone NL, afin de construire des locaux d'accueil du public.

Réponse du responsable du projet

1)- Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête. Ce sujet fait l'objet d'avis contradictoires entre représentants de l'Etat. Mayenne Communauté rappelle que le PLUi :

- *a été fondé sur la prise en compte des arrêtés préfectoraux existants pour déterminer les périmètres des zones Nc (sites étudiés, avec autorisations et études d'impact) ;*
il inscrit dans son PADD la référence à la préservation des espaces naturels et des paysages sensibles, ainsi que celle au Schéma Régional des Carrières, qui ne classe pas ces terrains en zone prioritaire ;
- *ne peut développer de façon sensible la zone Nc des carrières à ce stade de la procédure, car cela porterait atteinte à l'équilibre de son économie générale et fragiliserait le PLUi sauf à le ré-arrêter, ce qui n'est pas souhaité par Mayenne Communauté (pour des raisons de calendrier et de coût) ;*
- *ne pourra porter à lui seul l'exigence d'une évaluation environnementale portant sur le développement des carrières en espaces naturels et agricoles.*

2)- Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte de cette demande en vérifiant la prise en compte adaptée du périmètre du Parc des Forges.

Position de la commission d'enquête

Sur le périmètre des zones Nc concernant la Société BAGLIONNE, la commission d'enquête exprime sa position au chapitre « demandes et observations du public », page 114 du présent rapport.

La commission d'enquête est favorable au classement du site du parc des loges en zone NL (aucune utilisation agricole).

■ Conseil municipal de la Bazoge-Montpinçon (délibération du 16/07/2019)

Remarques – observations :

1/- L'entrée et/ou la sortie du futur lotissement en zone 1AUh seraient sur la RD 253.

2/- Sur l'emplacement réservé n° 236, prévoir une connexion supplémentaire direction « la Prairie ».

Réponse du responsable du projet

1)- Mayenne Communauté est favorable à cette demande, à travailler en lien avec le Conseil Départemental de la Mayenne (l'accès sud inscrit dans le PLUi arrêté pourrait demeurer un accès secondaire au regard de la taille du site).

2)- Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête : Mayenne Communauté est favorable à la demande dans la limite d'un ajustement très restreint.

Position de la commission d'enquête

Concernant la zone 1AUh (OAP RD53), le principe d'accès à la zone uniquement par la rue du bocage est inadapté (plusieurs observations des riverains pendant l'enquête publique). Un accès principal au futur lotissement doit donc être trouvé.

Concernant l'emplacement réservé n° 263 (et pas 236 mentionné par erreur ci-dessus), en plus de la demande du conseil municipal, 6 familles de la Bazoges-Montpinçon ont, pendant l'enquête publique, demandé avec insistance le prolongement de la voie douce jusqu'au centre bourg. Ce prolongement est nécessaire, notamment pour la sécurité des enfants qui rejoignent Chambelland.

■ Conseil municipal de Champéon (délibération du 02/07/2019)

Remarque – observation :

Le conseil municipal propose que pour les logements inférieurs à 70 m² les extensions soient autorisées jusqu'à 70 % de la surface bâtie existante ; soit une extension possible de 35 m² pour un logement de 50 m² ou de 49 m² pour un logement de 70 m².

Réponse du responsable du projet

Il semble difficile de prendre en compte cette demande qui déroge de façon sensible aux critères de la CDPENAF. Cette demande sera néanmoins étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête

Position de la commission d'enquête

La proposition du conseil municipal de Champéon relève du bon sens. Cependant, la commission d'enquête ne peut y être favorable en raison des critères imposés par la CDPENAF.

■ Conseil municipal de Grazay (délibération du 06/09/2019)

Remarques – observations :

1/- Afin de densifier les terrains du lieu-dit « la Rechainée », le conseil municipal demande le classement du hameau en zone UH. Aucun agriculteur n'est concerné : les parcelles sont utilisées en jardins et vergers par les différents propriétaires et habitants.

2/ Suite à la demande du propriétaire, au lieu-dit « la Rablinière », identifier la grange en « Changement de destination ». Cette grange possède les critères requis.

Réponse du responsable du projet

1)- Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

2)- Mayenne Communauté est favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

A la lecture la carte graphique, « La Rechainée » est un village conséquent de Grazay. Dans la mesure où les parcelles situées à l'intérieur du périmètre bâti ne sont pas exploitées par des agriculteurs, la commission d'enquête est favorable au classement en zone UH, selon un périmètre à définir par Mayenne communauté.

■ Conseil municipal de Hardanges (délibération du 06/09/2019)

Remarque – observation :

Ajouter un bâtiment au lieu-dit « Le Layeul » et un autre au lieu-dit « Le Mesnil » à la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête en prend acte.

■ Conseil municipal de Montreuil-Poulay (délibération du 10/09/2019)

Remarque – observation :

Demande la suppression des zones NL (loisirs) figurant dans le zonage de la commune, à l'exception de celle cadastrée ZP n° 66 et ayant pour activité actuelle une piste de karting.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'ajustement du plan de zonage en ce sens, en remplaçant la zone NL par une zone N, au regard de la présence d'étangs.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position favorable de Mayenne communauté

■ Conseil municipal de Moulay (délibération du 10/09/2019)

Remarques – observations :

- 1/- Sur le plan présenté, la déviation « Moulay-Mayenne » et les cours d'eau n'apparaissent pas ; ce qui rend difficile le repérage de certaines zones sur notre territoire.
- 2/- La future zone économique, proche de Prébonne et de la Haie Bourgère n'est-elle pas prévue sur de nombreuses sources ?
- 3/- La Sté VLRC au 16 la Haye de Terre est classée en zone N ce qui semble anormal au vu de leur activité,
- 4/- L'emplacement de l'ancien local Lebaudy, Bd des Ormeaux : la zone réservée est-elle bien supprimée ?
- 5/- Sur le secteur de la Perrière, parcelle A4 n° 64, la prescription espace vert protégé sera à adapter à la réalité du boisement et aux projets de densification.

Réponse du responsable du projet

1)- *Il s'agit d'un défaut du cadastre qu'il n'appartient pas au PLUi de corriger. La lecture devrait se trouver améliorée avec le futur dépôt sur le Géoportail National de l'Urbanisme, qui prendra en compte chaque actualisation du cadastre.*

2)- *Cette question sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

3)- *Mayenne Communauté est favorable à la correction de cette erreur graphique manifeste sur le plan de zonage.*

4)- *La réponse est positive : l'ancien emplacement réservé au bénéfice de la commune a été retiré.*

5)- *Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte de ces ajustements.*

Position de la commission d'enquête

Sur la future zone économique proche de Prébonne et de la Haie Bourgère, la commission d'enquête constate qu'il s'agit d'une zone 2AUe (destinée à être urbanisée à moyen / long terme), qui ne fait pas l'objet d'une OAP. Il appartiendra à Mayenne communauté, le moment venu, de faire les études et investigations nécessaires pour identifier l'existence ou non de zones humides. La commission d'enquête n'émet pas d'observation sur les autres réponses de Mayenne communauté.

■ **Conseil municipal de Le Ribay** (délibération du 09/09/2019)

Remarque – observation :

Requalification du hameau de la Hayère en zone UH pour permettre les agrandissements et la densification (plan joint à la délibération).

Réponse du responsable du projet

Cette demande, concordante avec plusieurs observations lors de l'enquête publique, sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

Position de la commission d'enquête

Pendant l'enquête publique, 5 personnes, ayant pour la plupart l'intention de réaliser des travaux d'agrandissement de leur habitat, ont formalisé une demande de classement de la Hayère en zone UH. La commission d'enquête, considérant que la configuration du village est assez groupée est favorable au classement en zone UH. A noter, dans ce village, la présence d'un STECAL « Artisanat ».

■ **Conseil municipal de Saint-Baudelle** (délibération du 09/09/2019)

Remarque – observation :

Le conseil municipal demande l'ajout d'une zone NH sur le Hameau de la Boisardière (comme dans le PLU d'origine)

Réponse du responsable du projet

Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

Position de la commission d'enquête

La délibération du conseil municipal mentionne « NH », mais, à l'évidence, il s'agit de « UH ». Le bâti, sur la carte graphique, du village de « La Boisardière » illustre un village assez conséquent, groupé le long de la voie avec des parcelles qui semblent toutes construites. Considérant que le potentiel de densification n'est pas avéré, la commission d'enquête considère que le passage en zone UH n'est pas prioritaire.

■ **Conseil municipal de Saint-Fraimbault-de Prières** (délibération du 27/06/2019)

Remarques – observations :

1/- Concernant les changements de destination dans les zones naturelles et agricoles, le conseil municipal s'interroge sur le cas des exploitations agricoles qui vont être cédées dans un avenir proche : c'est le cas de M. et Mme DESLANDES au lieu-dit « le Bois Janvier » et dont le changement de destination en habitation répondrait aux critères de la CDPENAF. Ces bâtiments, peu nombreux et de bonne qualité, peuvent-ils par anticipation être fléchés comme étant susceptibles d'être réhabilités ou devront-ils attendre une modification / révision du PLUi ?

2/-Le conseil municipal s'interroge sur la décision de Mayenne communauté de limiter le classement des zones de carrière aux arrêtés d'exploitation en cours, sans tenir compte des projets d'extension de ces dernières. Le PLUi étant un document de prévision, il apparaît plus logique que les exploitations de carrière se fassent dans le respect des prescriptions du PLUi, et non pas d'adapter, après coup, ce dernier en fonction des demandes d'autorisation.

Réponse du responsable du projet

1)- *L'anticipation d'une future cessation d'activité d'un exploitant agricole n'est pas un critère recevable par la Chambre d'Agriculture pour autoriser le changement de destination. L'appréciation de la présence d'une activité agricole se fait au moment de l'arrêt du PLUi et tant qu'une activité agricole est en place, l'objectif est de permettre prioritairement la reprise par un agriculteur.*

2)- *Idem Aron. Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête. Ce sujet fait l'objet d'avis contradictoires entre représentants de l'Etat. Mayenne Communauté rappelle que le PLUi :*

- *A été fondé sur la prise en compte des arrêtés préfectoraux existants pour déterminer les périmètres des zones Nc (sites étudiés, avec autorisations et études d'impact) ;*
- *Inscrit dans son PADD la référence à la préservation des espaces naturels et des paysages sensibles, ainsi que celle au Schéma Régional des Carrières, qui ne classe pas ces terrains en zone prioritaire ;*
- *Ne peut développer de façon sensible la zone Nc des carrières à ce stade de la procédure, car cela porterait atteinte à l'équilibre de son économie générale et fragiliserait le PLUi sauf à le ré-arrêter, ce qui n'est pas souhaité par Mayenne Communauté (pour des raisons de calendrier et de coût) ;*
- *Ne pourra porter à lui seul l'exigence d'une évaluation environnementale portant sur le développement des carrières en espaces naturels et agricoles.*

Position de la commission d'enquête

Concernant la 1^{ère} demande (changement de destination), la commission d'enquête, ne pouvant que se référer aux critères de la CDPENAF, est en accord avec la réponse de Mayenne communauté.

Sur le périmètre des zones Nc, concernant la Société BAGLIONNE, la commission d'enquête exprime sa position dans le document n° 3 « PV de synthèse – Mémoire en réponse des demandes et observations du public ».

■ Conseil municipal de Saint-Georges-Buttavent (délibération du 09/09/2019)

Remarques – observations :

Le conseil municipal est satisfait de la prise en compte du patrimoine remarquable et sa protection que nous aurons à renforcer à FONTAINE-DANIEL (mise en place d'une AVAP...).

1)- Le conseil municipal regrette :

- l'absence de projet de contournement structurant par le nord et l'ouest de Mayenne. Il permettrait d'alléger la circulation sur les deux principaux ponts (Mac Racken et le Viaduc) saturés à certaines heures. Ces projets faciliteraient les liaisons douces, réduirait le besoin de stationnement en ville, détournerait la circulation de transit et développerait l'attractivité économique.
- les déséquilibres Est/Ouest pour la répartition de l'activité économique.
- les restrictions d'utilisation des sièges d'exploitation à des fins économiques ou d'habitat. Privées de leur terre végétale, elles ne pourront retourner à l'activité agricole, ce qui entraînera une consommation supplémentaire des terres agricoles.
- plus localement, le besoin d'élargir la zone naturelle de loisirs de la Draumerie pour la réalisation d'un bâtiment pour les activités de nature et de loisirs (parcelle WH207 mais aussi WH283).

2)- Le conseil municipal indique :

- que le tableau relatif aux sites à vocation dominante de logements n'est pas celui de « l'eau vive », mais de Guinefolle / la Draumerie.
- que certains bâtiments classés patrimoine bâti remarquable n'ont pas été localisés sur le plan (château de Torbéchet, salle des fêtes de Fontaine-Daniel, logis remarquables...)

3)- Le conseil municipal demande de changer la zone UEa de Fontaine-Daniel en zone UE pour garder ouvert l'utilisation future des bâtiments (tout comme pour le site Antargaz).

Réponse du responsable du projet

1)- En ce qui concerne le « contournement structurant est-ouest par le nord » : aucun projet en cours d'études n'existe, qui pourrait justifier une prise en compte dans le PLUi.

Sur les questions liées au changement de destination des bâtiments agricoles encore en activité, voir la réponse à la même question du conseil municipal de St Fraitbault.

Sur la zone naturelle de loisirs de la Draumerie : la demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

2)- Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte des demandes de corrections citées.

3)- Mayenne Communauté est favorable à la correction du plan de zonage sur l'ensemble du territoire : il s'agit là d'une erreur matérielle graphique qui a interverti les zonages UE et UEa.

Position de la commission d'enquête

Sur la demande d'élargissement du périmètre de la zone naturelle de loisirs de la Draumerie, la commission d'enquête n'a pas d'éléments objectifs lui permettant d'émettre un avis.

Concernant les autres observations du conseil municipal de Saint-Georges-Buttavent, la commission d'enquête est en accord avec les réponses de Mayenne communauté.

■ **Conseil municipal de Saint-Germain d'Anxure** (délibération du 05/07/2019)

Remarques – observations :

1/- La synthèse ne rapporte pas une corrélation entre le PLUi et la PAC au niveau des haies bocagères.

2/- Le PLUi tient-il compte des orientations des accords agricoles internationaux qui ne laissent plus de place aux éleveurs. Place du bocage ?

Réponse du responsable du projet

1)- Le PLUi traduit la volonté de Mayenne Communauté d'inscrire un cadre réglementaire plus exigeant que la mise en œuvre incertaine des règles de la PAC.

2)- Le bocage ne s'oppose pas aux cultures. Le PLUi préserve le bocage pour des raisons inscrites dans le code de l'urbanisme (biodiversité, trame verte, paysages, maîtrise du ruissellement...).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que le projet de PLUi, dans les orientations de son PADD, dans le zonage et le règlement écrit, préserve et protège au mieux le bocage et l'agriculture. Il consomme raisonnablement les espaces agricoles pour l'extension de l'urbanisation nécessaire pour les besoins économiques et l'habitat. Il restitue à l'agriculture des surfaces importantes par rapport aux documents d'urbanisme en cours actuellement dans chaque commune.

■ **Conseil municipal de Saint-Julien-du-Terroux** (délibération du 05/09/2019)

Remarque – observation :

Certains fossés busés depuis le remembrement apparaissent non busés ; d'autres sont répertoriés busés alors qu'ils ne le sont pas.

Réponse du responsable du projet

Le PLUi ne peut que prendre en compte le cadastre en vigueur.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté

7.5 – Les demandes complémentaires des Maires, recueillies pendant l'enquête publique

Pendant la période d'enquête publique, les Maires et Adjointes de 6 communes ont formulé des observations et déposé des demandes en leur qualité d'élus de leur commune (Champéon, La Chapelle-au-Riboul, Martigné-sur-Mayenne, Parigné-sur-Braye, Saint-Fraimbault-de-Prières et Saint-Georges-Buttavent).

La commission d'enquête sollicite les réponses de Mayenne communauté sur les observations et demandes ci-après formulées.

PRÉCISIONS du responsable du projet

A ce stade du travail et de la procédure, les observations formulées en réponse par Mayenne Communauté expriment des intentions ; la décision finale sera prise et validée par le Conseil Communautaire par sa délibération à venir portant approbation du PLUi.

Dans le cas du présent PV de synthèse, il faut rappeler que le code de l'urbanisme, renforcé par la jurisprudence, ne permet pas de se fonder sur des demandes formulées en enquête publique par des élus (CAA Nantes, 23 juillet 2018, n° 17NT00655 / articles L ;153-21, R.153-3 et suivants du code de l'urbanisme).

*En effet, s'il est toujours loisible à l'autorité compétente de modifier le PLUi après l'enquête publique, une modification doit procéder de l'enquête publique **en ne prenant en considération que les seules observations du public ou celles contenues dans les avis des personnes publiques associées ou consultées transmises dans le délai de 3 mois et AVANT** le début de l'enquête publique.*

La prise en compte de demande exclusivement formulée par un élu ou même un conseil municipal lors de l'enquête publique serait de nature à entacher d'illégalité la future approbation du PLUi.

Par conséquent, Mayenne Communauté ne pourra analyser que les demandes qui rejoignent celle(s) formulée(s) dans un avis juridiquement recevable (PPA, délibération de conseils municipaux transmises avant le début de l'enquête publique, population, rapport d'enquête), ou celle relevant une erreur matérielle.

■ Champéon

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SABRAN	Christian	Maire de la commune de Champéon	Champéon	2.1
Pièces jointes :	néant			

Dans son courrier du 07/11/2019 (adressé au Président de la commission d'enquête), M. Christian SABRAN, Maire de Champéon, formule "au titre du conseil municipal" les 4 demandes suivantes :

1/- Périmètre de la zone Nc de la société BAGLIONE (Plan Atlas J8, J9, K8, K9 et L8) : certaines parcelles, autorisées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2008, ne sont pas incluses dans la zone Nc du règlement graphique du PLUi. Dans ledit courrier, M. le Maire mentionne les n° des parcelles et demande de les inclure en zone Nc. Il précise que cette entreprise génère de nombreux emplois locaux et que la sablière n'a jamais généré de nuisance.

2/- Contrairement à ce qui était convenu avec le Cabinet CODRA et Mayenne Communauté, la parcelle cadastrée ZX n° 61 est classée en zone "A", alors qu'elle doit être classée en zone "UB".

3/- Il avait également été convenu de classer la parcelle ZX n° 99 en zone "N".

4/- La haie représentée entre les parcelles ZX n° 10 et ZX n° 11, en zone 1AUh du PLUi, n'existe plus : à supprimer.

Les présentes demandes sont complémentaires à la délibération du conseil municipal du 2 juillet 2019.

Réponse du responsable du projet

- 1) **Carrières** : Mayenne Communauté est favorable à corriger cette erreur matérielle.
- 2) Mayenne Communauté est favorable au titre de la même demande exprimée par un particulier dans le cadre de l'enquête publique.
- 3) Mayenne Communauté est favorable à cette demande dans la mesure où les zonages A et N sont très semblables sauf sur la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles, ce qui ne serait de toute façon pas pertinent si près de zones urbanisées.
- 4) Mayenne Communauté est favorable à corriger cette erreur matérielle.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses favorables de Mayenne communauté sur les quatre demandes formulées par M. le Maire de Champéon.

■ La Chapelle-au Riboul

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
POIRRIER	David	Maire de la Chapelle-au-Riboul	La Chapelle au Riboul	2.4
Pièces jointes :		Courrier + Page 22 du document OAP et P. 502 du rapport de présentation.		

Dans son courrier, remis au Président de la commission d'enquête, M. le Maire mentionne que l'OAP "Centre bourg" (0 ha 73) n'était pas prévue dans le cadre de l'élaboration PLUi. Il précise qu'il n'est pas possible de rendre constructible cette zone en raison des nuisances sonores de l'entreprise voisine "Bergue". Cette entreprise (35 salariés) est primordiale pour le dynamisme de la commune. M. David Poirrier, Maire, demande la suppression de cette OAP (en maintenant l'emplacement réservé "U 138") avec changement du zonage de la parcelle B 880 en zone "A" (Agricole).

Réponse du responsable du projet

Cette demande est considérée non recevable (cf. encadré ci-dessus). Mayenne Communauté étudiera la possibilité de compléter l'OAP sur la prise en compte des nuisances sonores.

Position de la commission d'enquête

Le PLUi arrêté par le conseil communautaire du 11 juin 2019 contenait clairement l'OAP « centre bourg » à La Chapelle-au-Riboul. En conséquence, la commission d'enquête prend acte de son maintien au PLUi. Elle suggère que la question des nuisances sonores de l'entreprise voisine soit préalablement étudiée (mesures de bruit à réaliser) afin de prendre les dispositions permettant d'en atténuer les effets. Dans le but d'anticiper les éventuels conflits, il sera important d'informer officiellement les candidats à l'accession à la propriété du niveau de bruit généré par la dite-entreprise et ses conséquences éventuelles sur le confort des habitants.

■ Martigné-sur-Mayenne

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SONNET	Rémy	Maire de Martigné-sur-Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	10.19
Pièces jointes :		Courrier de M. le Maire + 2 plans (Vaubernier et Déchetterie)		

Dans son courrier, M. Le Maire appuie les demandes de la Sté ARB (suppression d'une haie protégée afin de permettre la réalisation de leur projet -immédiat- d'extension) et des Ets Vaubernier (zonage UE à élargir pour permettre le développement de leurs activités). Il argumente la nécessité de la zone 1Aue (supérette - station-service) et demande un changement de zonage en UD (au lieu de UEa et N) pour l'emprise actuelle de la déchetterie (cf. carte jointe)

Réponse du responsable du projet

1/ Les demandes liées aux sociétés ARB et Vaubernier sont traitées dans le cadre des remarques de ces entreprises durant l'enquête publique.
2/ Une erreur matérielle sera corrigée sur le plan de zonage en intégrant la totalité du terrain de la déchetterie en zone UE (qui autorise ce type d'équipement).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la correction à apporter au plan de zonage sur l'emprise actuelle de la déchetterie.

■ Parigné sur Braye

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DOYEN	Daniel	Maire de Parigné-sur-Braye	Mayenne communauté	10.22
Pièces jointes :	Plan Atlas M6			

M. Daniel DOYEN, Maire de Parigné-sur-Braye, demande que les 3 parcelles mentionnées sur le plan joint (Atlas M6) soient classées en zone "A". Ces parcelles, situées entre les zone "UB", "A" et "N" ont un usage strictement agricole.

Réponse du responsable du projet

Cette demande est considérée non recevable (cf. encadré ci-dessus).
Il est rappelé que le zonage « N » n'est pas contradictoire avec un usage et des activités agricoles. Le règlement de la zone « N », à la différence de celui de la zone « A » interdit les constructions agricoles, pour des raisons écologiques ou de sensibilité environnementale.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la position de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DONATIN	Anne-Marie	Adjointe au Maire de Parigné-sur-Braye	Mayenne Mairie	3.3
Pièces jointes :	Plan Atlas M5			

L'emplacement réservé n° 129 est matérialisé seulement en partie (erreur matérielle). De ce fait il est inopérant. Le conseil municipal demande de réparer cette erreur en prolongeant l'E.R. n° 129 afin d'assurer la continuité jusqu'à la zone UB pour la sécurité des piétons (cf plan joint atlas M5)

Réponse du responsable du projet

Cette erreur matérielle sera corrigée, dans la mesure où la liste des emplacements réservés, il est bien fait référence à la continuité jusqu'au bourg (incohérence des pièces entre elles).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la mise en cohérence des pièces du dossier, par Mayenne communauté, afin d'assurer la continuité du chemin piétonnier.

■ Saint-Fraimbault-de-Prières

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LE MOLL	Hubert	Maire de Saint-Fraimbault-de-Prières	Mayenne communauté	4.1/2
Pièces jointes :	Document FIDAL (carrières Baglione)			

Dans son observation du 31 octobre 2019, portée sur le registre d'enquête publique, M. le Maire de Saint-Fraimbault -de-Prières :

1/- rappelle la délibération du conseil municipal du 27 juin 2019 dont les deux remarques portent sur les changements de destination et le classement des zones de carrière,

2/- déclare ne pas comprendre que les terrains, propriété de l'entreprise Baglione, ne soient pas retenus dans leur ensemble comme pouvant faire l'objet d'une demande d'extension. Il rappelle la réunion de travail avec Mme la Sous-Préfète, les représentants de l'Etat, de l'entreprise, les Maires de Champéon, Aron et St-Fraimbault-de-Prières où le compte rendu laisse apparaître les mêmes interrogations sur le refus de zonage entier sur les terrains de l'entreprise. Au nom du Conseil Municipal, M. Moll "souhaite que l'ensemble des terrains soient zonés en zones possibles d'extension de carrière, sous réserve de l'avis de la commission des carrières".

3- déclare être très favorable à la demande d'extension de la zone "UEa" sur la parcelle n° 1439 (3.000 m²) sollicitée par M. et Mme DANVEAU, garagistes à "Sans Souci" à Saint-Fraimbault-de-Prières afin de faciliter l'accès aux secours (SDIS) et de résoudre l'important problème de sécurité lié au déchargement des véhicules sur la RD 24. L'autre sollicitation concernant la construction d'une 2ème maison d'habitation pourra faire l'objet d'une demande lors de la transmission de l'entreprise.

Réponse du responsable du projet

1/ Les demandes d'inscription de nouveaux bâtiments pouvant demander le changement de destination sont traitées dans le cadre des demandes des conseils municipaux.

2/ La demande relative aux carrières est traitée dans le cadre des demandes des conseils municipaux transmises avant enquête publique et par les demandes du public (entreprise) durant l'enquête publique.

3/ La remarque est traitée dans le cadre de la même demandes portée par l'entreprise concernée durant l'enquête publique.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté renvoyant aux documents concernés par les trois demandes.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LE MOLL	Hubert	Maire de Saint-Fraimbault-de-Prières	Mayenne communauté	4.2/2
Pièces jointes :	Courrier du 31/10/2019 et délibération du Conseil Municipal du 31/10/2019			

Par courrier du 31/10/2019, adressé au Président de la commission d'enquête, M. le Maire de St-Fraimbault-de-Prières transmet la délibération du conseil municipal qui formule la demande suivante :

▪ un chemin de randonnée pédestre permanent d'intérêt communautaire emprunte, pour partie, les terrains cadastrés C2-C4-C9, B984, 883, 881 878 138, 873, 723, 875, 876, 650, avec de simples autorisations de passage. Le conseil municipal décide de préserver ces circuits de randonnées en instituant en emplacement réservé, de 2 m. de large, sur les terrains concernés.

M. le Maire est chargé d'en faire mention dans l'enquête publique (cf. délibération et plan annexé).

Réponse du responsable du projet

Cette demande est considérée non recevable (cf. encadré ci-dessus).

Position de la commission d'enquête

La question de M. Le Moll n'étant pas traitée dans le cadre du PLUi (cf. réponse ci-dessus), il n'en demeure pas moins que la sécurité juridique de l'usage et la pérennité du chemin de randonnée ouvert au public mériteront d'être examinés et, si nécessaire, régularisés.

■ **Saint-Georges-Buttavent**

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BRODIN	Gérard	Maire de Saint-Georges-Buttavent	St-Georges-Buttavent	n° 12
Pièces jointes :	néant			

M. le Maire de Saint-Georges-Buttavent demande :

- 1) que soit inscrite, en zone AUh, la surface de 3 ha 70 ca, validée le 18/11/2018 par Mayenne communauté et le bureau d'études (au lieu 2 ha 06 ca figurant en page 83 du règlement et 1 ha 96 ca en page 51 des OAP)
- 2) La dénomination "l'eau vive" est inadaptée (shistes) à cet endroit. Elle correspond au secteur de Guinefolle ou la Draumerie.

Réponse du responsable du projet

- 1/ Cette demande est considérée non recevable (cf. encadré ci-dessus).
- 2/ Le nom de l'OAP « L'eau Vive » sera remplacé par « La Draumerie » (concerne une erreur matérielle).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut prendre position entre l'affirmation de M. le Maire « 3 ha 70 ca validés le 18/11/2018... » et 1 ha 96 figurant en page 51 des OAP. Il reste à mettre en concordance les superficies de 2 ha 06 ca, figurant en pages 531 du rapport de présentation et 83 du règlement, avec 1 ha 96 figurant au document OAP (page 51).
Dont acte pour la dénomination de l'OAP qui devient « La Draumerie ».

7.6 – Questions complémentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête sollicite les réponses de Mayenne communauté sur les sujets ci-après formulés.

PRÉCISION du responsable du projet

A ce stade du travail et de la procédure, les observations formulées en réponse par Mayenne Communauté expriment des intentions ; la décision finale sera prise et validée par le Conseil Communautaire par sa délibération à venir portant approbation du PLUi.

■ L'installation de piscines individuelles :

L'article N7 « Emprise au sol des constructions » du règlement écrit (p. 122) dispose que : « L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50 M² », il dispose ensuite que : « le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à 60 m² par unité foncière ». Les bassins de piscine sont-ils considérés comme des annexes ? Et faites-vous une différence entre les piscines couvertes (qui pourraient être considérées comme des annexes et pourraient faire 60 m² au maximum selon cet article) et les piscines non couvertes (qui pourraient être considérées comme des bassins et pourraient faire 50 m² au maximum selon cet article).

A l'exception de cet article N7 qui concerne la zone naturelle (N), le règlement écrit ne donne aucune indication concernant l'emprise au sol des bassins de piscine pour les autres zones (A, UB, UH...).

Réponse du responsable du projet

La difficulté de compréhension de la règle de l'article N7 vient du fait d'incohérence et d'insuffisantes précisions dans le lexique pour les définitions des annexes et de l'emprise au sol.

La volonté des auteurs du PLUi est bien de :

- *Ne pas distinguer les piscines couvertes ou non ;*
- *Ne pas inclure les piscines dans les annexes ;*
- *Maintenir une surface maximum de 50 m².*

Par conséquent, Mayenne Communauté est favorable à apporter des améliorations de rédaction visant à clarifier les règles relatives aux piscines (en zone N, et dans les autres zones).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'engagement de préciser et compléter le règlement concernant les piscines individuelles et de l'insérer pour chaque zone du PLUi où l'installation sera autorisée.

■ Les installations éoliennes :

La commission d'enquête a constaté que le règlement écrit ne traite pas explicitement de la question de l'implantation de parcs éoliens, ni en zone N, ni en zone A. Pour quelles raisons le règlement écrit ne contient aucune disposition sur ce sujet ?

Quelle est la position de Mayenne Communauté sur la poursuite de la mise en place et l'encadrement de parcs éoliens sur son territoire ?

La commission d'enquête a constaté que le règlement écrit ne donne pas d'indication spécifique quant à la mise en place d'éolienne individuelle. Son installation est-elle autorisée ? Dans l'affirmative, à quelles conditions (de hauteur, de limite séparative...), et dans quelle(s) zone(s) du règlement graphique ?

Réponse du responsable du projet

La question de la commission d'enquête traite de 2 types d'installations d'éoliennes : les parcs éoliens et les éoliennes individuelles.

L'intention des auteurs du PLUi est conforme à celle de l'article L 111-16 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 45 :

Les parcs éoliens, associés à la catégorie des « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont autorisés sur l'ensemble du territoire.

C'est néanmoins en zones A et N que leur implantation éventuelle serait envisageable. 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 éoliennes individuelles (ou domestiques), sont autorisées sur l'ensemble du territoire, dans les limites de gabarit des constructions de ces catégories.

Selon la hauteur de l'installation (moins de 12 m, entre 12 m et 50 m ou plus de 50 m de hauteur), d'autres réglementations s'ajoutent avec des procédures particulières (dossier pour Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE - notamment), évaluation environnementale du projet, étude d'impact...

Néanmoins, à la lecture de l'observation de la commission d'enquête, le maître d'ouvrage du PLUi est favorable à la clarification de la règle afin d'en faciliter la compréhension.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte :

- du classement des parcs éoliens (comme il en existe déjà sur le territoire de Mayenne communauté) parmi les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et, par conséquent, de possibles implantations, en zones A et N, sous réserve du respect des réglementations en vigueur (ICPE...),
- de la possibilité de mise en place d'éoliennes domestiques sur des zones du plan graphique à identifier et des règles d'implantation (distances, hauteur, éventuellement modèles...) et de demandes d'autorisation à préciser au règlement littéral par Mayenne communauté.

■ Les sièges d'exploitations agricoles en zone « N » :

Sur le territoire de Mayenne communauté existe-t-il des exploitations agricoles ayant leur siège, avec les bâtiments d'exploitation, situés en zone « N » (Naturelle).

Si cela devait être le cas, le règlement de la zone N -Article N2- ne stipule pas la possibilité de construction ou d'extension des bâtiments agricoles ; ceux-ci étant souvent nécessaires à la pérennité desdites exploitations. Cependant, l'article N12 « réalisation de surface éco-aménageable » parle de nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m²....

Réponse du responsable du projet

Les travaux d'élaboration du PLUi ont été soucieux de ne pas inscrire de sièges d'exploitations en zone N (hormis quelques erreurs matérielles signalées par la Chambre d'Agriculture, et qui seront corrigées).

*La volonté des auteurs du PLUi est de ne pas autoriser de **nouveaux** bâtiments d'exploitations agricoles en zones N.*

En ce qui concerne le règlement de la zone N, Mayenne communauté est favorable :

- à la mise en cohérence des articles, en ajustant l'article N 12 ;
- à clarifier la rédaction sur la possibilité de travaux et d'extension des bâtiments agricoles existants.

Position de la commission d'enquête

Selon la réponse ci-dessus, la commission d'enquête comprend qu'il n'y aura aucun siège d'exploitation en zone N au PLUi approuvé et confirme qu'une mise en cohérence des articles concernés est utile, ainsi que la clarification des possibilités d'extension des bâtiments agricoles qui subsisteraient en zone naturelle.

■ **Obligations de performance énergétique et environnementale des constructions :**

Sur le règlement littéral, les articles 11 de toutes les zones ne fixent de pas de règle sur ce sujet, pourtant d'actualité. Quelles sont les raisons qui motivent cette absence de règles ?

Réponse du responsable du projet

Sur la question de l'enjeu énergétique, le règlement du PLUi :

- *comprend des dispositions plus souples pour faciliter l'isolation des constructions existantes ;*
- *autorise le développement des sites de production d'énergie renouvelable sur le territoire, de façon adaptée aux spécificités des zones urbaines et des zones agricoles et naturelles.*

*Après l'application actuelle de la Réglementation Thermique 2012 (exigeant des bâtiments quasi « passifs » en termes de consommation d'énergie), la prochaine application de la **Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020)** exprime un niveau d'exigence beaucoup plus élevé, **relevant de bâtiments à énergie positive pour les nouvelles constructions** (production d'énergie). A ce titre, Mayenne Communauté n'a pas jugé pertinent d'aller au-delà et d'augmenter le surcoût des constructions.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des raisons, ci-dessus mentionnées, par Mayenne communauté.

■ **Constructions en zone « UH » :**

Les dispositions générales de l'article UH -5 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) mentionnent que « *les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou en retrait* ».

Il semble donc que le règlement permet une construction ou une extension en limite séparative avec les parcelles agricoles. Les éventuels projets ne devraient-ils pas prendre en compte les activités d'exploitation des terres agricoles voisines avec leurs contraintes (limites d'épandage par exemple) ?

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à un ajustement de rédaction qui imposerait un retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives limitrophes de la zone A ou de la zone N (sauf pour les annexes).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère prudent, pour le bien-être et la santé des habitants, d'instaurer une distance de retrait des constructions d'habitation par rapport aux limites séparatives, surtout en zone agricole.

■ Certificats d'urbanisme :

Certaines personnes, titulaires d'un certificat d'urbanisme en cours de validité, constatent que le zonage et/ou le règlement écrit du projet de PLUi ne permet plus la réalisation de leur projet ; projet qui est, dans certains cas, déjà engagé (compromis d'achat ou de vente d'un terrain, frais de maîtrise d'œuvre...).

- Que se passera-t-il pour ces personnes lorsque le PLUi sera approuvé ?
- Quelles peuvent être leurs démarches ?

Il pourrait être utile de préciser les caractéristiques des certificats d'urbanisme :

- **Il ne s'agit pas** d'une autorisation d'urbanisme ;
- Le certificat d'urbanisme **renseigne** son bénéficiaire sur les droits à bâtir établis **au moment de la demande**, en faisant référence, pour les plus récents, à la procédure de révision des droits en cours ;
- Sa durée est de 18 mois.

En ce qui concerne les différentes demandes, Mayenne Communauté apportera les réponses au cas par cas au moment de l'instruction.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête entend bien qu'un certificat d'urbanisme en cours de validité ne représente pas un droit à construire. Elle tient cependant à préciser qu'une fois le PLUi approuvé, c'est le règlement du zonage concerné qui s'appliquera.

La réponse de Mayenne communauté disant « *que les réponses seront apportées au cas par cas au moment de l'instruction* » n'est pas satisfaisante pour les situations dont le projet est financièrement engagé à date d'aujourd'hui. En conséquence, la commission d'enquête invite Mayenne communauté à examiner les dossiers concernés avant approbation du PLUi.

■ Changements de destination :

Les demandes individuelles de « changement de destination » déposées lors de l'enquête publiques sont nombreuses et méritent d'être examinées par le responsable du projet avant l'approbation du PLUi.

L'avis conforme de la CDPENAF pour le changement de destination étant accordé sur la base d'une demande de permis de construire, les propriétaires des bâtiments éligibles, et surtout les éventuels acquéreurs risquent d'être dissuadés de donner suite à leur projet en raison des frais d'études (architecte, maître-d'œuvre) qu'ils devront supporter, sans avoir la certitude d'un accord de la CDPENAF.

Elle note que, dans certains cas, la superficie minimale de 80 m², rend impossible la réhabilitation de bâtiments pourtant à haute valeur architecturale ; ce qui est évidemment regrettable pour la protection du patrimoine rural. Des études au cas par cas mériteraient d'être conduites.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'examen des nouvelles demandes d'inscription dans la liste des bâtiments pouvant faire une demande de changement de destination. Mais le PLUi n'a pas compétence pour donner cette autorisation par anticipation.

*En effet, l'article L151-11 du code de l'urbanisme stipule que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des STECAL, « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis**, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et*

forestiers 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 PLUi peut donc seulement établir un repérage des bâtiments qui seront autorisés à faire cette demande, si souhaité par leurs propriétaires. Par cohérence avec la démarche de travail ayant abouti à l'établissement de la liste des bâtiments inscrits dans le PLUi arrêté, les critères d'analyse des demandes issues de l'enquête publique reprendront ceux de la CDPENAF, afin de cibler au mieux les futures demandes pour lesquelles les avis auront le plus de chance d'être favorables.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut ignorer les dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui doivent s'appliquer. Les critères de sélection des bâtiments retenus par Mayenne communauté font qu'effectivement, les refus d'avis conformes de la CDPENAF devraient être l'exception.

Le questionnement de la commission d'enquête, auquel Mayenne communauté ne peut pas répondre, porte sur certaines règles décidées par la CDPENAF de la Mayenne, et que le public ne comprend pas, à savoir :

- la superficie minimale de 80 m² qui n'est pas adaptée pour des bâtiments plus petits en surface au sol, à haute valeur patrimoniale ou architecturale, qui ne pourront pas être transformés en habitation,
- le délai de 3 ans après la cessation de l'exploitation agricole, pour des corps de ferme dont les propriétaires savent qu'ils ne seront jamais repris par un exploitant agricole.

7.7 – Observations et demandes du public

La commission d'enquête sollicite les réponses de Mayenne communauté sur les observations de demandes du public ci-après formulées.

PRÉCISION du responsable du projet

A ce stade du travail et de la procédure, les observations formulées en réponse par Mayenne Communauté expriment des intentions ; la décision finale sera prise et validée par le Conseil Communautaire par sa délibération à venir portant approbation du PLUi.

■ Mayenne Communauté

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CRETOIS	Alain - Sylvie	Le Taillis - 53470 Martigné-sur-Mayenne	Martigné sur Mayenne	7.13
Pièces jointes :	néant			

M. & Mme Crétois demandent que le règlement Zone A du PLUi mentionne que 2 habitations (de fonction) des agriculteurs soient autorisées sur le corps de ferme en cas d'exploitation sociétaire. Ces deux habitations sont nécessaires et indispensables.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte de cette demande (2 logements maximum en cas d'exploitation sociétaire).

Position de la commission d'enquête

La demande de M. et Mme Crétois est justifiée.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LECUNF PRIVAT	Catherine Jean-Pierre	Le bourg - 53700 Crennes-sur-Faubrée	Lassay-les- Châteaux	2.3
Pièces jointes :	néant			

M. Lecunf et Mme Privat considèrent que le paysage change trop rapidement. Installés en Mayenne pour la qualité de son paysage bocager, ils constatent la disparition de haies et demandent que les chemins bordés de haies, les routes, les talus soient protégés et que des haies soient replantées.

Réponse du responsable du projet

Le PLUi a pour ambition la préservation du maillage bocager, comme en témoignent les orientations 8 et 9 du PADD. En conséquence, de nombreuses haies ont été reportées sur le règlement graphique (zonage) comme éléments à protéger, avec des dispositions réglementaires visant à préserver le bocage du territoire de Mayenne Communauté

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec les réponses de Mayenne Communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GUYON	Éric	Viandrie - 53100 Saint-Baudelle	Mayenne Mairie	n° 8
Pièces jointes :	néant			

M. Guyon a écrit sur le registre « *La consultation du PLUi et Enquête n'est pas conforme car nous ne disposons pas des légendes de zonages. De plus, aucune explication orale n'est apportée* ».

Le jour même (30/10/2019), M. Thomas, président de la commission d'enquête, a téléphoné à M. Guyon afin de bien comprendre son observation. M. Guyon fait observer que le dossier est volumineux et que la lecture des cartes graphiques n'est pas aisée. M. Thomas a rappelé que les 15 permanences des commissaires enquêteurs ont vocation à recevoir personnellement le public, à accompagner les personnes dans leur recherche, à comprendre leurs demandes et, si souhaité, à les aider à formaliser les observations.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'a rien à ajouter aux réponses apportées par M. Thomas, mais étudiera cependant la possibilité de mieux faire comprendre les modalités de lecture de l'atlas du zonage.

Position de la commission d'enquête

Le dossier du PLUi, soumis à enquête publique est volumineux. Les légendes du zonage figurent en 1^{ère} page (tableau d'assemblage) de l'atlas des cartes graphique et, de manière détaillée, en pages 5 et 6 du règlement. Il faut disposer de temps pour le consulter le dossier et, si souhaité par le public, être guidé dans ses recherches. Les 15 permanences de 3 heures chacune, toutes tenues avec la présence de 2 commissaires enquêteurs, ont été organisées dans cet objectif d'aide et d'accompagnement. Afin de permettre à tous les publics de s'y rendre, 4 permanences, ont été tenues le samedi matin, de 9 h 00 à 12 h 00.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SAS BAGLIONE	Olivier BAGLIONE	20 Bd de Laval BP 90522 - 35505 VITRE Cedex	Aron	2.4
Pièces jointes :	Courrier de 10 pages + un dossier de 8 annexes			

Par arrêté préfectoral, la SAS Baglionne est actuellement autorisée à exploiter une carrière et des installations sur les communes de St Fraimbault-de-Prières et Champéon, sur une emprise de 223,9 ha. La SAS a pour projet d'étendre la carrière afin d'assurer la pérennité de son activité.

Après avoir résumé les contacts et discussions préalables à l'arrêt du PLUi, les arguments développés par leur conseil (le cabinet FIDAL dans le courrier du 19 février 2019) et la réunion du 23/09/2019 avec Mme la sous-Préfète et les administrations concernées, la SAS BAGLIONNE estime que les documents graphiques du projet de PLUi :

- ne prennent pas en compte la demande d'extension légitime et anticipée de la SAS BAGLIONNE, alors que les 3 communes concernées en ont approuvé les grandes lignes,
- suppriment du "zonage carrière" certaines parcelles aujourd'hui autorisées par l'arrêté préfectoral.

Dans le cadre de l'enquête publique, la sas BAGLIONNE :

- demande la mise en concordance du périmètre autorisé par les arrêtés préfectoraux du 18/03/2008 et du 11/10/2016 avec le zonage "Nc" du PLUi (cf plan figure 1, tableau figure 2)
- demande (comme le permet le chapitre 9 du PADD) le classement en "zone carrière" Nc des parcelles d'extension pour atteindre une emprise totale "Nc" de 403 ha au lieu des 720 ha initialement sollicités. Les 3 PLU en vigueur sur les 3 communes concernées totalisent aujourd'hui 374 ha.

Réponse du responsable du projet

Le zonage Nc actuel du PLUi correspond aux derniers arrêtés préfectoraux d'exploitations de carrières délivrés. Ces arrêtés s'étendent jusqu'à l'horizon 2030. Si des parcelles sont manquantes dans le PLUi, elles seront rajoutées au zonage Nc au titre d'erreur matérielle, et par souci de cohérence.

Mayenne Communauté, par le zonage proposé dans le PLUi, ne remet donc pas en cause cette activité économique sur son territoire.

De plus, elle suit une directive de la Préfecture de Mayenne pour n'inscrire que les espaces correspondant aux arrêtés préfectoraux en zone de carrière Nc, comme d'ailleurs la Préfecture l'a signalé dans son avis pour des PLUi voisins de Mayenne Communauté qui avaient inscrit en zone carrière des périmètres plus larges que les arrêtés préfectoraux.

Ajouter des espaces supplémentaires en zone Nc non compris dans les périmètres d'arrêtés préfectoraux de carrière serait juridiquement fragile sans justification environnementale à l'appui, car le PLUi devrait justifier la consommation possible de nouveaux espaces agricoles et naturels. Or ces espaces correspondent parfois à des corridors de la Trame Verte et Bleue locale.

Des procédures de modification ou de révision allégée ultérieures pourront permettre d'ajuster rapidement le zonage du PLUi en préalable des futurs arrêtés préfectoraux et en disposant donc des études environnementales liées.

Mayenne Communauté ne s'oppose donc pas au développement futur de la société Baglione. Elle requiert néanmoins des éléments légaux concrets pour le faire dans le cadre du PLUi.

Position de la commission d'enquête

A l'examen de la carte graphique (page 5 du courrier de la SAS BAGLIONE du 9 novembre 2019) certaines parcelles incluses dans le périmètre autorisé par les arrêtés préfectoraux d'exploitation ne sont pas classées en zone « Nc ». La commission d'enquête demande d'inclure ces parcelles manquantes au zonage Nc, tel que Mayenne communauté le formalise dans sa réponse ci-dessus. La superficie devant figurer en Nc sur le PLUi à approuver par le conseil communautaire doit donc porter sur une emprise de 223,9 ha, correspondant exactement aux arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter (cf. plan et indications sur les superficies en annexe n° 2, page n° 178 du présent rapport). **Cette demande fait l'objet d'une réserve à l'avis de la commission d'enquête.**

La commission d'enquête ne peut pas être favorable à la demande de la SAS Baglione consistant à porter l'emprise totale "Nc" à 403 ha, comme mentionnée dans le courrier susmentionné. Accéder à cette demande constituerait une modification substantielle du PLUi, arrêté par le conseil communautaire avant enquête publique, de nature à en fragiliser la sécurité juridique.

L'arrêté préfectoral du 18 mars 2008, modifié par les arrêtés du 1^{er} février 2013 et du 11 octobre 2016, autorise l'exploitation pour une durée de 30 ans, remise en état comprise, soit jusqu'à début 2038. Si cet horizon de 18 ans peut paraître lointain, l'activité des carrières relève d'une gestion à long terme qui demande de l'anticipation et des garanties pour le développement et la pérennité de l'entreprise, et ainsi répondre aux besoins de la région en sables et graviers. C'est pourquoi la commission d'enquête recommande à Mayenne communauté d'intégrer la demande d'extension du zonage Nc de la SAS BAGLIONE, lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HAMEAUVIBLE	Amblès Anne	Non mentionnée	Registre dématérialisé	N° 22
Pièces jointes :	néant			

Il nous semble souhaitable de ménager d'une façon ou d'une autre, dans toutes les communes, des espaces très propices aux habitats légers et/ou atypiques — totalement ou en grande partie réversible —, car leur impact écologique est très faible, ils sont très résilients (surtout en cas de crise énergétique) et attirent des populations qui valorisent et dynamisent villages et hameaux, comme des études l'ont mesuré. Pour le collectif Hameauvible (hameauvible.wordpress.com).

Réponse du responsable du projet

La mise en œuvre d'une telle politique nécessite une réflexion approfondie de la part de Mayenne Communauté, qui pourra être prise en compte lors d'un ajustement ultérieur du PLUi, car il serait juridiquement fragile de le prendre en compte à ce stade d'avancement de la procédure du PLUi.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

■ Commune de Alexain

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
POUTEAU	Christophe	Les Rochers - 53240 Saint-Germain-D'Anxure	St-Germain-d'Anxure	2.1
Pièces jointes :	Extrait plan cadastral (Alexain)			

M. Pouteau souhaite l'identification en "changement de destination" pour 2 bâtiments en pierre (loge et longère) de plus de 80 m² sur les parcelles n° 374 et 376, situés à Alexain (cf plan joint)

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande, si ces bâtiments rentrent dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté

■ Commune de Aron

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
COUSIN	Alain	3, La Davière - 53440 ARON	Mayenne Communauté	2.1
Pièces jointes :	Plan 1 page A4 (N° 1)			

1/- M. Cousin demande que la parcelle n° 30, dont il est propriétaire à "La Davière" à Aron, soit classée en zone constructible dans le but de construire 2 maisons d'habitation.

2/- M. Cousin déplore le Mobil home sur la parcelle n° 41 (cf plan).

Réponse du responsable du projet

1/ La parcelle n°30 n'est pas située en continuité du STECAL. Elle se situe également à l'écart de zones UB. Par conséquent, Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande pour ne pas induire de mitage de l'espace agricole.

2/ Le mobil home est inscrit en STECAL (AR4) destiné aux gens du voyage dans le projet de PLUi.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la position de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
RECTON-CESSON	Marie-Laurence	Les 4 chemins - 53440 ARON	Mayenne Communauté	7.15
Pièces jointes :	Observ. Registre + 17 pages annexes			

Mme Recton-Cesson :

- conteste le changement de zonage des parcelles 16 section AB 1, section AC et AB, sur Aron et dépose un dossier en conséquence : les 2 parcelles avaient la possibilité d'être constructibles avec des accès faciles.
- demande le reclassement des parcelles section AB n° 16 et AC n° 1 en zone 1 AUh (ou en UE pour la parcelle AC n° 1).
- déclare que le choix de la zone 1AUh au projet de PLUi s'est porté sur un terrain connu pour être en zone humide.

(même dossier que celui de M. RECTON Jean)

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.

Par ailleurs, des investigations zones humides ont été réalisées sur toutes les zones 1AUh de Mayenne communauté. Ces investigations ont permis de déceler la présence de zones humides à l'est de la parcelle urbanisable à Aron qui ont par conséquent été retirées du secteur urbanisable 1AUh dans un principe d'évitement.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne comprend pas pourquoi Mme RECTON-CESSON n'a pas la même réponse que son frère, M. Recton Jean (ci-après).

Concernant ces demandes, la commission prend note de la réponse défavorable de Mayenne communauté qui s'appuie sur la volonté du recentrage en centre-bourg ; les terrains en question étant plus éloignés que ceux choisis par les élus communaux.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
RECTON	Jean	17 rue Messenger - 53000 Laval	Mayenne Communauté	7.18
Pièces jointes :	1 plan cadastral			

M. Jean Recton est le frère de Mme Marie-Laurence RECTON-CESSON (cf ci-dessus) :

- souhaite un "changement de destination" du bâtiment situé à l'angle de la parcelle n° 16 section AB (cf plan)
- demande le maintien de cette parcelle n° 16 section AB en zone 1AUh, car attenante au lotissement actuel.
- demande que la parcelle n°1 section AC soit classée en UE ou 1AUh ou Ub

Réponse du responsable du projet

1. *Mayenne Communauté est favorable à cette demande si ces bâtiments rentrent dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.*
2. *et 3. Il est difficile d'ajouter de nouvelles zones AU à ce stade de la procédure, sauf à le justifier au regard de la réalité du terrain, et d'autant que cela va à l'encontre de demandes de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture. Ces demandes seront étudiées dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

Position de la commission d'enquête

Sur la demande de changement de destination, la commission d'enquête est en accord avec la réponse Mayenne communauté

Concernant les demandes n° 2 et 3, la commission prend note de la réponse défavorable de Mayenne communauté qui s'appuie sur la volonté du recentrage en centre-bourg ; les terrains en question étant plus éloignés que ceux choisis par les élus communaux.
La même réponse doit être apportée à Mme RECTON-CESSON, sa soeur (Aron 7.15)

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HUBERT	Gérard Danièle	1 Le Vieil Hêtre - 53440 Aron	M.Communaute Mayen. Mairie	n° 25 6.13
Pièces jointes :	Plan joint (voir Atlas N7)			

M. & Mme HUBERT demandent à identifier, au Vieil Hêtre à Aron, 2 bâtiments en "changement de destination" : une loge (100 m² environ) et une grande étable (150 m² environ). Plan joint.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande si ces bâtiments rentrent dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BAUDOUIN	Bertrand Annick	Le Ribay - 53440 Aron	Mayenne communauté	N° 27
Pièces jointes :	néant			

Leur propriété étant classée partiellement dans l'AR6 (STECAL), M. & Mme Baudouin :

- souhaitent avoir confirmation de la possibilité d'y construire une nouvelle habitation ou de faire une extension de leur actuelle habitation.
- ce classement pourrait-il accélérer le raccordement du hameau à l'assainissement collectif ?

Réponse du responsable du projet

Il est possible de construire une nouvelle habitation ou de réaliser une extension de l'habitation actuelle. Ce classement n'a en revanche aucun effet sur le raccordement du hameau à l'assainissement communal. Cette compétence ne dépend pas du PLU.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses ci-dessus de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
RECTON	Jean	17 rue Messenger - 53000 Laval	Saint- Germain- d'Anxure	3.6
Pièces jointes :	Plan cadastral A3			

M. Recton demande que sa longère soit identifiée comme changement de destination.

Réponse du responsable du projet

Idem réponse à cette même demande apportée page précédente.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse ci-dessus de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DUCHEMIN	Alain	Adresse non mentionnée (Aron ?)	Aron	2.1
Pièces jointes :	Extrait cadastre section AI01 Parcelle 199 + Atlas M8			

M. Duchemin demande que la parcelle n° 199 au Brindeau (commune d'Aron) soit reliée au STECAL en continuité de la parcelle n° 198 (cf. plan Atlas M8)

Réponse du responsable du projet

Il serait juridiquement fragile d'étendre le périmètre du STECAL à ce stade de la procédure (obligation de recueillir l'avis de la CDPENAF à mettre à l'enquête publique).

Mayenne Communauté n'est pas favorable, pour les mêmes raisons, à l'extension en zone UB sur une parcelle qui n'est pas urbanisée.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LESAGE	Didier	Le Ribay - 53440 Aron	Aron	2.2
Pièces jointes :	néant			

M. Lesage :

- s'étonne qu'il n'y ait plus de parcelle constructible sur le lieu-dit "Le Ribay" à Aron,
- demande confirmation de la possibilité de construire de nouvelles habitations dans le périmètre du STECAL AR6 (Aron Sud RD35/Le Ribay).

Réponse du responsable du projet

1/- Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière

2/- Il est possible de construire au sein du STECAL, dans le respect des dispositions inscrites dans le règlement.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses ci-dessus.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
ERNOUX	Henri	Le Petit Aulnay - 53440 Aron	Aron	2.3
Pièces jointes :	Courrier mémoire Ancien zonage 3.1 Plan cadastral			

Dans son observation et le courrier joint, M. Ernoux fait savoir qu'il a payé des droits de succession, il y a 6 ans, sur la base de parcelles alors constructibles. Au projet de PLUI, celles-ci sont classées en zone "A" (Agricole) Il se considère lésé et demande compensation pour qu'une partie redevienne constructible en zone 2 Auh.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté rappelle qu'il n'y a pas de droits acquis en matière d'urbanisme. La loi impose aussi de justifier les classements de terrains en zones 1 AU et 2 AU en fonction des besoins, et de façon économe. Les besoins à long terme ne sont pas encore connus et devront s'établir de façon argumentée. Par conséquent, Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SOUVIGNE	François	Le Grand Mergerault - 53440 Aron	Aron	3.7
Pièces jointes :	néant			

M. Souvigné, Agriculteur au Grand Mergerault, souhaite anticiper pour céder son exploitation avant l'âge de la retraite. S'il ne trouve pas de repreneur et envisage vendre séparément les bâtiments et les terres agricoles.

M. Souvigné souhaite l'identification en « changement de destination » pour les bâtiments en pierre de plus de 80 m².

Réponse du responsable du projet

L'anticipation d'une future cessation d'activité d'un exploitant agricole n'est pas un critère recevable par la Chambre d'Agriculture pour autoriser le changement de destination. L'appréciation de la présence d'une activité agricole se fait au moment de l'arrêt du PLUi et tant qu'une activité agricole est en place, l'objectif est de permettre prioritairement la reprise par un agriculteur. Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté ; réponse conforme aux règles fixées par la CDPENAF de la Mayenne.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
VIGEON	Michel	La Pellerie - 53440 Aron	Aron	3.8
Pièces jointes :	2 Plan avec réf. cadastrales (8.1 - 8.2)			

Dans son observation mentionnée sur le registre d'enquête, M. Vigeon déplore être confronté, depuis 1998, au non enregistrement des échanges de parcelles à la Chambre des Notaires.

Il profite du PLUi pour soulever ce problème et éviter tous soucis en cas de succession. Il demande si Mayenne Communauté peut régulariser la situation au plus vite.

Réponse du responsable du projet

Cette demande n'est pas en lien avec l'élaboration du PLUi

Position de la commission d'enquête

La question posée par M. Vigeon ne relève pas du périmètre réglementaire du PLUi. La commission d'enquête l'engage à se rapprocher du maire de sa commune avec l'appui de Mayenne communauté, en produisant les documents déposés chez le ou les Notaires.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BARBE	Patrick	La Conillère - 53440 ARON	Aron	4.10
Pièces jointes :	Plan Atlas N8			

Lieu concerné : "Le Petit Messé" à Aron. M. Barbé demande :

1/- que la zone mentionnée humide sur le plan Atlas N 8 (pour la partie comprise entre les deux routes et la parcelle zonée "A") soit constructible en prolongeant la zone 1AUh jusqu'à l'angle des 2 routes (côté sud est) :

- contrairement à ce qui est mentionné sur le plan, cette zone n'est pas humide (en hauteur et labourable),
- cela permettrait d'éviter un problème d'accès à cette parcelle, suite à l'urbanisation de la zone 1 AUH.

2/- que la partie haute de la parcelle soit constructible par extension de la zone 1 AUH, au nord, jusqu'à la limite de la zone humide redélimitée (cf plan Atlas N8)

Réponse du responsable du projet

Des investigations de terrain pour déterminer la présence de zones humides sur toutes les zones potentiellement constructibles ont été réalisées dans le cadre du PLUi selon les critères de la Loi sur l'eau. Ces investigations ont permis de déceler la présence de zones humides à l'est de la zone 1AUh d'Aron (le Petit Messé). Afin d'éviter d'impacter ces zones, elles ont été retirées du secteur urbanisable de la commune. Il n'est donc pas possible de les réintégrer au sein de la zone constructible. D'autres accès, situés au sud de la parcelle, sont prévus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ils n'obéreront pas les accès aux parcelles à l'est de la zone 1AUh. Par conséquent, Mayenne Communauté n'est pas favorable à ces demandes.

Position de la commission d'enquête

Dans la mesure où les investigations et les documents Aquascop confirment l'existence de la zone humide à l'angle des deux routes, la commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté.

La commission d'enquête est en accord avec réponse de Mayenne communauté sur la 2^{ème} demande de M. Barbé (limitation de l'extension urbaine).

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DURAND	Roger	La Falivière - 53440 Aron	Aron	5.14
Pièces jointes :	Plan Atlas N8			

M. Durand demande le changement de zonage (de A en UH) sur parcelle mentionnée sur le plan joint, en raison de sa petite superficie (62 ares) et de sa proximité avec le lotissement « La Brosse » (plan Atlas N8).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande car la parcelle ne se situe pas dans la continuité des bâtiments de la zone UH.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la réponse défavorable de Mayenne communauté : la parcelle n'est pas dans la continuité des bâtiments de la zone UH

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
TERRITOIRES D'ENERGIES	Mme A. Bordeau-Poisson	Parc Technopolis Bât. R Rue Louis de Brooglie - 53810 changé	Registre dématérialisé	N° 16 & 27
Pièces jointes :	Courrier 31/10/2019 (3 pages)			

Territoire d'énergie Mayenne demande une modification de zonage parcellaire afin de permettre l'installation d'une station GNC (Gaz naturel Comprimé) sur la parcelle cadastrée 000 section ZD n°84 à proximité du rondpoint de la Briqueterie sur la commune d'Aron (Atlas M7). Les démarches engagées entre Territoire d'Energie Mayenne et Mayenne communauté n'ont trouvé un consensus sur cette parcelle qu'après l'arrêt du PLUi.

Le zonage "A" (agricole) de la parcelle ZD n° 84, retenu au projet de PLUi, ne permet pas l'installation de la station soumise à déclaration ICPE. Il est donc demandé à Mayenne communauté d'attribuer à cette parcelle le zonage adéquat.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à une modification du zonage pour permettre l'installation de la station soumise à déclaration ICPE.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
MARGERIE	Eliane	non mentionnée	Registre dématérialisé	n° 21
Pièces jointes :	Néant			

Je suis propriétaire au lieudit la Monnerie de Coulonges à Aron d'un ancien petit corps de ferme cadastré ZA 7 comprenant une maison d'habitation et 2 anciens bâtiments agricoles en pierre. Dans cette zone qui va être comprise entre la future déviation en construction et la RN12, il n'existe plus de corps de ferme. Il serait utile que le changement de destination des 2 bâtiments précités soit possible. Merci de bien vouloir les répertorier comme tel.

Réponse du responsable du projet

Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.

Position de la commission d'enquête

Dans la mesure où les deux bâtiments répondent aux critères de la CDPENAF (à vérifier par Mayenne communauté), la commission d'enquête est favorable à l'identification des deux bâtiments en « changement de destination » au présent PLUi.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BARREAU	Mariane	23 rue Goethe - 67000 Strasbourg	Registre dématérialisé	N° 25-26
Pièces jointes :	Courrier 1 page + 3 photos et courrier du 13/09/2018 de 9 pages			

Par courrier du 11/11/2019, Mme Barreau rappelle que ses parcelles ZI 35 et ZI 36 sont classées en zone extension de l'habitat (1AUh) dans le PLU en cours de la commune d'Aron.

Dans le cadre du PLUi de Mayenne communauté, elle demande une classification en zone constructible, au moins pour la parcelle ZI 35 (zonée "A" au projet de PLUi).

Mme Barreau précise que la parcelle ZI 35 n'est pas humide (terrain situé en hauteur, pas de plante hygrophile, terrain cultivé...). La parcelle ZI 36 présente un sol moyennement hydromorphe sous 30 cm.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.

Par ailleurs, des investigations zones humides ont été réalisées sur toutes les zones 1AUh de Mayenne Communauté. Ces investigations ont permis de déceler la présence de zones humides sur la parcelle ZI 35 et 36.

Le rapport contenant le détail de l'étude sera annexé au PLUi.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse motivée de Mayenne communauté.

■ Commune de Belgeard

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SCHENA	Christian	Non mentionnée	Registre dématérialisé	N° 1 et 5
Pièces jointes :	Mail du 13/10/2019 sur registre dématérialisé			

M. Schéna est propriétaire forestier à Belgeard. Dans son mail du 13/10/2019, il fait part "d'erreurs manifestes" à la page 11 du règlement des EBC où il est précisé qu'une autorisation est nécessaire pour le défrichement des bois classés en EBC... Ne pas mélanger avec les autres bois non classés.../... Donc, réécrire clairement ce paragraphe.

Dans différentes zones du règlement, il est mentionné que l'abattage des arbres est interdit dans les bois classés en EBC.../... M. Schéna invite à bien examiner les art. R.151-31 et L. 113-1, où c'est le maintien boisé qui est prévu. Voir l'observation complète sur le registre dématérialisé (mail du 13/10/2019).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la modification du règlement et la réécriture de ce paragraphe.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme la nécessité de réécrire les parties du règlement littéral concernant les EBC (Art. 11 du règlement écrit) afin de le rendre compatible avec le code de l'urbanisme. Cette demande rejoint celle formulée par le Centre Régional de la Propriété Forestière (cf. document n° 1 du P.V. de synthèse – Mémoire en réponse).

■ Commune de Champéon

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GUILMEAU	Marie-Agnès	La Rogerie - 53640 Champéon	Champéon	2.2
Pièces jointes :	Courrier du 8 novembre 2019			

Dans son courrier du 08/11/2019, Mme Guilmeau, propriétaire de la parcelle cadastrée ZX 61, constate que cette parcelle est en zone "A", contrairement aux documents de travail validés en commission où elle avait été classée en zone "UB". Elle demande le rétablissement de cette parcelle en "UB".

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la correction de cette erreur matérielle, cette parcelle étant effectivement prévue en zone UB lors des différentes séances de travail avec la commune de Champéon (ce qui a été confirmé par le Maire de la commune lors de l'enquête publique).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'intégration de la parcelle n° ZX 61 en zone UB au présent PLUi.

■ Commune de Commer

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BOITTIN	Gérard	17 allée de la Peupleraie - 53970 L'huissierie	Martigné-sur-Mayenne	5.10
Pièces jointes :	Courrier du 07/11/2019 et 10 annexes			

Sur la commune de Commer, M. Boittin est propriétaire de la parcelle n° C1019. Sur le POS actuel, cette parcelle de 1 ha 90, est zonée 1Nah pour 1 ha 04 a 96 ca et NC pour 85 a 39 ca. Sur le projet de PLUi, la totalité de la parcelle est zonée "A" (agricole). M. Boittin porte réclamation sur le changement de zonage (devenu non constructible) de cette parcelle et sur la découverte surprenante que ce terrain est en zone humide à 80 %.

Dans son courrier, et les pièces justificatives annexées, M. Boittin :

- présente les éléments qui ont fait que la vente, pourtant finalisée auprès de l'acheteur, n'a pas pu se concrétiser auprès de la commune de Commer.
- conteste la présence de la zone humide sur 90 % de la parcelle (cf carte graphique). La carte des sols (cf annexe 6) montre bien une zone G3F4 sur 20 % du terrain, le reste étant répertorié en G4F3 ; le dernier chiffre ne devant pas être supérieur à 3.

Pour les raisons mentionnées ci-dessus et dans le dossier joint, M. Boittin demande une révision du zonage de sa parcelle C019.

Réponse du responsable du projet

- *Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.*
Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.
- *La vente de terrain ne dépend pas du PLUi.*
- *Les investigations zones humides ont été réalisées sur toutes les zones 1AUh de Mayenne communauté en respectant les critères de la loi sur l'eau. Ces investigations ont permis de déceler la présence de zones humides de manière importante sur la parcelle C 1019*
Le détail des études zones humides sera annexé au PLUi.

Position de la commission d'enquête

Compte-tenu des raisons et justifications apportées par Mayenne communauté, la commission d'enquête est en accord avec la position Mayenne communauté, ci-dessus exprimée.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
JENNESSON	Benjamin	12 rue des Jonquilles - 53470 Commer	Martigné-sur-Mayenne	8.16
Pièces jointes :	1 plan cadastral (A4) +1 plan atlas Q6 (A4)+ 1 photo de projet de construction			

M. Jennesson est propriétaire de la parcelle B 1721 classée en zone Ub.

1) Cette parcelle contient quelques centaines de vieux arbres fruitiers. Il envisage éventuellement d'éclaircir ce verger pour vendre des parcelles en vue de lotissement et pour pouvoir construire sa maison individuelle.

Or, dans le règlement écrit de la zone UB, page 40, il est fait mention de surfaces Eco-aménageables, il voudrait connaître la définition de cette surface, savoir si sa parcelle constitue une telle surface ou/et si elle est concernée par les dispositions réglementaires relatives à cette surface. Il voudrait savoir s'il peut abattre certains de ses arbres.

2) il voudrait savoir si une construction en bac acier isolé imitation zinc est possible en zone UB.

3) Concernant l'article UB14, il voudrait savoir quelle est le type de pluie considérée pour le calcul du débit de retour des eaux pluviales et que signifie le terme "traitement" en page 41 du règlement.

Réponse du responsable du projet

- 1) *La parcelle, située en zone UB est constructible car elle est située dans une zone à dominante résidentielle. Les arbres peuvent y être abattus. Une surface éco-aménageable correspond à une surface plantée ou végétalisée et qui n'est pas construite.*
- 2) *L'article 9 p.38 du règlement précise l'aspect et les matériaux autorisés.*
- 3) *Tout type de pluie est considéré pour ce calcul. Il n'existe pas de distinctions particulières dans le Code de l'Urbanisme relative à ce critère météorologique.*
Le terme de « traitement » renvoie à la notion de dépollution et d'épuration.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne Communauté.

■ Commune de Contest

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DARRAS	M. et Mme	20 rue de Mysette 53100 Contest	Mayenne Communauté	5.11
Pièces jointes :	Courrier 1 page			

M. Darras, 82 ans, possède un terrain de 3.202 m² situé "La Traverse" à Contest (BO 534). Il souhaite vendre environ 2.000 m², mais se heurte à des difficultés administratives qu'il considère contraignantes et injustes. Il demande "une révision des décisions administratives contraignantes". Voir le détail dans le courrier de M. DARRAS du 05/11/2019.

Réponse du responsable du projet

Le PLUi n'est pas compétent en matière de vente et procédures administratives associées.
Par ailleurs la parcelle de M. DARRAS est classée en zone UB, ce qui signifie qu'elle sera tout à fait constructible dès lors que le PLUi rentrera en vigueur.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
PETITPAS	Jacky	Le Defay - 53100 CONTEST	Contest	2.3
Pièces jointes :	1 plan cadastral (A3) 1 plan atlas (O4)			

Monsieur Petitpas est en cours d'acquisition d'une parcelle n° 817 classée en zone naturelle à l'exception d'un bout qui est classé en zone agricole. Il voudrait savoir si, sur ce bout de terrain classé en zone agricole, il pourrait installer un bungalow pour entreposer son matériel d'entretien.

Réponse du responsable du projet

Ces installations ne sont possibles que si Monsieur Petitpas a le statut d'agriculteur et qu'elles sont justifiées pour son activité.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

■ Commune de Grazay

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CHEMINEAU	Denis - Odile	Le Domaine- 53440 Grazay	La Haie- Traversaine	2.1
Pièces jointes :	néant			

Consultation pour vérification pour les changements de destination :

- n° 140 et 141 (Atlas N10) sur la commune de Grazay,
- n° 232,233 et 234 (Atlas O10) pour La Roche.

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Simple consultation de la part de M Chemineau qui a constaté que l'ensemble des bâtiments dont les numéros sont mentionnés ci-dessus sont identifiés « changement de destination ».

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HEURTEBIZE	Guy	2 Le Petit Buessay - 53440 Grazay	Lassay-les- Châteaux	2.2
Pièces jointes :	néant			

M. & Mme Heurtebize sont venus vérifier si les 2 bâtiments, situés à La Chabardière à Grazay sont identifiés "changement de destination" : ils le sont bien sous les n° 147 & 148 (page 40 du document changement de destination) et sur la carte graphique O11.

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Simple consultation de la part de M. Heurtebise.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DIORE	Pierre	La Davière - 53440 Grazay	Grazay	2.1
Pièces jointes :	1 plan et 1 photo des 2 bâtiments			

M. Diore demande que les deux bâtiments situés sur la parcelle ZE 33 lui appartenant soient transformables en bâtiment d'habitation.

Réponse du responsable du projet

Mayenne communauté n'est pas favorable à cette demande car les bâtiments n'entrent pas dans les critères de la CDPENAF

Position de la commission d'enquête

Dans la mesure où ces deux bâtiments n'entrent pas dans les critères (superficie, distance d'une exploitation agricole, etc...) de la CDPENAF, la commission est en accord avec la réponse ci-dessus. (Surface au sol inférieure à 80 m²).

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LAUNAY	Karine	non mentionnée	Registre dématérialisé	2
Pièces jointes :		Mail + 2 photographies (sur registre démat.)		

Nous sommes propriétaires d'une longère à Grazay, et nous souhaitons la rénover à destination de maison d'habitation.

Cette longère, de 150 m2 se situe au pied d'une habitation, avec mur et charpente saine (2 photos jointes).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande, si le bâtiment rentre dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.

Position de la commission d'enquête

Dans la mesure où les critères requis par la CDPENAF sont réunis, la commission d'enquête est favorable à l'identification de la longère en « changement de destination » au présent PLUi.

■ Commune de Jublains

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
MALAUD	Jean-Paul	Le Moulin Neuf - 53160 Jublains	Jublains	2.1
Pièces jointes :		néant		

Un STECAL "Logement - changement de destination" -page n° 433 du rapport 3.1- est positionné sur 0,32 ha.

- cette définition "STECAL" permet-elle la mise en place d'une activité artisanale ou culturelle sur le site ?

- pour les 2 bâtiments identifiés "changement de destination", situés à l'intérieur du STECAL (codes fiche n° 11 et 12), la mise en place d'une activité artisanale ou culturelle est-elle possible ? Et, ces changements de destination devront-ils faire l'objet, le moment venu, d'un avis conforme de la CDPENAF ?

Réponse du responsable du projet

- *Le STECAL en question est destiné au logement. Il a pour but de permettre le changement de destination des bâtiments en question, qui ne pourrait pas faire l'objet de ce changement sans la mise en œuvre de ce STECAL. Une activité artisanale au sein du STECAL n'est donc pas possible au sein de ce STECAL.*
- *C'est la CDPENAF qui émet un avis conforme, autorisant leur changement de destination. Le PLUi se contente uniquement de repérer ceux qui respectent les critères et qui peuvent demander le changement.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
COURCIER	Gérard	La Motte - 53150 Montourtier	Jublains	2.2
Pièces jointes :		Plan Atlas Q10		

M. Coursier restaure un bâtiment (ancienne maison habitée jusqu'en 1950) situé à "l'enclos" sur la route d'Ambers) à Jublains. Elle est incluse en zone "A" (agricole) et n'est pas identifiée "changement de destination". Ce changement de destination est-il nécessaire ? (cf Atlas Q10)

Réponse du responsable du projet

L'identification au titre du changement de destination ne s'impose pas si ce bâtiment est une ancienne habitation.

Dans le cas contraire, son changement de destination n'est pas possible, ce bâtiment étant isolé en zone A sans autre habitation à proximité, cela reviendrait à créer du mitage supplémentaire de l'habitat dans la zone agricole.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte la réponse de Mayenne communauté. M. COURCIER doit pouvoir apporter la preuve que ce bâtiment était bien une ancienne maison d'habitation.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BOULIER	Bertrand	2222 Le Moulin de la Motte - 53150 Saint-Christophe du Luat	Aron	7.20
Pièces jointes :	néant			

M. Boullier a consulté le PLUi et vérifié si ses deux bâtiments agricoles sont bien identifiés "changement de destination" à La Grande Rigolière à Jublains. Ses deux bâtiments sont bien identifiés sous les n° 38 et 39 (page 22 du document 6.2).

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Simple consultation de la part de M. Boullier.

■ Commune de La Bazoge-Montpinçon

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
COUSIN	Rémy - Jocelyne	17 rue de la Mairie - 53440 La Bazoge-Montpinçon	Aron	3.5
Pièces jointes :	1 plan Atlas O8			

Sur la parcelle mentionnée sur le plan "Atlas O8", située en zone UB à La Bazoges-Montpinçon, le règlement impose-t-il un nombre de constructions ?

Réponse du responsable du projet

Cette parcelle se situe actuellement au sein du bourg de la Bazoge-Montpinçon, en zone UB. Elle est donc tout à fait urbanisable, quelle que soit la taille du terrain.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend, dans la réponse de Mayenne communauté, que M. Cousin n'est pas tenu par une exigence de densité de construction sur sa parcelle.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
COUSIN	Didier	La Tesserie - 53440 La Bazoge-Montpinçon	Aron	4.11
Pièces jointes :	Plan Atlas P7			

M. et Mme Cousin prendront leur retraite en fin d'année 2019. Ils demandent l'identification en "changement de destination" pour un bâtiment en pierre non utilisé de plus de 80 m².

Réponse du responsable du projet

L'anticipation d'une future cessation d'activité d'un exploitant agricole n'est pas un critère recevable par la Chambre d'Agriculture pour autoriser le changement de destination. L'appréciation de la présence d'une activité agricole se fait au moment de l'arrêt du PLUi et tant qu'une activité agricole est en place, l'objectif est de permettre prioritairement la reprise par un agriculteur. Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté (critères imposés par la CDPENAF de la Mayenne).

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LEMAITRE	Thierry	Le Petit Chêne - 53440 La Bazoge Montpinçon	Aron Reg. Démat.	6.15 N° 24
Pièces jointes :	Carte Atlas 07 - Planche A4 de 3 photos (inondations)			

Propriétaires de leur habitation située en limite de la future zone 1 AUh "RD53" à La Bazoges-Montpinçon ; zone qui prévoit 46 constructions de pavillons, M. et Mme Lemaître émettent les réserves et demandes suivantes :

- l'accès au lotissement par l'allée du bocage (étroite et sans issue) est totalement inappropriée au trafic qui en découlera. Un autre accès (par la RD 253) est indispensable. L'allée du bocage doit être conservée pour les riverains actuels (pour préserver leur tranquillité),
- La parcelle (zone 1AUh) est en forte pente vers leur habitation. A plusieurs reprises, jardin et sous-sol ont été inondés (cf photos jointes). Un bassin d'orage est à prévoir dans le prolongement de leur jardin, au nord.
- Afin de préserver leur intimité, ils demandent une marge de recul (des constructions) au-delà du bassin d'orage et la plantation d'une haie (5 à 6 mètres de hauteur) au nord et à l'ouest de leur jardin.

Réponse du responsable du projet

- *Mayenne Communauté est favorable à l'instauration d'un accès principal ailleurs pour le périmètre de l'OAP tout en maintenant cet accès prévu en tant qu'accès secondaire. La taille du site et le nombre de logements nécessite plusieurs accès au site pour son bon fonctionnement.*
- *Les demandes au sujet du bassin d'orage et de la marge de recul seront étudiées dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête.*

Position de la commission d'enquête

La question de la voie d'accès à la zone 1AUh « RD53 » par la seule allée du bocage n'est pas envisageable. Le conseil municipal de la Bazoges-Montpinçon, et d'autres habitants de cette commune, se sont exprimés dans ce sens, pendant l'enquête publique. D'autres voies d'accès sont à positionner pour ce lotissement.

La pente naturelle du terrain étant en direction de la propriété de M. et Lemaître, la commission d'enquête recommande que soit traités le risque inondation et l'aspect visuel, en mentionnant à l'OAP :

- une étude préalable du risque d'inondation qui définira les aménagements garantissant à M. et Mme Lemaître de ne plus connaître les inondations déjà subies.

- une marge de recul suffisante pour la gestion des eaux pluviales et la plantation d'une haie avec des essences d'une taille permettant un écran visuel entre le nouveau lotissement et la propriété de M. et Mme Lemaître.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
AVENANT	Joseph	Le bourg - 53700 Crennes-sur-Faubrée	Aron	7.18
Pièces jointes :	3 observations sur document séparé - Plan Atlas O7			

M. Avenant et entreprise AURE DIFFUSION (SCI AURELIA), 4 allée du Bocage, La Bazoges-Montpinçon. M. Avenant :

- est en désaccord avec l'emplacement réservé n° 236 sur toute sa longueur (liaison entre Montpinçon et le Bois Roux), qui semble destiné à un chemin pédestre (cf Atlas O7),
- demande que la parcelle non exploitée, zonée "A" au projet de PLUi (près de la zone "UD») soit constructible pour y construire sa maison d'habitation (cf Atlas O7).

Réponse du responsable du projet

*Les emplacements réservés ont pour but de permettre aux habitants du lieu-dit Montpinçon d'accéder au bourg par des liaisons douces et sécurisées. Mayenne communauté est cependant favorable à un ajustement de l'emplacement réservé car une portion annexe à l'ER existe déjà.
Mayenne communauté est défavorable à cette demande car cette parcelle, située en zone A, est en discontinuité de l'urbanisation.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'ajustement possible du tracé de l'emplacement réservé pour la liaison douce et est en accord avec la position défavorable de Mayenne communauté sur la demande de M. Avenant concernant la parcelle zonée « A » au projet de PLUi.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
Observation anonyme			Registre dématérialisé	3
Pièces jointes :	néant			

Souhait d'avoir une liaison piétonne à La Bazoge Montpinçon 53440 entre le lieu-dit Chambellant et le bourg. Un arrêt de car se situe à l'entrée du chemin du hameau Chambellant et certains enfants longent la route notamment l'hiver en pleine nuit pour rentrer chez eux, ce qui est extrêmement dangereux.

Réponse du responsable du projet

*Un emplacement réservé est prévu pour sécuriser un cheminement le long de la RD 207. La poursuite de cet aménagement vers le bourg dépend de la commune de la Bazoge-Montpinçon.
Mayenne Communauté n'est pas favorable pour ajouter des emplacements réservés à ce stade de la procédure, car cela fragiliserait juridiquement le PLUi.*

Position de la commission d'enquête

Compte tenu de la demande du conseil municipal de La Bazoge-Montpinçon et des nombreuses sollicitations des riverains, pendant l'enquête publique, pour un cheminement sécurisé des piétons, dont les écoliers, se rendant de Chambellant au centre bourg, une solution est à rechercher entre Mayenne communauté et la commune de La Bazoge-Montpinçon.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
ROCTON	Raphaël Mélanie	non mentionnée	Registre dématérialisé	6
Pièces jointes :	néant			

Nous souhaiterions avoir un aménagement d'une liaison piétonne partant du lieu-dit Chambellant 53440 La Bazoge-Montpinçon permettant de rejoindre le Bourg de la commune en toute sécurité et vertu écologique

<p align="center">Réponse du responsable du projet</p> <p><i>Il s'agit de la même remarque que précédemment. La réponse à cette demande figure ainsi dans l'encart précédent (page 16)</i></p>				
---	--	--	--	--

<p align="center">Position de la commission d'enquête</p> <p>Même position de la commission d'enquête (cf. demande précédente).</p>				
--	--	--	--	--

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LEON	Frédéric Perrine	non mentionnée	Registre dématérialisé	7
Pièces jointes :	Néant			

Au lieu-dit : "Chambellant" à LA BAZOGE-MONTPINCON (Zone UB du PLUi), situé à moins de 300 mètres du panneau d'agglomération, une trentaine d'habitants y résident. Il est primordial d'aménager une liaison douce entre le lieu-dit et le bourg pour la sécurité des enfants, cyclistes, piétons qui sont obligés de circuler sur la RD 207. Cet aménagement permettrait à nos enfants de se rendre à l'école à pied ou à vélo en toute sécurité, comme les autres enfants du bourg.

<p align="center">Réponse du responsable du projet</p> <p><i>Il s'agit de la même remarque que précédemment. La réponse à cette demande figure ainsi dans l'encart précédent (page 16)</i></p>				
---	--	--	--	--

<p align="center">Position de la commission d'enquête</p> <p>Même position de la commission d'enquête (cf. demande précédente).</p>				
--	--	--	--	--

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SEBAULT	Fanny	non mentionnée	Registre dématérialisé	N° 10
Pièces jointes :	Néant			

Pour la sécurité des habitants du lieu-dit Chambellant, est-ce qu'il serait possible d'aménager un chemin piétonnier pour rejoindre le bourg. Actuellement nous devons emprunter la route, ce qui est très dangereux. De plus les enfants qui prennent le car, habitants sur la route D207, doivent rentrer chez eux à pieds sur la route et en pleine nuit.

<p align="center">Réponse du responsable du projet</p> <p><i>Il s'agit de la même remarque que précédemment. La réponse à cette demande figure ainsi dans l'encart précédent (page 16)</i></p>				
---	--	--	--	--

<p align="center">Position de la commission d'enquête</p> <p>Même position de la commission d'enquête (cf. demande précédente).</p>				
--	--	--	--	--

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
Observation anonyme			Registre dématérialisé	13
Pièces jointes :	néant			

"Sécuriser par une voie verte et ou piétonne entre le lieu-dit Chambellant et l'entrée du bourg afin d'éviter tout enfant fauché par une voiture".

<p align="center">Réponse du responsable du projet</p> <p><i>Il s'agit de la même remarque que précédemment. La réponse à cette demande figure ainsi dans l'encart précédent (page 16)</i></p>

<p align="center">Position de la commission d'enquête</p> <p>Même position de la commission d'enquête (cf. demande précédente).</p>
--

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CHAMAILLARD	Olivier	non mentionnée	Registre dématérialisé	14
Pièces jointes :	2 photographies sont jointes à l'observation (cf. registre numérique)			

Il est prévu d'ouvrir une zone à l'urbanisation, le long de la RD 253 (à la Bazoges-Montpinçon). L'OAP "RD 253" prévoit l'accès à la future zone d'habitation via l'allée du bocage. Cette voie n'est pas adaptée pour absorber le flux quotidien des véhicules de 36 futures habitations. Elle est étroite entre murets/clôtures/talus des riverains, lampadaires et le croisement de 2 véhicules est très difficile, voire impossible. Les véhicules qui circulent déjà dans cette voie roulent trop vite ! Il y a des enfants qui y vivent.

De plus, la sortie sur la RD 253 est très dangereuse car les gens roulent vite et il y a peu de visibilité des véhicules arrivant de la route de Commer.

Pour s'engager dans la voie, en arrivant du bourg, la visibilité est nulle sur la RD 253 qui descend de la route de Mayenne.

<p align="center">Réponse du responsable du projet</p> <p><i>Mayenne Communauté est favorable à l'instauration d'un accès principal ailleurs pour le périmètre de l'OAP tout en maintenant cet accès prévu en tant qu'accès secondaire. La taille du site et le nombre de logements nécessite plusieurs accès au site pour son bon fonctionnement.</i></p>

<p align="center">Position de la commission d'enquête</p> <p>La question de la voie d'accès à la zone 1AUH « RD53 » par la seule allée du bocage n'est pas envisageable. Le conseil municipal de la Bazoges-Montpinçon, et d'autres habitants de cette commune, se sont exprimés dans ce sens, pendant l'enquête publique. D'autres voies d'accès sont à positionner pour ce lotissement.</p>
--

■ Commune de La Haie-Traversaine

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GROSSE	Suzanne Marcel	11 rue du Cardinal Suhard - 53100 Mayenne	Mayenne communauté	5.12
Pièces jointes :	Courrier 1 page + 13 pages de photos			

M. Grosse est propriétaire d'un champ de 3 ha au lieu-dit "Le Bois de Mont" à La Haie-Traversaine (section ZI n° 179). En prairie permanente depuis plus de 20 ans, ce champ est planté d'une cinquantaine d'arbres de

variétés nobles et d'une haie remarquable avec chênes et châtaigniers. Cette haie abrite une importante biodiversité et assure une fonction anti-érosion.

Pour ces raisons, et pour préserver l'environnement, M. Grosse demande de changer le zonage "A" au projet de PLUi en Zone "N" et "EBC" pour la partie boisée (voir courrier complet et photos)

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la modification de ce zonage qui paraît tout à fait justifié.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable de Mayenne communauté. Il reste cependant à décider entre le zonage « N » (sans doute le plus approprié) ou « EBC ».

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BOISNARD	Fabienne	Lozé - 53300 La Haie-Traversaine	Aron	5.13
Pièces jointes :	Plan Atlas I7			

Mme Boissard (propriété en zone "A") :

- est étonnée qu'une partie de son jardin soit classée en zone naturelle. Elle considère que cela ne se justifie pas.
- envisage la construction d'un bâtiment "annexe", en limite de propriété (au nord) qui serait adossé au bâtiment du voisin. Sachant qu'il y a déjà un premier bâtiment annexe (au sud de la parcelle), cette 2ème annexe sera-t-elle autorisée, et pour quelle superficie ?

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la modification du zonage car le classement en zone N ne se justifie effectivement pas. Il résulte d'une erreur matérielle.

Les annexes sont autorisées sous certaines conditions (emprise au sol, hauteur etc...)

Le nombre d'annexes créés avant la date d'approbation du PLUi ne sont pas pris en compte et n'influent pas sur les possibilités de constructions entrant en vigueur à partir de l'approbation du PLUi.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

■ Commune de Lassay-les-Châteaux

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
RIOUX BEAUCE	Mickaël Mylène	Bellevue - 53110 Lassay-les-Châteaux	Lassay-les-Châteaux	2.1
Pièces jointes :	1 plan géoportail			

En cours d'acquisition, pour janvier 2020, de 2 parcelles ZK 62 et ZK 95 à « la Barberie », M. Rioux et Mme Beaucé souhaitent avoir confirmation de la possibilité de construction d'une maison de plus de 100 m² dans le cadre du futur PLUi (zone A). Carte Atlas F10

Réponse du responsable du projet

La parcelle concernée se situe en zone agricole A, zonage où il n'est pas possible de construire de nouveaux logements et habitations à moins d'être agriculteur et de se situer à proximité de son exploitation.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté ; il ne s'agit pas d'une acquisition mais d'une succession
Lors d'une prochaine révision du PLUi, il semble que le village de « La Barberie » mériterait d'être examiné afin de décider, ou pas, d'un zonage UH Habitat.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DUVAL SOHIER	Mickaël Aurélie	La Guiberdière - 53110 Lassay-les- Châteaux	Lassay-les- Châteaux	2.2
Pièces jointes :		1 extrait du plan cadastral		

M. Duval et Mme Sohier ont en projet la restauration et l'agrandissement d'une ancienne maison (actuellement 25m² de surface au sol) située près de leur résidence actuelle (la Guiberdière).
Le projet a pour but de proposer une habitation pour des touristes.
Sous quelles conditions est-ce possible ? Zone A - Atlas F9

Réponse du responsable du projet

Il est tout à fait possible d'étendre la maison car l'habitation existe déjà. Le pourcentage d'extension possible est détaillé dans le règlement du PLUi (article A-7)

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DENIS	Gérard	2 rue du passage Romain - 53110 Melleray-la-Vallée	Lassay-les- Châteaux	3.4
Pièces jointes :		Attestation notariée + 1 plan		

M. Denis souhaite une modification du zonage (de A en UH), pour création, sur une bande de la parcelle n° 39 en parallèle de la rue du Pré Salé, d'un parking et de garages pour les 2 maisons adjacentes.
Sur ce sujet, M. Denis a déjà eu un entretien avec monsieur le Maire.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande étant donné la configuration parcellaire.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'accord de Mayenne communauté. Il faut cependant déterminer, la surface autorisée pour permettre la création d'un parking et de garages pour les deux maisons adjacentes.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SAINT-ELLIER	Christophe	Les Chauvières - 53110 Lassay	Lassay-les- Châteaux	4.5
Pièces jointes :		Plan cadastral		

M. Saint-Ellier, agriculteur, émet les 3 observations suivantes :

1)- acquisition en cours des parcelles (n° 94 et 95) en bordure de la D 242 : les haies ont été abattues pour bois de chauffage par le vendeur et l'égavage a été réalisé le long de la route, pour la fibre. M. Saint-Ellier demande à retirer ces haies sur la carte graphique.

2)- à La Monnerie, 2 bâtiments sont identifiés "changement de destination" (fiches 669 et 670). Quelles sont les incidences pour mon plan d'épandage ?

3) sur le village Les Chauvières, M. Saint-Ellier sollicite la possibilité de créer un nouveau bâtiment pour vaches laitières, sur la parcelle n° 24 (plan joint)

Réponse du responsable du projet

- 1) *Si les haies ont effectivement été abattues préalablement, et sous réserve d'une preuve à l'appui (photographie), Mayenne Communauté est favorable pour retirer ces haies du zonage.*
- 2) *Mayenne Communauté est favorable à cette demande, si ces bâtiments rentrent dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.*
- 3) *M. Saint-Ellier a le statut d'agriculteur, ce qui lui permet de réaliser ce genre de constructions sur le zonage agricole A.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne communauté sur les points n° 1 et 3 ci-dessus.

Sur le point 2, Mayenne communauté ne répond pas à la question posée par M. Saint-Ellier : le problème n'est pas sur les 2 bâtiments (appartenant à un tiers) mais sur les conséquences du changement de destination de ces bâtiments. M Saint-Ellier exploite des parcelles tout autour avec un plan d'épandage en place.

S'il y a déjà une maison d'habitation à proximité des bâtiments pouvant être retenus en changements de destination, le plan d'épandage actuel ne devrait pas varier sensiblement.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
FOULON	Daniel	26 rue Mozart - 53110 Lassay	Lassay-les-Châteaux	5.8
Pièces jointes :		Note d'observation et Plan Atlas E10		

M. Foulon demande que sa parcelle, mentionnée sur le plan joint (atlas E10,) qui était classée en zone constructible dans le précédent PLU, soit de nouveau classée en zone constructible et non pas en zone agricole afin que cette parcelle garde de la valeur pour ses enfants.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.

Mayenne Communauté rappelle également qu'aucun droit n'est acquis en matière d'urbanisme.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête publique prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DELAUNAY	Julien	Bignon - 53110 Niort-la-Fontaine	Lassay-les-Châteaux	5.9
Pièces jointes :		Note d'observations et 3 plans Atlas E9, E11 et D9		

M. Delaunay :

1) demande quels sont les avantages et les contraintes pour les maisons répertoriées patrimoine bâti protégé. Il est propriétaire de la maison répertoriée n°478.

- 2) relève des incohérences sur le plan E9 concernant une zone humide qui se trouve sur une parcelle exploitée et n'est pas justifiée. Il constate qu'un cours d'eau est indiqué alors qu'il est inexistant.
- 3) constate qu'un chemin protégé est marqué sur le plan. Or, le tracé réel du chemin est plus bas.
- 4) précise que la classification des haies n'est pas toujours exacte, il s'agit le plus souvent d'alignement d'arbres isolés que de haies. Il a entouré un certain nombre de haies à revoir sur les plans E9, E11 et D9.

Réponse du responsable du projet

- 1) *Les bâtiments remarquables protégés au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières qui sont précisées à l'article 10 de chaque zone. La démolition de ces bâtiments est notamment interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité. D'autres précisions sont apportées par cet article.*
- 2) *Les parcelles cultivées peuvent tout à fait correspondre à des zones humides selon le code de l'environnement (critères pédologiques ou floristiques, permanent ou temporaire). Il est donc possible que cette zone humide ait été cultivée sans grand effet sur l'agriculture. Ce classement zone humide interdit les constructions, mais n'empêche pas les activités agricoles.*
- 3) *Mayenne Communauté est favorable à la modification du tracé du chemin si les vérifications de terrain confirment ces propos.*
- 4) *Des alignements d'arbres isolés peuvent tout à fait correspondre à des haies, notamment d'un point de vue écologique, ce qui explique leur repérage et leur classement. En effet si l'on cessait de gérer les interstices entre les arbres, une haie plus conséquente en bonne et due forme se régènerait spontanément et rapidement.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne Communauté

■ Commune de Le Housseau-Brétignolles

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CORBEAU	Fabrice	60 rue Le Mont de la Croix - 53310 Le Housseau-Brétignolles	Lassay-les-Châteaux	4.6
Pièces jointes :	néant			

M. Corbeau souhaite construire un garage (2 voitures) et un abri de jardin : quelles sont les conditions à remplir ? Réf. cadastrales B0618, B0619, B0620, B0954, B0955, B0959, B0960

Réponse du responsable du projet

Le règlement détaille les conditions de constructions des garages et abris de jardin.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de cette réponse favorable de Mayenne Communauté. S'il est bien situé en zone UA, il a toutes les possibilités de les placer sur ces parcelles

■ Commune de Le Ribay

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
JOURDAN	Alain	Hameau de la Hayère	Le Ribay	2.1
Pièces jointes :	néant			

M. Jourdan mentionne (sans autre précision) qu'il "a un projet d'agrandissement d'une maison d'habitation dans les années à venir, aux environs de 90 m²".

Réponse du responsable du projet

Cette mention ne correspond pas à une demande explicite appelant une réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Dans sa demande formalisée sur le registre d'enquête, M. Jourdan mentionne qu'il habite « Le hameau de la Hayère » à LE RIBAY. La réponse à apporter par Mayenne communauté est liée à la décision qui sera prise concernant le zonage du village de la Hayère, en zone UH. Classement pour lequel la commission d'enquête est favorable (cf. PV de synthèse – Mémoire en réponse document n° 1 délibération des conseils municipaux).

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HARREAU	Patrice	non mentionnée	Le Ribay	2.2
Pièces jointes :	néant			

M. Harreau considère que le village de La Hayère (Le Ribay) mérite d'être classé en "UH". Ce village présente un potentiel de développement (constructions nouvelles) sans incidence sur les terres agricoles. De plus, le classement en "UH" permettrait de concrétiser les projets d'agrandissement des habitations existantes au-delà de 50 m², condition indispensable pour que ces projets se concrétisent ; faute de quoi, certaines maisons tomberont en ruine.

Réponse du responsable du projet

Au regard du nombre de logements déjà en place sur ce hameau et de leur disposition concentrée, des dispositions règlementaires des zones UH qui favorisent une densification de ce type de hameau et évitent la création de logements en extensions urbaines, mais aussi du nombre d'observations issues de l'enquête publique et de la délibération de la commune du Ribay, Mayenne Communauté est favorable au classement du hameau de « La Hayère » en zone UH.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position favorable de Mayenne communauté pour zoner le hameau de la Hayère en zone UH.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HARENG	Frédéric	La Hayère - 53640 Le Ribay	Le Ribay	2.3
Pièces jointes :	néant			

M. Hareng est propriétaire à "La Hayère" (Le Ribay). Il a un projet de rénovation avec agrandissement sur l'emprise d'une étable qui, en zone "A", devrait changer de destination. Un C.U. a déjà été déposé. M. Hareng demande le classement du village de "La Hayère" en zone "UH".

Réponse du responsable du projet

cf. réponse Patrice HARREAU ci-dessus

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position favorable de Mayenne communauté pour zoner le hameau de la Hayère en zone UH.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
JOURDAN	Nicolas Mylène	La Hayère - 53640 Le Ribay	Le Ribay	n°4
Pièces jointes :	néant			

Propriétaires d'une maison à "La Hayère" (Le Ribay). M et Mme Jourdan souhaitent agrandir leur maison. Ils ont également en projet de créer une habitation dans des bâtiments existants (en face de leur maison). Ils demandent de classer le village de "La Hayère" en zone "UH".

Réponse du responsable du projet

cf. réponse Patrice HARREAU ci-dessus

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position favorable de Mayenne communauté pour zoner le hameau de la Hayère en zone UH.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
MAURICE	Véronique	La Hayère - 53640 Le Ribay	Le Ribay	N° 5
Pièces jointes :	néant			

Mme Maurice demande que le village de "La Hayère" (Le Ribay), soit classé en zone "UH" afin de pouvoir :

- agrandir une petite maison,
- transformer un bâtiment (en pierre) en habitation.

Réponse du responsable du projet

cf. réponse Patrice HARREAU ci-dessus

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position favorable de Mayenne communauté pour zoner le hameau de la Hayère en zone UH.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BERGUE	Roger	1 place de l'église - 53640 Le Ribay	Registre dématérialisé	20
Pièces jointes :	Plan cadastral et photo du bâtiment			

Dans le hameau lieu-dit "Herbouet », un bâtiment en pierres (section C n° 230) pouvant être transformé en habitation n'est pas identifié "changement de destination". Ce bâtiment dispose d'un accès indépendant. Plan et photos joints.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande, si ce bâtiment rentre dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

■ Commune de Marcillé-la-Ville

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BONNEAU	Vital - Yolande	La Gare - 53440 Marcillé-la-Ville	La Chapelle- au-Riboul	2.1
Pièces jointes :	Plan Atlas M10 - Cf Règlement P. 193 - Patrim. Bâti protégé n° 155			

M. et Mme Bonneau habitent l'ancienne gare de Marcillé-la-Ville. Le règlement graphique situe leur maison et l'atelier de M. Bonneau (ancien artisan peintre) en zone A.

Ils souhaitent que leur terrain, de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée, soit classé en zone UB. L'ancien atelier, d'une surface d'environ 120 m², est destiné à devenir une maison d'habitation.

Réponse du responsable du projet

Au regard de la proximité immédiate de la zone UB située au nord du lieu-dit La Gare, et par ailleurs d'une erreur matérielle au sud de cette demande qui incluait dans une zone NL des étangs d'agréments liés à des constructions récentes, il apparaît cohérent d'étendre la zone UB sur ce périmètre pour en permettre la densification par la création de logements supplémentaires, d'autant que ceux-ci sont connectés en déplacements doux par l'ancienne voie ferrée. Mayenne Communauté est donc favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'accord de Mayenne communauté pour un classement des parcelles en zone UB.

■ Commune de Martigné-sur Mayenne

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BOURON	Paul-Emile	Les Chevernies - 53460 Martigné-sur-Mayenne	Mayenne communauté	6.14
Pièces jointes :	Plan Atlas S6			

L'habitation principale de M. Bouron est située en zone "A" sur Martigné. Une ancienne maison (80 m², avec cheminée), inhabitée depuis plusieurs années est accolée à son habitation (cf plan joint). M. Bouron demande si le règlement lui permet :

- de redonner à cette maison ancienne une vocation d'habitation individuelle (location ou vente)
- ou d'agrandir son habitation actuelle à concurrence des 80 m²,

Réponse du responsable du projet

Le fait qu'une maison soit habitée ou non n'est pas un critère qui empêcherait une extension quelconque. Si elle existe et qu'elle est habitable, elle peut tout à fait être vendue ou louée. Des extensions (agrandissements) des bâtiments existants sont tout à fait possibles dans certaines conditions (emprise au sol, hauteur, aspect et matériaux etc...) fixées par le règlement de la zone A.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BRETON	Joël	non mentionnée	Martigné / M Registre dém	2.1 N°4
Pièces jointes :	Fiche Atlas S6 - Photo aérienne - 2 photos en n° 4 registre démat.			

M. Breton demande que l'ancienne étable, mentionnée sur le plan joint (située à La Giltière), soit identifiée "changement de destination" dans l'objectif de devenir une habitation. M. Breton précise que le bâtiment mesure 15 m X 6 m. Deux photographies du bâtiment sont en n° 4 du registre dématérialisé.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande, si ce bâtiment rentre dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de réponse de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CHASLES	Christian	5 rue d'Orion - 53470 Martigné-sur-Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	2.2
Pièces jointes :	néant			

M. Chasles fait part des nuisances sonores induites par la circulation sur la RN 162 à Martigné. Ces nuisances sont accentuées par le très mauvais état de la chaussée.

Pour un faible coût, limiter la vitesse à 70 km/h. et poser des panneaux permettraient de diminuer sensiblement ces nuisances et d'améliorer la sécurité. La pose d'un radar fixe, au droit des habitations qui jouxtent la RN 162, seraient encore plus efficaces, pour le mieux vivre des habitants (détail sur registre)

Réponse du responsable du projet

Ces dispositions ne sont pas du ressort du PLUi

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête en prend acte.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HUVE	Frédéric	8 rue Capellia - 53470 Martigné sur Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	3.3
Pièces jointes :	1 page A4			

A proximité de la parcelle 1455, M. Huvé demande à modifier le zonage d'une partie de la parcelle n° 1454 de "A" en zone "UB", comme mentionné sur le plan joint. La raison est la suivante : permettre l'implantation d'un bâtiment destiné à entreposer le matériel nécessaire à l'entretien de ladite parcelle. Cette demande est adressée afin de ne pas porter préjudice au voisinage.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La parcelle se situe pour tout ou partie en zone humide, milieux naturels que le PLUi souhaite préserver étant donné les enjeux actuels liés à la préservation de la biodiversité. De plus cette parcelle ne correspond pas à une zone urbanisée, voire à une dent creuse, qui justifierait son classement en UB.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
MAREAU	Mireille	1 rue du port - 53470 Martigné-sur-Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	3.4
Pièces jointes :	néant			

Mme Mareau, gérante du Magasin HUIT à HUIT de Martigné est venue s'assurer que le zone 1AUe "commerce sud" est bien mentionnée au PLUi.

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Simple consultation de la part de Mme Mareau.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
VAUBERNIER	Mme Drezen Mme Geissler	Le Bois Belleray - 53470 Martigné sur Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	P. 3 et 6 Obs. n° 5
Pièces jointes :	2 dossiers papier remis à Mayenne communauté			

La SAS VAUBERNIER est un acteur économique important de Mayenne Communauté et du département (130 salariés et 200 producteurs de lait mayennais). L'entreprise doit aujourd'hui moderniser ses installations de production de vapeur nécessaire au fonctionnement de la fromagerie (assurée actuellement par deux chaudières au fuel lourd). Pour des raisons environnementales, elle a pour projet de construire une nouvelle chaufferie GNL (gaz naturel liquéfié) et souhaite implanter la citerne de stockage sur l'une de ses parcelles jouxtant le site.

Par ailleurs, la SAS VAUBERNIER doit, pour assurer son développement, prévoir une extension de ses bâtiments et la création d'une zone de circulation en entrée de son site sur d'autres parcelles lui appartenant. Or, toutes les parcelles (à savoir les parcelles n°1590, 2007, 1740, 1639 et 2006 représentant au total 2,615 ha) sont classées en zone agricole.

La SAS VAUBERNIER demande que les parcelles mentionnées ci-dessus soient classées en zone UE.

Réponse du responsable du projet

Au vu des éléments déposés et compte tenu de l'intérêt économique de l'extension de la SAS VAUBERNIER, Mayenne Commune est favorable à l'apport des modifications nécessaires pour permettre l'extension du site. La Communauté de Communes confirme l'intention de modifier en zone économique UE la surface nécessaire, actuellement zonée en agricole A.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête confirme sa position favorable pour que les parcelles n°1590, 2007, 1740, 1639 et 2006, dont la SAS Vaubernier est propriétaire, soient zonées UE au présent PLUi.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LINE	Roland	Conseiller Municipal de Martigné- sur-Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	4.8
Pièces jointes :	néant			

M. Liné mentionne qu'il est plus souhaitable qu'un avis favorable soit donné pour les zones à urbaniser et pour l'emplacement de la supérette, à un moment où l'on parle de désertification rurale.

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Le besoin d'implantation d'une supérette, avec station services « OAP commerce sud bourg » est exprimé à plusieurs reprises par les habitants de Martigné-sur-Mayenne. La commission d'enquête y est favorable.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BOISANFRAY	GUY	Conseiller Municipal de Martigné- sur-Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	5.9
Pièces jointes :	néant			

M. Boisanfray mentionne : "La population attend avec impatience qu'un avis favorable soit donné pour l'emplacement de la supérette, indispensable pour le développement de Martigné, la vie associative, emplois.../... Après 3 années d'attente, il faut que ce projet aboutisse"

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Le besoin d'implantation d'une supérette, avec station services « OAP commerce sud bourg » est exprimé à plusieurs reprises par les habitants de Martigné-sur-Mayenne. La commission d'enquête y est favorable.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DE BAGLION	Jacques	Le Bois Flèche - 53470 Martigné sur Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	6.11
Pièces jointes :	Plan Atlas R5			

M. De Baglion demande :

- que la parcelle classée EBC soit classée en zone N. Les essences d'arbres - Bouleau - ne justifient pas un EBC et la propriété est soumise au Plan Simple de Gestion ; la zone EBC ne s'appliquant pas.
- la suppression d'une haie qui n'existe pas depuis très longtemps (cf plan).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable :

- à la suppression du classement EBC qui met en péril l'activité de sylviculture du site,
- la suppression de la haie, sous réserve de l'apport d'éléments photographiques.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'accord de Mayenne communauté aux demandes de M. De Baglion.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
JOUIIN	M. et Mme	Résidence du Verger - 53470 Martigné-sur-Mayenne	Martigné-sur-Mayenne	9.18
Pièces jointes :	néant			

M. Mme Jouin : "Nous sommes très favorables au déplacement du HUIT à HUIT. La station de carburant sera la bienvenue. Le boucher a toute sa place à Martigné ; ne le laissez pas partir".

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Le besoin d'implantation d'une supérette, avec station services « OAP commerce sud bourg » est exprimé à plusieurs reprises par les habitants de Martigné-sur-Mayenne. La commission d'enquête y est favorable.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
ARB Coopérative	DION Pascal	Le Berry - 53470 Martigné-sur-Mayenne	Registre dématérialisé	N° 11
Pièces jointes :	Courrier 31/10/2019 + Dossier projet d'extension + PDF photo de la haie			

Par courrier du 31/10/2019, M. Pascal DION, directeur général de la Sté ARB, alerte le Président de la commission d'enquête sur la classification de la haie située entre les parcelles N° 2281 et n° 2277/2278. La classification en "haie protégée" au projet de PLUi viendrait bloquer, et donc remettrait en cause, le projet d'extension des bâtiments, de l'espace de stockage et de création d'un bassin de rétention et de réserve incendie. Le président de la commission d'enquête a sollicité un entretien auprès de M. Dion et s'est rendu sur le site. M. Dion lui a signalé que les études sont réalisées et le projet finalisé (plans remis au commissaire enquêteur). M. Dion précise que l'investissement est de l'ordre de 2 millions d'euros avec création de 2 à 4 emplois (33 salariés aujourd'hui). La visite sur place a permis au commissaire enquêteur de constater que la haie, d'une longueur de 100 à 110 mètres, est de faible hauteur (50 cm). Située sur un point haut, elle n'a pas de fonction de rétention des pluies. Cette haie est plantée uniquement de 6 émausses (dont 2 sont malades) et n'assure pas de fonction de continuité écologique (photos jointes au dossier).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à l'apport des modifications nécessaires pour la réalisation du projet d'extension tout en maintenant les objectifs de protection du maillage bocager (principes de compensation).

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de Mayenne communauté consistant à apporter les modifications nécessaires qui permettront à la société ARB de concrétiser son projet d'extension.

■ Commune de Mayenne

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DUCHEMIN	André	120 rue Boileau - 53100 Mayenne	Mayenne communauté	2.2
Pièces jointes :	1 courrier de 1 page A4			

M. Duchemin demande que les parcelles ZO 12 et 13, situées « La Basse Ferronnière » (2,96 ha) soient situées en zone constructible. Dans le courrier joint, M. Duchemin présente les raisons de sa demande.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements pour y situer les zones constructibles en extension.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position défavorable de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
TRILLON	Thérèse	13 La Chevalerie - 53100 Mayenne	Mayenne co Maye. Mairie	3.4 6.12
Pièces jointes :		1 plan A4 et 4 photographies		

1/- Le changement de destination N° 151 n'est pas positionné sur le bon bâtiment (c'est le bâtiment en bas à droite du croquis) - voir photos

2/- Mme Trillon demande la constructibilité des 2 parcelles suivantes (cf plan joint) :

- parcelle de 1 ha 82 située en bordure de la RN 12 dans le prolongement du lotissement existant (cf plan joint),
- parcelle (forme triangle), d'environ 1,50 ha située face à la Boisardière.

La photo du bâtiment code fiche 151 "les Chevaleries" ne correspond pas à la réalité. Mme Trillon a transmis 4 photos de ce bâtiment.

Réponse du responsable du projet

1) Une correction sera apportée dans le PLUi afin de prendre en compte le bon bâtiment.
 2) Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.
Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements pour y situer les zones constructibles en extension.

Position de la commission d'enquête

Concernant la demande n° 2, la commission d'enquête prend acte de la position défavorable de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SONNET	Gérard	53b rue du Val de Mayenne - 53100 Mayenne	Mayenne communauté	3.5
Pièces jointes :		néant		

Dans la perspective de la vente de la parcelle n° ZU n° 9, de 8.762 m², M. Sonnet demande que cette parcelle soit classée en zone UH (Hameau de la Tricottière)

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande car la parcelle ne se situe pas dans la continuité des bâtiments de la zone UH.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position défavorable de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HESLOT	François	Montaigu - 53100 Mayenne	Mayenne communauté.	4.6
Pièces jointes :	1 plan A 4			

M. Heslot demande le changement de destination d'une loge et d'une ancienne étable située à Montaigu à Mayenne (ces bâtiments sont chacun plus de 80 m²). Voir plan joint.

Réponse du responsable du projet

Mayenne communauté n'est pas favorable à cette demande. Les deux bâtiments mentionnés par Monsieur HESLOT sont situés trop près d'exploitations agricoles existantes. Ils ne remplissent donc pas les critères de la CDPENAF bien qu'ils fassent plus de 80 m².

Position de la commission d'enquête

La Commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté. La CDPENAF est seule compétente pour fixer les critères de changement de destination au niveau du département.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DE MAYNARD	Christine	La Montre - 53240 Placé	Mayenne Co Reg. Démat.	4.8 N° 32
Pièces jointes :	Courrier 2 pages + 2 annexes (1 mail et 1 courrier) + 1 plan (Atlas L7) format A3			

Sur l'OAP Saint Léonard, une partie des parcelles n'est pas classée en 1 Auh en raison d'une zone humide répertoriée. Ce fait porte un préjudice économique pour l'indivision Trippier de Lagrange qui est en cours de partage et qui avait consenti la vente de ces parcelles au prix de l'acquéreur (établissements Jouve) afin que des emplois soient préservés en Mayenne. Aussi, elle réitère une demande déjà faite antérieurement à l'enquête publique, à savoir de classer, à titre de compensation de la préservation et de la non-constructibilité de la zone humide de l'OAP Saint Léonard, la parcelle ZH n°13 située à Montaigu en zone constructible (UB ou STECAL), cette parcelle jouxtant des habitations et une parcelle non exploitée laissée en friche.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. Ni la commune, ni la communauté de communes n'ont à compenser un éventuel préjudice par l'attribution d'autres zones 1AUh au même propriétaire dans le cadre d'un PLUi.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête constate que, sur le plan de zonage (M7), la totalité de la parcelle semble classée en zone 1AUh. En revanche, elle observe, dans le document « Orientations d'aménagements et de programmation-OAP », à la page 36 - OAP Saint Léonard, que cette même zone est réduite de moitié. La commission d'enquête suggère à Mayenne communauté de se rapprocher de Madame De Maynard et de l'indivision Trippier afin de réexaminer les limitations exactes de l'OAP Saint-Léonard.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
THIREAU	Gérard	26 rue du Carmel - 53000 Laval	Mayenne communauté	5.10
Pièces jointes :	Courrier 1 page + 1 Plan A4 + 1 photo aérienne A4			

M. et Mme Thireau demandent que leurs parcelles n° 87, 94 et 134, situées Le Bas Bourget à Mayenne, soient classées en zone constructible.

Réponse du responsable du projet

Les parcelles n°87 et 94 sont déjà constructibles car incluses à la zone UH.

Mayenne Communauté n'est pas favorable à l'ajout de la parcelle n°134 en zone constructible car elle est très grande et n'est pas dans la continuité du bâti existant. Elle n'entre pas dans une logique de densification des hameaux.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la position de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GENDRE	Bernard	300 Impasse de la Courbe - 53100 Mayenne	Mayenne communauté	7.17
Pièces jointes :	1 Plan Atlas M7			

M. Gendre conteste l'emplacement réservé n° 256 en bordure de la Mayenne pour les raisons suivantes :

- 1) Terrain en parcelle d'élevage (ovins,) incompatible avec la présence d'animaux si « chemin piétonnier »
- 2) la biodiversité doit être préservée (donc ni piétons, ni travaux).
- 3) une loge ancienne en bordure, en pierres, est essentielle pour l'activité d'élevage.
- 4) les multiples nuisances entraîneraient une grave dépréciation de la propriété.

Réponse du responsable du projet

L'emplacement réservé n°256 doit permettre la création d'une liaison douce future entre le chemin de halage et le site des Châtelliers. Il a pour but de créer un itinéraire destiné aux modes de circulation actifs, réduisant les besoins en automobile et donc bénéfique d'un point de vue climatique.

Cet emplacement réservé est inscrit au titre du Conseil Départemental. Mayenne Communauté a l'obligation de le représenter sur le plan de zonage, et n'a pas d'influence sur sa réalisation. Celle-ci peut également ne pas se faire, un emplacement réservé ne témoignant en effet que d'une intention, offrant au bénéficiaire la possibilité en cas de vente du terrain concerné de l'acheter avant toute autre personne publique ou privée.

L'ancienne loge en bordure n'est pas remise en cause par cet emplacement réservé qui n'est pas non plus synonyme de nuisances multiples.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la position de Mayenne communauté. L'emplacement réservé est inscrit au titre du Conseil Départemental, de façon obligatoire sur le PLUi. Les propriétaires seront consultés si ce projet devait se mettre en place.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SCI DE BRIVES	Jacques Boisaubert	17 rue de la Mairie - 53240 Alexain	Mayenne com May. Mairie	5.9 et 24 6.12
Pièces jointes :	néant			

M. Boisaubert, représentant la SCI De Brives, a constaté que des parcelles appartenant à la SCI de Brives, à savoir les parcelles ZH 40, 44, 39 et une partie de la parcelle ZH59 correspondant à l'allée d'entrée de la propriété privée de la SCI de BRIVES ont été classées en zone UD par erreur. C'est une erreur qui perdure depuis trop longtemps.

Ces parcelles n'appartiennent pas à l'usine et ne doivent donc pas être classées en zone UD, mais en zone « N » comme l'ensemble de la propriété de la SCI de Brives.

NB. le courrier, en date du 20/09/2019, de M. ANGOT ne mentionne pas la parcelle ZH 59.

Réponse du responsable du projet

Cette erreur matérielle est effectivement à corriger

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte que Mayenne communauté classera en zone N les parcelles ZH39, 40, 44 et 59 au présent PLUi.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HUCHET DE QUENETIN	Vincent	47b rue Ambroise de Loré - 53100 Mayenne	Mayenne co Reg. Démat.	28
Pièces jointes :	Dossier de 10 pages			

M. Vincent Huchet de Quénétain a été reçu par le commissaire enquêteur le 12/11/2019 et Maitre Marie-Line Bourges-Bonat, avocat, conseil de M. Huchet de Quénétain, a transmis un dossier d'observations au Président de la commission d'enquête. Dossier résumé ci-après.

M. Huchet de Quénétain est propriétaire de la parcelle ZS n° 72, d'une contenance de 4 ha, en bordure de la Mayenne et à proximité du Lycée Léonard de Vinci. Cette parcelle est zonée "N" au projet de PLUi. Il demande que la partie nord de cette parcelle, pour environ 1 ha, soit classée en zone AUh (constructible). Dans son argumentation, M. Huchet de Quénétain :

- rappelle que cette partie de la parcelle n° 72 (environ 1 ha) était déjà proposée constructible (1AU) au projet de PLU initié en 2001, mais non retenue en raison d'une opposition de voisinage qui ne permettait pas d'envisager un développement immédiat.
- considère non justifié le classement, de cette partie de la parcelle, en zone "N" au regard de la qualité du site et en raison du choix de Mayenne communauté de retenir l'OAP "Le rocher" dont l'emprise est anciennement classée en zone agricole et se situe à proximité. Les raisons du choix de cette OAP "Le Rocher" auraient tout aussi bien pu être adoptées pour la partie de la parcelle ZS n° 72.
- affirme que, au regard de la configuration des lieux et de la proximité des parcelles en cause, l'intégration d'une partie de la parcelle ZS n° 72 en zone AUh serait cohérente et complémentaire, et conforme aux orientations du PADD.

Réponse du responsable du projet

- *Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements pour y situer les zones constructibles en extension.
Mayenne Communauté rappelle qu'il n'y a pas de droits acquis en matière d'urbanisme.*
- *Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière*
- *Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande car c'est un espace correspondant à un corridor écologique et important d'un point de vue paysager.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas d'objection à formuler à la réponse, ci-dessus, de Mayenne communauté. Les secteurs qu'elle a retenus au projet de PLUi pour les ouvrir à l'urbanisation (OAP) à destination de l'habitat et des activités économiques relèvent de sa prérogative.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
ESNARD	Jean-Marie	6 rue Pasteur - 53100 Mayenne	Mayenne co Reg. Démat.	29 n° 8
Pièces jointes :	Courrier de 2 page + annexe d'une page - Registre dématérialisé n° 8			

Par mail du 29/10/2019, M. Esnard demande des précisions sur le 3ème alinéa, page 6 du règlement : la catégorie linéaire *de commerce, artisanat et services restreints renvoie à la liste fermée des commerces autorisés ; cf liste en annexe du règlement*". Cette annexe se trouve à quel endroit ?

Par courrier du 09/11/2019, M. Esnard fait savoir qu'il cherche à vendre ou à louer, pour commercer ou habiter (ou les deux à la fois) un immeuble dont il est propriétaire, dont une ancienne pharmacie, donnant sur la rue St-Martin (linéaire de commerces) et les rues Quettier et Cazet. Au sujet des linéaires de commerce, Il interroge sur l'efficacité de tenter de maintenir les commerces par la contrainte avec le risque de multiplication de locaux et vitrines vides et d'insécurité latente. M. Esnard propose plutôt de permettre les changements de destination au gré des propriétaires afin d'occuper les lieux et de rendre les rues et façades conviviales et attrayantes.

M. Esnard confirme sa demande de retrait des linéaires de commerce inscrits au projet du PLUI pour la rue Saint Martin à Mayenne.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. Elle a fait le choix de préserver le commerce de centralité (PADD AXE I.2) et ce local est situé dans le centre de Mayenne Communauté.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de Mayenne communauté de ne pas accéder à la demande de M. Esnard.

Dans le but de mesurer l'efficacité et les résultats de cette disposition réglementaire, la commission d'enquête demande que soit réalisée une analyse régulière des résultats de cette disposition « linéaires de commerce ». En conséquence, elle demande que « l'examen des linéaires de commerce » soit ajouté aux indicateurs listés dans le tableau de bord en pages 552 à 554 du rapport de présentation, avec une fréquence de suivi triennale. **Cette demande fera l'objet d'une réserve dans l'avis de la commission d'enquête.**

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CHABRUN	Marie	63 rue de Bâclerie - 53000 Laval	Martigné-sur-Mayenne	4.6
Pièces jointes :	Courrier de 2 pages + 2 plan A4+ 1 photo aérienne A4+ 1 annexe de 2 pages			

Mme Chabrun constate que l'extension de la maison de ses parents dont elle a hérité est toujours classée en zone A sur le projet. Elle a, lors de la concertation, signalé aux services de la Mairie de Mayenne cette erreur qui a été reconnue (cf. courrier).

A titre principal, elle réitère sa demande de classer cette extension de jardin en zone UB. Elle allègue également que la parcelle ZL 23, qui prolonge le lotissement de la Chouane, classée en zone agricole était classée en zone constructible dans le précédent PLU et demande, à titre subsidiaire, qu'elle soit de nouveau classée en zone constructible.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande qui a effectivement été formulée précédemment.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
PITTO	Alain	363 rue des Landes - 53100 Mayenne	Contest	2.1
Pièces jointes :	Courrier : 3 pages, + dossier (19 doc.). 36 pages au total - Atlas O7			

Sur la parcelle n° YP 89, de 9.487 m², située chemin de la Tricottière à Mayenne, M. Alain PITOT demande le classement en zone constructible "UH".

Il déclare "que cette parcelle était classée constructible lors du précédent PLU, en 2012". Au présent de projet de PLUi, elle est classée en zone "N" (Naturelle).

Pour justifier et argumenter sa demande, M. Pitto joint un dossier de 36 pages constitué :

- d'une note de présentation dans laquelle il mentionne que cette parcelle est déjà viabilisée pour 6 lots, qu'elle ne revêt aucun intérêt agronomique particulier et que sa situation, à proximité d'habitations et des équipements publics, justifie son classement en zone constructible,
- de nombreuses annexes : plans d'aménagement, devis établis, factures réglées...

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande car elle ne respecte pas le principe d'une zone UH qui est de permettre la densification sur un secteur déjà urbanisé. Néanmoins, un ajustement pourra être réalisé afin d'adapter la limite de la zone UH à la topographie du terrain.

Position de la commission d'enquête

Dans sa réponse ci-dessus, Mayenne communauté précise qu'un ajustement pourra être réalisé afin d'adapter la limite de la zone UH. La commission d'enquête considère que cet ajustement est à acter avant l'approbation du présent du PLUi.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
ROUSSEAU	Pierre	non mentionnée	Jublains	2.3
Pièces jointes :	Néant			

M. Rousseau, propriétaire du terrain de la zone 1AUH "La Grande Bretonnière" (OAP p. 39) à Mayenne, considère que les 51 logements prévus, sur une superficie de 2,81 ha, semble trop dense pour une bonne insertion paysagère des futures constructions. Et, en plus, il faut conserver une marge de retrait de 8 m. minimum depuis le maillage bocager à conserver.

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la remarque de M. Rousseau a le mérite d'exprimer une opinion sur les limites d'une très forte densité de logements qui, selon M. Rousseau, ne permettra pas une correcte insertion paysagère. La marge de retrait de 8 m. minimum depuis le maillage bocager à conserver, créer ou regarnir (cf. OAP) diminuant significativement l'emprise constructible du secteur d'OAP.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
MORAND MAREAU BABIN	Michel Henri Jean-Yves	10 - 5 - 12 - Résidence de la Ferme 53100 Mayenne	Mayenne Mairie	6
Pièces jointes :	Plan Atlas N6			

Messieurs Morand, Mareau et Babin sont venus constater que la vallée de la Mayenne, limitrophe de leurs habitations, reste bien en zone naturelle non constructible. "Cette zone est classée en "N" au projet de PLUi, et nous tenons à ce qu'elle y reste pour le côté écologique et préserver l'environnement naturel".

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'observation formulée par Messieurs Morand, Mareau et Babin.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BARRAIS LEFEVRE	F. Jean-Claude	La Ferme des Haras - Mayenne Quai Carnot - 53100 Mayenne	Mayenne Mairie	2.2
Pièces jointes :	Plan atlas M7+ copie du règlement de l'ancien PLU pour la zone 1AU+ photo aérienne (A4) + plan de propriété (A4)+ plan de zonage de l'ancien PLU pour les parcelles (A4)			

1) Mme BARRAIS et M. LEFEVRE sont propriétaires en indivision des parcelles AL70, AK 241 et AK 242. Ces parcelles étaient classées en zone 1 AU dans l'ancien PLU de Mayenne. Elles sont classées dans le projet du PLUi en zone agricole. Cette décision leur porte un préjudice financier important car ils avaient un acquéreur qui voulait construire sur la parcelle AL70 ; cette vente aurait été une ressource financière importante au regard de leur faible retraite. Le réseau d'assainissement est proche. Ils demandent le classement en zone constructible de ces parcelles.

2) Ils écrivent également que la Mairie de Mayenne avait évoqué l'acquisition d'une petite bande en bord de rivière à destination de halage. Ils voudraient savoir ce que devient ce projet.

Réponse du responsable du projet

- 1) *Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements pour y situer les zones constructibles en extension.*
- 2) *Les documents apportés par Monsieur LEFEVRE ne permettent pas de déterminer de quel projet il s'agit. Une réponse ne peut donc pas être apportée. Il existe cependant un emplacement réservé au bénéfice de la ville de Mayenne existe cependant le long de la Mayenne, sur l'ancien chemin de halage, à partir des quais du centre-ville jusqu'aux limites communales avec Saint-Fraimbault-de-Prières. En partant vers le sud du territoire, le chemin de halage est déjà aménagé.*

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
TOURNEUX	Dominique	2 Grand Mesnil - 53100 MOULAY	Mayenne Mairie	4.5
Pièces jointes :	Plan Atlas L7			

Mme Tourneux, demande que la parcelle située "La Boisardière" (environ 70/75 ares), zonée "A" au projet de PLUi, et enclavée entre la zone UH et la RN12, soit constructible (cette parcelle présente peu d'intérêt agricole).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements pour y situer les zones constructibles en extension.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse défavorable de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DELOGE	Marlène	Le Chêne Planté - 53100 Mayenne	Mayenne Mairie	4.6
Pièces jointes :	Plan Atlas M7			

Mme DELOGE signale que le chemin protégé figurant sur le plan Atlas M7, à proximité de La Petite Merrière, n'existe plus depuis le remembrement consécutif à la déviation de Mayenne. Pour accéder à l'EBC, un nouveau chemin a été créé.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la correction de cette erreur matérielle.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la correction à effectuer au présent PLUi.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LEBEAU PILON	Sébastien Julien	Moussard - 53100 MAYENNE	Mayenne mairie	4.7
Pièces jointes :	Courrier (2 pages) + OAP Mayenne "Le Rocher" et Carte Atlas N6			

Messieurs Lebeau et Pilon habitent près de la zone 1Auh (OAP Le Rocher), comme M. et Mme Barbier qui ont déposé la même observation à ce sujet. Ils s'interrogent sur le classement de cette zone en 1Auh alors que l'une des deux parcelles étaient classées en Nda (zone naturelle protégée totale) dans l'ancien PLU, que les deux entrées du futur lotissement donnent sur la route "Moussard" qui ne peut pas accueillir un tel trafic. Ils notent que la ville de Mayenne a besoin de 200 logements neufs par an mais qu'elle dispose déjà de plus de 1000 logements à réhabiliter.

Réponse du responsable du projet.

*Cette remarque n'appelle pas de réponse spécifique.
Les logements à réhabiliter sont entrés en ligne de compte dans le calcul des besoins en logement (cf Rapport de présentation)*

Position de la commission d'enquête

L'observation de Messieurs Lebeau et Pilon ayant le même objet que celle de M. et Mme Barbier, la commission d'enquête publique renvoie à sa réponse faite sous l'observation de M. et Mme Barbier (ci-après).

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
VAUGENOT	Marc Valentine	Le Bas Montaigu - 53100 Mayenne	Mayen.Mairie Chapelle au R.	n° 9 n° 3
Pièces jointes :	Plan Atlas L7			

M. et Mme Vaugenot demandent à faire figurer (à ajouter) sur la carte graphique (Atlas L7 jointe) la haie existante en limite de propriété de leur terrain parcelle ZH0012, située Le Bas Montaigu à Mayenne. La haie protégée n'est pas indiquée dans sa totalité (il en manque la moitié, à porter sur le plan)

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté, dans la mesure où elle disposera d'éléments à l'appui (photographies), est favorable à cette requête

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'ajout, au présent PLUi, de la portion manquante de la haie à protéger (sous réserve de photographies).

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BARBIER	Sébastien	Moussard - 53100 Mayenne	Mayenne Mairie	n° 10
Pièces jointes :	Courrier daté du 30/10/2019 + plan Atlas N6			

M. et Mme BARBIER demandent à connaître les raisons du classement en zone 1AUh de deux parcelles qui étaient classées non constructibles pour la première et en zone naturelle pour la seconde dans l'ancien PLU. Ils ne comprennent pas comment une zone protégée puisse devenir constructible d'autant plus que la loi ALUR favorise la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ils allèguent que les parcelles concernées accueillent de nombreuses espèces animales, la construction de logements détruirait leur habitat naturel. Par ailleurs, les entrées du futur lotissement sont prévues sur la route "Moussard" qui n'est pas adaptée pour un tel trafic. Ils sont inquiets pour leur tranquillité et la sécurité de leurs enfants (cette observation est à rapprocher de l'observation de N° 7 déposée sur le registre de Mayenne Mairie (Lebeau-Pilon).

Réponse du responsable du projet

- *Le choix de la localisation des zones constructibles a été effectué en tenant compte des sensibilités agricoles et environnementales.
Le réseau bocager existant est maintenu et sera également conforté par de nouvelles haies à planter, préservant une partie du caractère du site.*
- *L'accès principal à la zone se fera bien au début du chemin Moussard qui sera recalibré en fonction des besoins. Les mesures permettant la réduction des nuisances et des dangers seront prises dans le cadre de l'aménagement du site.*

Position de la commission d'enquête

Concernant la zone située à l'Est en bordure de la Mayenne, qui avait été précédemment classée en zone Nda (zone naturelle protégée totale), la commission d'enquête, qui s'est rendue sur le site, a constaté qu'elle est séparée de la zone principale de l'OAP « Le Rocher » par un chemin vendéen et un maillage bocager dense.

La commission d'enquête estime qu'il faut totalement préserver ce chemin et ce maillage bocager. Or, rendre cette zone constructible reviendrait à créer une voie d'accès qui empiéterait légèrement sur le début du chemin et des haies qui le bordent, côté Moussard.

La commission d'enquête estime que le terrain de cette zone est en pente accentuée sur une bonne partie, donc peu favorable à la construction et aux aménagements. Sa proximité de la rivière lui confère clairement une vocation d'espace naturel.

Pour toutes ces raisons environnementales, la commission d'enquête demande à Mayenne communauté de retirer cette zone Est de l'OAP « Le Rocher » est de la classer en zone N. (voir plan en annexe n° 3, page n° 179). **La présente demande fait l'objet d'une réserve dans l'avis de la commission d'enquête**

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CHENEAU	Benoist	La Cocherie - 53240 Alexain	May. Mairie Aron	n° 11 n° 17
Pièces jointes :	Plan Atlas L7			

M. Cheneau demande que sa loge, située à Montaigu, sur la parcelle n° ZH 46, soit identifiée "Changement de destination". Il indique que la dimension de cette loge est supérieure à 80 m².

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à de cette demande, si ces bâtiments rentrent dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'identification de la loge en « changement de destination » au présent PLUi, dans la mesure où elle répondrait aux critères de la CDPENAF.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
THOMAS PAUMARD	Antoine Aurélié	87 rue du Hameau de la Tricottière - 53100 Mayenne	Aron	3.9
Pièces jointes :	Plan Atlas O7			

M. Thomas et Mme Paumard habitent la parcelle jouxtant la zone 1AUh (OAP La Tricottière à Mayenne). Ils demandent que les haies (chênes plantés notamment) soient classées en haies protégées, afin qu'elles soient conservées.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande si les haies existent, et sous réserve d'une preuve photographique à l'appui.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'ajout, au présent PLUi, des haies à protéger (photographies à produire).

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CHESNEAU	Benoist	La Cocherie - 53240 Alexain	Aron	7.17
Pièces jointes :	Néant			

M. Chesneau sollicite l'identification en "changement destination" la loge de plus de 80 m², située sur le site de Montaigu, à Mayenne, (Atlas C7)

Réponse du responsable du projet

Cette demande a déjà été formulée à la page précédente (Henri CHENEAU à la même adresse que Benoist CHENEAU) Une réponse y figure déjà.

Position de la commission d'enquête

Dont acte (demande positionnée en double par la commission d'enquête)

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CHNM	Xavier Leseclercq	Centre Hospitalier Nord Mayenne	Registre dématérialisé	12
Pièces jointes :	Courrier 11/10/2019			

Par courrier daté du 11/10/2019 (cf. registre dématérialisé n° 12), M. Xavier LESEGRETAINE, directeur adjoint du CHNM, demande le classement des parcelles ZP 14 et ZP 2 en zone "UD". Le CHNM entend conserver une réserve foncière suffisante pour la mise en œuvre de son schéma directeur constructif, notamment en ce qui concerne son activité médico-sociale.

(au projet de PLUi, la ZP 14 est zonée "A" et la ZP 2 est zonée "N").

Réponse du responsable du projet

Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable au classement en zone UD de la superficie nécessaire qui permettra au CHNM de disposer de la réserve foncière souhaitée pour les besoins à long terme de son activité (pas obligatoirement la totalité de la parcelle ZP 14). La ZP 2 pourrait conserver son zonage N.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
Anonyme			Registre dématérialisé	15
Pièces jointes :	néant			

« Je souhaite acheter la parcelle AY542 (226 rue Charles de Gaulle à Mayenne) pour rénover l'appartement de 80m² de l'étage et le mettre en location. Son entrée se fait par le local commercial au RDC (ce local commercial de moins de 40 m² est vacant depuis quelques années).

Le local commercial est trop petit pour être loué et l'appartement ne peut être loué car son entrée se fait par le commerce)

Est-il possible de passer le local commercial en habitation de ce fait ? »

Réponse du responsable du projet

Le local commercial de moins de 40 m² est situé au 226 rue Charles de Gaulle à Mayenne. Cette adresse est comprise dans le linéaire de commerce identifié sur la ville de Mayenne. Cela signifie, conformément à l'article UA-2 du règlement que sont interdits le long de voies identifiées au document graphique l'aménagement ou le changement de destination des rez-de-chaussée en une destination autre que :

- *Le commerce et l'artisanat,*
- *La restauration,*
- *L'hébergement hôtelier,*
- *Les activités de services avec accueil de clientèle,*
- *Les locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilées,*
- *Des administrations publiques et assimilées,*
- *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,*

Ce local commercial ne peut donc pas passer en habitation.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté, conforme au règlement concernant les linéaires de commerce.

Comme mentionné précédemment pour M. Esnard, la commission d'enquête demande que l'analyse régulière des résultats de cette disposition « linéaires de commerce » soit ajoutée aux indicateurs listés dans le tableau de bord en page 552 à 554 du rapport de présentation, avec une fréquence de suivi tous les 3 ans. **Cette demande fait l'objet d'une réserve dans l'avis de la commission d'enquête.**

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
JOUVE Entreprise	CHEVRIER Nicolas	JOUVES - sites de Mayenne	Registre dématérialisé	29
Pièces jointes :	Mail du 12/11/2019 (1 page)			

Sur le PLUi de Mayenne Communauté, suite à l'examen attentif du projet de Plan Local d'Urbanisme de Mayenne Communauté, je me permets de vous apporter la remarque suivante : les terrains de l'entreprise Jouve, rue Saint Léonard à Mayenne, ainsi que d'autres sites industriels sur Mayenne, sont référencés en zone UEa du projet de PLUi. La zone UEa, à la lecture du document et de son règlement, semble plutôt dévolue à l'activité artisanale. Ce classement et le règlement qui lui est associé serait donc de nature à compromettre à terme les perspectives d'évolution de l'entreprise Jouve.

En conséquence, je sollicite le changement de zonage de la zone UEa en zone UE.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable au changement de zonage UEa vers Ue, qui résulte d'une erreur matérielle.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de Mayenne communauté pour le changement de zonage en « Ue »

■ Commune de Moulay

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CHABRUN	Vladimir	La Perrière - 53100 Moulay	Mayenne communauté	4.7
Pièces jointes :	courrier de 4 pages - 3 plans A3 - 2 photos aériennes A3			

Propriétaire d'une unité foncière (cadastre AA 64) à Moulay depuis décembre 2018. Monsieur CHABRUN l'a acquise dans le but de la diviser en 4 parcelles, dont 3 à bâtir puis à vendre. Or, l'unité foncière se trouve incluse, au le projet du PLUi, dans le zonage "espace vert protégé" bien que l'ensemble soit classé en zone constructible. Ce classement empêche toute opération de construction et porte nécessairement un préjudice financier conséquent à M. CHABRUN (plus d'acheteurs potentiels, plus de moyens financiers de rénover sa maison, incapacité de rembourser les prêts contractés). Il allègue que des opérations de construction ont eu lieu dans les parcelles voisines se trouvant pourtant dans une situation similaire et que son projet répond à l'objectif de densification urbaine. Enfin et surtout, il verse au registre d'enquête une contre-proposition d'aménagement du zonage "espace vert protégé" à examiner par Mayenne Communauté.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la prise de dispositions allant dans le sens de la contreproposition de Monsieur CHABRUN.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté. Les principes d'aménagement proposés M. Chabrun méritent d'être examinés et validés par Mayenne communauté avant l'approbation du PLUi par le Conseil Communautaire.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
CARRE	Pierre - Annick	La Métairie - 53100 Moulay	Contest	2.2
Pièces jointes :	néant			

M. & Mme Carré ont vérifié la bonne identification en "changement de destination" des trois bâtiments situés "La Vaugencière" à Moulay. Ces bâtiments sont identifiés sous les n° 184,185 et 186.

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Simple consultation de la part de M. et Mme Carré.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LABORNE	Morgane	4 Bd du Général Leclerc - 53100 Mayenne	Aron	7.21
Pièces jointes :	Dossier projet de 5 pages A4 et plan Atlas P7			

Mme Laborne vient d'acquérir une petite parcelle de 10 a 89 ca, section ZB n° 39 située "Champs de la Torlière" à Moulay. Cette parcelle est classée "A" (Agricole) au projet de PLUi. Mme Laborne envisage d'y installer un habitat léger (une tinyhouse : un habitat léger sur remorque de moins de 20 m²). L'usage est purement récréatif. L'objectif est de conserver ce petit coin de verdure isolé, entretenu, sans y apporter électricité ni eau courante. Toilettes sèches. Le zonage "A" ne semble pas adapté pour concrétiser ce projet, Mme Laborne demande une modification du zonage en zone "N" (naturelle), comme celle qui borde la parcelle de Mme Laborne (ou un autre zonage permettant la réalisation du projet). Voir dossier "projet d'aménagement la Torlière" en fichier joint.

Réponse du responsable du projet

Le zonage A n'est en effet pas adapté à ce projet.

UN zonage NL, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) autorisant une construction de 25m², délimité sur la parcelle, serait une solution adaptée que Mayenne Communauté a l'intention de mettre en œuvre, suite à la justification apportée par Madame LABORNE.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'intention de Mayenne communauté de classer la parcelle ZB n° 39 en zone NL, permettant la réalisation du projet de Mme Laborne.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
JOURDAN	Laurence	La Hucherie - 53100 Moulay	Moulay	2.1
Pièces jointes :	néant			

Mme Jourdan est propriétaire d'une loge à la Hucherie. Elle déclare "l'an dernier, il y a eu un inventaire des anciens bâtiments qui pouvaient être transformés en habitation, j'ai fait une demande de C.U. en juillet 2019 et elle a été refusée. J'aimerais avoir une explication car cela ne concorde pas avec ce que l'on m'a dit".

Précision de la commission d'enquête : le bâtiment est probablement identifié "changement de destination" sous le n° 190, page 47 - Atlas P6. A confirmer par Mayenne communauté.

Réponse du responsable du projet

Le bâtiment a en effet été repéré au titre des bâtiments pouvant changer de destination par le PLUi. Ce repérage est soumis à différents critères émis par la CDPENAF (taille, localisation...etc.). C'est cette commission départementale qui instruit les demandes de changement de destination, les autorisant ou non. Tant qu'elle n'a pas délivré d'autorisation, les bâtiments ne peuvent pas être transformés en habitation. Mayenne Communauté se contente d'effectuer le repérage dans son PLUi et d'indiquer quels bâtiments pourront effectuer cette demande.

Position de la commission d'enquête

L'identification de la loge en « changement de destination » (n° 190) permettra à Mme Jourdan, après approbation du PLUi, de déposer son dossier de changement de destination pour habitation auprès de la CDPENAF.

■ Commune de Parigné-sur-Braye

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HESLOT	François	Montaigu - 53100 Mayenne	Mayenne communauté	4.6
Pièces jointes :	2 plans A 4			

2/- M. Heslot demande que sa parcelle de terrain, située à Parigné-sur Braye soit constructible. Les accès sont viabilisés depuis le lotissement des croisettes (plan Atlas L5 joint)

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position défavorable de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LENAIN	Joël	Les Etappes - 53100 Parigné-sur-Braye	Mayenne communauté	10.20
Pièces jointes :	Plan Atlas K6			

M. Lenain demande un "changement destination" pour le bâtiment en pierre de plus de 80 m², parcelle PSB - plan K6

Réponse du responsable du projet

Le bâtiment respecte les différents critères émis par la CDPENAF et peut être inscrit comme un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Mayenne Communauté est donc favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'inscription « changement de destination » du bâtiment de M. Lenain au présent PLUi

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SODIM (SARL)	Chevallier Patrice	L'Orgerie - 53100 Mayenne	Mayenne communauté	10.23
Pièces jointes :	néant			

Consultation pour vérification du périmètre de la zone UB à proximité du stade, de l'atelier municipal et de la rue des Marronniers. Pas d'observation particulière.

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Simple consultation.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SAVARY	Claude	7 résidence des Primevères - 53100 Parigné-sur-Braye	Martigné-sur- Mayenne	7.12
Pièces jointes :	Courrier 2 pages (en ligne + dossier papier de 8 pages)			

M. Savary est propriétaire de la parcelle n° 171 (environ 1,2 ha) zonée "N" (zone naturelle) au projet de PLUi. Cette parcelle, limitrophe de la zone UB, n'est pas exploitée par un agriculteur. M. Savary demande son classement en zone constructible.

Dans son courrier, M. Savary constate que la zone 1AUh retenue (OAP Le Bocage) porte sur des terres agricoles de très bonne qualité toujours exploitées et indispensables pour l'équilibre économique des exploitations.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Cette constatation n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position défavorable de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DUQUESNEL	Alice	La Roguerie - 53310 Parigné-sur-Braye	Aron	5.12
Pièces jointes :	Dossier "projet l'élevage de l'île" de 5 pages			

A la Roguerie, sur la commune de Parigné-sur-Braye, Mlle Duquesnel a en projet la construction d'une maison d'habitation sur les bords de la forêt de 23 ha. Cette habitation permettra de faire évoluer « l'élevage de l'île » (élevage de chevaux actuellement géré par ses parents) pour le rendre pérenne.

Mlle Duquesnel, qui souhaite exercer son métier de vétérinaire mixte à Mayenne, présente son projet à l'aide du dossier annexé à sa demande (dossier de 6 pages) ; projet qui suppose, sous réserve d'examen par Mayenne communauté, la création d'un STECAL.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable, non pas à la création d'un STECAL, mais à la modification du zonage en zone agricole A. La constructibilité se fera alors sous les conditions prévues par la CDPENAF et la réglementation prévue en zone A pour le logement de fonction des agriculteurs.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable à la position exprimée ci-dessus par Mayenne communauté qui permettrait à Mlle Duquesnel de bénéficier du statut « d'agriculteur » en poursuivant l'élevage d'équidés et en créant un centre d'équithérapie. Le règlement de la zone A, permet un « logement de fonction ».

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LEROUX	Claude	La Croix Couverte - 53300 Oisseau	Aron	7.19
Pièces jointes :	Observ. 1 page - Plan cadastral - Plan Atlas L6			

M. Leroux demande le rétablissement de l'accès à sa parcelle, section B 26, par la parcelle n° 20, comme à l'origine (cf plan cadastral joint). Il mentionne que le rétablissement de cet accès lui permettra de retrouver la jouissance de cette parcelle et ainsi préserver la biodiversité et les espaces naturels. Il précise qu'il est propriétaire riverain du ruisseau de Motanger, "classé 2".

Réponse du responsable du projet

Le rétablissement de l'accès à cette parcelle n'est pas du ressort du PLUI.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté.

■ Commune de Rennes-en-Grenouilles

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LEMARIE	Geneviève	Le Moulin du Hazay -53110 Rennes-en-Grenouille	Lassay-les-Châteaux	5.10
Pièces jointes :	Courrier (1 page format A4 pour la première observation) - 1 note d'une page +une photo aérienne + plan atlas A 11 (pour la seconde observation)			

1) Madame Lemarié avait rencontré une personne qui devait revenir pour obtenir de plus amples informations sur l'histoire de l'ancienne ferme qu'elle habite près du Moulin du Hazay. Elle se tient à sa disposition.

2) Mme Lemarié constate que, sur le plan de zonage, il existe une zone humide près du Moulin du Hazay. Or, depuis de nombreuses années son voisin, propriétaire du Moulin, n'ouvre plus ses vannes empêchant l'eau de circuler ce qui a provoqué l'envasement du bief et a fait disparaître la faune aquatique locale (batraciens et poissons). Elle demande qu'une solution soit trouvée pour régler ce problème d'envasement. Elle joint une photographie aérienne montrant l'état initial de l'environnement autour du Moulin.

Réponse du responsable du projet

- 1) Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.
- 2) Le classement en zone humide rend inconstructible le secteur mais n'impose pas sa restauration écologique

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de ces réponses. Cependant, elle invite Mayenne communauté à transmettre à Mme Lemarié la marche à suivre, ainsi que les coordonnées des administrations (Police de l'eau, etc...) à qui elle pourrait s'adresser pour traiter le problème énoncé.

■ Commune de Sacé

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
POUTEAU	Jean-Yves	26 rue des Petites Fontaines - 53810 Changé	Martigné-sur-Mayenne	4.7
Pièces jointes :	Courrier + 2 plans			

Monsieur Pouteau est propriétaire avec sa sœur des parcelles 93-94 et 95 au lieudit le Port. Après le décès de sa mère, ancienne exploitante agricole, il continue d'entretenir les parcelles pour éviter qu'elles ne deviennent des friches. Ces parcelles sont classées en zone A mais ne sont plus exploitées. Il demande l'autorisation d'installer un bungalow de 30 m² maximum démontable afin d'entreposer du matériel d'entretien sur la parcelle 95. Il ne sait pas si le règlement de la zone A l'y autorise et à défaut de le savoir, il demande la mise en place d'un STECAL.

Réponse du responsable du projet

La zone A est par principe inconstructible à l'exception des agriculteurs. Sans le statut d'agriculteur, il n'est pas possible de construire un bâtiment quelconque en zone agricole.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BIGOT	Laurent	Les Gasneries - 53470 Sacé	Martigné/M.	8.14
Pièces jointes :	carte Atlas V4			

M. Bigot, agriculteur, habite une maison, située sur l'exploitation, qu'il ne peut plus habiter pour des raisons sanitaires. Une ancienne maison, non habitée, est située sur le corps de ferme. Mr Bigot souhaite l'habiter au plus vite. Il demande si le règlement du PLUi le permet et quelles sont les formalités éventuelles ?

Réponse du responsable du projet

Cette maison est située en zone agricole. Monsieur BIGOT ayant le statut d'agriculteur, il peut tout à fait l'habiter. Le règlement du PLUi vient fixer les conditions d'extension de ce bâtiment. Les formalités administratives ne dépendent pas du PLUi.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée à M. Bigot.

■ Commune de Saint-Fraimbault-de-Prières

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
FROUSSIER	Huguette	1 Le Champ Haut - 53300 Saint-Fraimbault-de-Prières	La Haie-Traversaine	2.2
Pièces jointes :		Plan Atlas K8		

Mme Froussier demande qu'une partie des parcelles n° 289 et 1678 (à proximité de la zone UD, dans le centre de St Fraimbault, (Atlas K8), mentionnées en zone "A" sur le projet de PLUi, soient constructibles :

- sur une surface de 25 ares pour la parcelle n° 289
- sur une surface de 70 ares pour la parcelle n° 1678

Mme Froussier précise que ce terrain était constructible auparavant et qu'aucun agriculteur n'est intéressé pour l'exploiter.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.

Mayenne Communauté rappelle qu'il n'y a pas de droits acquis en matière d'urbanisme

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avant la réponse ci-dessus de Mayenne communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SOCHON	Vincent - Irène	6 La Riverie - 53300 Saint-Fraimbault-de-Prières	Aron	6.16
Pièces jointes :		Plan A4 avec références cadastrales		

Frère et sœur en indivision, et habitant sous le même toit, M. Vincent Souchon et Mme Irène Souchon souhaitent rendre constructibles une partie des parcelles (en zone A au projet de PLUi) mentionnées sur le plan joint.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse de Mayenne communauté : les 2 parcelles ne sont pas dans le périmètre du secteur UH « Les Riveries » à Saint-Fraimbault-de-Prières. (Atlas J7)

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DANVEAU	Thierry	Sans Souci - 53000 Saint-Fraimbault-de-Prières	Saint-Fraimbault-de-Prières	2/3/5.3
Pièces jointes :		Néant		

Le Garage Danveau Automobiles (M. et Mme Danveau) est situé en zone Uea (Plan Atlas K8). Le développement de l'entreprise impose l'agrandissement de la zone de parking et l'accessibilité à la défense incendie. Les camions, ne pouvant pas accéder au site, se garent sur la D 34 (très passagère). Cet agrandissement peut se faire sur les parcelles limitrophes n° C 1439 et C 1859 dont M. & Mme Danveau sont propriétaires.

M. & Mme Danveau demandent le classement de ces deux parcelles en zone Uea.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande afin de permettre l'agrandissement d'un parking, la création d'un nouvel accès, et la sécurisation du secteur en lien avec la RD 34 très passagère, un agrandissement de la zone Uea est en effet nécessaire. Considérant que ce projet d'agrandissement serait bénéfique d'un point de vue économique en permettant la création de quelques emplois.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est très favorable au passage en zone Uea des parcelles n° C 1439 et C 1859.

■ Commune de Saint Georges-Buttavent

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SOCIETE CARRIERES DE L'OUEST	Bouron Paul-Emile	Route de Sillé - 53600 Voutré	Mayenne communauté	6.13
Pièces jointes :	néant			

M. Paul-Emile Bouron, responsable foncier des Sociétés des Carrières de l'Ouest. Concernant la carrière "La Croix Boursier" à Saint-Georges-Buttavent, M. Bouron est venu vérifier la compatibilité des dispositions du projet de PLUi (Zonage Nc) avec l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.

M. Bouron n'émet pas d'observation particulière.

Réponse du responsable du projet

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

Position de la commission d'enquête

Simple consultation et vérification du zonage avec le président de la commission d'enquête.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GENEST	Marcel Yvonne	3 La Gendrie - 53100 Saint-Georges-Buttavent	Mayenne communauté	7.16
Pièces jointes :	1 plan situation cadastrale			

Parcelle 42 section WK. (Demande changement zonage UH)

M. et Mme Genest demandent l'intégration en zone UH sur un triangle d'environ 1000 M² (actuellement à usage de jardin) attenant à leur maison pour permettre la construction d'un garage et d'un abri de jardin (plan joint).

Réponse du responsable du projet

Ajouter 1000m² à la zone UH reviendrait à créer des possibilités d'extension trop importantes pour cette zone UH. Mayenne Communauté est plutôt favorable à l'intégration d'une surface plus raisonnable de

700 m² dans l'objectif d'un garage et d'un abri de jardin. Une telle surface, sous la forme d'un triangle, pourrait en effet s'intégrer dans la zone UH sans étendre son périmètre.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la position de Mayenne communauté et prend acte de l'intégration d'une superficie de 700 m² en zone UH au présent PLUi. Il reste à positionner le triangle avec les intéressés.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GENEST	Janine	6, la Lèvrerie - 53100 Saint-Georges-Buttavent	Martigné-sur-Mayenne	8.15
Pièces jointes :	courrier 1 page + Plan atlas N5 format A3			

Mme Genest est actuellement propriétaire d'une petite maison sur une parcelle située en zone UH. Elle souhaite vendre cette maison et voudrait savoir si cette maison peut faire l'objet d'un agrandissement et, dans l'affirmative, à quelles conditions. Le règlement écrit n'est pas assez clair sur cette possibilité. Elle voudrait connaître les possibilités d'agrandissement pour en informer les éventuels acquéreurs.

Réponse du responsable du projet

Les règles qui encadrent les possibilités d'agrandissement sont notamment mentionnées aux articles 4, 5, 7, 8, 9, 13, de la zone UH. Ils précisent les conditions d'implantation par rapport aux limites, d'emprise au sol, de hauteur etc...Les conditions d'agrandissement dépendent de la configuration de la parcelle et de la taille du logement existant.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève qu'un agrandissement est possible et que son volume dépend de l'emprise au sol et de marge de recul. Concernant la limite de construction en zone UH par rapport aux parcelles agricoles, Mayenne Communauté fait savoir qu'elle est favorable à un retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone A ou de la zone N (sauf pour les annexes) et que le règlement sera modifié en conséquence. (cf. procès-verbal de synthèse-questions complémentaires de la commission d'enquête).

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SORIEUL	Benoît Aurélien	1, La Gendrie - 53100 Saint-Georges-Buttavent	Martigné-sur-Mayenne	8.17
Pièces jointes :	Courrier de 2 pages + 1 plan cadastral (A4) +1 plan atlas N5+ 3 annexes (copies acte notarié et 2 CU (pas en ligne : confidentiel))			

Mme Sorieul est propriétaire des parcelles WK 136 et WK 137 depuis le 20 décembre 2017. Elle constate que la parcelle WK 137 est classée en zone agricole alors qu'elle devrait être classée en zone UH comme la parcelle WK 136 à laquelle elle est imbriquée. Elle demande que cette parcelle WK 137 soit classée en zone UH. Elle annexe deux certificats d'urbanisme qui allèguent de la constructibilité du terrain, dont l'un datant du 8 août 2019, est toujours valable. Elle précise que cette parcelle surplombe une parcelle agricole et qu'elle ne peut pas être exploitée en tant que parcelle agricole et qu'elle est desservie par le chemin communal qui dessert l'ensemble de la zone UH.

Mme Sorieul précise qu'elle a reçu qu'un seul numéro pour la fibre pour les deux parcelles, que le prix d'achat de la parcelle n'est pas celui d'une parcelle agricole et que le classement en zone agricole de cette parcelle compromettrait l'ensemble du projet souhaité lors de son achat.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est plutôt favorable à cette demande dans la mesure où la parcelle en question n'est pas continue avec l'espace agricole, et que la topographie du site la raccroche naturellement à la zone UH.

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte de la réponse de Mayenne Communauté qui est favorable à la demande de Mme Sorieul.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GUHERY	Joseph	Le bas Beauvais - 53810 Changé	St-Georges-Buttavent	2.2
Pièces jointes :	Croquis de bornage			

M. Guhéry demande que la parcelle WH172 soit constructible, car entourée par des terrains lotis (dont la WH 175).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse défavorable de Mayenne communauté. La priorité a été donnée aux terrains plus proches du centre-bourg par les élus communaux.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GUHERY CHENE COULOT	Daniel Martine Sylvie	12 impasse des régates - 53810 Changé St Germain le Fouilloux Rue André Leroy - 49800 Trélazé	St-Georges-Buttavent	2.11
Pièces jointes :	Registre pages 11 et 12 -Courrier du 29/11/2012			

Demandent que la parcelle WH n°172 soit constructible, car entourée par des terrains lotis. Les parents avaient accepté une canalisation de tout à l'égout sur le terrain sans compensation financière et la mairie, en novembre 2012, a permis le raccordement du terrain au réseau électrique (moyennant finances) à usage exclusif (voir la totalité de l'observation sur le registre d'enquête).

Réponse du responsable du projet

La réponse à cette demande, similaire à la précédente, figure dans l'encart précédent.

Position de la commission d'enquête

Voir demande précédente (Guhéry Joseph) concernant la même parcelle.
La commission d'enquête regrette qu'à la suite des frais engagés, en 2012, lors du raccordement du terrain, une suite n'est pas été donnée par les propriétaires.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
MOUSSAY	Claudine	Le Petit Bois - 53100 Parné-sur-Braye	St-Georges-Buttavent	2.3
Pièces jointes :	Fiche changem. de destination n° 252			

Mme Moussay souhaite que 2 autres bâtiments (en plus du premier portant le n° 252) situés « La Dalinière » à St Georges-Buttavent, soient identifiés "changement de destination".

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande si ces bâtiments rentrent dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position favorable de Mayenne communauté pour identifier en « changement de destination » les 2 nouveaux bâtiments au présent PLUi, dans la mesure où ils répondent aux critères de la CDPENAF.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
GAEC de l'Orée du Bois		La Barbottière - 53100 Saint-Georges-Buttavent	St-Georges-Buttavent	3.4
Pièces jointes :	2 courriers de la DDT (du 4 nov. et 21 déc. 2018)			

Le GAEC de l'Orée du bois mentionne les éléments suivants, en précisant qu'une visite sur place s'avère nécessaire :

- sur la haie Noyère, une partie des haies figurant sur la carte graphique du PLUi n'existe plus, ainsi que le cours d'eau déclassé depuis 2008 (cf courrier joint). De plus, la zone humide "n'existe plus",
- sur l'Aunay Ricot, une partie des haies mentionnées sur la carte graphique n'existe pas (à supprimer sur la carte graphique).

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande si ces haies, à la haie Noyère et l'Aunay Ricot, n'existent plus, et dans la mesure où des éléments viendraient confirmer ces faits (photographies). Mayenne Communauté n'est cependant pas favorable au retrait de la zone humide car les éléments justifiant l'argument que la zone humide n'existe plus ne sont pas recevables.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte :

- de la suppression des haies au plan graphique du PLUi, après production des éléments de preuve,
- du maintien de la zone humide au plan graphique, à défaut de justifications.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DAMOURETTE	Gisèle	3 allée des Cèdres - 53100 Mayenne	St-Georges-Buttavent	3.6
Pièces jointes :	néant			

Mme Damourette demande que les zonages A et N, à la Grande Bretonnière, en dessous de 1AUh, soient préservés.

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à la préservation de ces zonages.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position favorable de Mayenne communauté pour préserver les zonages A et N, mentionnés ci-dessus,

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
ROUSSEAU	Françis	9 avenue Ampère 91590 LA FERTE ALAIS	St-Georges-Buttavent	3.8
Pièces jointes :	néant			

M. Rousseau a déposé plusieurs observations pour des parcelles pour lesquelles il est soit propriétaire soit gestionnaire.

1) concernant la zone Ap aux Mouronnières, il suggère un accord avec le fermier voisin de façon à obtenir une ligne droite de la route jusqu'au ruisseau.

2) En ce qui concerne le STECAL (SGB1), il envisage de rénover des bâtiments en service pour les rendre habitables (ces bâtiments étaient auparavant destinés à l'habitation).

3) en ce qui concerne l'adjonction d'eaux pluviales en provenance de la Grande Brière depuis les Boinières, il précise que le volume d'eaux pluviales a triplé. Il a déjà alerté le Maire de la commune et le Président de Mayenne Communauté sur la reprise de ce volume qui met en danger la structure des sols et entraîne des glissements de terrain.

Réponse du responsable du projet

- 1) *La demande formulée par Monsieur ROUSSEAU au sujet de la zone Ap n'est pas claire. Une réponse ne peut donc pas être apportée à ce sujet. Pour rappel, la zone Ap est une zone agricole strictement protégée pour des raisons écologiques. Ces espaces correspondent à des réservoirs de biodiversité.*
- 2) *LE STECAL SGB1 permet tout à fait les rénovations.*
- 3) *Cette demande n'est pas en lien avec l'élaboration du PLUi. Il s'agit en effet d'une compétence communale.*

Position de la commission d'enquête

A La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne Communauté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
Congrégation Monastique Orthodoxe		Le Bois Salair - Fontaine Daniel - 53100 Saint-Georges-Buttavent	St-Georges-Buttavent	3.9
Pièces jointes :	Courrier du 17 octobre 2019			

La congrégation voudrait savoir s'il serait possible de détruire un hangar en bois d'une surface de 60 m² qui a été aménagé en chapelle afin de construire, en lieu et place, une chapelle en bois d'une surface d'environ 100 m². Elle voudrait aussi savoir si elle peut mettre en affichage extérieur "Monastère de Bois Salair"

Réponse du responsable du projet

Il est possible de construire au sein du STECAL, dans le respect des dispositions inscrites dans le règlement. La question de l'affichage est en revanche indépendante du PLUi.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne communauté.

Le maire, lors de la permanence a été sensibilisé à l'absence d'une pancarte communale indiquant l'entrée de la Congrégation, et faciliter ainsi l'accès au « magasin artisanal »

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LEFEVRE	Gaston	3 rue du Bourget - 53100 Saint-Georges-Buttavent	St-Georges-Buttavent	3.10
Pièces jointes :	Observations (1 ^{ère} demande de 3 pages + CU de 2 pages + 1 plan cadastral (A4) + 2 ^{ème} demande de 1 page+2 plans (A4) + 1 plan atlas M4 (A3))			

M. LEFEVRE demande :

1)- que ses parcelles WI 200 et WI 55 (zone "A" au projet de PLUi) soient classées en zone constructibles. Elles sont dans le prolongement de la zone UB et se situent dans une dent creuse. La parcelle voisine de la parcelle WI 55 est en cours de vente et touche l'autre zone UB. A terme, la parcelle WI 55 sera incluse dans une zone constructible. Il allègue que le chemin d'accès ainsi que le réseau d'assainissement est déjà arrivé au niveau des parcelles voisines (respectivement les parcelles 118 et 157 et 184). Le raccordement des parcelles WI55 et 200 est donc facile. M. LEFEVRE a en projet de vendre ces parcelles pour qu'y soient construites sur chacune deux maisons. Il demande qu'à défaut de classer toute la parcelle WI55 en zone constructible qu'une partie de celle-ci le soit (cf. Plan cadastral où la limite est tracée) Il annexe un certificat d'urbanisme délivré le 10 octobre 2019.

2)- Il souhaite que la parcelle A 1986 soit classée en zone constructible, elle se situe dans son prolongement, est desservie par le réseau d'eaux potable, fluviale et d'assainissement ainsi que par une voie communale.

Réponse du responsable du projet

1 et 2. / Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande. La réduction des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans ce cadre, les élus communaux ont retenu d'autres emplacements plus proches du centre-bourg et moins impactant vis-à-vis de l'agriculture et de l'environnement pour y situer les zones constructibles en extension.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse défavorable de Mayenne communauté. La priorité a été donnée aux terrains plus proches du centre-bourg par les élus communaux.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
RUATA	Pierre	10 La Levrie - 53100 Saint-Georges-Buttavent	St-Germain-d'Reg. Démat.	2.2 n° 18
Pièces jointes :	Plan Atlas N5 - 2 Extrait cadastraux A4 - Mail n° 18 du 09/11/19			

M. Ruata demande que la parcelle n° 56 soit intégrée à la zone UH (même propriétaire). Il déclare être en pleine préparation successorale et que le zonage prévu au projet de PLUi remet en cause l'équilibre et la pérennité de la propriété.

Dans son mail (registre dématérialisé n° 18) M. Ruata présente en détail les raisons qui motivent sa demande qu'il considère essentielle pour la réalisation de ses projets patrimoniaux.

(plan complémentaire registre dématérialisé n° 18).

Réponse du responsable du projet

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mayenne Communauté indique, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, qu'il ne faut pas étendre les hameaux et en particulier les petits hameaux. Ce SCOT s'impose au PLUi par un principe de compatibilité.

Or la parcelle n°56 est située en continuité de la zone UH, mais en extension de celle-ci. Son classement entraînera de ce fait une incompatibilité du PLUi avec le SCOT. C'est pourquoi Mayenne Communauté n'est pas favorable à cette demande.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête est en accord avec la réponse défavorable de Mayenne communauté justifiée par les dispositions du SCOT qui est un document supérieur au PLUi.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
SOUDRAY		Fontaine-Daniel - 53100 Saint-Georges-Buttavent	Registre dématérialisé	N°19
Pièces jointes :	Mail du 11/11/2019 (1 page)			

Mme Soudray fait part de son étonnement par rapport au STECAL "SGB2" positionné au cœur de Fontaine Daniel, sur une superficie de 1,04 ha, alors qu'il n'y a aucun projet d'aménagement.

Ce STECAL permettrait des constructions de 15 mètres de hauteur, sur plus de 3.000 m², soit l'une des plus importantes emprises au sol des STECAL de Mayenne communauté. Dans ce secteur, plusieurs bâtiments sont en vente, dont la salle des fêtes, pourraient accueillir une activité de loisirs.

Mme Soudray attire l'attention sur l'intérêt d'ouvrir l'aménagement de cette zone naturelle, dont la qualité paysagère est indéniable et qui marquerait sérieusement le paysage cher aux habitants et aux touristes. Elle invite Mayenne communauté à intégrer ses remarques et réflexions pour questionner le besoin réel de classer cette zone naturelle en STECAL. (voir le mail complet sur registre démat.)

Réponse du responsable du projet

Le site de Fontaine Daniel fait actuellement l'objet d'une démarche Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui viendra encadrer les conditions d'aménagement du secteur, en fixant des règles qui s'imposeront au PLUi. Dès lors, les conditions de hauteurs ou l'emprise au sol seront contrôlées.

Position de la commission d'enquête

En page 434 du rapport de présentation, le STECAL SGB2, de 1 ha 04 ca en zone NL, mentionne 3.000 m² constructibles, jusqu'à une hauteur de 15 mètres au faîtage, pour un « projet touristique comprenant une activité d'hébergement hôtelier, touristique et autres équipements recevant du public ».

Compte tenu de la qualité du site, la commission d'enquête comprend les inquiétudes de Mme Soudray, alors même que plusieurs bâtiments existants ne sont pas utilisés.

Si l'inscription du STECAL est maintenue au PLUi, alors même que le projet n'est qu'au stade de l'intention, il conviendra, comme le mentionne Mayenne Communauté dans sa réponse ci-dessus, être vigilant pour la bonne intégration paysagère et la cohabitation avec le voisinage. La population de proximité de Fontaine-Daniel méritera d'être associée, ou au minimum consultée, pendant la phase d'élaboration du projet.

Sur ce secteur protégé, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessaire.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
AMBLES	Anne	Le Champ de la Lande - 53 Saint-Georges-Buttavent	Registre dématérialisé	23
Pièces jointes :	Plan cadastral			

Je suis propriétaire de la parcelle 00W130 et j'espérais — je souhaite donc — que sa partie haute deviendrait constructible, dans la continuité du bâti, et dans une perspective d'installation multi-activités, dont agriculture en mode permaculture en profitant d'un hectare de terrain bien exposé et bien situé, tout en régénérant cet espace grâce aux bosquets qui prospèrent déjà, en replantant des haies ou autre opération souhaitable pour la cohérence des milieux (transition zone urbaine / zone agricole / zone naturelle).

Réponse du responsable du projet

Cette parcelle n'est pas urbanisable car elle n'est pas classée en zone urbaine U. Elle ne correspond pas à une dent creuse au sein d'un espace urbanisé et n'a donc pas vocation à être zonée en UB, ce qui reviendrait à générer de l'extension urbaine.

Au sujet des constructions, le zonage A permet au propriétaire de construire s'il a déjà le statut d'agriculteur.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse ci-dessus de Mayenne communauté

■ Commune de Saint-Germain-d'Anxure

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
POUTEAU	Christophe	Les Rochers - 53240 Saint-Germain-d'Anxure	ST Germain-d'Anxure	2.1
Pièces jointes :	néant			

M. Pouteau sollicite la possibilité de supprimer " un petit bout de haie », identifiée au plan graphique à proximité des bâtiments pour faciliter le passage des vaches laitières (Saint Germain d'Anxure)

Réponse du responsable du projet

La modification d'une haie n'est possible en zone agricole que dans 2 cas : la création d'un accès à une parcelle ou la modification des dimensions d'une parcelle. En dehors de ces cas, il n'est pas possible de supprimer un petit bout de haie. Mayenne Communauté est donc favorable à cette demande s'il s'agit bien de la création d'un accès. Le principe de compensation s'applique toutefois, qu'importe la taille du linéaire supprimé.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable de Mayenne communauté, dans les conditions énoncées (création d'un accès et principe de compensation mentionné au règlement littéral)

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LEMETAYER	Pierre	La Troulière - 53240 Saint-Germain-d'Anxure	ST Germain-d'Anxure	2.3
Pièces jointes :	Plan Atlas R3			

M. Lemétayer demande d'ajouter, sur le plan graphique, les haies existantes et le taillis sur la parcelle 82 (mentionnés en bleu sur le plan joint - Atlas R3)

Réponse du responsable du projet

Mayenne Communauté est favorable à cette demande si les haies existent, et sous réserve d'une preuve à l'appui.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'ajout des haies et du taillis sur le plan graphique au présent PLUi, après production des preuves demandées.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
LE MONNIER	Hervé	13 rue de la Mairie - 53240 Saint-Germain-d'Anxure	ST Germain-d'Anxure	2.4
Pièces jointes :	Plan Atlas R3			

M. Le Monnier découvre un projet de chemin à créer "qui passerait sous ses fenêtres et ne déboucherait nulle part ; ce qui peut être désagréable". M. Le Monnier demande des éclaircissements.

Réponse du responsable du projet

Monsieur Le Monnier doit faire erreur. Il n'y a pas de mention d'un projet de chemin à créer « qui passerait sous ses fenêtres ». Il n'y a pas d'emplacement réservé qui longe une quelconque habitation sur la commune afin de créer un cheminement à Saint-Germain d'Anxure. Le seul emplacement réservé prévu à cet effet est situé en bordure de l'Anxure, bien à l'écart des habitations.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des précisions apportés par Mayenne communauté et qui lèvent toute ambiguïté.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
HUET de GUERVILLE	Hervé	La Davière - 53240 Saint-Germain-d'Anxure	ST Germain-d'Anxure	3.5
Pièces jointes :	néant			

M. Huet de Guerville est venu consulter le dossier et constaté que dans le cahier de changement de destination sa demande concernant la longère a bien été prise en compte.

Réponse du responsable du projet

Pas de réponse nécessaire à cette remarque

Position de la commission d'enquête

Simple consultation.

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
DAVOUST	Olivier	La Besnardière - 53240 Saint-Germain-d'Anxure	ST Germain-d'Anxure	3.7
Pièces jointes :	Note d'observations - Plan Atlas S3 - Fiche 742 (P.150) chang. Destination			

1) M. Davoust constate qu'une haie mentionnée sur le règlement graphique a disparu au mois d'octobre (cf. plan joint).

2) Il demande le changement de destination de l'un de ses bâtiments (cf. fiche 742). Une précision doit être faite : sur la fiche 742, un bâtiment est déjà répertorié comme changement de destination (il s'agit d'un bâtiment du voisin de M. Davoust)

Le dossier n'est pas sur le registre dématérialisé.

Réponse du responsable du projet

- 1) *La disposition du PLUi les protégeant n'entrera en vigueur que lorsque le PLUi sera approuvé*
- 2) *Mayenne Communauté est favorable à cette demande, si ce bâtiment rentre dans les critères de la CDPENAF, en cohérence avec la démarche de travail qui a justifié l'inscription des autres bâtiments.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses de Mayenne communauté.

■ Commune de Saint-Julien-du-Terroux

Nom	Prénom	Adresse	Registre	Page / n°
BARBIN	Marie-Ange	Le Terroux Fleury - 53110 Saint-Julien du-Terroux	Lassay-les-Châteaux	4.7
Pièces jointes :	néant			

Consultation du PLUi pour vérification des zones agricoles et du changement destination, fiche 613

Réponse du responsable du projet

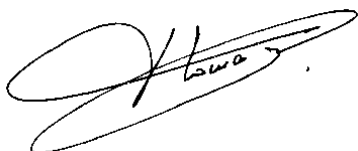
Pas de réponse nécessaire à cette remarque

Position de la commission d'enquête

Simple consultation.

Mayenne, le 16 décembre 2019

Le Président de la commission d'enquête,
Michel THOMAS



Les membres de la commission d'enquête,
Hélène APCHAIN



Alain PARRA d'ANDERT



ANNEXES

Annexe n° 1 – Arrêté portant ouverture de l'enquête publique relative au Plan local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne communauté et à l'abrogation des 11 cartes communales existantes	Page n° 172
Annexe n° 2 – SAS GAGLIONE : page 5 du courrier du 9 novembre 2019 « report des parcelles autorisées à l'exploitation des carrières en vertu des arrêtés préfectoraux en vigueur	Page n° 178
Annexe n° 3 – OAP Mayenne « Le Rocher » faisant l'objet d'une réserve Partielle de la commission d'enquête	Page n° 179

Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

**Portant OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE relative au
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MAYENNE COMMUNAUTE
Et à L'ABROGATION DES 11 CARTES COMMUNALES EXISTANTES.**

Du MERCREDI 9 OCTOBRE 2019 à 9:00H AU MARDI 12 NOVEMBRE 2019 à 17:30H.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 5214-16,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-1 et suivants et R.153-1 et suivants,

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

VU la délibération du Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LE HORPS-LASSAY en date du 16 décembre 2015 prescrivant un PLUI,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MAYENNE en date du 17 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs et les modalités de concertation,

VU la délibération du Conseil Communautaire de MAYENNE COMMUNAUTE en date du 14 janvier 2016 validant le principe de fusion des 2 procédures de prescription de PLUi initiées par la CCHL et la CCPM,

VU la délibération du Conseil Communautaire de MAYENNE COMMUNAUTE en date du 9 mars 2017 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation tout en confirmant la prescription sur le périmètre de Mayenne Communauté et les modalités de collaboration avec les communes,

VU, la délibération du Conseil Communautaire de MAYENNE COMMUNAUTE en date du 15 novembre 2018 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que les délibérations des Conseils Municipaux des communes, relatives à ce débat, entre le 9 octobre et le 18 décembre 2018,

VU, la délibération du Conseil Communautaire de MAYENNE COMMUNAUTE en date du 11 juin 2019 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

VU le SCOT de Mayenne Communauté approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 mars 2019,

VU la décision N° E19000119/44 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 13/06/2019 et décision complémentaire du 09/09/2019 désignant Monsieur Michel THOMAS en qualité de Président de la Commission d'Enquête, ainsi que Monsieur Alain PARRA d'ANDERT et Madame Hélène APCHAIN comme membres titulaires de cette Commission.

VU les différents avis recueillis émanant des communes, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et des personnes publiques associées et consultées,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête,

Après concertation avec la Commission d'Enquête,

LE PRESIDENT DE MAYENNE COMMUNAUTE ARRETE :

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le **Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Mayenne Communauté**. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement de MAYENNE COMMUNAUTE à un horizon de 10 à 15 ans. Ce document permet de répondre aux besoins liés à l'attractivité du territoire, notamment en termes d'équipements publics, d'habitat, de déplacements et d'emplois. Avec des règles d'urbanisme et d'utilisation du sol harmonisées en adéquation avec les réalités économiques, environnementales et sociales actuelles, il a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme existants et notamment aux 11 cartes communales qui seront abrogées parallèlement. Il s'agit des cartes communales des communes de : Alexain, Belgeard, Charchigné, Grazay, Hardanges, La Chapelle-au-Riboul, Le Housseau-Brétignolles, Montreuil-Poulay, Placé, Saint Georges-Buttavent et Saint Germain d'Anxure.

Le PLUi pourra faire l'objet ultérieurement de modifications ou de révisions si besoin afin de s'adapter aux évolutions du territoire.

Article 2 : Date et durée de l'enquête publique

La durée de l'enquête publique est de 35 jours consécutifs soit du Mercredi 9 Octobre 2019 à 9:00H, date et heure d'ouverture de l'enquête, au Mardi 12 novembre 2019 à 17:30H, date et heure de clôture de l'enquête.

Article 3 : Désignation du Commissaire enquêteur

M Jean Marc GUITTET, 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné, par décision du 13 Juin 2019 N° E19000119/44 et décision complémentaire du 9 septembre 2019 :

- Monsieur Michel THOMAS, Cadre bancaire retraité, en qualité de Président de la Commission d'Enquête
- Monsieur Alain PARRA D'ANDERT, Cadre bancaire retraité comme membre titulaire de la commission d'enquête.
- Madame Hélène APCHAIN, Avocate comme membre titulaire de la commission d'Enquête.

Article 4 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête relatif au PLUI est composé des éléments suivants :

- La notice comprenant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au plan, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation
- Les pièces administratives :
 - délibérations relatives à la procédure d'élaboration du PLUI
 - bilan de la concertation
 - pièces relatives à l'enquête publique
- Le projet de PLUI arrêté au Conseil Communautaire du 11 juin 2019 :
 - Le rapport de présentation complet incluant l'évaluation environnementale et le résumé non technique.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 - Les pièces réglementaires : règlement écrit et atlas du zonage
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Les annexes.
- Le recueil des avis des communes, des Personnes Publiques Associées dont l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale
- Des documents complémentaires d'informations destinées à éclairer le public, faciliter la lecture des documents et lui permettre une meilleure compréhension du PLUI.

Une note complémentaire dans le dossier rappellera les caractéristiques essentielles des 11 cartes communales qui seront abrogées parallèlement à l'approbation et la mise en œuvre du PLUI.

Le dossier comprendra également un registre d'enquête.

Article 5 : Consultation du dossier d'enquête publique

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

- **Sur support papier**

Au siège de l'enquête qui est le siège de de la Communauté de Communes MAYENNE COMMUNAUTE, 10 rue de Verdun 53100 MAYENNE du lundi au vendredi pendant toute la durée de l'enquête de 08:30 à 12:00 H et de 13:30 à 17:30H.dans le hall de la salle des Conseils. Dans toutes les communes de Mayenne Communauté aux jours et heures d'ouverture habituels des Mairies.

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

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

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

- **Via un registre numérique à partir du lien suivant :**

<https://www.registredemat.fr/plui-mayennecommunaute>

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

Article 6 : Recueil des observations

Le Public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions auprès de la Commission d'Enquête de telle sorte qu'elles lui parviennent au plus tard avant la date et heure de clôture -mardi 12 novembre 2019 à 17:30H- par les moyens suivants :

- Par le registre dématérialisé sécurisé tenu à la disposition du public 7/7J et 24/24H sur le site internet <https://www.registredemat.fr/plui-mayennecommunaute>
- Par courrier électronique, à l'adresse suivante : plui-mc@registredemat.fr
- Par courrier postal à l'adresse suivante : M le Président de la Commission d'Enquête Mayenne Communauté. 10 Rue de Verdun CS60111 53103 Mayenne Cedex en mentionnant sur l'enveloppe « EP PLUi»
- Sur l'un des 34 registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un membre de la Commission d'Enquête et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les mairies des communes de Mayenne Communauté aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'au siège de Mayenne Communauté-hall de la salle des Conseils.
- Directement auprès de l'un des membres de la Commission d'enquête, au cours de l'une des permanences tenus par cette Commission (voir article 7).

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique (registre dématérialisé et courrier électronique) ainsi que celles mentionnées sur les registres d'enquête ou reçues par voie postale seront consultables sur le registre dématérialisé susmentionné.

Article 7 : Accueil du public par le Commissaire Enquêteur

La Commission d'enquête représentée par un ou plusieurs membres se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations aux lieux, dates et horaires suivants :

1	Mercredi 9 Octobre 2019	Siège de Mayenne Communauté	9:00 à 12:00H
2	Samedi 12 Octobre 2019	Mairie de Martigné-sur-Mayenne	9:00 à 12:00H
3	Mardi 15 Octobre 2019	Mairie de Contest	9:00 à 12:00H
4	Jeudi 17 Octobre 2019	Mairie de Saint-Georges-Buttavent	9:30 à 12:30H
5	Samedi 19 Octobre 2019	Mairie de Lassay-les-Châteaux	9:00 à 12:00H
6	Lundi 21 Octobre 2019	Mairie de Jublains	13:30 à 16:30H
7	Vendredi 25 Octobre 2019	Mairie de Le Horps	14:00 à 17:00H
8	Samedi 26 Octobre 2019	Mairie de Mayenne	9:00 à 12:00H
9	Lundi 28 Octobre 2019	Mairie de La Haie-Traversaine	13:30 à 16:30H
10	Mercredi 30 Octobre 2019	Mairie de Lassay-les-Châteaux	14:00 à 17:00H
11	Mardi 5 Novembre 2019	Mairie de La-Chapelle-au-Riboul	9:30 à 12:30H
12	Jeudi 7 Novembre 2019	Mairie de Martigné-sur-Mayenne	9:00 à 12:00H
13	Vendredi 8 Novembre 2019	Mairie de St Germain d'Anxure	14:00 à 17:00H
14	Samedi 9 Novembre 2019	Mairie de Aron	9:00 à 12:00H
15	Mardi 12 Novembre 2019	Siège de Mayenne Communauté	14:30 à 17:30H

Article 9 : Clôture de l'enquête publique

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

Article 10 : Rapport et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

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

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

Article 11 : Mesures de publicité

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

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

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

-à partir de l'adresse mail plui-mc@mayennecommunaute.fr.

-ou par téléphone au 02.43.30.21.21.

Il conviendra de préciser que la demande d'information concerne l'enquête publique relative au PLUi.

Article 13 : Suite de l'enquête publique

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

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

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

Au terme de l'enquête, le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions de la commission d'enquête sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire qui délibérera parallèlement sur l'abrogation des cartes communales avant transmission au Préfet qui prendra son arrêté d'abrogation.

Article 14 : Notification et exécution du présent arrêté

M. Le Président de Mayenne Communauté est chargé de l'exécution du présent arrêté. Ampliation en sera transmise au Préfet de la Mayenne, aux Maires des communes du territoire, au Président du Tribunal Administratif de Nantes et aux membres de la Commission d'Enquête. Il sera affiché au siège de Mayenne Communauté ainsi que dans les communes et publié au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes.

Article 15 : Voie de recours

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

Fait à Mayenne, le 9 septembre 2019

Michel ANGOT

Président de MAYENNE COMMUNAUTE.



SAS BAGLIONE : page 5 du courrier du 9 novembre 2019
« report des parcelles autorisées à l'exploitation des carrières
en vertu des arrêtés préfectoraux en vigueur

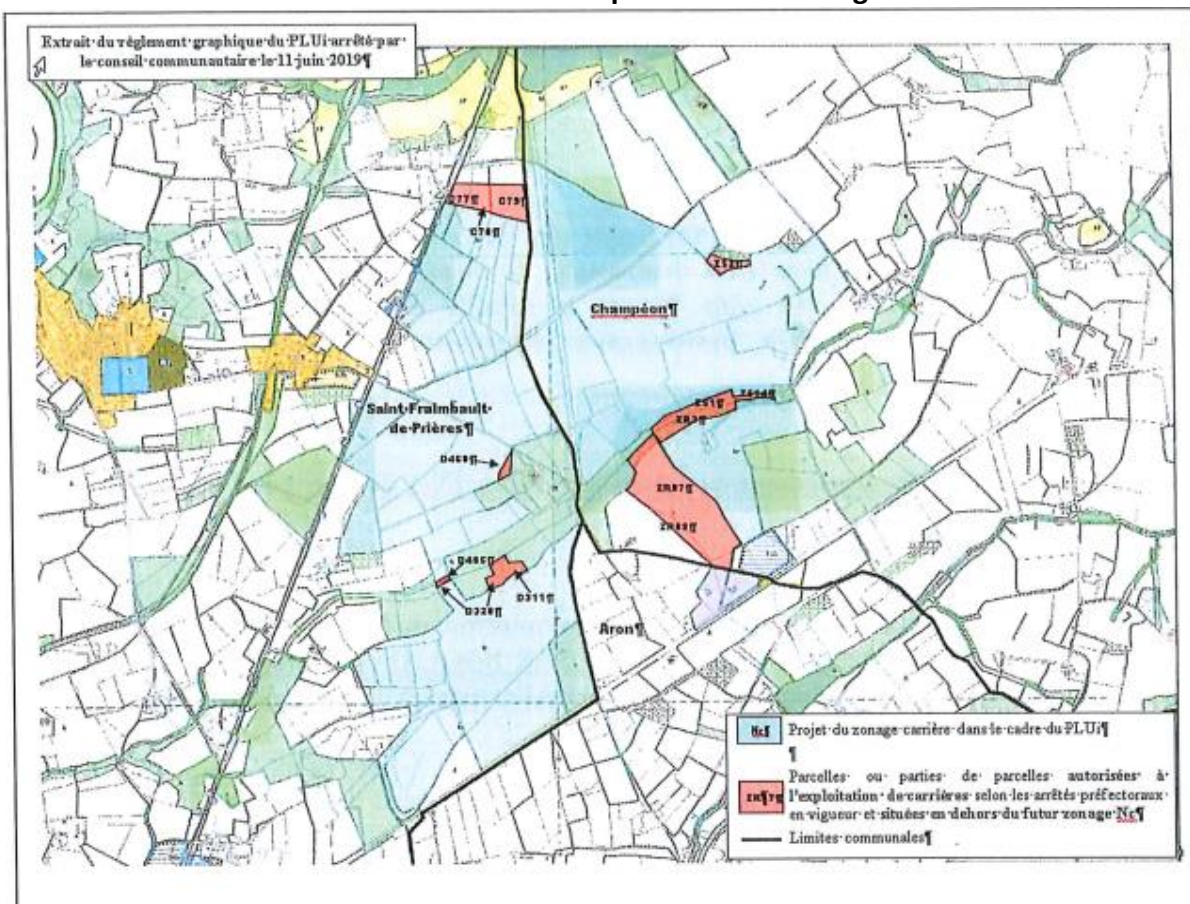


FIGURE 1 - Report des parcelles autorisées à l'exploitation de carrières en vertu des arrêtés préfectoraux en vigueur et exclues du zonage Nc réservé à l'activité des carrières dans le projet de PLUi.

Communes	Section cadastrale	Numéro	Surface totale (m ²)	Surface autorisée par AP du 18 mars 2008 (m2)
Saint Fraimbault de Prières	C	77pp	11360	5830
	C	78pp	13790	6950
	C	79pp	30293	18350
	D	311pp	19519	4300
	D	328pp	26679	10650
	D	468pp	5808	1100
	D	485pp	49547	2340
Champéon	ZR	3	160950	160950
	ZR	87	96247	96247
	ZR	89	12002	12002
	ZS	1	364120	364120
	ZS	2pp	119350	27200
	ZS	14	115430	115430

FIGURE 2 – Liste et surface des parcelles autorisées à l'exploitation de carrières en vertu des arrêtés préfectoraux en vigueur et exclues du zonage Nc réservé à l'activité des carrières dans le projet de PLUi (pp : pour partie)

**OAP Mayenne « Le Rocher » faisant l'objet d'une réserve
partielle de la commission d'enquête**

