

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



**Conclusions motivées et avis  
de la commission d'enquête**

(2<sup>ème</sup> partie)

Décembre 2019

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

## SOMMAIRE

	<u>Page n°</u>
<b>1 ▪ Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal</b>	
<b>1.1 - Contexte territorial, objet et organisation de l'enquête publique, cadre juridique et réglementaire</b>	3
<b>1.2 – Le projet du PLUI soumis à enquête publique</b>	4
1.2.1 - le rapport de présentation	4
1.2.2 - le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)	12
1.2.3 - les règlements graphique et littéral	15
1.2.4 - les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)	16
<b>1.3 – Le Bilan de la concertation</b>	17
<b>2 ▪ L'enquête publique</b>	18
<b>2.1 - Organisation, déroulement</b>	18
<b>2.2 - Les observations et demandes du public</b>	19
<b>2.3 - Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse</b>	20
<b>3 ▪ Analyse et conclusions motivées de la commission d'enquête</b>	21
<b>3.1 – Sur la composition du dossier et l'organisation de l'enquête publique</b>	21
<b>3.2 – Sur le contenu et la pertinence des options retenues au projet de PLUi</b>	21
<b>3.3 – Sur la concertation préalable</b>	22
<b>3.4 – sur les consultations réglementaires, les réponses de Mayenne communauté et l'analyse de la commission d'enquête</b>	23
3.4.1 - MRAe et Personnes publiques associées et consultées	23
3.4.2 - Conseils municipaux	38
<b>3.5 – Sur les observations recueillies pendant l'enquête publique, les réponses de Mayenne communauté et l'analyse de la commission d'enquête</b>	39
3.5.1 - Les demandes complémentaires de Maires	39
3.5.2 - Les demandes du public	40
<b>4 – Avis de la commission d'enquête</b>	46
<b>4.1 – Sur le PLUi de Mayenne communauté</b>	46
<b>4.2 – Sur l'abrogation des 11 cartes communales</b>	48

# 1 ▪ Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## 1.1 Contexte territorial, objet et organisation de l'enquête publique, cadre juridique et réglementaire

### 1.1.1 Le contexte territorial

Mayenne communauté est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016, suite à la fusion des anciennes communautés de communes du Pays de Mayenne (20 communes) et du Horps-Lassay (13 communes).

Mayenne communauté regroupe aujourd'hui 33 communes et compte 39.357 habitants, dont 13.376 à Mayenne (recensement au 1<sup>er</sup> janvier 2013). Son territoire de 622 Km<sup>2</sup> est situé sur l'axe routier Laval – Alençon (RN 162 puis RN 12) et traversé par la rivière La Mayenne. Il s'étend de Sacé (au sud) jusqu'à Thuboeuf (au nord). La ville de Mayenne constitue le pôle principal de développement démographique et économique du nord du département. La frange sud de Mayenne Communauté est sous l'influence de l'agglomération de Laval, alors que les communes situées au nord connaissent une situation d'enclavement et de dévitalisation hors de l'influence des pôles. La densité de la population a légèrement augmenté, passant de 53,7 habitants/km<sup>2</sup> en 2008, à 55,4 en 2013 (59,4 hab./km<sup>2</sup> pour le département de la Mayenne).

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.

### 1.1.2 Objet et organisation de l'enquête publique

Le 11 juin 2019, le conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Mayenne communauté. 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.

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.

Par arrêté n° 2019/AG/14, établi le 9 septembre 2019, M. Michel ANGOT, Président de MAYENNE COMMUNAUTE définit les modalités de l'enquête publique sur la période du 9 octobre au 12 novembre 2019. Le siège de l'enquête est fixé à Mayenne communauté.

Les dossiers papier et les registres d'enquête sont tenus à la disposition du public au siège de l'enquête et dans les mairies des 33 communes concernées par le projet. Le dossier est également consultable en ligne sur le site internet de Mayenne communauté et via le registre numérique mis en place par le porteur de projet. Pendant la durée de l'enquête, les observations et les demandes du public peuvent être déposées sur

les registres papier, transmis par courrier postal ou par mail ou encore directement sur le registre numérique. L'ensemble des observations et des demandes du public, régulièrement déposées sur le registre numérique, sont accessibles en ligne 24 heures / 24<sup>1</sup>.

La publicité légale (annonces légales dans les journaux Ouest-France et le Courrier de la Mayenne, affichage réglementaire et informations en ligne) a été réalisée aux dates et dans les formes réglementaires.

Les membres de la commission d'enquête ont tenu 15 permanences (avec 2 commissaires enquêteurs à chaque fois) de 3 heures chacune, réparties géographiquement sur le territoire communautaire. Sur ces 15 permanences, 4 ont été programmées un samedi matin, de 9 heures à 12 heures.

### **1.1.3 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.

Le PLUi arrêté est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. Les observations et propositions du public, parvenues pendant le délai de l'enquête, sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision (cf. article L. 123 – 1 du code de l'environnement).

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.

## **1.2 – Le projet du PLUi soumis à enquête publique**

### **1.2.1 - le rapport de présentation**

#### **1.2.1.1 - Le diagnostic territorial**

##### **• La population**

Sur les 39.357 habitants de l'EPCI, la ville de Mayenne est la plus importante avec 13.376 habitants, puis viennent Lassay-les-Châteaux (2.393 habitants), deux communes de plus de 1.500 habitants (Aron et Martigné-sur-Mayenne), 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 agglomérations de sa première couronne. Les communes rurales, faiblement peuplées, sont surtout situées 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 par son solde naturel important tandis que l'évolution liée aux soldes migratoires est plus faible qu'à l'échelle du département.

La population âgée augmente : les personnes de plus de 60 ans représentent 25,7 % de la population en 2013, contre 22,7 % en 2008. La part des jeunes diminue légèrement : les 15-29 ans, qui représentaient 16,9 % de la population en 2008, est de 16,2 % en 2013. La part des 30-59 ans est également en diminution (38,4 % 2013 contre 40,8 % 2008).

<sup>1</sup> Sauf pour les personnes qui ont expressément demandé de ne pas mettre leur observation en ligne

Le niveau des revenus des ménages est dans la moyenne du département, avec d'importantes disparités géographiques entre les habitants de Mayenne et de sa première couronne et ceux des communes rurales.

### • Le logement

En 2013, le territoire de Mayenne communauté comprend 18.800 logements, dont 39 % à Mayenne, avec une majorité de résidences principales (85,30 %). La part de logements vacants est supérieure à la moyenne départementale (respectivement 8,60 % et 8,40 %) et le parc de logement ancien est important avec 40,2 % des résidences principales construites avant 1970.

72,6 % des résidences principales sont composées de grands logements T4 et T5 avec une part de logements individuels très élevée (80,5 % en 2013), en particulier en première couronne et dans les communes rurales. La prédominance de logements individuels et leur grande taille induit une sous-occupation d'une partie importante du parc.

La ville de Mayenne possède 59 % de l'ensemble des logements locatifs privé/social de Mayenne communauté, dont une part importante de logements HLM (18,3 % des résidences principales). Les communes périurbaines et rurales ne possèdent pratiquement pas de logements HLM.

Sur la dernière décennie, 175 logements ont été construits par an, dont 27 % sur la ville de Mayenne qui compte 34 % des habitants. Depuis 2005, 96 % des logements ont été construits en individuel (moyenne départementale : 83 %). La production de logements collectifs et de logements individuels groupés reste rare. Les besoins de logement des jeunes de 15 à 30 ans sont difficiles à satisfaire en raison de leur précarité financière.

Concernant les logements à destination des publics spécifiques, pour les personnes âgées, le nombre de places en EHPAD est suffisant. Les alternatives dédiées aux personnes dépendantes, comme les résidences autonomie ou le maintien à domicile, ne répondent pas complètement à la demande. A Mayenne, l'aire d'accueil des gens du voyage est adaptée aux besoins.

### • Les équipements

Certaines communes peinent à maintenir leur école élémentaire et primaire, alors que c'est un enjeu majeur pour 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 perdu 52 étudiants (2.161 contre 2.213). Tous les établissements du second degré (collèges et lycées) sont à Mayenne, à l'exception du collègue Victor Hugo à Lassay-les-Châteaux.

L'offre de santé est disparate. La ville de Mayenne (avec le CHNM<sup>2</sup> et le pôle santé), de Lassay-les-Châteaux et les communes de première couronne sont les mieux équipées. Pour les 22 communes rurales dépourvues de professionnels de santé, la mise en réseau de l'offre existante s'avère importante pour garantir le maintien des personnes âgées dans ces communes.

Les équipements de télécommunications sont à compléter dans quelques zones isolées en milieu rural, ainsi que le déploiement du haut débit sur une bonne partie du territoire.

### • Les dynamiques économiques

L'activité économique s'organise autour du pôle central de Mayenne. La frange sud est sous l'influence de l'agglomération de Laval. 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.

Depuis 2008, on observe une diminution du nombre d'emplois et d'actifs, alors que la population globale 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) et il est plus important à Mayenne (12,4 %) que dans les autres communes du territoire (6,3 % en moyenne).

Les zones d'activités artisanales, industrielles ou commerciales se situent principalement sur la commune de Mayenne. Lassay-les-Châteaux dispose de 3 zones d'activité et quatre autres villes en sont dotées avec des superficies de moins de 5 hectares, à l'exception du parc d'activités de Saint-Fraimbault-de-Prières.

Les habitants de Mayenne communauté sont dépendants de l'offre commerciale de la ville de Mayenne qui rassemble 64 % des commerces.

<sup>2</sup> Centre Hospitalier Nord Mayenne

L'activité agricole est prédominante avec 587 exploitations d'une surface agricole utile moyenne de 74 ha. 58 % des exploitants ont opté pour un statut sociétaire ayant pour conséquence l'agrandissement des surfaces par exploitation. Mayenne communauté représente 18,3 % des installations du département. 8 % des exploitants sont concernés par une double activité.

#### • Le tourisme

Le territoire dispose de villes et de villages de caractère avec la ville de Mayenne, la cité gallo-romaine de Jublains et Lassay-les-Châteaux. Il dispose d'espaces naturels intéressants pour un tourisme nature : la rivière la Mayenne, les circuits de randonnée, le parc naturel régional de Normandie Maine...

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. Le contexte rural fait qu'une grande partie de l'hébergement se fait sous forme de gîtes et de chambres d'hôtes qui viennent pallier le manque d'hébergement marchand, de type hôtelier.

#### • Mobilités et déplacements

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'Ile de France à la Bretagne via la Basse-Normandie en irriguant la partie nord du département. A ce jour, 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, de façon à libérer le centre-ville de Mayenne du trafic de la RN 12.

Les déplacements sont majoritairement générés par les migrations domicile-travail et par le flux des marchandises liés aux activités économiques. Pour le transport de personnes, la desserte en transport en commun étant faible, l'automobile reste le moyen privilégié de déplacement. La ville de Mayenne capte la majorité des flux domicile-travail : chaque jour près de 5.800 personnes effectuent un trajet depuis les communes du territoire.

La desserte en transports en commun ne permettant pas de satisfaire tous les besoins de déplacement des habitants, le co-voiturage et les modes actifs de déplacement présentent des alternatives intéressantes pour les trajets de proximité et les loisirs. Les chemins de randonnée balisés sont nombreux, mais pas systématiquement reliés entre eux.

#### • La structure paysagère

A un type d'occupation du sol urbain ou périurbain issu des extensions récentes des agglomérations, s'oppose un type de paysage beaucoup plus rural sur les franges des autres villes et des bourgs.

Le territoire de Mayenne communauté est marqué par la présence importante de l'eau et du réseau hydrographique avec la rivière la Mayenne, ses affluents et de nombreux étangs. Ces paysages sont très attractifs et constituent des lieux de promenade et de détente particulièrement recherchés.

### 1.2.1.2 - L'état initial de l'environnement

#### • Le contexte physique

Occupation des sols : en 2016, sur une superficie totale de 62.663 ha, 74 % est occupé par les espaces agricoles (46.654 ha), 15 % par les boisements (9.404 ha), 10 % par les 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 %).

Le relief est peu marqué (point culminant de 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.

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

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 : 5 secteurs recensés), les SCAP (Stratégie de création des aires protégées : 6 secteurs recensés). 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, et en 2017, par le bureau d'étude Aquascop, sur les 14 communes restantes.

Le diagnostic des haies, réalisé par le CIPE<sup>3</sup>, 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).

#### • Gestion des eaux

L'approvisionnement en eau potable est assuré par 17 points de captage, dont le plus important 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 rapport de présentation indique les capacités des installations en précisant que la station de Belgeard est « en capacité insuffisante » et que celle de Montreuil-Poulay « sera à saturation lorsque le lotissement sera pleinement occupé ».

#### • Les risques majeurs

Les risques naturels portent sur le risque inondation avec un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne adopté le 25 novembre 2015 et son annexe, le schéma directeur de prévision des crues. Six atlas des zones inondables ont été réalisés en Mayenne pour compiler les informations sur ce risque. Le risque lié au radon existe sur la totalité du territoire, à des degrés différents selon les communes. Les risques technologiques concernent le risque de rupture des barrages (lac de Mayenne, et quelques étangs) et les installations classées pour la protection de l'environnement (75 établissements hors SEVESO recensés). Les risques industriels, avec présence de substances dangereuses concernent Antargaz à Saint-Georges-Buttavent et Les Rives d'Andaine dont la zone d'effet menace les communes de St Julien-du-Terroux et de Tubœuf. Le risque de pollution des sols est inventorié dans les bases BASIAS et BASOL. Le transport de matières dangereuses concerne les 5 axes routiers à grande circulation autour de Mayenne.

Trois plans de prévention des risques sont en place : mouvement de terrain sur la commune de Mayenne, PPR inondation (Mayenne, Saint-Baudelle, Moulay) et PPR Technique (Tubœuf et St Julien-du-Terroux).

#### • Qualité de l'air, énergie, climat

Les deux documents de référence sont le SRCAE<sup>4</sup> des Pays de la Loire, adopté le 18/04/2014, et les PCAET<sup>5</sup> pour les EPCI de plus de 20.000 habitants.

Selon une étude de 2008, l'industrie et le résidentiel pèsent pour 66 % de la consommation d'énergie, suivis par les transports. Le développement éolien des dernières années, la méthanisation, le barrage hydraulique de Saint-Fraimbault-de-Prières, les microcentrales sur la Mayenne, les plates forme bois énergie et l'aérothermie contribuent au développement de la production d'une énergie propre.

#### • Gestion des déchets

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). Cependant, des efforts sont à fournir pour atteindre les objectifs fixés par le département.

#### 1.2.1.3 - Volet « entrée de ville »

Pour les distances vis-à-vis des axes routiers à grande circulation, le dossier présente la justification de règles dérogatoires pour quatre OAP :

- L'extension de la ZA du Berry (1AUe) à Martigné-sur-Mayenne : recul de 75 à 40 mètres,
- ZA La Peyrennière (1AUe) à Mayenne : recul de 100 à 70 mètres,
- Vieille route d'Ambrières (1AUh) à Mayenne : recul de 75 à 30 mètres,
- Les Ormeaux (1AUh) à Moulay : recul à 60 mètres.

<sup>3</sup> Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement

<sup>4</sup> Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

<sup>5</sup> Plans Climat-Air-Energie Territoriaux

### 1.2.1.4 - L'explication et la justification des choix retenus

#### • Explication des choix retenus pour établir le PADD

Les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic et les orientations générales d'aménagement formulées en réponse aux constats dressés, ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur, dont le SCoT de Mayenne communauté. Les orientations suivantes ont ainsi été arrêtées :

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,
- conforter l'activité commerciale en centralités,
- préserver l'agriculture et la sylviculture,
- faire du tourisme un levier économique du territoire.

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,
- améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire,
- améliorer les dessertes externes et internes et mettre en œuvre les mobilités durables.

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,
- préserver les grands paysages, les patrimoines identitaires et les éléments de patrimoine,
- réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé.

#### • Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre le PADD

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 démontrer la complémentarité entre ces différentes dispositions réglementaires.

Le principe du zonage réglementaire du PLUi, découpé en quatre types de zones (U, AU, A et N), 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.

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, d'offrir aux ménages un cadre de vie agréable et de proposer aux acteurs économiques un contexte favorable à leur développement.

Le dispositif réglementaire répond aux orientations du PADD dans le respect des trois axes du SCoT mentionnés ci-dessus, au paragraphe « Explication des choix retenus pour établir le PADD » :

■ **Attractivité et dynamiques économiques** : le zonage du PLUi a inscrit 445,8 ha de zones urbaines à vocation économique (UE), dont 78 ha en zone à urbaniser à vocation économique (AUe) et 19,7 ha en zone 2AUe. Afin de conforter l'activité commerciale en centralité, des linéaires de commerce sont mis en place à Mayenne et à Lassay-les-Châteaux. 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 PLUi identifie 611 bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

■ **Attractivité résidentielle et services aux habitants** : l'objectif de Mayenne Communauté est de produire 2.000 logements sur la période 2018/2030. Les zones 1AUh représentent 69,9 ha selon la répartition suivante : Mayenne : 17 ha (24,30 %), pôles structurants de Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne : 9,3 ha (13,30 %), communes de la couronne mayennaise et bourgs intermédiaires : 25,1 ha (36 %) et communes rurales : 18,5 ha (26,4 %). Pour les besoins à plus long terme, 3,9 ha sont inscrits en zone 2 AUh.



▪ **Qualité du cadre de vie et exigences environnementales** : le zonage réglementaire inscrit 8.879,4 ha de zones naturelles, soit 14,17 % du territoire. Le bocage a été pris en compte avec 3.327 km de haies inscrites sur le plan de zonage et un règlement écrit qui encadre leur protection. Les 1.166 ha de zones humides, en zones A et N, font l'objet d'une attention particulière.

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. Le règlement prend en compte les autres législations en vigueur (servitudes d'utilité publique, installations classées...).

Le règlement graphique du PLUi identifie 309 emplacements réservés, 173,01 ha d'espaces boisés classés, ainsi que les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologiques et les secteurs de taille et de capacité limitées (39 en zone agricole et 7 en zone naturelle)

494 éléments bâtis ont été identifiés au titre des patrimoines bâtis à protéger.

#### • **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Entre 2006 et 2016, le territoire de Mayenne Communauté a vu son territoire changer de la façon suivante :

- + 352 ha de surface artificialisée (dont 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.

#### • **Capacité de mutation et dispositions favorisant la densification**

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.

#### • **Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

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

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

Commentaire de la commission d'enquête  
Les chiffres ci-contre totalisent 2.507 logements, surestimés pour les changements de destination

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.

### 1.2.1.5 - L'évaluation environnementale

#### • **Cadrage et méthodologie**

Le processus d'évaluation environnementale a commencé dès les premières phases de l'élaboration du PLUi. Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis une analyse fine des enjeux, puis des incidences potentielles du PLUi.

Une analyse AFOM (Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces) a été réalisée pour chaque thématique. Les incidences ont été catégorisées dans la colonne "note d'impact" sur une échelle comprenant 6 niveaux. Concernant les 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 d'intégrer des solutions pour éviter, réduire, voire compenser les incidences potentiellement négatives que pourrait générer une urbanisation de ces secteurs.

Tableau de classement des incidences selon leur impact

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 qualifiable, dépendant de certains facteurs externes, pouvant être tantôt positifs, tantôt négatifs.	N

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

La mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT 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 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.

L'évaluation environnementale du PLUi dresse un tableau de la prise en compte des prescriptions du SCoT. Quelques exemples :

- au niveau de la consommation foncière, le SCoT a prescrit une nouvelle superficie de 85 ha dédiée aux activités économiques. Le PLUi établit que l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'activité économique à court terme (1AUe) correspond à une surface de 78 ha.
- le SCoT prescrit la préservation du paysage de bocage. La possibilité de suppression des haies devra s'accompagner de mesures de compensation dans des conditions détaillées dans le PLUi. Au zonage du PLUi, les haies sont identifiées pour un linéaire total de 3.327 km et font l'objet d'une protection réglementaire avec compensation à 100 % ou regarnissage à 150 % si la compensation s'avère impossible à mettre en œuvre.
- 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 » et en zone agricole « Ap » afin de garantir leur protection.

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 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. 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.

## • Incidences prévisibles du PLUI sur l'environnement et les mesures envisagées.

Pour chacun des thèmes définis, un travail d'analyse des incidences sur l'environnement a été réalisé selon la chronologie suivante : rappel des enjeux identifiés, présentation des incidences du PLUi sur l'environnement et synthèse évaluative des incidences du PLUI sur le PADD, le zonage/règlement et les OAP. A titre d'exemple :

### Biodiversité et les composantes de la Trame Verte et Bleue

(Synthèse évaluative)

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

La synthèse évaluative est réalisée pour les 7 thèmes suivants :

- cadre physique, paysages et les patrimoines,
- biodiversité et composantes de la trame verte et bleue (tableau ci-dessus)
- gestion des eaux,
- risques majeurs,
- qualité de l'air, énergies, climat,
- nuisances,
- gestion des déchets

Concernant les incidences du PLUi sur les secteurs à urbaniser soumis à une OAP (49 OAP à vocation d'habitat et 11 OAP à vocation économique), Mayenne communauté considère que la plupart des sites n'ont pas d'incidences majeures, tant sur l'environnement que sur les futurs habitats. 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. Pour les OAP ayant obtenu les notes les plus élevées d'incidences concernant la biodiversité et la Trame verte et bleue<sup>6</sup>, Mayenne communauté propose des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

## • 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).

Les 69,9 ha réellement ouverts à l'urbanisation pour l'habitat au PLUi traduisent le souci de gestion économe des sols et la volonté de favoriser le dynamisme des centres-villes et des centres-bourgs. Les densités par commune sont 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.

<sup>6</sup> 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.

Pour la consommation d'espace à vocation d'activité économique, 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 les prescriptions du SCoT sont respectées. Elle ajoute que si les documents d'urbanisme de chaque commune avaient été maintenus, la superficie d'urbanisation aurait été de 35 ha par an, alors que le PLUi propose 15,8 ha par an.

### • 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 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 écologiques, 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 contient 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.

## 1.2.2 - Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)

Le PADD constitue le projet politique des élus de Mayenne Communauté dans les domaines de l'aménagement du territoire, en déclinaison du SCoT. Il affirme les grands choix stratégiques à l'horizon 2030. 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 PADD du PLUi de Mayenne Communauté se décline 3 ambitions structurant 10 axes d'aménagement du territoire :

#### \* Les 3 ambitions :

- Attractivité et dynamiques économiques (axes d'aménagement n° 1 à 4)
- Attractivité résidentielle et services aux habitants (axes d'aménagement n° 5 à 7)
- Qualité du cadre de vie et exigences environnementales (axes d'aménagement n°8 à 10)

**\* Les 10 axes d'aménagement du territoire :**

**Axe n° 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<sup>ème</sup> pôle d'emplois du département,
- Développer une stratégie d'implantation des emplois et activités en rendant plus attractives les zones industrielles existantes et en développant de nouveaux sites d'accueil d'activités économiques,
- Soigner le « paysage économique » en inscrivant des principes d'aménagement qualitatifs dans les opérations de requalification ou de création de zones d'activités.

**Axe n° 2 : conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés**

- Une stratégie de développement commercial conciliant proximité et complémentarité du maillage entre le pôle majeur (Mayenne), les pôles intermédiaires et de proximité,
- Affirmer les centralités comme espaces privilégiés du développement local par la préservation du maillage commercial des centres-villes et centres-bourgs,
- Agir en faveur de l'amélioration des déplacements au sein des espaces commerciaux et améliorer les déplacements en centre-ville,
- Conforter le développement commercial en accompagnant le maintien ou la mutation des commerces dans les opérations de renouvellement urbain.

**Axe n° 3 : préserver l'agriculture et la sylviculture, activités économiques garantes de l'identité des paysages de Mayenne Communauté**

- Pérenniser et valoriser les activités agricoles et sylvicoles diversifiées en encadrant les prélèvements pour le développement de l'urbanisation,
- Accompagner les mutations foncières des exploitations agricoles, l'accueil des activités agro-alimentaires et annexes. Les changements de destination seront encadrés afin de limiter les impacts sur les exploitations agricoles.

**Axe n° 4 : faire du tourisme un levier économique du territoire**

- Valoriser les atouts du territoire pour le tourisme et les loisirs (tourisme culturel, historique, nautique, vert, fluvial). Développement d'itinéraires doux reliés aux axes structurants du territoire. Valorisation du patrimoine lié à l'eau (la Mayenne) et aux vallées des autres cours d'eau,
- Mettre en place d'une offre modernisée et diversifiée d'hébergement touristique de qualité.

**Axe n° 5 : appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée par une offre de logements adaptée.**

- S'appuyer sur une armature urbaine équilibrée avec 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,
- Améliorer la dynamique démographique sur l'ensemble du territoire en produisant 2.000 logements sur la période 2018-2030, selon une répartition adaptée entre toutes les communes,
- Développer une offre diversifiée de logements, avec des réponses adaptées aux besoins des populations spécifiques, au « bien vieillir » et à réhabilitation thermique des logements existants.
- Concilier une nouvelle offre de logements avec la reconquête des centres-villes et centres-bourgs. 200 logements vacants à réinvestir entre 2018 et 2030 et nouvelles constructions autorisées dans les hameaux.

### **Axe n° 6 : améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du Territoire.**

- Améliorer les équipements et leurs conditions d'accès avec une offre qui concilie diversité, proximité et accessibilité pour les usagers (culture, sport, loisirs, équipements scolaires, offre périscolaire, équipements de santé et d'accueil aux personnes âgées).
- Coordonner l'implantation des équipements et des services à la population en valorisant les réseaux de communication, les espaces publics, les services, les événements qui favorisent le lien social et intergénérationnel.

### **Axe n° 7 : améliorer les dessertes internes et externes et la mise en œuvre de mobilités durables**

- Améliorer la qualité de la desserte routière par la réalisation de la dernière tranche du contournement de Mayenne (RN 162), la mise à 2 X 2 voies entre Mayenne et Laval, fluidifier la circulation en ville de Mayenne,
- Développer une mobilité multimodale facilitée pour les échanges entre les communes structurantes et les communes rurales, en favorisant les transports collectifs et les nouvelles aires de covoiturage,
- Accroître l'offre et l'usage des modes actifs de déplacement (marche-vélo) en développant l'habitat proche des commerces et équipements et en créant les aménagements favorables aux déplacements doux.

### **Axe n° 8 : Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue**

- Protéger les espaces naturels jouant un rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques,
- Protéger les éléments arborés et les zones humides 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 avec des exigences paysagères préservant et favorisant la végétalisation en milieu urbain.

### **Axe n° 9 : préserver les paysages et patrimoines identitaires et renforcer la qualité du développement urbain et rural**

- Protéger les grands paysages identitaires par la mise en valeur des différents paysages, des perspectives paysagères, en s'assurant de la bonne intégration 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 et en préservant les bâtiments remarquables,
- Veiller à la qualité environnementale du développement local par une densification raisonnable des espaces urbanisés existants et une intégration harmonieuse des opérations d'aménagement,
- Limiter la consommation des espaces avec une superficie maximale en extension de 190 ha (80 ha pour l'habitat et les équipements et 110 ha pour le développement économique).

### **Axe n° 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,
- Préserver la qualité des eaux et la sécurité d'approvisionnement par le renforcement de la protection des captages, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion de l'eau pluviale et des risques de pollution,
- Poursuivre la gestion durable des déchets 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 visant la réduction de la vulnérabilité aux différents risques naturels et techniques (inondations, risques technologiques, risques routiers, bruit).

### 1.2.3 - les règlements

#### Règlement graphique :

Le plan de zonage est réalisé sous forme d'un Atlas de 174 pages A3, à l'échelle 1/7500<sup>ème</sup>. Son tableau d'assemblage permet de repérer le numéro de la page de l'atlas concernée par la commune et le lieu recherché.

Les zonages et sous-zonages du PLUi sont positionnés par couleurs, avec superposition des lettres correspondantes (UA, UB, UD, UE, A, N, 1AUh, etc...). Un certain nombre d'indications complémentaires, expliquées par la légende, sont mentionnées : le patrimoine bâti protégé, les arbres protégés, les bâtiments susceptibles de changer de destination, les haies, les linéaires de commerce, les chemins protégés ou à créer, les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les espaces verts protégés, les zones humides.

#### 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).

Pour chaque zone du PLUi, le règlement littéral présente les règles à appliquer selon un plan commun :

- destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : ce qui est interdit, ce qui est autorisé ou soumis à conditions, mixité sociale et fonctionnelle,
- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions : volumétrie et implantation des constructions ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; stationnement,
- équipements et réseaux : conditions de desserte par les voies publiques et privées et par les réseaux.

Les conditions particulières propres à chaque zone, ou pour certaines communes, sont énoncées par zone du PLUi. Elles portent, notamment, sur la hauteur des constructions, la mixité sociale et fonctionnelle, les normes spécifiques aux STECAL.

Les annexes du règlement littéral présentent :

- le recensement du patrimoine bâti protégé, sous forme d'une liste par commune et d'une présentation individuelle. 497 bâtiments ou édifices sont identifiés (châteaux, chapelles, tours, stèles, croix, églises, calvaires, maisons, maisons de maître, presbytères, maisons éclusières, anciennes gares...),
- la liste des emplacements réservés avec indication du bénéficiaire (département ou commune), la destination et la superficie. 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 en détail chaque emplacement réservé, avec plan et photo aérienne.

Le document « 6.2 Les changements de destination », inclus au « recueil complémentaire d'information sur le PLUi », présente 794 bâtiments identifiés avec une liste indiquant les numéros d'ordre, les adresses et les numéros des parcelles. Chaque bâtiment est présenté individuellement avec une photographie et son positionnement sur le plan (quelques photographies sont manquantes).

### 1.2.4 - les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Le PLUi comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : 49 secteurs (OAP) à vocation d'habitat (1AUh) et 11 secteurs (OAP) à vocation d'activités économiques (1AUe) sont présentés.

#### Les OAP à vocation d'habitat

Les 49 OAP à vocation d'habitat, positionnées sur le territoire de 29 communes, offrent une potentialité de 986 nouveaux logements. Charchigné, La Haie-Traversaine, Montreuil-Poulay et Rennes-en-Grenouilles ne présentent pas d'OAP habitat. Chaque OAP est décrite selon le plan suivant :

■ **Présentation** : superficie, situation dans l'agglomération et son environnement et usage actuel du sol. Les zones humides, lorsqu'elles sont présentes, sont signalées et illustrées sur le plan.

■ **Programmation / Aménagements** : le document précise que les éléments figurant sur le document « OAP » sont complémentaires aux dispositions du règlement de la zone à urbaniser concernée. Les indications particulières portent sur :

- le nombre et le type de logements prévus (pavillonnaire et/ou intermédiaire),
- les marges de retrait par rapport au maillage bocager,
- la description des accès et des voies de circulation.

Un chapitre « Paysage et espaces verts » traduit les prescriptions concernant le paysage, le maillage bocager, le traitement des impacts sur les zones humides...

■ **Schéma** : Il s'agit d'un plan graphique sur lequel figurent les indications suivantes, en fonction des OAP : situation dans la ville ou la commune, emprise de la zone humide (si existante), maillage bocager à créer/conserver/regarnir, arbres et arbustes à conserver, principe d'accès à la zone, zone de sécurité à aménager et zone non aedificandi. Les plans n'illustrent pas les dénivelés (pas de courbes donnant les niveaux).

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

Le document 3.5 « Orientations d'Aménagements et de Programmation – OAP », joint du dossier soumis à enquête publique comporte des erreurs matérielles sur le nombre minimal de logements indiqué par secteur d'OAP (au total 742 au lieu de 986).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, Mayenne communauté y a remédié en intégrant au dossier soumis à enquête publique un document « n° 6 - Recueil d'informations complémentaires sur le PLUi ». Le premier volet (6.1) restitue le nombre de logements par OAP, avant et après correction.

Après rectification, les 986 nouveaux logements prévus respectent les densités minimales définies au rapport de présentation du PLUi.

#### Les OAP à vocation économique

11 secteurs d'OAP à vocation économique concernent les communes de Aron, Champéon, Commer, Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne, Mayenne et Saint-Fraimbault-de-Prières. La description des OAP à vocation économique est présentée à l'identique des OAP habitat ci-dessus.

En pages n° 484 à 546, le rapport de présentation décrit les études individuelles détaillées des 49 OAP habitat et des 11 OAP à vocation économique, avec la description du milieu dans lequel chaque OAP se situe et une notation des impacts sur l'environnement, ainsi qu'une analyse des incidences et mesures Eviter-Réduire-Compenser envisagées.



### 1.3 – Le Bilan de la concertation

La concertation s'est organisée autour des moyens d'information et de participation définis lors de la prescription du PLUi (conseil communautaire du 19 mars 2017), auxquels se sont ajoutés des moyens supplémentaires mobilisant le public à de nombreuses reprises, au-delà des dispositions légales et réglementaires.

**Dès le lancement de l'élaboration du PLUi**, Mayenne communauté a créé un logo permettant l'identification visuelle du PLUi et mis en ligne, sur son site internet, les outils de concertation à destination des habitants (questionnaire, carte collaborative, possibilité de contribution photographique). 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.

**Pendant la phase de diagnostic**, de 2016 à 2018, ont été organisés :

- des ateliers thématiques, les 3 décembre 2016, les 25,26 avril et 5 mai 2017, avec les élus et les acteurs locaux,
- la consultation de groupes citoyens, de janvier à mars 2017, sur la base du diagnostic et des premiers enjeux, et l'organisation de deux « cafés resto » destinés à initier les habitants à utiliser la carte collaborative,
- une concertation tout public, les 25 et 26 février 2017, avec 69 participants,
- la diffusion, aux élus et aux habitants, d'un dépliant synthétisant le diagnostic et les enjeux (juin 2017),
- à compter de janvier 2018, installation de 4 panneaux d'exposition à l'hôtel communautaire et dans toutes les mairies de Mayenne communauté.

**Au stade de l'élaboration du PADD**, trois réunions publiques, les 9,10 et 15 octobre 2018, à Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne et Mayenne, pour présenter les enseignements du diagnostic et les orientations du PADD (80 participants).

**Pendant la phase du règlement :**

- quatre réunions publiques « décalées » animées par la compagnie « *Ces dames disent* », sur la base d'expositions photographiques (90 participants). L'objectif était de se projeter dans les 10-20 ans à venir,
- Les 11, 12 et 18 mars 2019, trois réunions publiques (120 participants), à Lassay-les-Châteaux, Martigné-sur-Mayenne et Mayenne, pour présenter le règlement (zonage et règlement écrit),
- A compter d'avril 2018, installation des 5 panneaux d'exposition à l'hôtel communautaire ainsi que dans les 33 communes, avec affichage des plans de zonage et mise à disposition de registres pour les observations du public (30 observations recueillies).

**Pendant toute la période d'élaboration du PLUi :**

- 22 articles ont été diffusés dans la presse locale, 5 dans le journal communautaire et 38 dans les bulletins communaux de 20 communes,
- Le site internet de Mayenne communauté (2 pages d'accueil web « Mayenne Communauté demain » et « PLUi », avec une adresse mail et un n° de téléphone dédiés, à disposition du public pour toutes remarques, questions ou demandes,
- 9 communes ont intégré à leur site internet un lien vers les pages du PLUi du site de Mayenne Communauté.

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

## 2 ▪ L'enquête publique

### 2.1 – Organisation, déroulement

#### Les réunions et travaux préparatoires

Pour la préparation, l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, M. Clément Ventosa, directeur de l'Aménagement, de la Mobilité et de l'Environnement et Mme Annie Trohel-Leblanc, responsable Logement, Transports au sein de cette même direction, ont été les interlocuteurs des membres de la commission d'enquête.

Des entretiens ont eu lieu avec M. Michel Angot, Président de Mayenne communauté et M. Antoine Valprémit, Vice-Président de Mayenne communauté, en charge de l'aménagement du territoire.

Pendant l'enquête, les commissaires enquêteurs ont rencontré une partie des Maires des communes de Mayenne communauté pour un éclairage sur les dispositions du PLUi concernant leurs communes respectives et pour recueillir leurs observations ou demandes complémentaires à la délibération de leur conseil municipal.

Deux réunions de préparation de l'enquête publique ont été organisées le 31 juillet et le 9 septembre 2019. Au cours de ces rencontres, le dossier du projet de PLUi a été remis et commenté aux membres de la commission d'enquête et les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête ont été définies :

- contenu du dossier (PLUi et abrogation des 11 cartes communales) à tenir à la disposition du public,
- lieux et moyens de mise à disposition et de consultation du dossier (Mayenne communauté, les 33 mairies concernées, le site internet et le registre dématérialisé, un poste informatique dédié),
- modalités de dépôt des observations du public (registres papier, courrier, mail et registre dématérialisé),
- publicité légale et information du public,
- contenu de l'arrêté d'ouverture et de l'avis d'enquête publique,
- fonctionnalités du registre dématérialisé,
- consultation de l'ensemble des observations du public, via le registre dématérialisé,
- organisation des permanences des commissaires enquêteurs.

Les demandes de la commission d'enquête ont été prises en compte par les représentants de Mayenne communauté.

#### 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, à bonne date, conformément aux obligations réglementaires : deux parutions en annonces légales dans chacun des journaux Ouest-France et le Courrier de la Mayenne, affichage, au format réglementaire, sur les panneaux habituels de Mayenne communauté et des 33 Mairies concernées, ainsi qu'en divers endroits stratégiques et de passage du territoire.

L'avis d'enquête publique était également accessible sur les sites internet de Mayenne communauté et de certaines communes et via le registre dématérialisé.

Pendant la durée de l'enquête, le contenu du dossier tenu à la disposition du public a été régulièrement vérifié par les membres de la commission d'enquête, à l'occasion de chaque permanence et par des vérifications ponctuelles sur le site internet de Mayenne communauté et le registre dématérialisé.

#### Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 9 octobre 2019 à 9 h 00 jusqu'au 12 novembre 2019 à 17 h 30, soit pendant 35 jours consécutifs.

**Le registre dématérialisé** a été un outil efficace de consultation des documents du PLUi. 564 visiteurs ont visionné les documents 838 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	<b>Total</b>	<b>653</b>	<b>838</b>

Le registre dématérialisé permet aussi de consulter l'ensemble des demandes et observations du public, au fur et à mesure de leur dépôt.

**Permanences des commissaires enquêteurs.** 15 permanences, de 3 heures chacune, ont été tenues :

- 3 permanences à Mayenne (9 octobre, 26 octobre et 12 novembre 2019),
- 2 permanences à Martigné-sur-Mayenne (12 octobre et 7 novembre 2019),
- 2 permanences à Lassay-les-Châteaux (19 et 30 octobre 2019),
- 1 permanence à Contest (15 octobre 2019), Saint-Georges-Buttavent (17 octobre 2019), Jublains (21 octobre 2019), Le Horps (25 octobre 2019), La Haie-Traversaine (28 octobre 2019), La Chapelle-au-Riboul (30 octobre 2019), Saint-Germain-d'Anxure (8 novembre 2019) et Aron (9 novembre 2019).

Les permanences ont toutes été tenues par deux commissaires enquêteurs. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil et toutes les personnes ont été reçues individuellement. Quatre permanences ont été programmées un samedi matin.

Au cours des 15 permanences, les commissaires enquêteurs ont renseigné 144 personnes et 117 demandes ou observations ont été enregistrées. 21 personnes se sont déplacées pour une simple consultation du dossier.

## 2.2 – Les observations et demandes du public

En prenant en compte les observations mentionnées sur les registres d'enquête, reçues par courrier, par mail et sur le registre dématérialisé, 155 personnes ont émis 263 demandes et observations (une même personne peut émettre une ou plusieurs observations).

Les 263 observations 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,
- Le règlement graphique (34 observations – 13 %), souvent lié au zonage ci-dessus ou pour signaler des désaccords sur le linéaire des haies ou demander des modifications 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 nouveaux bâtiments,
- Le règlement littéral (25 observations – 9,5 %), afin d'être renseigné sur les règles de construction et d'utilisation des sols,
- Les questions d'environnement et les servitudes d'utilité publique (14 observations – 5 %),
- 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, les activités économiques et commerciales, la mobilité-transports, les STECAL, l'agriculture, l'organisation et les modalités de l'enquête publique.

## **2.3 – Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de Mayenne communauté**

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.

A l'aide de ce document, la commission d'enquête sollicite la position et les réponses de Mayenne communauté sur les demandes et observations :

- de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), des personnes publiques associées et consultées et des conseils municipaux,
- des demandes complémentaires de Maires, formulées en cours d'enquête,
- des observations et demandes du public,
- des questions complémentaires de la commission d'enquête.

Mayenne communauté a remis le mémoire en réponse au président de la commission d'enquête le 5 décembre 2019.

L'intégralité du procès-verbal de synthèse, des réponses de Mayenne communauté et la position de la commission d'enquête figurent en pages 66 à 170 du rapport (1<sup>ère</sup> partie) de la commission d'enquête. Ces éléments sont repris sous forme de synthèse aux chapitres 3.4 et 3.5 « analyse et conclusions motivées » ci-après.

### 3 ▪ Analyse et conclusions motivées de la commission d'enquête

#### 3.1 - Sur la composition du dossier et l'organisation de l'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique est constitué de 7 recueils destinés à présenter le projet portant sur l'élaboration du PLUi de Mayenne communauté et l'abrogation de 11 cartes communales existantes :

- Une notice d'enquête publique qui rappelle les étapes d'élaboration du PLUi, présente l'objet et les modalités de l'enquête,
- Les pièces administratives relatives à la procédure d'élaboration du PLUi, le bilan de la concertation, la désignation de la commission d'enquête, l'arrêté d'ouverture, les avis d'enquête publique...
- Le projet de PLUi arrêté : rapport de présentation, résumé non technique, PADD, règlement écrit, atlas du zonage, OAP, et annexes.
- Le recueil des avis des communes
- Le recueil des avis des Personnes Publiques Associées : Mission régionale de l'Autorité Environnementale, l'Etat et les autres personnes publiques associées et consultées.
- Le recueil complémentaire d'information sur le projet de PLUi : évolutions envisagées en réponse aux avis des PPA, changements de destination et emplacements réservés.
- Le recueil d'informations sur les 11 cartes communales à abroger.

Le dossier a été mis à disposition du public, du mercredi 9 octobre 2019, à 9 h 00 au mardi 12 novembre 2019, à 17 h 30, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- dans les 33 mairies de Mayenne communauté,
- au siège de Mayenne Communauté, avec, en plus, un poste informatique à disposition du public,
- sur le registre dématérialisé et sur le site internet de Mayenne communauté.

Le public pouvait ainsi formaliser ses avis, demandes et observations, soit sur l'un des 34 registres tenus à leur disposition, soit pendant les 15 permanences des commissaires enquêteurs, soit par courrier adressé à M. le Président de la commission d'enquête, soit par courrier électronique à l'adresse mail dédiée à la présente enquête, soit sur le registre dématérialisé.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête considère que le contenu du dossier soumis à enquête publique et le déroulement de l'enquête sont conformes aux dispositions réglementaires auxquelles ils se rattachent. Le public a pu prendre connaissance du dossier sans difficulté, être accompagné par les commissaires enquêteurs pendant les permanences, et formaliser leurs demandes et observations pendant les 35 jours consécutifs d'enquête publique.***

#### 3.2 - Sur le contenu et la pertinence des options retenues au projet de PLUi

L'élaboration du projet relève d'un processus respectueux des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, relatives à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme :

- diagnostic territorial,
- état initial de l'environnement,
- explication des choix retenus pour établir et mettre en œuvre le PADD,
- consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- capacités de mutation et dispositions favorisant la densification,
- justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le processus d'évaluation environnementale a commencé dès les premières phases de réflexions sur l'élaboration du PLUi et tous les documents ont fait l'objet d'analyse et de réflexion portant sur les impacts environnementaux potentiels pour le territoire communautaire. Certaines décisions et orientations ont ainsi pu être écartées, car jugées comme ayant trop d'incidences sur l'environnement

Le travail d'analyse sur les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à une OAP a qualifié l'impact qu'aurait une urbanisation potentielle de ces secteurs. Il a permis d'intégrer des solutions pour éviter, réduire, voire compenser les incidences potentiellement négatives que pourrait générer une urbanisation de ces secteurs.

Concernant l'articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, plans et programmes, la mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT et le Programme Local de l'Habitat 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 (2017 et 2019).

Le PLUi prend en compte des enjeux environnementaux par la protection des milieux naturels identifiés comme des réservoirs de biodiversité ou le linéaire bocager qui sont protégés.

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.

Pour assurer le suivi de la mise en œuvre du plan, 28 indicateurs sont proposés. 22 seront suivis annuellement et les 6 autres selon une périodicité allant de 3 à 6 ans.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

##### ***La commission d'enquête considère que :***

- ***Le processus d'élaboration du PLUi de Mayenne communauté respecte les dispositions réglementaires qui s'y rattachent,***
- ***Les choix opérés dans le PADD sont justifiés, notamment sur les points suivants :***
  - ***L'objectif de croissance démographique de 0.5 % par an (40 648 habitants à l'horizon 2030) qui détermine le besoin de 2.000 nouveaux logements pour les 10 ans à venir ; le SCoT prévoyait le même nombre sur 12 années.***
  - ***45 % des 2.000 logements pourront se faire en densification et occupation de la vacance, sans nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ainsi, 1.100 logements sont prévus en extension.***
  - ***La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers fixée en conformité avec le Document d'Orientations d'Objectifs du SCoT, avec un plafond de consommation à 189 ha dont 111 ha maximum pour les sites d'activités et 78 ha pour les autres usages (habitat, équipements...).***
  - ***Le recensement du patrimoine bâti à protéger, réalisé sur l'ensemble des communes,***
  - ***Le recensement du patrimoine bâti en zone agricole et naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination,***
  - ***Les secteurs retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans le but de préserver l'activité agricole et les grands espaces naturels caractéristiques du territoire.***

### **3.3 - Sur la concertation préalable**

La concertation mise en œuvre pendant la durée de l'élaboration du PLUi s'est organisée autour des moyens d'information et de participation définis lors de la prescription du PLUi par le conseil communautaire du 19 mars 2017, auxquels se sont ajoutés des moyens supplémentaires mobilisant le public à de nombreuses reprises, au-delà des dispositions légales et réglementaires

Dès le lancement du PLUi, la population et les corps constitués ont été informés, consultés, sollicités par divers moyens : bulletins communautaires et municipaux, pages dédiées sur les sites internet de Mayenne communauté et de quelques communes, réunions publiques, ateliers thématiques, panneaux d'exposition. Des actions spécifiques ont été conduites à chaque phase de l'élaboration du PLUi : diagnostic, PADD, règlement graphique et écrit.

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

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête considère que la concertation préalable a été conduite de manière complète et active, dans le respect des dispositions réglementaires. La population et les élus locaux ont significativement participé et apporté leur contribution dans l'élaboration du projet du PLUi de Mayenne communauté.***

### **3.4 - sur les consultations réglementaires, les réponses de Mayenne communauté et l'analyse de la commission d'enquête**

#### **3.4.1 - MRAe et Personnes publiques associées et consultées**

***Les éléments ci-dessous, traités par thèmes, résument les observations de la MRAe, des Personnes Publiques associées ou consultées, ainsi que les réponses de Mayenne communauté et les analyses de la commission d'enquête.***

***Pour l'exhaustivité des questions, observations et des réponses, ainsi que la position de la commission d'enquête, se reporter au rapport (partie 1) de la commission d'enquête, en pages n° 66 et suivantes.***

#### **■ Le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale**

La MRAe considère que le diagnostic territorial est plutôt complet mais qu'il manque parfois de cohérence avec des éléments de justification des choix retenus, ce qui peut conduire à une certaine confusion pour le lecteur. Elle estime qu'il devrait être complété par un bilan complet et précis de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie précédente.

La MRAe constate aussi que le rapport d'évaluation environnementale propose un dispositif de suivi composé d'une trentaine d'indicateurs, mais que pour chaque indicateur, il manque un état zéro, des objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.

L'Etat semble faire le même constat puisqu'il suggère qu'il faudrait plus de précisions sur les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il propose que les dossiers d'études et les inventaires qui ont conduit aux prises de décisions soient annexés au PLUi.

### ◆ Réponse de Mayenne Communauté

Mayenne Communauté, dans son mémoire en réponse est favorable à la prise en compte de la recommandation de la MRAe relative à la complétude du diagnostic territorial, et examinera s'il est possible d'ajuster le rapport de présentation 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 ») et en complétant le chapitre existant en fonction des données disponibles. Elle confirme cette position, s'agissant de l'avis de l'Etat, où elle répond qu'elle est favorable à l'apport de compléments du diagnostic et qu'elle estime que le chapitre de l'analyse de la consommation d'espace pourrait être complété et que celui relatif à la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis pourrait être étoffé. Elle précise également que le chapitre des explications sur les choix retenus pourrait être étoffé.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête constate la volonté de Mayenne communauté de prendre en compte, dans la mesure du possible et des données disponibles, les recommandations de la MRAe et de l'Etat. Elle conforte Mayenne communauté dans cette démarche qui facilitera la compréhension, par le public, du diagnostic territorial et de la consommation des espaces.***

***La commission d'enquête estime que les études et inventaires antérieurs ayant aidé à la réalisation du projet du PLUi pourraient être annexées au projet, dans la mesure du possible. Ces éléments faciliteront la compréhension du projet par le public.***

### ■ La consommation d'espace

La MRAe observe qu'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la décennie (2006-2016) fait état d'une consommation globale de l'ordre de 35 ha par an, mais que cette analyse ne distingue pas les parts de consommation d'espace liées aux vocations habitat, activités, équipements, infrastructures et qu'elle doit être complétée et précisée.

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.

L'Etat demande que les analyses de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis réalisées dans le rapport de présentation soient complétées.

### ◆ Réponse de Mayenne Communauté

Sur la consommation d'espace des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation économique, Mayenne Communauté 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 en zones AUE (besoins en matière d'emplois, reprise de la dynamique économique, faibles disponibilités foncières existantes, variété réduite de types de fonciers). Elle souligne que le travail du zonage 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.

Mayenne communauté est favorable à étoffer les analyses de consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.



### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête constate la volonté de Mayenne communauté d'intégrer, au rapport de présentation, des données complémentaires permettant d'expliquer et de justifier, dans la mesure du possible, les capacités de densification, les potentiels sur les zones existantes et les besoins en consommation d'espace.***

## **■ L'environnement**

### **▪ Zones boisées, EBC, haies, trame verte et bleue, zones humides, zones naturelles**

La MRAE indique que le dossier n'explique pas suffisamment les méthodes qui ont été employées pour inventorier les zones humides et construire la trame bleue et verte à l'échelle du PLUi. Elle considère que, pour les secteurs impactant des zones humides, le rapport d'évaluation environnementale ne décline pas suffisamment les moyens de compensation retenus. Pour les cas où une démarche ERC le justifiera, il convient d'encadrer clairement les mesures de réduction ou de compensation, de clarifier l'identification des zones humides sur tout le territoire dans le règlement graphique, ainsi que les dispositions du règlement écrit de nature à garantir leur protection.

La MRAE recommande d'améliorer la prise en compte des enjeux de biodiversité et des milieux naturels en portant une attention particulière sur la préservation du maillage bocager.

Concernant les ressources en eau, la MRAE recommande de justifier du respect des dispositions de protection des captages d'eau et de compléter l'évaluation environnementale au regard de la sensibilité du territoire à l'érosion des sols par ruissellement des eaux pluviales.

L'avis de l'Etat mentionne que, 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 complet. Il ajoute que 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 », ne sont pas assez lisibles. Il mentionne qu'il convient d'harmoniser à 15 mètres la zone inconstructible à partir du haut des berges des cours d'eau.

Tout comme la MRAE, l'Etat invite Mayenne communauté à mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle avec la capacité opérationnelle des dispositifs de gestion des eaux usées de chaque commune.

Le Parc Naturel Régional Normandie-Maine recommande 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,

Le Centre Régional de la Propriété Forestière 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 demande à adapter la rédaction, au rapport de présentation (page 428), du texte concernant les défrichements, coupes et abattages des espaces boisés classés.

La Chambre d'Agriculture demande à intégrer les principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour les zones humides et demande que soit autorisée, exceptionnellement, l'extension de bâtiments agricoles existants sous réserve d'appliquer le principe ERC.

Le SAGE Mayenne suggère d'ajouter le terme « zones humides fonctionnelles » sur l'ensemble des documents du PLUi et d'intégrer les données des inventaires à l'état initial de l'environnement. Il demande que la trame zones inondables soit ajoutée au règlement graphique,

### **◆ Réponse de Mayenne Communauté (cf. Mémoire en réponse)**

En réponse à la MRAE, qui demande de compléter l'état initial de l'environnement, Mayenne communauté mentionne que le rapport de présentation détaille déjà certains éléments de méthode. Elle est néanmoins

favorable à compléter le dossier de PLUi sur ce point en intégrant les études complètes des zones humides et de la trame verte et bleue, dans lesquelles la méthodologie et les résultats sont détaillés.

Mayenne Communauté est favorable à apporter des compléments sur la présentation des OAP, figurant en pages 485 à 546 du rapport de présentation, dans le but de faciliter la compréhension du repérage des sensibilités et des enjeux aux abords de ces zones et à détailler la démarche « éviter-compenser-réduire » pour chaque site.

La distance de 15 mètres inconstructible à partir du haut des berges des cours d'eau sera harmonisée au règlement littéral.

Pour les OAP, il sera rappelé que la mise en œuvre des projets est conditionnée à un bon fonctionnement des procédés de traitement des eaux.

Concernant les EBC, Mayenne Communauté est favorable à l'apport d'ajustements de rédaction dans le règlement.

En réponse aux observations du SAGE Mayenne, Mayenne communauté indique que la trame des zones inondables sera portée sur un document graphique annexe. En ce qui concerne le repérage des zones humides, Mayenne communauté précise qu'il a été effectué par Aquascop (conformément aux critères Loi sur l'eau) sur la totalité des zones 1AU pendant la phase préparatoire du PLUi.

Concernant les haies, Mayenne Communauté est favorable aux compléments à apporter au plan de zonage à partir des ajouts de repérage transmis par le Parc Naturel Régional Normandie Maine.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***L'inventaire des zones humides ayant été réalisé récemment par Aquascop sur la totalité des secteurs ouverts à l'urbanisation (zones 1AU retenues au projet de PLUi), il y a lieu de considérer que cet inventaire est exhaustif ; ce qui ne peut être affirmé sur le reste du territoire.***

***Concernant les OAP, l'apport de compléments sur la démarche « éviter- compenser-réduire » pour chaque site et ses abords est nécessaire ; ce que Mayenne communauté s'est engagé à faire.***

***Plus généralement, la commission d'enquête considère que Mayenne communauté a pris en compte les demandes et observations de la MRAe, des PPA et PPC sur ces questions environnementales, en s'engageant à introduire aux différents documents écrits et graphiques les compléments sollicités et à ajouter en annexes les études et justifications nécessaires.***

#### **▪ Les économies d'énergie, déplacements doux**

La MRAe observe que des cheminements doux sont prévus au sein des OAP, mais que le PLUi ne traduit aucune vision sur les liaisons douces possibles entre les communes. Elle souhaiterait que des modes actifs de déplacement soient traduits. L'Etat affirme que toutes les OAP à vocation d'habitat ou d'activités doivent proposer des orientations visant les déplacements doux.

La MRAe constate que le projet du PLUi n'impose pas d'exigences en termes de production d'énergie renouvelable pour les constructions, extensions et réhabilitations. Elle recommande de mieux saisir l'enjeu énergétique en introduisant des exigences en termes d'économie d'énergie, de production d'énergie renouvelable.

#### **◆ Réponse de Mayenne Communauté**

Sur les déplacements doux, Mayenne communauté répond que de nombreuses OAP les prévoient déjà mais rappelle que, hors de son périmètre, une OAP ne peut prescrire d'orientations. Elle expose que le PLUi 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 et les liaisons existantes proches. Elle rappelle que plusieurs emplacements réservés pour la création de ces liaisons ont été inscrits dont certains relèvent d'une logique interurbaine/intercommunale. Mayenne communauté se dit néanmoins favorable à compléter la

rédaction relative aux OAP pour inscrire la recherche d'un maillage/raccordement des OAP avec les cheminements limitrophes et à renforcer ces éléments dans le rapport de présentation.

Sur la question de l'absence d'exigences en termes de production d'énergie renouvelable dans le règlement écrit, Mayenne communauté répond que le PLUi comprend des dispositions plus souples. L'objectif est de faciliter l'isolation des constructions existantes et d'autoriser le développement des sites de production d'énergie renouvelable sur le territoire, de façon adaptée aux spécificités des zones urbaines, agricoles et naturelles. Mayenne communauté rappelle qu'une prochaine réglementation Environnementale (RE 2020), semble être plus exigeante pour les nouvelles constructions que ne l'est la réglementation actuelle (à savoir la réglementation Thermique 2012 qui exige des bâtiments « quasi- passifs » en termes de consommation d'énergie). Dès lors, elle estime qu'il n'a pas été pertinent d'aller au-delà de la réglementation et d'augmenter le surcoût des constructions.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête constate l'existence, sur les cartes graphiques, d'emplacements réservés pour quelques liaisons interurbaines et inter-quartiers. Elle estime que la création de liaisons douces mériterait d'être complétée, notamment au niveau de leurs interconnexions.***

***Sur la question de la production d'énergie renouvelable, la commission d'enquête est en accord avec Mayenne communauté de ne pas augmenter les coûts pour les logements existants, et qui s'en réfère la nouvelle réglementation (RE 2020) qui s'imposera pour les nouvelles constructions.***

#### **▪ Les risques**

La MRAe estime qu'il convient de reporter l'enveloppe des zones d'aléas (risque de rupture de barrage, aléa minier, canalisations de gaz, risque technologique) sur les plans de zonage réglementaires du PLUi et le règlement écrit et de traduire les dispositions du PGRI pour l'ensemble des secteurs concernés par les risques d'inondation.

En raison du classement du territoire en zone 3 pour le risque lié au radon, la MRAe et l'Etat estiment qu'une information sur les techniques de construction efficaces pour en réduire les effets pourrait être ajoutée.

L'Etat relève que le projet du PLUi recense 5 sites basés à Mayenne sous BASOL et 246 répertoriés sous BASIAS. Il estime que Mayenne communauté devrait indiquer plus d'informations pour s'assurer de l'absence de risque pour les occupants. Il considère que l'objectif est d'apprécier l'opportunité de définir des secteurs à risque et d'y associer les restrictions d'usage.

L'Etat observe que l'activité de baignade de Saint-Fraimbault-de-Prières n'est pas mentionnée dans le projet du PLUi et qu'il y a un risque de développement des cyanobactéries. Il estime qu'un travail en amont doit être réalisé pour garantir une bonne qualité des eaux de baignade.

#### **◆ Réponse de Mayenne Communauté**

Mayenne communauté est favorable à l'apport de compléments d'informations sur les risques au dossier de PLUi (rapport de présentation, règlement, plan de zonage et annexes). Elle précise que les documents complémentaires seront adaptés de façon à assurer une bonne lisibilité et un accès aisé à l'information.

Radon : Mayenne communauté rappelle que les procédés de construction n'entrent pas dans le champ de compétence du PLUi et que les techniques de construction, en vue d'en réduire les effets, sont examinées lors de l'instruction des permis de construire, en application du code de la construction et de l'habitat.

Concernant les sites BASOL et BASIAS, Mayenne Communauté se dit favorable à l'apport de données complémentaires issues du tableau disponible en 2019 sur la Base de données de l'Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS). Elle rappelle 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. Mayenne communauté explique que la prise en compte de ces sites 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.

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

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête prend acte de l'appropriation de Mayenne communauté vis-à-vis des préconisations de la MRAe et de l'Etat sur le domaine des risques. Elle confirme l'importance d'indiquer les zones des risques sur le règlement graphique et de prendre en compte les risques d'inondation, tant dans le règlement graphique que dans le règlement écrit, notamment en traduisant le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021.***

***Concernant le Radon, 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, même si ce risque n'a pas à être retranscrit dans les dispositions réglementaires du PLUi et ce, afin que le public puisse être pleinement et préalablement informé.***

#### **■ L'habitat (densification, extensions urbaines, mixité sociale)**

La MRAe note que le PADD reprend l'objectif du SCoT de produire 2.000 logements sur la période 2018-2030, soit une moyenne de 167 logements par an et que l'étude sur le foncier mobilisable, réalisée dans le cadre du PLH 2018-2023, figure au rapport de présentation. Le rapport de présentation (en page 441) 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.

La MRAe relève que le potentiel de nouveaux logements dans les STECAL n'est pas précisé et elle recommande de reconsidérer les choix retenus en recherchant une densité satisfaisante.

L'avis de l'Etat relève que le nombre prévu de logements dans les OAP fait apparaître une densité de 11 logements/ha ce qui n'est pas cohérent avec les objectifs du PADD et il observe que le projet de PLUi prévoit un potentiel de remobilisation de 201 logements vacants.

Le Conseil départemental 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.

La Chambre d'Agriculture est en accord pour une densification interne des hameaux. En revanche, elle émet un avis défavorable à l'extension des hameaux en zone agricole (elle vise plus particulièrement les zones « La Laire » et « Le Grand Aulnay » à Le Ribay) et « La Mauditière » à Jublains).

#### **◆ Réponse de Mayenne Communauté**

Mayenne communauté 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 ».

Sur la densité des logements au sein des OAP habitat, Mayenne communauté répond qu'il y a un 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.

Sur la mobilisation des logements vacants, Mayenne communauté précise qu'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 et que cette démarche relève de sa politique de l'habitat, distincte du PLUi.

Concernant l'avis défavorable la Chambre d'agriculture sur l'extension de trois hameaux zones « La Laire » et « Le Grand Aulnay » (Le Ribay) et « La Mauditière » (Jublains), Mayenne communauté répond que cette demande sera étudiée dans le cadre de l'analyse du rapport d'enquête

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***Sur l'observation de la MRAe, qui recommande de faire la démonstration de la démarche d'analyse des potentiels de densification et de renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, de nature à limiter les capacités à créer par des extensions, la commission d'enquête considère que les travaux conduits par Mayenne communauté prennent en compte ces potentialités. Une faible part des bâtiments identifiés « changement de destination » sera transformée en habitation et la location de la vacance est dépendante de la qualité et de la localisation des logements qui ne répond pas toujours à la demande. La densification des hameaux ne peut que s'inscrire dans la durée.***

***Les surfaces retenues en extension pour l'habitat (OAP) sont raisonnables et positionnées de manière à limiter au mieux la consommation d'espaces agricoles et naturels.***

***Après correction des erreurs matérielles, mentionnées au document 6.1 « évolutions envisagées en réponse aux avis des PPA », la question de la densité des logements sur les zones ouvertes à l'urbanisation est réglée : les 986 logements prévus sur les 67,59 ha des OAP habitat correspondent à une densité moyenne de 14,5 logements / ha, conformément aux dispositions du SCoT.***

***La commission d'enquête confirme qu'il est nécessaire de réexaminer les limites du zonage de certaines zones UH (les hameaux) pour s'en tenir à la densification et éviter toute extension qui serait préjudiciable à l'agriculture.***

## ■ Les OAP

La MRAe recommande de renforcer la prise en compte des enjeux de paysage dans le contenu des OAP.

L'Etat demande de préciser les orientations favorisant l'habitat de « type pavillonnaire ». Ces zones doivent garantir une mixité sociale et fonctionnelle. Toutes les OAP à vocation d'habitat ou d'activités doivent proposer des orientations visant les déplacements doux. Sur l'avis de l'Etat, 22 OAP habitat et 11 OAP à vocation économique font l'objet d'observations particulières : intégration paysagère, évitement des zones humides, accès routiers, liaisons douces, études Loi Barnier à retranscrire en marge de recul....

Le Conseil départemental rappelle les dispositions à respecter pour les voies d'accès aux zones à urbaniser et pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter le risque inondation. Il émet des observations particulières, concernant essentiellement les accès et la sécurité routière, sur 14 OAP situées sur le territoire de 11 communes.

La Chambre d'Agriculture demande d'augmenter les sous-densités appliquées aux OAP afin de produire le nombre de logements nécessaires aux besoins exprimés.

Le SAGE Mayenne précise que les zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement doivent être identifiées sur l'ensemble des OAP, et que leur programmation intègre une disposition priorisant l'évitement pour l'ensemble des sites concernés.

#### ◆ **Réponse de Mayenne Communauté** (cf. Mémoire en réponse)

Sur les enjeux de paysage dans le contenu des OAP, Mayenne Communauté est favorable à apporter des compléments pour faciliter la compréhension du repérage des sensibilités et des enjeux aux abords de ces zones en complétant certaines fiches.

Sur la notion de mixité sociale, Mayenne communauté n'a pas jugé pertinent d'inscrire l'exigence de logements sociaux hors de la ville 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.

Au sujet des observations de l'Etat concernant les 11 OAP à vocation économique, Mayenne communauté est favorable à l'objectif de mieux mettre en évidence (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 une demande de dérogation serait nécessaire.

Concernant les voies d'accès aux futures zones ouvertes à l'urbanisation, Mayenne communauté adoptera, les dispositions nécessaires en matière de sécurité routière (en relation avec le conseil départemental).

L'augmentation des sous-densités appliquées aux OAP afin de produire le nombre de logements nécessaires aux besoins exprimés évoquée par la chambre d'agriculture trouve sa réponse dans le document « 6.1 Les évolutions envisagées en réponse aux avis des PPA » qui présente un total de 986 logements, au lieu de 742 ; ce qui correspond à une densité moyenne de 14,5 logements / ha.

En réponse à l'observation du SAGE Mayenne, Mayenne communauté précise qu'il complètera 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

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête considère que les enjeux environnementaux et de paysage avec la présentation des impacts et ses incidences sur l'environnement et l'analyse des mesures ERC envisagées (en pages 487 à 546 du rapport de présentation) présente clairement la sensibilité et les enjeux de chaque OAP.***

***Mayenne communauté prend en compte les observations de sécurité routière pour positionner les accès aux nouvelles zones.***

***Sur la notion de mixité sociale, la commission d'enquête est en accord sur le fait que Mayenne communauté n'a pas jugé pertinent d'inscrire l'exigence de logements sociaux hors de la ville de Mayenne. La faible demande en milieu rural, et le peu d'engouement des bailleurs sociaux pour investir sur ces secteurs le justifie.***

#### ■ **Les STECAL**

L'Etat mentionne que le rapport de présentation ne permet pas d'expliquer les choix retenus : une présentation de chaque STECAL doit compléter les tableaux existants afin de démontrer leur objectif. Certains STECAL à vocation d'habitat sont à réétudier (situation, emplacement réservé à retirer, marge de recul à respecter, périmètre à resserrer). L'Etat évoque que des hameaux de petite taille en secteurs A et N font l'objet d'un secteur UH et pense qu'il conviendrait de les délimiter comme STECAL.

Il estime également que des secteurs NL devraient être identifiés comme des STECAL et faire l'objet d'un examen par la CDPENAF.

La CDPENAF émet un avis favorable sur l'ensemble des STECAL et recommande de mettre en place des outils lui permettant de maîtriser la densité des logements. Elle fait observer que de nombreux secteurs identifiés UH (hameaux à dominante habitat) pourraient être transformés en STECAL. Pour les STECAL situés en secteurs NL (zone naturelle de loisirs), la CDPENAF suggère 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 m<sup>2</sup> maximum, la construction d'un seul bâtiment.

#### ◆ **Réponse de Mayenne Communauté**

Sur la suggestion de l'Etat, de requalifier certains hameaux de petite taille en STECAL, Mayenne communauté précise que c'est un travail à croiser avec les nombreuses demandes inverses du public (demandes de créations ou d'extension de zones UH) et que les arbitrages sont en cours. Dans son mémoire en réponse, Mayenne Communauté est favorable à l'apport de complément sur certains STECAL (éléments de caractérisation, de justification et objectifs individualisés).

Concernant les secteurs NL, 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).

#### **Analyse de la commission d'enquête**

**Concernant les STECAL autre que ceux à destination d'habitat (artisanat, activités touristiques ou de loisirs) la commission d'enquête considère que les activités sont à préciser pour définir les emprises (limites du zonage STECAL) en fonction des besoins actuels et futurs, et afin d'apprécier leur insertion dans l'environnement.**

**Sur la suggestion de transformer certaines zones UH en STECAL, la commission d'enquête n'y voit pas d'impératif, dans la mesure où les limites de la zone UH, au plan graphique, sont suffisamment resserrées pour ne pas entraîner de conséquences sur l'activité agricole. Les dispositions figurant au règlement littéral (zone UH) sont adaptées pour densifier l'habitat à l'intérieur de ces hameaux et permettre les travaux de réhabilitation/agrandissement nécessaires au maintien de la population des communes rurales.**

**Concernant les zones NL, l'examen au cas par cas est nécessaire afin de permettre la construction des installations liées aux activités touristiques et de loisirs.**

#### ■ **les changements de destination**

L'avis de l'Etat soulève des chiffres différents entre les documents : 804 bâtiments en page 436 du rapport de présentation, alors que le tableau figurant en page 441 du même rapport en indique 611. Le document « 6.2 Les changements de destination » en présente 804. Les documents doivent donc être corrigés pour préciser le nombre exact.

La Chambre d'Agriculture :

- demande d'être plus précis quant à l'usage des anciens bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination : le changement de destination vers « l'hébergement hôtelier et touristique », « la restauration », .../... « les autres équipements recevant du public » n'entrent pas dans les critères de la CDPENAF.

- Indique que 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)

Concernant les maisons éclusières, le Conseil départemental considère que le changement de destination n'est pas suffisant pour permettre les activités attendues. Il souhaite que des STECAL soient créés avec des possibilités d'extension majorées et des destinations et sous-destinations adaptées à l'accueil, l'hébergement, l'artisanat et le commerce de détail.

### **Réponse de Mayenne Communauté**

Mayenne Communauté mentionnera 611 bâtiments identifiés « changements de destination ».

Concernant les changements de destination d'un ancien bâtiment agricole vers « l'hébergement hôtelier et touristique », « la restauration », .../... « les autres équipements recevant du public », Mayenne Communauté ne retient pas l'observation de la Chambre d'Agriculture, pour ne pas empêcher la mise en œuvre de la valorisation touristique du territoire, l'accueil du public à des fins pédagogiques et le développement d'offres de services.

Concernant les maisons éclusières, Mayenne communauté indique que le choix des STECAL peut difficilement être pris en compte à ce stade de la procédure, mais précise que la préservation de ces maisons éclusières, repérées comme des éléments de patrimoine bâti remarquable, est bien un objectif porté par le PLUi. Elle est favorable au renforcement des dispositions du règlement écrit leur permettant d'exercer les activités souhaitées par le Conseil Départemental.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La position de Mayenne communauté, de maintenir le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers « l'hébergement hôtelier et touristique », « la restauration », .../... « les autres équipements recevant du public », risque de se heurter au refus de la CDPENAF lorsqu'une demande de changement de destination, autre qu'une future habitation, lui sera présenté. Pour les bâtiments potentiellement concernés, une solution réglementaire reste à trouver.***

***Les maisons éclusières étant généralement situées en zone N, le règlement littéral, tel qu'il est rédigé à date d'enquête publique (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 semble important pour l'économie locale. La commission d'enquête suggère de compléter l'article N2 du règlement écrit afin de permettre les activités et les extensions (jusqu'à 100 % de la surface actuelle) demandées par le conseil départemental.***

### **■ L'agriculture**

L'Etat mentionne que 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.

La Chambre d'Agriculture demande à compléter les dispositions réglementaires des logements de fonction des agriculteurs, jusqu'à 2 logements de fonction pour une exploitation sociétaire.

En accord avec la CDPENAF, elle souhaite que la surface au sol des annexes (en zone A) soit réduite à 40 m<sup>2</sup> (au lieu de 60 m<sup>2</sup>) 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.

En zone agricole, le projet de 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, c'est-à-



dire d'exclure du règlement les destinations évoquées qui ne peuvent être construites au sein de la zone agricole.

La chambre d'agriculture alerte sur les conséquences économiques (surcoût) de la disposition qui interdit les toitures ayant l'aspect des tôles ondulées.

### **Réponse de Mayenne Communauté**

Mayenne communauté n'a pas répondu à la demande de l'Etat consistant à localiser les sièges d'exploitation et les bâtiments sur une carte graphique. Elle introduira au règlement la disposition autorisant jusqu'à 2 logements de fonction pour une exploitation sociétaire.

Sur les distances minimales des nouveaux logements de fonction par rapport aux bâtiments agricoles Mayenne Communauté fait savoir qu'elle va étudier cette demande.

Concernant l'alinéa, en page 107 du règlement (Art. A-2), stipulant « *sont autorisées sous conditions.../...les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous conditions...* », Mayenne communauté est favorable à prendre en compte la demande de la Chambre d'Agriculture dans la rédaction du règlement des zones Agricoles et Naturelles ; en faisant référence aux articles R 151-23 du code de l'urbanisme, mais aussi à ceux qui lui sont liés (articles L 151-11 et suivants).

#### ***Analyse de la commission d'enquête***

***La commission d'enquête considère nécessaire de reporter les sièges d'exploitation en activité, ainsi que les bâtiments agricoles, sur une carte graphique à inclure au PLUi.***

***En cohérence avec la réponse déjà formulée précédemment suite à une observation de la CDPENAF, la commission d'enquête est en accord avec Mayenne communauté pour maintenir à 60 M<sup>2</sup> la surface totale des annexes des maisons d'habitation en zone agricole.***

***L'observation de la chambre d'agriculture sur les conséquences économiques (surcoût) de la disposition qui interdit les toitures ayant l'aspect des tôles ondulées est considérée recevable. Si l'aspect « métallique » type « acier brillant » mérite d'être interdit, c'est davantage la couleur en harmonie avec les tonalités locales qui doit être retenue que la forme et la matière constituant ces matériaux.***

### **■ Les équipements collectifs, Mobilités**

La MRAe recommande de se fixer des exigences concernant les modes actifs de déplacement et de les traduire concrètement dans la programmation des OAP.

L'Etat recommande de faire l'inventaire des capacités de stationnement des véhicules dans le rapport de présentation.

Le Conseil départemental rappelle que 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 ».

### **Réponses de Mayenne Communauté**

Sur les modes actifs de déplacements, Mayenne communauté précise que de nombreuses OAP prévoient déjà des déplacements doux qui s'inscrivent dans l'objectif de continuités ou de créations de liaisons, en particulier vers les centres-bourgs ou vers les voies existantes proches. Elle rappelle que plusieurs emplacements réservés pour la création de ces liaisons ont été inscrits, dont certains relèvent d'une logique

interurbaine/intercommunale. Mayenne communauté est néanmoins favorable à compléter la rédaction relative aux OAP pour inscrire la recherche d'un maillage/raccordement des OAP avec les cheminements limitrophes et à renforcer ces éléments dans le rapport de présentation.

Concernant l'inventaire des capacités de stationnement, Mayenne communauté mentionne que cet inventaire pourrait être ajouté au rapport de présentation.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête prend acte des réponses 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.***

### **■ Les emplacements réservés et servitudes d'utilité publique**

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 les incohérences entre les emplacements réservés, leurs objets et leurs destinataires, avec les corrections à apporter.

Il considère que le contournement ouest de Mayenne n'est pas prioritaire au niveau d'un emplacement réservé et d'une zone Ap (agriculture protégée).

Servitudes d'utilité publique : après analyse, le Conseil Départemental a 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.

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.

Sur les servitudes d'utilité publique, l'Etat demande de produire, sur un document graphique distinct 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 de Mayenne Communauté**

Mayenne communauté adaptera la numérotation des emplacements réservés et les précisera comme indiqué dans l'avis du Conseil Départemental de Mayenne. Elle est favorable aux demandes de correction des intitulés des bénéficiaires des emplacements réservés, après accord des « nouveaux » bénéficiaires éventuels. Dans le cas contraire, ces emplacements réservés pourraient être supprimés.

A compter du 1 janvier 2020, les servitudes d'Utilité Publiques seront accessibles 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 retransmission 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.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête prend note que Mayenne communauté répond favorablement aux demandes du Conseil Départemental de Mayenne, tant pour la correction de la numérotation des emplacements réservés que pour les demandes de correction des intitulés des bénéficiaires des emplacements réservés, Le Géoportail sera précieux pour rendre facilement consultables les données sur les servitudes d'utilité publique.***

## ■ Le règlement graphique et littéral

### ▪ Le règlement graphique

La MRAe recommande de revoir la présentation cartographique afin de rendre possible la vision d'ensemble du projet et de reporter les zones d'aléas sur le plan de zonage.

L'avis de l'Etat invite Mayenne communauté à améliorer la lisibilité des cartes graphiques en indiquant le nom des lieux dits, des agglomérations, des routes. Il conviendrait d'y ajouter plusieurs informations telles que le zonage réglementaire du PPRI, l'onde de rupture du barrage de Saint Fraimbault, le porter à connaissance du risque technologique (Antargaz), l'aléa minier sur la commune de Grazay, les servitudes d'utilité publique, ...

Le Conseil Départemental mentionne que 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 NL (au lieu de N) afin d'y permettre des installations légères de loisirs.

La Chambre d'Agriculture liste, en pages 5 et 6 de son avis, les éléments à rectifier au plan graphique sur les zones agricoles et naturelles. Par rapport à la localisation des sites agricoles, elle relève des anomalies dans la délimitation de certaines zones avec des sites de production agricole ou concernant l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La charte Agriculture et Urbanisme recommande que les zones Ap doivent être situées au moins à 100 mètres 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.

Le SAGE Mayenne demande que la trame « zones inondables » soit ajoutée au règlement graphique (atlas des zones inondables), ainsi que la trame des « zones humides fonctionnelles » sur la totalité des zones identifiées et d'y ajouter les cours d'eau « police de l'eau ».

### ***Réponse de Mayenne Communauté***

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 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 des cartes graphiques et à la complétude des éléments demandés. Elle examinera la possibilité d'ajouter un plan de zonage simplifié de l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté à titre illustratif (le caractère réglementaire étant porté uniquement par l'atlas). La prise en compte de ces éléments supplémentaires se fera, selon les cas, directement sur le plan de zonage ou, le cas échéant, sur un document graphique annexe au plan de zonage, pour assurer la lisibilité des informations.

Par rapport aux demandes de la Chambre d'Agriculture, Mayenne communauté rappelle que 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 la Mayenne. Néanmoins, Mayenne Communauté est favorable à l'examen des situations relevées.

#### ***Analyse de la commission d'enquête***

***Sur les éléments graphiques du PLUi, la commission d'enquête confirme la nécessité d'en améliorer la lisibilité pour faciliter la consultation par le public. Il est également utile d'y ajouter les informations ci-dessus demandées par la MRAe, l'Etat et les Personnes Publiques Associées.***

***Pour rendre lisibles les autres informations, il sera nécessaire de concevoir des cartes graphiques supplémentaires. Celles-ci pouvant être :***

- *à l'échelle communautaire pour une vue d'ensemble sur les éléments pour lesquels une continuité géographique s'impose,*
- *à l'échelle de chaque commune pour les informations plus locales, par exemple pour positionner les noms des lieux dits, les sites d'exploitation et les bâtiments agricoles, les voies douces, le réseau routier secondaire...*

***La commission d'enquête souligne la volonté de Mayenne communauté pour compléter et rendre plus lisible l'ensemble des éléments graphique tant à l'échelle communautaire qu'au niveau local.***

## ▪ Le règlement littéral

La MRAe invite à compléter le règlement écrit pour prendre en compte les zones d'aléas et justifier la traduction des dispositions du PPRI<sup>7</sup> pour l'ensemble des secteurs concernés par les risques d'inondation.

L'avis de l'Etat préconise de compléter le règlement écrit d'éléments concernant le PPRMT<sup>8</sup>, le PPRT<sup>9</sup> et permettant de réduire la vulnérabilité vis à vis des risques concernant Antargaz et des règles d'interdiction ou de restriction concernant TMD Gaz.

Le Conseil départemental propose que les marges de recul des constructions à respecter en fonction de la catégorie des routes départementales concernées soient intégrées dans les articles 4 des différentes zones.

La Chambre d'Agriculture n'est pas favorable sur les mesures réglementaires visant le bocage (intégration complète des haies, objectif quantitatif à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles). Elle précise qu'il convient d'inscrire littéralement que la Loi Barnier (100 m. ou 75 m.) ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Concernant la trame humide, elle demande, en conformité avec les orientations du SAGE Mayenne, que soit autorisée exceptionnellement l'extension de bâtiments agricoles existants sous réserve d'appliquer le principe ERC.

La Chambre d'Agriculture signale la contradiction entre les articles de la zone N (N7-N12) qui font référence aux bâtiments agricoles, alors qu'ils ne sont pas autorisés à s'implanter à l'article N2.

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<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre III du code forestier* ».

Le SAGE Mayenne propose de compléter la disposition relative aux zones humides dans les zones urbaines et à urbaniser (selon la rédaction proposée en page 2 par le CLE). Afin de renforcer la portée de la disposition relative à la gestion des eaux pluviales, la CLE propose une rédaction pouvant être introduite au règlement écrit et visant toute construction ou opération d'aménagement.

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine propose de spécifier, dans les différentes rubriques « haies protégées » du règlement, l'obligation de replanter des haies d'essence locale (éviter les haies monos 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 ».

<sup>7</sup> PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

<sup>8</sup> PPRMT : Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain

<sup>9</sup> PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

### **Réponse de Mayenne Communauté**

Mayenne Communauté est favorable à la prise en compte, au règlement littéral, des demandes concernant les risques technologiques évoqués par la MRAe et l'Etat, en référence aux règlements du PPRMT et du PPRT, ainsi que des risques concernant Antargaz et les règles d'interdiction ou de restriction de construction concernant TMD Gaz.

Concernant les marges de recul des constructions à respecter, Mayenne communauté est favorable à l'ajout de la mention des reculs minimum évoqués dans le texte des OAP concernées, ainsi que du rappel de l'existence des règlements de voirie dans les articles 4 du règlement de chaque zone ou dans les dispositions générales.

Sur les observations de la Chambre d'Agriculture, Mayenne communauté corrigera l'incohérence du règlement de la zone N en supprimant les références aux bâtiments agricoles. En revanche, les constructions agricoles doivent, comme les autres, respecter la réglementation portant sur la préservation des zones humides.

A la demande du CRBF, Mayenne communauté modifiera la rédaction figurant en page 11 du règlement écrit concernant la gestion des espaces boisés classés.

Enfin, Mayenne communauté mentionne qu'il intégrera au règlement écrit les préconisations du SAGE Mayenne (relatives aux zones humides et à la gestion des eaux pluviales), ainsi que celles du Parc Naturel Régional Normandie Maine, relatives à la protection des haies.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***Concernant le règlement écrit, les observations de la MRAe, de l'Etat, des PPA et des PPC, ont été étudiées par Mayenne communauté qui a formalisé sa position point par point dans son mémoire en réponse. La commission d'enquête constate une large appropriation au niveau des demandes et propositions. Les enrichissements et précisions à intégrer au règlement littéral contribueront à la clarification et à la cohérence des règles qui s'imposeront après approbation du PLUi.***

### **■ Sites, paysages et patrimoine**

La MRAe observe que l'état initial de l'environnement ne mentionne aucun des sites classés et inscrits du territoire et ne caractérise pas les enjeux de leur protection. Elle recommande que le PLUi soit complété et qu'il reconsidère les choix de zonages de manière à mieux prendre en compte ces sites.

### **Réponse de Mayenne Communauté**

Les sites classés et inscrits 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.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête prend acte de l'apport d'explications à intégrer au rapport de présentation.***

### 3.4.2 - 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. Ce document présente le bilan de la concertation mise en œuvre pendant la phase d'élaboration du projet de PLU. Il résume le contenu du dossier (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.

20 conseils municipaux sur 33 ont émis un avis favorable sans remarque, ni réserve et 13 ont émis un avis favorable en formulant des observations et des demandes. Mayenne communauté y a répondu en détail, dans son mémoire en réponse (cf pages 96 et suivantes du rapport -1<sup>ère</sup> partie- de la commission d'enquête).

#### Les demandes des conseils municipaux:

Les conseils municipaux de Aron, et de Saint-Fraimbault-de-Prières mentionnent que le zonage Nc, correspondant à la SAS Baglione, doit être élargi afin de tenir compte des besoins futurs d'extension de la carrière.

Les autres observations et demandes portent sur :

- l'ajustement du zonage, le plus souvent en réparation d'un oubli ou d'erreurs matérielles (Aron, Montreuil-Poulay, Saint-Georges-Buttavent, Saint-Julien-du-Terroux),
- les OAP, au niveau des voies d'accès (la Bazoges-Montpinçon),
- les emplacements réservés et déplacements doux (la Bazoges-Montpinçon, Moulay),
- le règlement littéral sur la possibilité d'extension des habitations (Champéon),
- le classement des hameaux en zone UH (Grazay, Le Ribay),
- les changements de destination (Grazay, Hardanges, Saint Baudelle, Saint Fraimbault-de-Prières),
- les cartes graphiques (Moulay),
- les zones et activités économiques (Moulay, Saint-Georges-Buttavent),
- les zones naturelles (Moulay),
- le patrimoine remarquable (Saint-Georges-Buttavent),
- les routes (Saint-Georges-Buttavent),
- la consommation foncière (Saint-Georges-Buttavent),
- l'agriculture (Saint-Germain-d'Anxure).

#### Réponses de Mayenne Communauté

Concernant les demandes de modification du zonage Nc (carrières) de la SAS Baglione, la position de Mayenne communauté est mentionnée en pages n° 113 et 114 du rapport de la commission d'enquête (1<sup>ère</sup> partie) et en page n° 42 du présent document.

Sur les autres observations, Mayenne communauté est le plus souvent favorable en réparation d'erreurs matérielles et en réponse à des demandes qui lui semble justifiées, notamment pour le classement des hameaux en UH, les modifications mineures de zonage, les principes d'accès à certains secteurs d'OAP et les changements de destination de bâtiments agricoles.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***Dans le cadre de la consultation réglementaire, il convient de souligner que tous les conseils municipaux (des 33 communes, soit 100 %) ont émis un AVIS FAVORABLE au projet de PLUi de Mayenne communauté. Aucune contestation, ni réserve n'est mentionnée.***

***Pour les 13 communes qui ont formulé des observations et des demandes, Mayenne communauté y a répondu individuellement. La commission d'enquête est en accord avec les réponses apportées.***

***Concernant les demandes de modification du zonage Nc (SAS Baglione), la position de la commission d'enquête est mentionnée en page 114 du rapport - partie 1- de la commission d'enquête, et en page 42 du présent document***

### 3.5 - Sur les observations recueillies pendant l'enquête publique, les réponses de Mayenne communauté et l'analyse de la commission d'enquête

#### 3.5.1 - Les demandes complémentaires de Maires

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 (Champéon, La Chapelle-au-Riboul, Martigné-sur-Mayenne, Parigné-sur-Braye, Saint-Fraimbault-de-Prières et Saint-Georges-Buttavent).

**Champéon** : au titre du conseil municipal, M. le maire de Champéon :

- signale la nécessité d'inclure au zonage Nc (carrières Baglione) l'ensemble des parcelles autorisées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2008. Il précise que cette entreprise génère de nombreux emplois locaux et que la sablière n'a jamais généré de nuisance.
- demande le changement de zonage de 2 parcelles et la modification, au plan graphique, d'une haie qui n'existe plus.

**La Chapelle au Riboul** : M. le Maire demande la suppression de l'OAP « centre bourg » située à proximité de nuisances sonores.

**Martigné-sur-Mayenne** : M. le Maire appuie les demandes de la Sté ARB afin de permettre la réalisation de leur projet -immédiat- d'extension et des Ets Vaubernier (zonage UE à élargir pour permettre le développement des activités de la fromagerie).

M. le Maire exprime la nécessité de la zone 1Aue (supérette - station-service) et demande un changement de zonage sur l'emprise actuelle de la déchetterie.

**Parigné-sur-Braye** : M. Doyen, Maire, et Mme Donatin, Adjointe, demandent le changement de zonage d'une parcelle et la correction d'une erreur matérielle sur l'espace réservé n° 129, afin d'assurer la continuité du cheminement doux.

**Saint-Fraimbault-de-Prières** : M. le Maire rappelle la délibération de son conseil municipal portant sur le zonage Nc (Société Baglione). Il mentionne être favorable à la demande de M. et Mme Danveau, garagiste, afin de faciliter l'accès aux secours (SDIS) et de résoudre le problème de sécurité lié au déchargement des véhicules sur la RD 24.

M. le Maire évoque la régularisation à envisager pour garantir un usage pérenne d'un chemin de randonnée situé sur des parcelles privées.

**Saint-Georges-Buttavent**. M. le Maire de Saint-Georges-Buttavent demande :

- 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)
- la dénomination "l'eau vive" est inadaptée (shistes) à cet endroit. Elle correspond au secteur de Guinefolle ou la Draumerie.

#### Réponse de Mayenne Communauté

Dans le mémoire en réponse, Mayenne communauté rappelle que le code de l'urbanisme ne lui permet pas de se fonder sur des demandes formulées par des élus pendant l'enquête publique. 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, peuvent être prises en considération.

#### Analyse de la commission d'enquête

**La commission d'enquête est en accord avec l'observation ci-dessus de Mayenne communauté, en précisant que les erreurs matérielles peuvent être prises en compte et corrigées.**

### 3.5.2 - Les demandes du public

***Au présent document « conclusions motivées et avis de la commission d'enquête », les demandes du public ne sont pas traitées individuellement. Pour en prendre connaissance, voir le rapport de la commission d'enquête – partie 1, pages n° 112 à 170.***

***Les lignes ci-après présentent une synthèse des observations et demandes du public, leur prise en compte par Mayenne communauté dans le mémoire en réponse et l'analyse qui en est faite par la commission d'enquête.***

#### ■ Dossier soumis à enquête publique, organisation, modalités

##### • Contenu et lisibilité du dossier :

S'agissant d'un projet de PLUi portant sur 33 communes, avec abrogation des 11 cartes communales existantes, le dossier tenu à la disposition du public est volumineux, avec de nombreux documents dont le contenu est rédigé en fonction des dispositions réglementaires.

Le document n° 1 « notice d'enquête publique » apporte au lecteur des informations pratiques sur l'objet du PLUi, la liste des documents constituant le dossier soumis à enquête, les clés et les moyens pour le consulter et pour formuler les remarques et propositions. En dernière partie, il mentionne la suite de la procédure et met en copie les textes réglementaires applicables à l'enquête publique.

Pour le public non spécialisé en urbanisme, la recherche d'informations, la lecture des cartes graphiques et leur compréhension a nécessité un accompagnement par les membres de la commission d'enquête.

##### Consultation du dossier et dépôt des observations :

Si le registre dématérialisé a été un outil efficace de consultation des documents du PLUi (564 visiteurs ont visionné les documents 838 fois et procédé à 653 téléchargements), il a été peu utilisé pour le dépôt des observations (32 personnes). Toutes les observations et demandes du public<sup>10</sup> étaient accessibles en ligne sur le registre dématérialisé.

Les commissaires enquêteurs ont renseigné 144 personnes et 117 demandes ou observations ont été enregistrées ; ce qui démontre l'utilité de l'accompagnement du public pour la consultation, l'aide à la compréhension et, éventuellement, la formalisation des demandes et observations.

Pendant l'enquête, une personne a mentionné sur le registre que les documents sont difficilement consultables, peu compréhensibles et a déploré un manque d'accompagnement.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête considère que le dossier soumis à enquête publique est complet. Grâce aux différents lieux et moyens mis à sa disposition, il a été possible à la population de le consulter, y compris pour prendre connaissance des observations du public, et de déposer ses observations. Les personnes qui se sont déplacées ont toutes été reçues individuellement par un commissaire enquêteur, dans de bonnes conditions, à l'occasion des 15 permanences, dont 4 se sont tenues le samedi matin.***

***La lisibilité des cartes graphiques doit être améliorée pour permettre à chacun de se situer plus facilement à l'échelle de sa commune et, en même temps, donner davantage une vue d'ensemble. Ces cartes méritent d'être complétées d'informations essentielles, notamment sur les zones de risques.***

<sup>10</sup> Sauf pour les personnes ayant demandé de ne pas mettre en ligne leurs observations



## ■ Zonage (68 observations – 25,9 %)

### ***Demandes pour « rester » ou « entrer » en zone constructible d'habitation :***

La plupart des observations consistent à demander le changement, en zone constructible UB, AUh, voire UH, des parcelles figurant en zone A ou N au projet de PLUi. Ces nombreuses demandes ne sont pas surprenantes du fait que les documents d'urbanisme, en vigueur à ce jour, comprennent des surfaces « constructibles » importantes, dont une partie significative ne l'est plus, au projet de PLUi. Dans le rapport de présentation, 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 (pour l'habitat et les activités économiques)* ».

Parmi les demandeurs, trois catégories principales :

- des personnes titulaires d'un certificat d'urbanisme « conforme », délivré depuis moins 18 mois, qui découvrent qu'ils n'ont plus la possibilité de construire. Dans certaines situations, le terrain a été acquis au prix « constructible » et des frais de maîtrise d'œuvre ont été engagés,
- des propriétaires de parcelles limitrophes des zones urbaines, dont certaines redeviennent en zone « A » ou « N » au projet de PLUi (souvent des agriculteurs proches de la retraite ou déjà retraités). Un certain nombre de ces parcelles, parfois enclavées, ne trouvent pas preneurs pour être exploitées par un agriculteur,
- des familles ayant traité leur succession, plus ou moins récemment, avec une valorisation sur la base d'un terrain « constructible » et qui ne le sera plus.
- des personnes dont le projet de vie est de s'installer en milieu rural pour y construire leur habitation ou un lieu de loisirs.

### **Réponse de Mayenne communauté :**

Mayenne communauté a examiné chaque demande et formalisé sa position, au mémoire en réponse (pages 112 et suivantes du rapport - partie 1 – de la commission d'enquête). Si certaines situations individuelles, souvent consécutives à des erreurs matérielles ou des oublis, ont été reconsidérées, la majorité des réponses de Mayenne communauté consiste à confirmer les dispositions du SCoT, fixant les limites d'urbanisation, et plus généralement l'obligation réglementaire de préserver les espaces agricoles et naturels.

#### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête est en accord avec les positions de Mayenne communauté, en signalant que certaines situations individuelles restent à acter pour en garantir la prise en compte au PLUi approuvé.***

### ***Demandes concernant les Hameaux.***

Les demandes sont de deux ordres :

- les propriétaires fonciers au sein de certains hameaux, situés en zone agricole « A », demandent le classement de leur hameau en zone UH dans le but de faciliter la réhabilitation / agrandissement des habitations et de construire de nouveaux logements en densification ; demandes soutenues par les conseils municipaux (exemple « La Hayère » à Le Ribay).
- les propriétaires de parcelles limitrophes des hameaux zonés UH, dans le but d'en élargir le périmètre et, ainsi, de rendre leur parcelle constructible.

### **Réponse de Mayenne communauté :**

Sur la première demande, Mayenne communauté adopte une position favorable lorsque la configuration du hameau s'y prête et qu'il n'y a pas de conséquence vis-à-vis de l'agriculture. Mayenne communauté n'accède généralement pas à la seconde demande.

**Analyse de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête considère que le zonage UH est approprié pour les hameaux qui correspondent à la position prise par Mayenne communauté (plusieurs habitations groupées, sans risque d'incidences supplémentaires pour l'agriculture). Elle ne voit pas l'intérêt d'opter pour un STECAL, sauf si des activités économiques existent.*

*La commission d'enquête est en accord avec Mayenne communauté pour ne pas agrandir le périmètre des zones UH. Pour certaines zones, identifiées par les Personnes Publiques Associées, le périmètre mériterait d'être resserré afin d'éviter les constructions en extension, et ses conséquences vis-à-vis de l'agriculture.*

***Demandes concernant les zones UE (économique) et UD (grands équipements collectifs) :***

Certaines entreprises et institutions présentes sur le territoire depuis plusieurs années, ont des projets d'investissements pour assurer leur développement, répondre aux normes de sécurité... Il s'agit de terrains jouxtant leurs bâtiments (demande de modification de zonage) ou de dispositions réglementaires à analyser pour ne pas entraver la réalisation des projets (protection des haies).

Parmi les demandes des entreprises, la SAS BAGLIONE (carrière) demande :

- que le zonage Nc corresponde exactement au périmètre défini par les arrêtés préfectoraux d'exploitation (223,90 ha),
- de positionner au PLUi une superficie totale de 403 ha en zone Nc, en prévision de ses besoins futurs.

***Réponse de Mayenne communauté :***

Mayenne communauté est favorable vis-à-vis des demandes d'élargissement des zonages UE et UD des entreprises et institutions (pour des superficies modestes).

Concernant la SAS BAGLIONE, Mayenne communauté fait savoir qu'elle ajustera l'emprise de la zone Nc en conformité avec les arrêtés préfectoraux d'autorisation (au titre d'erreur matérielle). Elle n'accède pas à la demande d'augmentation de la superficie demandée par la SAS BAGLIONE (cf. pages n° 113 et 114 du rapport- partie 1 – de la commission d'enquête).

**Analyse de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête confirme la nécessité de permettre aux entreprises et institutions locales, génératrices d'emploi sur le territoire, de se développer en leur permettant, avec un zonage approprié, de réaliser les investissements dont ils ont besoin pour leur développement.*

*Concernant la SAS BAGLIONE, la commission d'enquête, dans son avis (page n° 47 du présent document) émet une réserve afin de faire correspondre, au présent PLUi, le zonage Nc au périmètre d'exploitation autorisé par la Préfecture.*

*La commission d'enquête considère que porter le zonage Nc à 403 ha constituerait une modification substantielle du PLUi, arrêté par le conseil communautaire avant enquête publique, de nature à en fragiliser la sécurité juridique. Pour la suite, afin de permettre à la SAS BAGLIONE d'anticiper ses besoins à moyen / long terme, la commission d'enquête recommande à Mayenne communauté d'intégrer la demande d'extension du zonage Nc, lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.*

## ■ Changements de destination (30 observations - 11,4 %)

Les bâtiments identifiés « changement de destination » sont très nombreux ; ce qui n'est pas étonnant eu égard à la ruralité du territoire communautaire. Le recensement a été réalisé selon les critères de la CDPENAF. Quelques erreurs matérielles ont été relevées en cours d'enquête (ce n'est pas le bon bâtiment, mais celui d'à côté ou la photographie ne correspond pas).

Les demandes supplémentaires, enregistrées en cours d'enquête, concernent des bâtiments pour la plupart éligibles en raison de leur superficie et de leur qualité. Certaines d'entre elles émanent d'agriculteurs à la veille de leur retraite dont ils savent que leur corps de ferme ne sera pas repris par un successeur.

### Réponse de Mayenne communauté :

Mayenne communauté s'est engagé à corriger les erreurs matérielles constatées et déclare être favorable à intégrer de nouveaux bâtiments, dans la mesure où ils répondent aux critères de la CDPENAF.

#### Analyse de la commission d'enquête

***La commission d'enquête invite Mayenne communauté à vérifier le nombre de 611 bâtiments identifiés « changement de destination », mentionnés en réponse à une observation de l'Etat (page 76 du rapport partie 1 de la commission d'enquête), alors que le document « 6.2 Les changements de destination » en présente 804.***

***Le questionnaire 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 m<sup>2</sup> 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 d'exploitation agricole, pour des corps de ferme dont les propriétaires savent qu'ils ne seront jamais repris par un exploitant agricole.***

## ■ Règlement graphique (34 observations – 12,9 %)

Au-delà du zonage, traité plus haut, les observations du public portent sur les haies, les cours d'eau, les zones humides, les cheminements doux, les emplacements réservés... Les éléments principalement évoqués sont les suivants :

- haies protégées figurant sur la carte graphique qui n'existent plus ou avec une consistance ou une faible densité bocagère qui ne justifie pas cette protection,
- haies existantes qui ne figurent pas sur la carte graphique, alors qu'il convient de le faire, pour les protéger,
- désaccords sur la réalité de certaines zones humides positionnées sur la carte graphique,
- positionnement des cours d'eau,
- demandes de mise en place de cheminements doux pour la sécurité des piétons.

### Réponse de Mayenne communauté :

Mayenne communauté mentionne qu'elle procédera aux corrections graphiques sur justifications (photographies ou autres preuves). Les haies existantes non répertoriées seront ajoutées et les erreurs matérielles de tracé de certains chemins corrigés.

Concernant les zones humides, elle précise que les investigations ont été réalisées par le cabinet Aquascop sur la totalité des zones ouvertes à l'urbanisation (1AUh, 1AUe) en respectant les critères de la loi sur l'eau, et que ces investigations ont permis d'écarter certaines zones qu'il était envisagé d'urbaniser. Les études correspondantes seront annexées au PLUi.

### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête prend acte des engagements de Mayenne communauté pour corriger et compléter les documents graphiques à partir des observations formulées pendant l'enquête publique. Concernant les haies, repérées par relevés de terrains pour partie et par vue aérienne pour autre partie, une actualisation mériterait, à l'avenir, d'être faite à partir d'éléments proposés par le Parc Régional Normandie Maine et des études qui seraient réalisées par d'autres organismes, tels que la Chambre d'Agriculture, la Fédération des chasseurs...***

### **Règlement littéral (25 observations - 9,5 %)**

Pendant l'enquête publique, plusieurs personnes se sont renseignées afin de connaître les possibilités d'occupation du sol (construction, extensions, annexes...), en fonction de la zone dans laquelle ils se situent.

Concernant les linéaires de commerce, un propriétaire de Mayenne, craignant un préjudice pour vendre ou louer son local commercial et d'habitation aujourd'hui disponible, et plus globalement doutant de l'efficacité de la mesure, demande le retrait de cette disposition réglementaire (page 147 du rapport - partie 1 – de la commission d'enquête). Une demande de renseignements sur le même sujet est mentionnée en page 153 du rapport.

Les autres demandes concernent :

- la correction des articles du règlement concernant les EBC afin de les rendre compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme (observation sur la commune de Belgeard, page 122 du rapport, partie 1, de la commission d'enquête). Le Centre Régional de la Propriété Forestière a formulé une demande du même ordre.
- la possibilité, en zone naturelle, d'installer des petits équipements de loisirs (cabanes de pêche, chalets) ou des bâtiments légers pour entreposer du matériel d'entretien de la végétation...

### **Réponse de Mayenne communauté :**

Sur les linéaires de commerce, Mayenne communauté répond qu'elle n'est pas favorable à sa suppression en raison du choix de préserver le commerce de centralité ; orientation inscrite au PADD.

Sur les autres demandes, Mayenne communauté mentionne qu'il modifie les paragraphes concernés du règlement concernant les EBC et a répondu aux demandes individuelles des personnes qui ont présenté un projet d'installation d'activités de loisirs.

### **Analyse de la commission d'enquête**

***La commission d'enquête prend acte de l'adaptation réglementaire concernant les EBC.***

***Concernant les demandes liées aux petits investissements de loisirs en zone Naturelle, la commission d'enquête suggère de clarifier les dispositions réglementaires qui permettront de réaliser les investissements (bâtiments légers).***

***Concernant les linéaires de commerce, la commission d'enquête prend acte de la position de Mayenne communauté. Dans le but de mesurer l'efficacité et les résultats de cette disposition sur la durée, la commission d'enquête estime indispensable que soit réalisée une analyse régulière des résultats. Pour ce faire, elle demande à Mayenne communauté que « l'examen des linéaires de commerce » soit ajouté aux indicateurs de suivi figurant au tableau de bord, en pages 552 à 554 du rapport de présentation, avec une fréquence de suivi triennale. Cette demande fait l'objet d'une réserve dans l'avis de la commission d'enquête (page n° 47 du présent document).***

## ■ Les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

### OAP habitat :

Les OAP habitat, présentées au projet de PLUi, n'ont pas fait l'objet de contestation de la part du public. Les remarques et demandes formulées portent sur les voies d'accès à ces nouvelles zones à urbaniser (afin d'assurer la sécurité) et sur la bonne intégration des futures constructions pour le voisinage.

Les demandes du public concernent surtout leurs parcelles qu'ils souhaitaient voir retenues dans les nouvelles zones à urbaniser.

Concernant l'OAP habitat « Le Rocher » à Mayenne, les riverains résidant à « Moussard » ont formulé des interrogations sur l'impact environnemental du projet et sur les conditions de circulation, route de Moussard. Après observation sur le site, la commission d'enquête constate que l'emprise de l'OAP est séparée en deux par un chemin creux avec un maillage bocager dense de chaque côté.

### Réponse de Mayenne communauté :

Concernant les demandes du public, sollicitant le classement de leurs parcelles en zone constructible habitat, Mayenne communauté mentionne que la limitation des zones constructibles répond à l'exigence de la loi visant à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les élus sont donc amenés à faire des choix pour y situer les zones constructibles en extension. Mayenne communauté rappelle qu'il n'y a pas de droits acquis en matière d'urbanisme.

Pour l'OAP habitat « Le Rocher » à Mayenne, Mayenne communauté mentionne que la localisation des zones constructibles a été effectuée en tenant compte des sensibilités environnementales.

#### Analyse de la commission d'enquête

**Concernant l'OAP « Le Rocher » à Mayenne, la commission d'enquête estime qu'il faut totalement préserver le chemin et le maillage bocager. Or, rendre constructible la zone proche de la rivière (La Mayenne) empièterait sur le début du chemin et des haies, pour créer la voie d'accès.**

**Par ailleurs cette parcelle est en pente accentuée sur la partie bordant la Mayenne, donc peu favorable à la construction et aux aménagements. Sa proximité de la rivière lui confère clairement une vocation d'espace naturel.**

**Pour ces raisons environnementales, la commission d'enquête demande à Mayenne communauté de retirer la zone Est de l'OAP « Le Rocher » et de la classer en zone « N ». (cf plan en annexe n° 3, page 179 du rapport, partie 1 de la commission d'enquête). Cette demande fait l'objet d'une réserve dans l'avis de la commission d'enquête (page n° 47 du présent document).**

### OAP économie

Les OAP économie n'ont pas fait l'objet d'observations particulières de la part du public.

## ■ Abrogation des cartes communales

L'abrogation des 11 cartes communales, concernant 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, n'a fait l'objet d'aucune remarque, ni observation du public, pendant l'enquête publique.

## **4 - Avis de la commission d'enquête sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne communauté et l'abrogation des 11 cartes communales existantes**

Au terme de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mayenne communauté et à l'abrogation des 11 cartes communales existantes, la commission d'enquête estime que :

Le processus d'élaboration du PLUi de Mayenne communauté respecte les dispositions réglementaires qui s'y rattachent. Les choix opérés s'appuient sur des travaux approfondis au niveau du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale. Ils déclinent les ambitions de développement économique, d'attractivité résidentielle et de qualité du cadre de vie du territoire que les élus se sont fixés, en conformité avec les documents de planification supérieurs.

Le projet de PLUi justifie un objectif de croissance démographique et des ambitions économiques réalistes qui déterminent les besoins en logement et en occupation des sols. Il répond globalement aux objectifs d'équilibre que fixe l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels, la protection du patrimoine culturel, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, la prévention des risques, la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. Il permet un développement urbain maîtrisé.

La concertation préalable a été conduite de manière complète et active tout au long de l'élaboration du projet. L'information régulière et les nombreuses rencontres avec une participation significative, ont permis à la population et aux acteurs locaux d'être tenus régulièrement informés, d'alimenter et d'enrichir le contenu des réflexions.

Le dossier tenu à la disposition du public et le déroulement de l'enquête publique sont conformes aux dispositions réglementaires auxquelles ils se rattachent. Le nombre de personnes ayant consulté le dossier, qui se sont présentées aux permanences des commissaires enquêteurs et qui ont émis des demandes et des observations montre que la publicité légale et les moyens utilisés ont été efficaces. Toutes les personnes qui souhaitaient être reçues par un commissaire enquêteur l'ont été et les intervenants à l'enquête ont disposé d'une information suffisante et accessible. Elles ont pu s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête.

Les 33 conseils municipaux des communes membres de Mayenne communauté, ont émis un avis favorable, sans réserve.

Mayenne communauté s'est approprié les demandes et observations de la MRAe, de l'Etat, des personnes publiques associées et consultées pour étayer certains éléments de diagnostic, verser au dossier les justifications demandées (par exemple les résultats des investigations zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation), adapter certaines dispositions du règlement littéral, compléter les informations sur les cartes graphiques et les rendre plus lisibles.

Pendant l'enquête publique, le projet de PLUi de Mayenne communauté et d'abrogation des 11 cartes communales n'a pas rencontré d'opposition de la part du public. Toutes les demandes et observations ont été examinées par Mayenne communauté qui a formalisé sa position au mémoire en réponse. Les demandes du public, avec les réponses de Mayenne communauté ont été individuellement examinées par la commission d'enquête qui a formalisé son appréciation.

La commission d'enquête émet les avis suivants :

### ■ Plan Local d'Urbanisme de Mayenne communauté

Compte tenu des éléments et analyses qui précèdent, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation du projet de PLUi de Mayenne communauté portant sur les 33 communes qui en sont membres.

Cet avis favorable est assorti des trois réserves suivantes :

#### Réserve n° 1 :

Concernant le zonage « NC » (zone d'exploitation des carrières - SAS BAGLIONE). La commission d'enquête demande d'inclure, au zonage « NC », les parcelles manquantes sur la carte graphique du projet de PLUi. Le zonage « NC », ainsi modifié, devra inclure la totalité des parcelles actuellement autorisées par les arrêtés préfectoraux d'exploitation délivrés à la SAS BAGLIONE.

#### Réserve n° 2 :

Concernant l'OAP « Le Rocher », à Mayenne. La commission d'enquête demande de retirer la partie Est de l'OAP comprenant le chemin creux bordé de haies de part et d'autre sur toute sa longueur, ainsi que la partie de la parcelle cadastrée ZS n° 6 concernée par l'emprise de l'OAP ; parcelle donnant sur la rivière la Mayenne (cf. plan en annexe 3, page n° 179 du rapport – 1<sup>ère</sup> partie de la commission d'enquête).

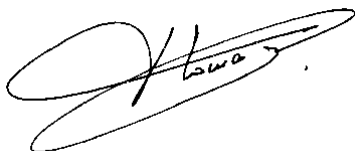
#### Réserve n° 3 :

Concernant les linéaires de commerce. La commission d'enquête demande la mise en place d'un indicateur portant spécifiquement sur les linéaires de commerce de Mayenne et de Lassay-les-Châteaux. A partir d'un point zéro, à réaliser à date d'approbation du PLUi, cet indicateur a vocation à analyser les résultats de l'application de cette disposition réglementaire, avec un rythme de suivi triennal.

Fait à Mayenne, le 16 décembre 2019

Michel THOMAS

Président de la commission d'enquête



Hélène APCHAIN

Membre de la commission d'enquête



Alain PARRA d'ANDERT

Membre de la commission d'enquête



## ■ Abrogation des 11 cartes communales

### Avis de la commission d'enquête

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

Sur les 33 communes de Mayenne communauté, 11 sont dotées d'une carte communale : ALEXAIN, BELGEARD, CHARCHIGNE, GRAZAY, HARDANGES, LA CHAPELLE AU RIBOUL, LE HOUSSEAU-BRETIGNOLLES, MONTREUIL-POULAY, PLACE, SAINT GERMAIN D'ANXURE et SAINT-GEORGES-BUTTAVENT.

Avant approbation du PLUi par le conseil communautaire, l'abrogation de chaque carte communale doit être actée, après mise en œuvre d'une enquête publique.

L'enquête publique, portant sur l'abrogation des onze cartes communales ci-dessus mentionnées, a été conduite conjointement à l'enquête publique portant sur le projet de PLUi de Mayenne communauté, dans les mêmes conditions d'organisation et de publicité, décrites au rapport (partie 1) de la commission d'enquête et au présent document « conclusions motivées et avis de la commission d'enquête ».

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête :

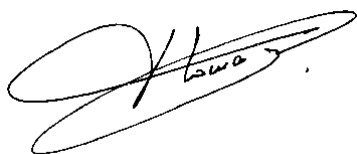
- confirme que le dossier « abrogation des 11 cartes communales existantes » est conforme aux dispositions réglementaires et qu'il a été tenu à la disposition du public pendant les 35 jours de l'enquête,
- mentionne que le projet d'abrogation des 11 cartes communale n'a fait l'objet d'aucune remarque ni observation de la part du public.

**La commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE à l'abrogation des cartes communales des 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.**

Fait à Mayenne, le 16 décembre 2019

Michel THOMAS

Président de la commission d'enquête



Hélène APCHAIN

Membre de la commission d'enquête



Alain PARRA d'ANDERT

Membre de la commission d'enquête

