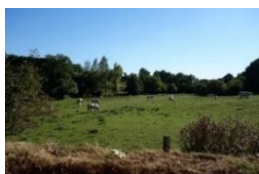




MAYENNE
communauté

ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME de MAYENNE COMMUNAUTE



Pièces administratives

***Vu pour être joint à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant le PLUI le 4 février 2020***

Extrait du Registre des Délibérations DE MAYENNE COMMUNAUTÉ

SEANCE du 4 février 2020 à 18 h 30

Délégués titulaires en exercice :	58
Délégués présents ou représentés	51
Contre :	2
Pour :	49
Abstention :	0
Quorum :	30

L'an deux mille vingt, le vingt-neuf janvier, Monsieur Michel ANGOT, Président de Mayenne Communauté, a convoqué les membres de Mayenne Communauté au siège de Mayenne Communauté, 10 Rue de Verdun - Salle des conseils.

Sont présents :

En qualité de titulaires :

M. ANGOT, Président, M. SOUTIF, 1^{er} Vice-Président, M. TRANCHEVENT, 2^{ème} Vice-Président, M. MOLL, 3^{ème} Vice-Président, Mme MORIN, 4^{ème} Vice-Présidente, M. VALPREMIT, 6^{ème} Vice-Président, M. RAILLARD, 7^{ème} Vice-Président, M. BOISSEAU, 8^{ème} Vice-Président, M. BOURGUIN, 9^{ème} Vice-Président, M. BORDELET, 10^{ème} Vice-Président, M. COISNON, 11^{ème} Vice-Président, MM. GUIHERY, FORET, CHOUZY, SABRAN, JEUSSE, DELAHAYE, Mme FOUBERT, MM. BOITTIN, NEVEU, BEAUJARD, SONNET, Mme BELLON, MM. LAVANDIER, GARNIER, DOYEN, Mme GONTIER, M. JAMOIS, Mme FRANGEUL, MM. TRANSON, RIOULT, PECCATTE, Mmes MONSIMIER, SOULARD, THELIER, BODINIER, LANCIEN, LODE, BEUNEUX, M. PAILLASSE, Mme PELE, M. REBOURS, Mmes OLIVIER, CREUSIER, MM. MORIN, FAUCON, Mme GENEST.

En remplacement du titulaire absent :

M. COULON est remplacé par M. LECOURT

M. LANDEMAINE donne pouvoir à M. BOURGUIN

Mme BAR donne pouvoir à Mme BELLON

M. ORDRONNEAU donne pouvoir à Mme LODE

Excusés :

MM. LE SCORNET, HEURTEBIZE, POIRRIER, BRODIN, LESAIN, Mmes COUTURIER, ADAM

M. JEUSSE a été désigné secrétaire de séance.

1 – Aménagement du territoire - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Mayenne Communauté - Approbation

M. VALPREMIT expose :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement d'un territoire à un horizon de 10 à 15 ans. C'est un outil permettant à l'action publique de répondre aux besoins d'attractivité notamment en termes d'équipements publics, d'habitat, de déplacements et d'emplois. Il est appelé à s'adapter aux évolutions du territoire.

Le PLUi s'est construit autour d'une logique de Projet à l'échelle du nouveau territoire de Mayenne Communauté dans la continuité du PLH et presque parallèlement au Schéma de Cohérence Territoriale désormais entrée en vigueur. Alors que le territoire de MAYENNE COMMUNAUTE était couvert par : 5 PLU "Grenelle", 5 PLU de 1ère génération, 7 POS et 11 cartes communales, la mise en place du PLUi permet de disposer d'un document unifié en adéquation avec les réalités économiques, environnementales et sociales actuelles

Le PLUi permet de répondre également aux obligations d'intégrer certains schémas, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc.... Il est surtout un outil réglementaire qui fixe les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols et le cadre de l'instruction des futurs droits à bâtir.

I) Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi- de la prescription à l'arrêt du projet.

➤ La prescription

Par délibération du 25 février 2016, Mayenne Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de Mayenne Communauté, a fixé les modalités de la concertation et a défini les modalités de collaboration avec les communes ainsi que les objectifs poursuivis.

➤ Les objectifs poursuivis

Conformément à l'article L. 101-2 du code de l'Urbanisme, le PLUi détermine dans le respect des objectifs du développement durable, les conditions de l'aménagement de son territoire et les grandes lignes de son action en matière d'urbanisme visant notamment :

« 1° L'équilibre entre :

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e. Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

En ce qui concerne spécifiquement le territoire de notre communauté de communes, les objectifs poursuivis pour MAYENNE COMMUNAUTE étaient les suivants :

- ❖ définir les besoins du territoire à l'échelle des **33 communes** en matière **d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et le renouvellement des centres ville et centres bourgs**, en connectant

le développement du sud de son territoire notamment du pôle de Martigné-sur-Mayenne avec celui de l'agglomération lavalloise et en veillant à préserver le dynamisme du nord autour du secteur de Lassay-les-châteaux.

- ❖ **favoriser la mixité sociale et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande en logements** en définissant des objectifs adaptés aux communes en fonction de leurs équipements, les enjeux étant notamment de :
 - Développer des politiques de logements, d'équipements et services favorables à l'attractivité du territoire pour les jeunes et en particulier les jeunes ménages avec enfants, en veillant notamment à préserver les écoles ;
 - Maintenir une mixité générationnelle dans les villes et villages aussi en faveur des anciens : équilibre à trouver entre des hébergements adaptés, « en ville » ou en milieu rural, et le maintien à domicile ;
 - Améliorer la dynamique démographique de Mayenne et Lassay-les-châteaux, les deux villes structurantes du territoire, afin de conforter l'armature de commerces, équipements et services aux rayonnements supra communautaires.
- ❖ **réduire la consommation des espaces agricoles et naturels en optimisant le foncier constructible.** Valoriser l'agriculture et notamment l'agriculture périurbaine. Préserver la biodiversité et l'identité naturelle du territoire (trame bocagère) par la mise en place et le respect de la trame verte et bleue. Conserver l'identité des paysages caractéristiques de ce territoire situé au cœur du Nord Mayenne, entre la vallée de la Mayenne et les buttes d'Hardanges. Au cœur d'une campagne généreuse permettant diverses productions agricoles dont la production cidricole, le territoire se caractérise par un relief vallonné au parcellaire bocager mêlant prairies, vergers et terres cultivées avec un maillage de haies et de chemins creux propices à la pratique de la randonnée à pied, à vélo ou à cheval. Dans ces paysages du nord-Mayenne, dont font également partie les bourgs et les hameaux qui ont conservé un habitat rural traditionnel et un patrimoine architectural de qualité (Petite Cité de Caractère, châteaux...).
- ❖ favoriser un développement équilibré entre **emplois, habitat, commerces et services**, afin de garantir les conditions du maintien de la population et de favoriser l'accueil de nouveaux arrivants.
- ❖ **conforter et encourager le développement économique**, notamment à travers le dynamisme des filières agricole, agro-alimentaire, industrielle, artisanale et commerciale en insistant sur le développement des réseaux numériques, des enjeux se dégageant notamment pour :
 - Conserver l'équilibre emplois locaux /actifs résidents à l'échelle communautaire, voire renforcer le rayonnement économique du territoire ;
 - Préserver l'emploi industriel et favoriser son développement ;
 - Répondre aux besoins spécifiques des artisans, en lien avec les besoins de l'économie résidentielle, et ceux des entreprises ;
 - Accompagner le développement du télétravail, à domicile.
- ❖ assurer le confortement et la diversification des activités touristiques en assurant une **répartition équilibrée entre équipement de tourisme et offres de loisirs**, avec pour ambition notamment de :
 - Rendre plus visible l'offre touristique du territoire en lien avec la thématique « nature, culture et patrimoines »
 - Conforter la Vallée de la Mayenne comme écrin de nature, support d'activités de loisirs et de sports de pleine-nature.
 - Poursuivre le développement de boucles et itinéraires vélos liés aux axes structurants (voie verte, Véloscénie de Paris au Mont St Michel, V43 de Ouistreham à la Rochelle...) et une offre de services et séjours adaptés
 - Préserver les « grands patrimoines » en autorisant des usages favorables à leur entretien : exemples de la maison Perrine à La Chapelle au Riboul, du patrimoine de l'évêché à La Haie-T (grande maison + presbytère), de châteaux et manoirs, moulins, lavoirs, anciens relais, voire chapelles ...
 - Favoriser l'allongement du séjour touristique : promouvoir la diversité des activités de loisirs, développer l'offre d'hébergements déjà variée (roulottes, cabanes...)

- ❖ prendre en compte les enjeux liés aux **différentes composantes du Développement Durable** et favoriser une politique et une offre de mobilités adaptées aux spécificités de notre territoire,
- ❖ préserver et mettre en valeur le **patrimoine** architectural, archéologique ou naturel protégé ou non afin de **conforter l'identité du territoire**.

➤ Débat sur le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLUi

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattus au sein des conseils municipaux entre le 9 octobre 2019 au le 18 décembre 2019 et en conseil communautaire du 15 novembre 2018.

Le PADD est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé, autour des élus du territoire, un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Dans le respect de la diversité et de l'authenticité des 33 communes, 3 grandes ambitions sont affichées pour le développement stratégique du territoire à l'horizon 2030 :

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

Sur la base de ces trois ambitions fortes, le PADD se décline en totale cohérence avec l'armature du SCOT en 3 grands volets eux-mêmes décomposés en 10 axes d'aménagement du territoire :

I- ATTRACTIVITÉ et DYNAMIQUE ÉCONOMIQUES

II- ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE et SERVICES AUX HABITANTS

III- QUALITÉ DU CADRE DE VIE et EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES.

Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLUi. En effet, les outils réglementaires du PLUi que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; règlement et zonage, doivent être définis de façon à permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD.

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

➤ Un PLUi élaboré en collaboration et concertation

Avec les communes : Le conseil communautaire du 25 février 2016 a arrêté les modalités de la collaboration avec les communes en validant la Charte de Gouvernance d'élaboration du PLUi organisée autour de valeurs partagées : travailler à l'échelle intercommunale en tenant compte des spécificités locales ; mettre les communes au cœur du PLUi ; réaliser ce PLUi en tenant compte de nos contraintes financières ; maintenir la compétence et la responsabilité de chaque maire.

La conférence des Maires du 9 février 2016 en présence de 27 communes (2 étaient excusées et 4 non représentées) a approuvé les modalités de collaboration, l'organisation des instances et les rôle et mission de chacun a donné le coup d'envoi d'une longue série de réunions, échanges et concertation entre le Vice-Président Antoine Valprémit, les services de Mayenne Communauté et les instances(COPil, Commission Aménagement, Bureau et Conseil...) et les communes au travers des maires et des référents communaux.

Avec les acteurs du territoire : l'élaboration du PLUi ne peut se concevoir sans une participation active de l'ensemble des acteurs du territoire. En plus de l'association obligatoire de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA), la Communauté de Communes a souhaité que ce document soit élaboré en concertation étroite avec les représentants du monde professionnel, les associations, les structures représentant la société civile ainsi que l'ensemble des habitants du territoire.

Avec le public : la concertation avec le public s'est déroulée depuis la prescription et pendant tout le temps de la réflexion sur le PADD et s'est prolongée sur le temps de traduction réglementaire du PADD (plan de zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation) et ce jusqu'à l'arrêt de projet.

Le bilan de cette concertation tirée lors du conseil du 11 juin 2019 s'établit ainsi :

Prescriptions de la délibération	Réalisation et impact
<i>Information régulière dans la presse locale</i>	22 articles dans la presse locale (Ouest France et Courrier de la Mayenne)
<i>Site internet de la Communauté et sur les sites internet des communes</i>	2 pages web dédiées au PLUi sur le site de Mayenne communauté + 9 sites communaux faisant référence au PLUi. Une adresse mail dédiée aux demandes avec une dizaine de sollicitations.
<i>Bulletin communautaire et les bulletins communaux</i>	5 articles dans le bulletin communautaire et 38 dans les bulletins communaux
<i>Expositions dans les communes et au siège de la communauté aux principales étapes du projet</i>	10 panneaux d'exposition (4 au diagnostic, 1 au PADD, 5 au règlement) dans toutes les communes et siège communautaire Les plans de zonage affichés pendant un mois dans les mairies. Une trentaine de retours collectés.
<i>Registre d'observations dans les communes et sièges de communauté</i>	Registres d'observation dans toutes les communes et au siège communautaire. Une cinquantaine de remarques
<i>Organisation de plusieurs réunions publiques</i>	12 réunions publiques : 3 au lancement, 3 au diagnostic, 3 au PADD, 3 au règlement. Au total, 330 participants

Outils complémentaires proposés	Impact
Carte collaborative	115 contributions
Un questionnaire	117 réponses
Un concours photos	Une participation d'un club de jeunes
L'enregistreur de vol	69 participants
L'exposition Superposition et les conférences décalées	12 371 personnes ont visité l'expo au Musée de Mayenne et dans les communes et 90 ont assisté aux conférences
Cartes postales	130 cartes collectées

➤ Un PLUi arrêté

Les échanges multiples avec les communes, les partenaires et le bureau d'études CODRA chargé d'accompagner la collectivité, ont permis aux élus d'affiner leur vision du territoire, de clarifier leurs objectifs et de faire s'exprimer des points de vue différents. C'est à la lumière de cette réflexion que le projet de PLUi a été arrêté lors du conseil du 11 Juin 2019.

II) Les grandes lignes et principales orientations du projet arrêté

La traduction réglementaire du projet arrêté peut-être synthétisée de la façon suivante,

➤ La traduction des orientations en matière de production de logements :

L'objectif de Mayenne Communauté est d'améliorer sa dynamique démographique, ce qui nécessite la production de 2 000 logements sur la période 2018-2030.

La répartition de la production de logements permet de tendre vers un renforcement du poids du pôle aggloméré, conformément aux orientations du PADD tout en assurant cependant **des capacités de développement à l'ensemble des communes**.

	Surface en ha	% des zones 1AUh
Mayenne	17	24,3%
Pôles structurants	9,3	13,3%
Communes de la couronne mayennaise et bourgs intermédiaires	25,1	35,9%
Communes rurales	18,5	26,5%
TOTAL	69,9	100 %

En complément des capacités de mutations et de densification des zones urbanisées des communes au travers par exemple de l'achèvement des commercialisations en lotissements, Mayenne Communauté a délimité **49 zones 1AUh** destinées à être urbanisées à court terme (69,9 ha), toutes concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Leur répartition s'est faite selon une logique visant à renforcer les principaux pôles du territoire et leur localisation dans un souci de cohérence de développement des bourgs ou hameaux constitués, en prenant en compte les sensibilités (zones humides, activités agricoles, réseaux...).

En plus des zones 1AUh, 3,9 ha de zones 2AUh permettent d'apporter une réserve foncière.

Les OAP définissent des principes d'aménagement de ces secteurs en matière d'accès, de formes urbaines, de prise en compte de la trame verte et bleue, ... en complément du règlement et avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

Communes	sites à vocation dominante de logements	Communes	sites à vocation dominante de logements
Alexain	Nord	Moulay	Les Ormeaux
Alexain	Sud	Parigné-sur-Braye	Le Bocage
Aron	Le Petit Messé	Placé	La Cour
Belgeard	Centre-bourg / Ancien bourg	Sacé	Extension Le Grand Champs
Champéon	Nord / Centre	St-Baudelle	Chemin de la Chartrie / Avenue des Lilas
Commer	Centre / RD 24	St-Fraimbault-de-Prières	Sud Bourg / Le Grand St-Fraimbault / Les Feuvries
Contest	Rue du Côteau	St-Georges-Buttavent	Guinefolle
Grazay	Extension Les Genêts	St-Germain-d'Anxure	Rue des Pommiers
Hardanges	Rue de la Petite Chapelle	St-Julien-du-Terroux	Rue du Verger
Jublains	Extension Le soleil Levant	Ste-Marie-du-Bois	Lotissement des Camélias
La-Bazoge-Montpinçon	RD 253	Thuboeuf	RD 261
La Chapelle-au-Riboul	Nord / Centre-bourg /		
Lassay-les-Châteaux	Les Morelles / Sud / Mozart		
Le Horps	Est / Ouest / Sud / Nord		
Le Housseau Brétignolles	Les Monts de la Croix		
Le Ribay	RD 147		
Marcillé-la-Ville	Extension Les Orchidées		
Martigné-sur-Mayenne	Centre-est bourg / Sud déchetterie		
Mayenne	La Filousière / Saint-Léonard / Hautes-Brives / Vieille Route d'Ambrières / La Grande Bretonnière / La Tricottière / le Rocher		

Le PLUI prévoit aussi la possibilité de développement ponctuel en espaces agricoles et naturels (dans le respect des critères de la CDPENAF) en inscrivant :

- 46 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones A (39) et N (7),

- 804 anciens bâtiments agricoles qui pourront éventuellement faire l'objet d'une demande de changement de destination auprès de la CDPENAF ou de la CDNPS (avis conforme).

➤ **La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :**

Le projet de PLUI au travers de ses orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux. Ainsi près de 50 800 ha (80,5% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement des activités qui y prennent place. L'évolution des logements existants de tiers est permise et encadrée.

Le zonage inscrit également 175,1 ha de zones agricoles protégées, zones totalement inconstructibles (réservoirs écologiques des milieux secs).

Le zonage inscrit 9 593,2 ha de zones naturelles, soit 15,3% du territoire. Cela inclut 368 ha de zones naturelles de loisirs (NL) et 345 ha de zones Nc où les carrières sont autorisées (en références aux seuls arrêtés préfectoraux).

Les réservoirs boisés de plus de 4 ha ont été classés en zone N, et les autres protégés par une trame Espaces boisés Classés.

La prise en compte du **maillage bocager** a fait l'objet d'une réelle prise en compte avec 3 327 km de haies repérées sur le zonage, associées à un règlement qui vise la protection ou la compensation en cas de nécessaire abattage (accès).

De plus, les OAP prennent en compte le maillage bocager : les haies existantes sont à conserver / compenser et de nouvelles haies sont à créer.

Les zones humides sont protégées : plus de 1 160 ha.30 ha, essentiellement localisés en zones agricoles et naturelles (les zones à urbaniser ont été établies de façon à les éviter (études CPIE et Aquascop).

Sur cette trame « zh », le règlement autorise uniquement, sous réserve qu'ils ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagères, des aménagements légers nécessaires.

Pour les cours d'eau (classés en zone N), le règlement rend inconstructible 10 m depuis les berges.

La nature en ville qui contribue à la trame verte et bleue urbaine est favorisée par les dispositifs visant à préserver et valoriser la richesse de la trame verte et bleue et des paysages : haies, alignements d'arbres et espaces verts protégés.

➤ **La traduction des orientations pour le développement économique :**

L'objectif de Mayenne Communauté est d'appuyer une stratégie de développement pour conforter son rôle de 2ème pôle économique de la Mayenne. Le zonage du PLUI inscrit donc 445,8 ha de zones économiques existantes (UE) et 78 ha de zones économiques futures (AUe) (+ 19,7 ha de zones 2AUe à plus long terme).

On distingue 3 types de zones : les zones économiques générales (UE) pour tous types d'activités, les zones artisanales (UEa) et les zones commerciales (UEc).

La répartition sur le territoire permet de renforcer le pôle économique de Mayenne (Mayenne + Communes de la couronne mayennaise et bourgs intermédiaires), de renforcer les pôles structurants et d'autoriser les autres communes à participer à la dynamique du territoire.

	UE	UEa	UEc
Mayenne	76.8 ha	87.7 ha	86.5 ha
Pôles structurants	55.6 ha	5.9 ha	6.5 ha
Communes de la couronne mayennaise et bourgs intermédiaires	54.8 ha	25.4 ha	1.1 ha
Communes rurales	21 ha	24.4 ha	-
TOTAL	208.2 ha	143.4 ha	94.1 ha

Commune	Dénomination des 11 sites à vocation dominante d'activités
Aron	ZA des Chevreuils
Champéon	N 12 / RD160
Commer	Zone artisanale
Lassay-les-Châteaux	Zone Commerciale RD160
Martigné-sur-Mayenne	Extension ZA Le Berry / Commerce sud bourg
Mayenne	ZA la Pilière / ZA la Peyennière
St-Fraimbault-de-Prières	Coulonges sud / Coulonges Nord - Giraudière

Afin de conforter l'activité commerciale en centralités, des linéaires de commerce ont été mis en place à Mayenne et Lassay-les-Châteaux (exigence de commerce, services ou artisanat en rez-de-chaussée).

Dans le domaine du développement économique lié au tourisme :

- Patrimoine, le PLUi protège 498 éléments bâtis (en plus du patrimoine naturel) ;
- Itinérance : les chemins du PDIPR sont retranscrits sur le zonage et protégés. Les voies-vertes sont classées en zone naturelle N ;
- L'hébergement hôtelier et la restauration sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines ;
- Zone NL : deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont inscrits :

Nom	Surface (ha)	Destination(s)
Base de loisirs du lac de Haute Mayenne	3,18	Hébergement hôtelier et touristique, Restauration, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public
Fontaine Daniel	1,04	Hébergement hôtelier et touristique, Restauration, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public

➤ La prise en compte des mobilités :

Le PLUi de Mayenne Communauté participe à l'amélioration de la qualité de la desserte routière du territoire à travers notamment : un emplacement réservé pour la réalisation du dernier tronçon de la déviation de la RN 162 de Mayenne et de nombreux autres pour élargir des voiries (dont D34, D104 et D24) ou des espaces publics, y compris pour les modes de déplacements actifs (marche, vélo).

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers d'emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre communes ou vers les autres territoires, ainsi qu'à travers les normes de stationnement vélo.

➤ La prise en compte de l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire

Le zonage du PLUi délimite 217 ha de zone UD uniquement dédiés aux grands équipements d'intérêt public, avec des souplesses réglementaires afin de faciliter leurs éventuels projets de développement, extension, densification...

Les zones NL ont également été inscrites pour permettre le développement de petits équipements liés aux loisirs en zone naturelle.

Des emplacements réservés sont repérés pour permettre le développement de quelques équipements notamment l'élargissement du groupe scolaire à Commer et la création d'équipement sportif à St-Fraimbault-de-Prières.

➤ La traduction réglementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ... Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposées.

➤ L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux environnementaux. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnemental du territoire et favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

III) La consultation sur le projet arrêté.

Une phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées et autres organismes concernés s'en est suivie avec un délai maximal de 3 mois pour faire connaître observations ou propositions d'ajustements éventuelles.

Durant la même période, **les communes** membres de Mayenne Communauté ont été invitées à faire part de leurs observations éventuelles sur le projet de PLUi arrêté, selon les termes des articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé qu'à la date limite du 11 septembre 2019, Mayenne Communauté a réceptionné 33 avis favorables de l'ensemble des communes.

20 d'entre elles n'ont émis ni réserve ni remarques : Alexain, Belgeard, La Chapelle-au-Riboul, Charchigné, Commer, Contest, La Haie-Traversaine, Le Horps, Le Housseau-Brétignolles, Jublains, Lassay-les-châteaux, Marcillé-la-ville, Martigné-sur-Mayenne, Mayenne, Parigné-sur-Braye, Placé, Rennes-en-Grenouilles, Sacé, Ste-Marie-du-Bois et Thuboeuf n'ont émis ni réserve ni remarques. En revanche, les communes d'Aron, La-Bazoge-Montpinçon, Champéon, Grazay, Hardanges, Montreuil-Poulay, Moulay, Le Ribay, St-Baudelle, St-Fraimbault-de-Prières, St-Georges-Buttavent, St-Germain-d'Anxure et St-Julien-du-Terroux, ont quant à elles assorti leur avis favorable de remarques.

Il convient de noter que tous les avis des conseils municipaux ont été joints au dossier d'enquête publique tout comme ceux des autres personnes publiques associées et consultées dont l'essentiel est évoqué ci-après.

L'Etat a formulé un avis favorable avec 16 réserves et 6 recommandations. Il souhaite notamment une prise en compte de modifications relatives notamment à la densité moyenne des logements jugée trop faible (12 demandés au lieu de 11) ; à certaines requalifications en STECAL (hameaux trop petits, secteurs NL) ; aux zones humides (incohérence avec la carte pédologique, sur des Stecal ou OAP, inventaires à joindre au PLUi) aux capacités de certaines stations d'épuration. Par ailleurs des recommandations ont été émises sur les OAP (garantir de la mixité d'habitat, favoriser les cheminements doux, études Loi Barnier) ainsi que des mentions diverses à compléter sur certains documents du dossier.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a précisé que son avis porte sur la qualité du rapport de présentation du dossier d'enquête restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. Cet avis n'est ni favorable, ni défavorable.

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

La Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles et forestiers interpelle sur le règlement des annexes (limiter la taille à 40m² et réduire la distance qui les séparent des habitations à 30 m) et majoritairement sur la question des Stecal. Elle appelle à différencier les droits à construire en zone NI selon

l'objet (équipements publics, étangs de loisirs centres équestres, ...), à réétudier quelques périmètres en cohérence avec les secteurs Uh, les sièges d'exploitation...

La Chambre d'agriculture émet un avis réservé mais qui deviendra favorable à la condition de modifier les densités des OAP ; intégrer le principe ERC pour les zones humides ; compléter les dispositions du règlement sur les logements de fonction ; clarifier les destinations autorisées en zones agricoles ; rectifier quelques anomalies au vu de la Charte agriculture et urbanisme. Elle mentionne un avis défavorable sur 3 autres points : les mesures de protection du bocage ; l'interdiction de la tôle ondulée en couverture, l'extension de certains hameaux.

Le Parc Normandie Maine a transmis un avis favorable avec une alerte sur la nécessité de prendre en compte le patrimoine naturel, culturel et identitaire dans le développement des énergies renouvelables. Il souhaite également que l'on réintègre sur le plan de zonage les haies nouvellement plantées grâce au soutien financier du PNR. Il propose de mentionner dans le règlement l'obligation de replanter des haies d'essences locales et d'éviter les haies mono spécifiques. Enfin il fait des suggestions en matière de perméabilité des clôtures tant en zones U et AU qu'en zones A et N pour les passages de la faune.

Le Président du Conseil Départemental a formulé plusieurs remarques relatives aux infrastructures routières notamment sur le contournement de Martigné et de Mayenne par l'ouest. Il appelle par ailleurs à ne pas trop étirer l'urbanisation le long des voies, à respecter les marges de recul des constructions, veiller à la sécurité des voies d'accès aux nouvelles zones et à reporter les servitudes d'alignement.

Le SAGE a présenté un avis favorable sous des réserves relatives au règlement graphique à compléter (une trame des zones inondables, ZH fonctionnelle en totalité identifiées) aux OAP (ZH identifiées, prioriser l'évitement) au règlement écrit pour intégrer la conservation des ZH en zone U et AU, prévoir la protection des haies également en zone UA et étendre à toutes les zones la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

La Région a indiqué n'avoir aucune observation particulière à formuler.

L'avis du **Centre Régional de la Propriété Forestière** est défavorable, il regrette l'absence d'un véritable diagnostic forestier d'identification des propriétaires et des surfaces sous gestion durable. La limitation de la fermeture des fonds de vallées pour préserver les perspectives ne lui convient pas. Il relève quelques inexactitudes au rapport de présentation (p428) et au règlement (p11) et l'absence des surfaces de massifs forestiers en zone N.

Il est rappelé par ailleurs qu'en l'absence de réponse formulée dans les 3 mois, les avis des autres structures associées ou consultées sont réputés favorables.

IV) Déroulement de l'enquête publique.

Par arrêté en date du 9 septembre 2019 et conformément aux articles L. 153-19 et R. 153-8 du code de l'Urbanisme et R. 123-9 du Code de l'Environnement, le Président a soumis à enquête publique le projet de PLUi du 9 octobre au 12 novembre 2019.

La Commission d'Enquête, désignée par le tribunal Administratif en date du 13 juin 2019, et Présidée par M. Michel THOMAS, a tenu 15 permanences réparties sur 11 communes. Le projet de PLUi était consultable sur support papier au siège de Mayenne Communauté et dans l'ensemble des 33 communes aux jours et heures d'habituels d'ouverture. Il était également accessible en ligne sur le site de Mayenne Communauté et sur un site dédié. Le public pouvait formuler ses observations sur les registres papier accessibles aux horaires d'ouverture ou lors des permanences des commissaires enquêteurs ou encore en ligne 24/24 h et 7/7 j sur un registre dématérialisé, sur une adresse mail dédiée ou en adressant un courrier à l'attention du Président de la Commission d'Enquête.

Pour faciliter la vision globale de l'ensemble des observations déposées, les observations formulées par courrier électronique, sur les registres papier et par courrier postal ont été réintégrées au fil de l'eau dans le registre dématérialisé.

La participation du public s'établit ainsi : 564 visiteurs en lignes pour 653 téléchargements et le bilan des contributions lors de l'enquête à 155 personnes qui ont émis 263 observations dont l'essentiel concerne le zonage notamment la constructibilité des parcelles, les changements de destination en habitation des anciens bâtis agricoles,

Il convient de préciser que pendant la période d'enquête publique, les Maires et Adjointes de 6 communes ont formulé des observations et déposé des demandes en leur qualité d'élus de leur commune (Champéon, La Chapelle-au-Riboul, Martigné-sur-Mayenne, Parigné-sur-Braye, Saint-Fraimbault-de-Prières et Saint-Georges-Buttavent).

IV) Synthèse des observations émises au cours de l'enquête et les conclusion de la Commissions d'enquête.

La commission d'enquête a synthétisé l'ensemble des observations recueillies (tant issues des avis des PPA, que du public lors de l'enquête, que ses propres questions) dans un procès-verbal qu'elle a remis à Mayenne Communauté le 20 novembre 2019.

En retour, Mayenne Communauté a transmis par mail du 5 décembre ses réponses en donnant ses éléments d'analyse sur les questions soulevées par thématique abordée ; son approche et ses observations argumentées au travers soit d'une réponse précise apportée directement soit de la prise en compte du sujet en phase finale d'approbation.

La Commission d'enquête a remis ses résultats définitifs à Mayenne Communauté le 16 décembre 2019 composés du rapport (1^{ère} partie) et de ses conclusions motivées et avis (2^{ème} partie).

En conclusion, la commission d'enquête émet un avis favorable assorti de 3 réserves :

- Rectifier le zonage des carrières Nc pour inclure toutes les parcelles autorisées par les arrêtés préfectoraux d'exploitation de la SAS Baglione notamment quelques-unes qui avaient été oubliées à Champéon et St-Fraimbault-de-Prières,
- Retirer une partie de la zone 1AUh à Mayenne « le Rocher » (1ha à l'est du secteur notamment pour des raisons de topographie et d'environnement),
- Mettre en place une mesure de suivi triennal des linéaires de commerces protégés à Mayenne et Lassay-les-Châteaux ce qui est sans impact sur le contenu du dossier de PLUi.

VI) La prise en compte des avis recueillis, des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLUi a été modifié pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport et conclusions de la commission d'enquête.

Les échanges entre Mayenne Communauté, les Communes et le Bureau d'Etudes conseil CODRA ont ainsi permis soit de réaffirmer certains choix et de mieux les justifier soit de modifier ou compléter le dossier.

Conformément aux engagements pris dans la Charte de Gouvernance de février 2016, une Conférence des Maires s'est tenue le 21 janvier 2020. Une présentation l'ensemble des avis, observations du public et des rapports et avis de la commission d'enquête ainsi que des modifications envisagées y a été faite.

Par souci de simplification, un support présenté aux élus en séance permet de résumer les grandes lignes des modifications apportées aux documents composant le projet de PLUi (cf annexe 1d). Ces modifications portent essentiellement sur les points suivants :

1. Des compléments apportés au Rapport de présentation en réponse aux avis des PPA
 - Actualisation de certaines données
 - Mise en cohérence de tous les documents
 - Renforcement de la justification de certaines règles
 - Evaluation environnementale complétée

2. Des modifications du règlement notamment :
 - La réécriture des règles sur les espaces boisés classés
 - La modification des protections du bocage en cas de projet économique
3. Des modifications de zonages essentiellement la transformation des zones NI en STECAL « Loisirs » avec des droits à construire déterminés à 20 m² pour les étangs privés et aux cas par cas pour coller aux usages liés à chaque site
4. Des modifications sur les OAP notamment pour répondre aux remarques des PPA : quelques réductions de périmètres et accès modifiés, le renforcement des prescriptions paysagères et la prise en compte des zones humides dans les projets avec un rappel systématique des règles du code de l'environnement
5. Des modifications dans les changements de destination : une vingtaine d'ajouts et 2 retraits sur demande de la Chambre d'Agriculture.

Le traitement des modifications est détaillé dans 2 pièces qui ont été remises aux conseillers communautaires avec leur convocation, en sus de la note de synthèse, et classées par catégorie suivant la provenance des remarques et observations :

- Avis des personnes publiques associées et consultées - annexe 1b
- Observations, remarques de l'enquête publique - annexe 1c

Il convient de rappeler en conclusion que les modifications apportées au projet de PLUi sont ponctuelles et ne font que renforcer les objectifs poursuivis par Mayenne Communauté et fixés à l'origine du projet et retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et qu'en conséquence elles ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du projet.

Vu le code général des collectivités territoriales et les articles L. 5311-1 et suivants, L. 5215-1 et suivants, Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants et L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et L. 103-2,

Vu les statuts de Mayenne Communauté,

Vu la conférence intercommunale des maires en date du 9 février 2016,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 25 février 2016 prescrivant l'élaboration du PLUi, fixant les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis,

Vu la délibération du conseil communautaire en date 25 février 2016 arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes,

Vu la délibération du conseil communautaire en date 15 novembre 2018 relative aux débats sur le PADD,

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes de Mayenne Communauté relative aux débats sur le PADD,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018 faisant le choix d'opter pour le contenu du PLU modernisé sur la présentation du règlement,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 juin 2019 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu les avis des communes et des personnes publiques associées et autres personnes assimilées,

Vu le rapport et les conclusions d'enquête,

Vu la Conférence intercommunale des maires en date du 21 janvier 2020,

Vu la convocation adressée aux élus à laquelle était annexée une note explicative de synthèse et 4 annexes jointes,

Vu le projet de PLUi mis à la disposition des élus,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête ont été analysés et pris en compte pour préciser le projet de PLUi et, le cas échéant, l'adapter, sans en bouleverser l'économie générale,

Considérant qu'en l'état, le PLUi est prêt à être approuvé

Après délibération, le Conseil de Communauté, à la majorité (MM. MOLL et SABRAN) ayant voté contre :

- ***approuve le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la base du projet présenté à l'enquête publique, assorti des modifications et compléments, tel qu'il est annexé à la présente délibération,***

- précise que, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, le PLUi deviendra exécutoire dès sa publication et sa transmission au Préfet
- autorise Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au Préfet. Elle fera l'objet d'un affichage à la communauté de communes ainsi que dans chacune des mairies des communes concernées durant un mois et mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

A Mayenne, le 4 février 2020

LE PRESIDENT,
Michel ANGOT



Envoyé en préfecture le 11/02/2020

Reçu en préfecture le 11/02/2020

Affiché le 11/02/2020

SLO

ID : 053-200055887-20200204-CC040220DELI01-DE

Prise en compte des Avis des personnes publiques associées suite à l'arrêt du PLUi de Mayenne Communauté (53)

Le projet de PLU arrêté le **11 juin 2019** a été adressé aux Personnes Publiques Associées pour avis sous 3 mois (sinon avis réputé favorable sans réserve)

PPA	Date de réception de l'avis	Avis exprimé
DDT 53	Reçu le 13 septembre 2019	Avis favorable avec : - 16 réserves - 6 recommandations
CDPENAF	Reçu le 13 septembre 2019	Avis favorable sur l'ensemble des STECAL - 2 réserves sur le règlement - 1 recommandation sur la densité au sein des STECAL - 1 demande sur les secteurs UH
Chambre d'Agriculture	Reçu le 11 septembre 2019	Avis défavorable : « Favorable » avec 5 réserves « Défavorable » avec 3 réserves
PNR Normandie-Maine	Reçu le 6 septembre 2019	Avis favorable avec : - 5 remarques
Département 53	Reçu le 6 septembre 2019	Pas d'avis – juste des observations
CRPF Bretagne - Pays de la Loire	Reçu le 22 juillet 2019	Avis défavorable à cause de l'absence d'un vrai diagnostic forestier territorial et les importantes inexactitudes
MRAe Pays de la Loire	Reçu le 19 septembre 2019	Pas d'avis – juste des remarques et recommandations
SAGE Mayenne	Reçu le 23 septembre 2019 (Hors délai)	Avis favorable avec : - 3 réserves - 16 recommandations

Synthèse des remarques sur le Rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 11/02/2020
Reçu en préfecture le 11/02/2020
Affiché le 11/02/2020
ID : 053-200055887-20200204-CC040220DELI01-DE

« Diagnostic territorial »

Etat - Direction Départementale des Territoires 53		
Réserves		Mayenne Communauté
1	Le RP indique entre autres que la capacité épuratoire de la station d'épuration de Belgeard est insuffisante. Aucune solution n'est apportée en vue de l'urbanisation programmée sur la commune de Belgeard (2 OAP à vocation d'habitat). Il est opportun de mettre en perspective et en adéquation les projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux et d'indiquer les solutions envisagées dans le cas d'une capacité épuratoire insuffisante	Les OAP sont complétées sur l'obligation de disposer de bonnes capacités de traitement des eaux suffisantes pour la mise en œuvre des projets (Orientations d'aménagement qui s'appliquera sur toutes les OAP).
Remarques		Mayenne Communauté
2	Je ne peux que me féliciter de la présentation de la filière bois aux échelles régionale et départementale « j'aurais préféré qu'elle soit complétée par un véritable diagnostic forestier sur votre territoire à partir des données que j'aurais pu vous fournir. Cela vous aurait permis, entre autres de clairement identifier le nombre de propriétaires forestiers sur votre territoire ainsi que la surface forestière sous Document de Gestion Durable.	Pas de données supplémentaires à ajouter au Rapport.
3	Il est évoqué la menace de fermeture des fonds de vallées. Les boisements et peupleraies sont pointés du doigt et il est mentionné « Limiter la fermeture des fonds de vallée pour maintenir les principales perspectives ». Aucune pièce du PLU, que ce soit le RP, le PADD, les OAP ou le règlement ne peut exiger une telle suppression de boisements. Par ailleurs, ces boisements en fond de vallées constituent des habitats à part entière, bénéfiques à de nombreuses espèces.	Dans la mesure où le zonage protège des espaces arborés en vallée (voire EBC), cet enjeu est retiré du diagnostic.
4	Il est listé les différentes menaces et pressions pesant sur la sous-trame boisée. Parmi ces derniers, on retrouve les coupes à blancs et les plantations monospécifiques. Veuillez noter que les coupes à blanc sont de moins en moins pratiquées et réservées à des cas bien précis.	Chapitre 2.2.E Biodiversité et composantes de la TVB » ajout d'une phrase de précision « Cette pratique est cependant de moins en moins fréquente, et réservée à des cas bien précis. »
5	« les défrichements, coupes et abattages sont irrecevables ». S'il est vrai que la demande d'autorisation de défrichement est refusée de plein droit, les coupes et abattages d'arbres, eux, sont uniquement soumis à déclaration préalable. Ces dispositions s'effacent dans le cas où l'EBC concerne un boisement sous document de gestion durable avec programme de coupes et travaux.	Ajustement de la rédaction dans le règlement.
Recommandations		Mayenne Communauté
6	Compléter le diagnostic en y intégrant un bilan complet et précis de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie précédente.	Report dans le diagnostic du chapitre A- ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DE ESPACES BATIS (pages 437 du rapport) avec quelques compléments.
Conseil Départemental de Mayenne		
Remarques		Mayenne Communauté
7	Concernant la mobilité : ajouter dans les points de fragilité « de favoriser des solutions de mobilités pour les publics fragilisés ou dépendants ». Il pourrait être précisé, l'importance de favoriser le développement d'initiatives locales pour permettre la mobilité des personnes en perte d'autonomie. L'accent peut donc être mis sur le développement de solutions telles que le covoiturage, le transport solidaire etc.	Chapitre 1.9 « Mobilités et déplacements : Compléments ajoutés suivant l'avis du CD 53 (dans la limite des compétence d'un PLUI).
8	Il n'est pas fait mention d'un accompagnement relatif aux personnes en situation en handicap et sur les nouvelles formes d'habitat relatives à ce public.	Hors compétence PLUI.

« Etat Initial de l'Environnement »

Direction Départementale des Territoires de Mayenne		
Recommandations		Mayenne Communauté
9	Le projet de PLUi n'indique pas l'existence de la baignade de la Haie-Traversaine sur le plan d'eau de St-Fraimbault-de-Prières. Les risques de développement de cyanobactéries sont importants. Dans le cadre de la réalisation du profil pour cette baignade et de l'identification des sources de pollutions potentielles pouvant impacter directement la qualité de l'eau, il est important de travailler en amont de manière à garantir durablement une bonne qualité des eaux au niveau de cette zone de baignade.	Chapitre 2.3.D Gestion de eaux Ajout d'un paragraphe sur les eaux de baignade
10	Il convient d'indiquer plus d'informations sur les 246 sites répertoriés sous BASIAS, l'inventaire historique des sites industriels et activités de services, de manière à s'interroger sur leur compatibilité sanitaire avec les usages prévus dans le projet de PLUi et ainsi s'assurer de l'absence de risque pour les occupants. Ces informations ont pour objectif d'apprécier l'opportunité de définir des secteurs à risque et d'y associer des restrictions d'usage.	Tableau présent dans les annexes (n°26)
Parc naturel régional Normandie-Maine		
Remarques		Mayenne Communauté
11	Contrairement à ce qui est laissé entendre ici, le Plan de Parc identifie bien ce territoire en tant que ZNIEFF de type 1 et non en tant que site Natura 2000	Chapitre 2.2.B Biodiversité et composantes de la TVB Apport de précisions sur la ZNIEFF de type 1 les landes de Malingues.
12	Il est indiqué à la page 239 que « le tronçon de la Mayenne qui traverse le parc, et marque ici la limite du territoire de Mayenne Communauté, fait l'objet d'un Contrat de Restauration et d'Entretien de cours d'eau (CRE) réalisé par le PNR. Lors de l'évaluation de la charte à mi-parcours, en 2014, les études sur le CRE étaient partiellement engagées mais les travaux n'avaient pas encore commencé ». Si le Parc a effectivement réalisé un diagnostic en 2009-2010, ce dernier n'a toutefois pas abouti à des actions et aucun CRE n'a été engagé jusqu'ici.	Chapitre 2.2.D Rectification apportée.
MRAe Pays de la Loire		
Recommandations		Mayenne Communauté
13	Compléter l'état initial de l'environnement, en justifiant les méthodologies mises en œuvre et de la cohérence de leurs résultats, s'agissant en particulier de l'inventaire des zones humides et de la construction de la trame verte et bleue à l'échelle du PLUi.	Indiquer un renvoi aux études du CPIE et d'Aquascope ; Chapitre 2.2.D Renvoi aux études CPIE et Aquascope annexées au PLUi et où méthodo et résultats sont détaillés.

Partie « Justification des règles »

Direction Départementale des Territoires de Mayenne		
Réserves		Mayenne Communauté
14	La densité brute affichée dans le RP pour les communes rurales à 11 logements à l'hectare mériterait d'être portée à 12 comme dans les projets de PLUi limitrophes. Cette densité calculée est d'ailleurs supérieure dans certains PLU actuels de Mayenne Communauté.	Le calcul sur les surfaces de zones AU (et non pas OAP hors voirie) permet d'aboutir à une densité globale de 14 logts/ha (13 logts/ha sans Mayenne). Révision à la hausse des objectifs de densité des OAP
15	Les explications des choix retenus sont très synthétiques. L'absence de listes exhaustives ou de cartes illustratives expliquant les choix retenus pour le classement des terrains et les diverses protections sont susceptibles de fragiliser juridiquement le PLUi. Les dossiers d'études et inventaires qui ont conduit aux prises de décisions doivent être annexés au PLUi. A titre d'exemple, on peut noter l'absence d'information sur les listes de STECAL, d'OAP et des bâtiments susceptibles de changer de destination, les zones NL, les zonages Ap ou espaces verts protégés, etc...	Annexion des études Aquascope, CPIE Détails ajoutés concernant les objectifs des STECAL, des secteurs OAP pour le document 4 (Justification des règles) partie 2.B et 2.D Rappel des critères retenus (ceux de la CDPENAF).pour les bâtiments pouvant changer de destination partie 2.C.3
16	Le projet de PLUi prévoit un potentiel de remobilisation de 201 logements vacants. Compte tenu de la vacance de logements localisée sur quelques communes, à savoir Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Thuboeuf, Grazay, Le Ribay et St-Julien-du-Terroux, le projet de PLUi doit particulièrement cibler la lutte contre les logements vacants sur ces communes	La démonstration ne peut pas apparaître dans les outils règlementaires du PLUi . Ce n'est pas son rôle, mais celui du suivi du PLH.

Chambre d'Agriculture de Mayenne			Mayenne Communauté
Recommandations			
17	Le RP mentionne que les densités moyennes brutes varient entre 11 et 18 logements à l'hectare en fonction de l'armature territoriale. A l'échelle départementale, nous recommandons que les extensions des communes rurales soient prescrites à une densité minimale de 12 logements à l'hectare . Pour garantir l'équité entre les territoires et les documents d'urbanisme dernièrement élaborés en Mayenne, il est nécessaire que la densité minimale soit fixée à 12 logements à l'hectare.		Les densités ont été augmentées dans les OAP / Chiffres à modifier et revoir sur l'ensemble du document
18	Plusieurs contresens sur les réductions affichées : taux, période de référence et ratio annuel (p.442)		Vérification de la cohérence des données entre les différents documents.

MRAe Pays de la Loire			
Recommandations			Mayenne Communauté
19	Compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de PLUi concernant en particulier les éventuels scénarios alternatifs au PADD proposé et les solutions alternatives aux sites retenus d'ouverture à urbanisation.		Justification complétée avec tableaux. Rappel ScoT. Et de la prise en compte des corridors écologiques, zones humides, secteurs agricoles sensibles... CF tableau détaillant OAP et STECAL
20	Faire la démonstration de la cohérence et de l'optimisation de la démarche d'analyse des potentiels de densification et de renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, de nature à limiter les capacités supplémentaires à créer par leurs extensions.		Compléter la rédaction avec la méthode utilisée pour le calcul des besoins fonciers (prise en compte des lots disponibles, etc...) Ajout d'un chapitre sur le choix de l'emplacement des zones 1Auh
21	Mieux justifier le choix d'implanter la zone d'habitat 1Auh « sud déchetterie » sur un secteur séparé du bourg de Martigné-sur-Mayenne par une zone agricole et une zone naturelle constituant un corridor écologique identifié au SRCE.		Justification complétée : Seul secteur d'extension possible, en fonction de la zone de captage, du ruisseau, des infrastructures routières, de la ligne haute tension etc....
Recommandations			Mayenne Communauté
22	- Mieux expliciter le report des dynamiques de consommation d'espace à vocation économique des périodes passées pour l'estimation des besoins, - Clarifier les disponibilités encore existantes dans les zones d'activités,		Renforcer le besoin de dynamique économique face à la croissance démographique et le « retard » des années après 2008. Pas d'éléments disponibles pour l'analyse interne des ZA
23	- mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle, et plus largement d'accueil de nouveaux habitants, avec les dispositifs de gestion des eaux usées sur le territoire communautaire et conditionner explicitement toute nouvelle extension urbaine à la capacité opérationnelle des infrastructures existantes - justifier du respect des dispositions de protection des captages d'eau en particulier dans certains choix retenus de changements de destination		Cf. supra pour la gestion des eaux des futurs secteurs à urbaniser (OAP) Vérification faite : pas de zones 1Auh sur ces périmètres de protection de captage. Ajout d'une mention dans l'EE.(tableau d'incidence)
24	Justifier de la traduction des dispositions du PGRI pour l'ensemble des secteurs concernés par les risques d'inondation.		Chapitre à compléter : Il n'y a pas de nouveau secteurs AU concernés par des risques d'inondation.

Partie « Evaluation Environnementale »

MRAe Pays de la Loire			
Recommandations			Mayenne Communauté
25	Détailler les caractéristiques de chacune des zones susceptibles d'être touchées par le projet de PLUi.		Pages 485 à 546 sont déjà assez détaillées sur ce point.
26	Approfondir l'évaluation des incidences environnementales (positives et négatives) du PLUi, mieux restituer la démarche ERC prenant en compte les enjeux environnementaux, et l'appliquer à tous les secteurs susceptibles d'être affectés, incluant les principaux emplacements réservés liés à des projets d'infrastructures routières.		Apport de compléments dans les tableaux d'analyse des incidences à partir de la page 465
27	Préciser pour chaque indicateur l'état zéro, les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.		Compléter l'état zéro sur des données disponibles. Trop complexe pour les objectifs (non obligatoire)

28	Compléter le résumé non technique pour qu'il traite l'ensemble des chapitres du rapport de présentation afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public.	Non, car il s'agit du résumé non technique de l'évaluation environnementale
29	identifier de manière exhaustive les zones humides susceptibles d'être concernées par des possibilités d'urbanisation future, - sur l'ensemble de ces espaces, mettre en œuvre une démarche ERC plus aboutie, le cas échéant en justifiant de mesures d'évitement ou en recherchant des alternatives d'implantation de zones AU, - pour l'ensemble du territoire communautaire, clarifier l'identification des zones humides au règlement graphique et les dispositions du règlement écrit de nature à garantir leur protection.	Fait pour les zones AU (zonage et OAP). Modalités de travail de « sélection » des zones AU/OAP mieux expliqué. Détails sur la sélection ajoutée dans l'EE. Renforcement de la justification des règles Renforcer la lisibilité des règles en zones humides dans le règlement
30	...compléter l'évaluation environnementale au regard de la sensibilité particulière du territoire à l'érosion des sols par ruissellement des eaux pluviales.	Trop complexe. La question de la gestion des eaux pluviales est de toute façon prise en compte dans le règlement.

Synthèse des remarques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Parc naturel régional Normandie-Maine

Remarques		Mayenne Communauté
1	Le Parc note la volonté « de contribuer au développement des énergies renouvelables sur le territoire » et partage cet objectif. Toutefois, le choix des sites d'implantation devra tenir compte à la fois du patrimoine naturel et culturel mais également des paysages identitaires. Le Parc sera vigilant quant à la conciliation de ces différents objectifs si un projet venait à être présenté sur son territoire.	- RAS

MRAe Pays de la Loire

Recommandations		Mayenne Communauté
2	Mieux se saisir de l'enjeu énergétique en introduisant des exigences en termes d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable et aussi en matière de modes actifs de déplacement à traduire concrètement, notamment dans le cadre de la programmation des OAP.	Le règlement apporte dans toutes les zones l'information suivante : « NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1er janvier 2021 ». Il n'est pas jugé utile d'ajouter des obligations plus contraignantes

Synthèse des remarques sur le Règlement

Direction Départementale des Territoires de Mayenne

Réserves		Mayenne Communauté
1	La réglementation concernant la protection de la trame « zones humides » n'est pas assez lisible. Les prescriptions en zone A (A-1 et A-2) sont peu claires, il en est de même pour les zones N (N-1 et N-2). Il convient de reprendre les propositions du guide méthodologique pour la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme élaboré par la DDT.	La rédaction de la règle est clarifiée et complétée.
2	A l'exception d'une disposition réglementaire de nature à satisfaire les besoins en logements sociaux sur la ville de Mayenne, le PLUi ne prend pas en compte les prescriptions édictées au sein du DOO du SCOT, ni les orientations et actions du PLH 2018-2023 sur le reste du territoire de Mayenne Communauté	Il n'est pas souhaité compléter les exigences hors Ville de Mayenne. Les OAP précisent que les programmes de logements peuvent comporter de la mixité sociale (sans obligation)
Recommandations		Mayenne Communauté
3	Une incitation à prendre des mesures de précaution pour limiter la pénétration et la concentration de radon à l'intérieur des bâtiments est opportune. Il peut être précisé dans le règlement que des techniques de constructions efficaces existent pour réduire la quantité de radon dans les bâtiments	Hors compétence PLU. Mais ajout d'éléments informatifs Notice en annexe du PLUi.
4	Il convient de reporter sur le règlement graphique du futur PLUi et compléter le règlement littéral avec les éléments réglementaires relatifs aux risques et nuisances précisés à l'article III de la fiche thématique n°4 : - Préciser les zones concernées par le PPRMT de Mayenne au plan de zonage et qu'il faut se reporter au règlement du PPRMT ; - Préciser que les zonages se trouvant dans le périmètre réglementaire du PPRT de l'usine de produits chimiques auxiliaires et de synthèse sur les communes de Thuboeuf et de St-Julien-du-Terroux doivent se reporter au règlement du PPRT ;	Eléments ajoutés dans le règlement (dispositions générales) et dans une annexe spécifique. Nb : le site Antargaz à St-Georges est fermé, mais pas administrativement.

- Site Antargaz à St-Georges-Buttavent : préciser des règles permettant de réduire la vulnérabilité des projets se situant dans l'enveloppe des intensités des effets thermiques de classe de probabilité E ; - Complément concernant « TMD Gaz » par des règles d'interdiction ou de restriction de construction.	
C.D.P.E.N.A.F	
Réserves	
5	Limitier la taille des annexes à 40 m² Maintien de la règle de surface totale de 60 m² d'annexe (et non pas 40 m² par annexe).
6	Réduire la distance maximale des annexes par rapport aux habitations existantes à 30 m Maintien de 50 m
7	L'emprise au sol maximale de 100 m² pour les nouvelles constructions n'est pas adaptée à l'ensemble des STECAL NL. Compte tenu de la diversité des STECAL NL, il convient de les différencier (NL1, NL2....) suivant leur spécificité (parc public, étangs de loisirs...) et y adapter des règles particulières pour chacune. Les emprises au sol sont variables selon chaque STECAL, selon la nature des projets ou possibilités octroyées. Certains principes ont été appliqués, tels que 20 m² par étang de loisirs, par exemple.
8	La commission limite à 20 m² la construction d'un seul bâtiment pour les étangs de loisirs
9	D'une manière générale, la commission préconise de : - Réduire l'emprise des STECAL propres aux terrains de football, karting et de motocross autour des constructions existantes, tout en permettant la construction de nouveau bâtiments et exclure les aires de jeux de football et les pistes ; - Permettre la construction de nouveaux bâtiments au sein des centres équestres mais à proximité de ceux existants. Les périmètres des STECAL correspondants doivent notamment être réduits et exclure les prés ; - Exclure les boisements des périmètres des STECAL relatifs aux étangs de loisirs. L'étude d'ajustement des périmètres a été fait sur l'ensemble des STECAL, y compris les (nouveaux) STECAL NL Le résultat porte 112 STECAL (environ 226 ha), dont 66 STECAL NL qui permettent de construire au maximum 8 335 m² sur les 192 ha qui les concernent. Da façon générale, l'urbanisation en zones N et A a été plus maîtrisée avec les évolutions du PLUi depuis son arrêt.
Parc naturel régional Normandie-Maine	
Remarques	
10	Il pourrait être pertinent de spécifier dans les différentes rubriques « Haies protégées » du règlement l'obligation de replanter des haies d'essences locales et d'éviter les haies monospécifiques. En effet, la recherche d'une diversification des essences végétales concoure au développement de la biodiversité et permet une variété d'effets suivant la saison (couleur, transparence...) Prescription ajoutée
11	Il pourrait être pertinent de rajouter « l'abattage ou tout 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 » Prescription ajoutée
12	Le Parc souligne la volonté de prévoir « un passage pour la petite faune au niveau du sol » pour les clôtures en limite séparative des zones U et AU. Il aurait pu être intéressant de raisonner en mètres linéaires : selon la longueur de la clôture, un seul passage peut être insuffisant. Ajout d'une exigence d'un passage par tranche entamée de 25 m de linéaire de clôture.
13	Le règlement des zones A et N concernant les clôtures pose question au regard de sa perméabilité à certaines espèces faunistiques. Dans la mesure où ces zones présentent des caractéristiques écologiques particulièrement importantes, il conviendrait d'édicter une réglementation afin d'éviter les murs et murets sans ouverture dans la partie basse et de favoriser les systèmes à mailles larges ou non jointifs Pas d'autre ajout sur ce point.
14	Concernant les zones UB, UC et (A)UH, le règlement pourrait spécifier que les haies qui accompagnent les clôtures doivent être composées d'essences locales. Il conviendrait également d'éviter les haies monospécifiques. Cette précision a été ajoutée.
CRPF Bretagne – Pays de la Loire	
Réserves	
15	Il faudrait ajouter le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) à la liste des documents de gestion durable exemptés de déclaration préalable dans un EBC. Le <i>nota bene</i> indique que « les défrichements sont soumis à autorisation dans les EBC...conformément...à l'article L.311-41 du Code forestier ». C'est totalement faux. L'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme stipule clairement : « <i>Nonobstant les dispositions contraires, il [classement EBC] entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre II du Code forestier</i> ». Or l'article L.311-41 fait justement partie du chapitre 1er. Ces ajustements de rédactions sont pris en compte

Chambre d'Agriculture de Mayenne			Mayenne Communauté
Réserves			
16	Zones humides : En conformité avec les préconisations du SAGE Mayenne (Guide méthodologique sur l'identification des zones humides et prise en compte dans les documents d'urbanisme), nous demandons que soit autorisé exceptionnellement l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve d'appliquer le principe ERC « Eviter, Réduire, Compenser »		Cette demande n'est pas prise en compte.
17	- Conformément à la charte « Agriculture et urbanisme » (2009), il convient de mentionner à l'article A-2, que les exploitations individuelles ne peuvent bénéficier que d'un seul logement de fonction, contre 1 supplémentaire pour les exploitations sociétaires, soit 2 logements par site d'exploitation quel que soit le nombre d'associés.		Le règlement est modifié en ce sens.
17 bis	- Aussi l'implantation doit être située au maximum à 50 m des bâtiments d'exploitation ou à 95 m des bâtiments d'élevage (p41 Charte)		Le règlement est modifié en ce sens.
18	Le règlement autorise la création d'annexe à l'habitation sous diverses conditions, dont celle d'une emprise au sol cumulée maximale de 60 m ² par unité foncière. En accord avec la CDPENAF, nous souhaiterions que la surface au sol soit réduite à 40m ² et soit située à une distance maximale de 30 m de l'habitation.		Maintien des règles du PLUi arrêté.
19	Extensions : afin de préserver au maximum les perspectives de développement des sites agricoles, nous privilégions que les habitations situées à moins de 100 m d'un bâtiment d'élevage / 50 m d'un bâtiment de stockage, maintiennent l'interdistance existante ; celles situées à plus de 100 m d'un bâtiment d'élevage conservent une distance de 100m.		Ajustement des règles, sauf sur le maintien des interdistances existantes.
20	En zone agricole, « les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés sous conditions. Or l'article R.151-23 du CU mentionne que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zone agricole ainsi que les bâtiments servant au stockage et à l'entretien du matériel agricole. Nous vous prions d'exclure les destinations évoquées qui ne peuvent pas être construites au sein de la zone agricole selon le code de l'urbanisme.		Ajustement du règlement selon la rédaction du code de l'urbanisme sur les destinations autorisées
21	Plusieurs articles de la zone naturelle font référence au bâtiments agricoles alors que ces derniers ne sont pas autorisés à s'implanter par l'article N-2 : emprise au sol des constructions (N-7, N-12).		Correction de l'article 2 de la zone N
22	L'implantation des nouvelles constructions est soumise à l'application de la loi « Barnier » encadrée par les articles L.11-6 et L.111-7 du CU, pour les axes RN162-RD23 et RD35. Comme mentionné dans le RP (p168), il convient d'inscrire littéralement que le recul (100m ou 75m) ne s'applique pas aux constructions agricoles.		Complément des articles 4 des zones A et N.
23	Nous réitérons notre position politique quant à la réglementation des haies bocagères les plus importantes avec un rôle social (valeur paysagère et patrimoniale) et environnemental (antiérosive) (Guide p6). L'instruction des demandes visant la destruction d'une haie doit être réalisée en concertation partagée avec l'exploitant en place.		Choix du PLUi de ne pas qualifier les haies.
24	Nouveaux bâtiments agricoles : le règlement prescrit la plantation d'une haie dont la longueur serait équivalent à 50% du linéaire de façade édifié. Cette disposition nous paraît peu adéquate aux différents contextes (structure du site agricole, maille bocagère initiale...) A l'inverse d'un objectif quantitatif, nous privilégions une approche qualitative par l'intégration du nouveau bâtiment à son environnement proche. Aussi, le fonctionnement technique des bâtiments doit être appréhendé pour garantir la ventilation des bâtiments. Il convient donc de modifier cette disposition.		Suppression de cette exigence pour les bâtiments agricoles.

Synthèse des remarques sur le Zonage

Localisation et répartition des zones

Direction Départementale des Territoires de Mayenne		
Réserves		Mayenne Communauté
1	Il subsiste des espaces inoccupés à l'entrée de plusieurs bourgs qui paraissent propices à un développement de l'habitat moins préjudiciable à l'activité agricole.	Impossible sans avoir à ré-arrêter le PLUI
2	Des hameaux de petite taille en secteurs A et N, construits suivant des opportunités foncières et de façon non structurée, font l'objet d'un secteur UH alors qu'il convient de les délimiter comme STECAL.	Impossible de délimiter de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure (obligation de consultation de la CDPENAF avec avis à mettre à l'enquête publique)
3	Des parcelles classées en zone d'extension urbaine interceptent des zones humides de la carte pédologique sans qu'il y ait de justifications. Le diagnostic des zones humides au titre de la police de l'eau sur les parcelles classées en zone d'extension urbaine ne semble pas avoir été réalisé. Le principe « Eviter, Réduire, Compenser » doit prévaloir. Il convient dans le respect des dispositions du SAGE Mayenne et des orientations du PADD de les exclure dans l'attente d'expertise complète.	Justification renforcée et meilleure prise en compte dans l'écriture du règlement et des OAP sur le principe « ERC »
C.D.P.E.N.A.F		
Réserves		Mayenne Communauté
4	Observations sur les secteurs UH 1. La Bazoge-Montpinçon (Beauchêne) : ce secteur doit être identifié en STECAL 2. Le Ribay (le Grand Aulnay et le Plessis) : une partie importante de ces 2 secteurs est à vocation agricole. L'emprise des secteurs doit être réduite pour limiter le mitage de l'espace agricole 3. Rennes-en-Grenouille (le Bourg) : l'opportunité de créer un STECAL doit être étudiée	1- Maintien en zone UH 2- Réduction de ces zones UH (0,8 ha pour le Grand Aulnay et 0,53 par le Plessis) 3- STECAL inchangé
Chambre d'Agriculture de Mayenne		
Réserves		Mayenne Communauté
5	Nous vous prions d'apporter les modifications nécessaires ou de justifier les éléments suivants. Pour rappel, la charte « Agriculture & Urbanisme » de la Mayenne recommande que les zones agricoles protégées doivent être situées au minima à 100 m des bâtiments agricoles (charte p40) :	Absence de valeur juridique de la charte.
	<u>Thuboeuf</u> : « la Hamardière », la zone N intègre des bâtiments agricoles	Bâtiments repérés et reclassé en zone A
	<u>St-Julien-du-Terroux</u> : « le Terroux Raguin », la zone N inclut entièrement un bâtiment	Bâtiment repéré et passe de zone N à zone A
	<u>Lassay-les-Châteaux</u> : « les Hêtres » ; « La Sourderie » ; « Chapizeau » ; plusieurs bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés à moins de 125m-ou 50m- de bâtiments agricoles	Ces exploitations n'existeraient plus
	<u>Charchigné</u> : 1) « la Blanchardière », « la Fortinière » et « la grande purgerie », la zone inclut des bâtiments agricoles 2) « la Lorie », une zone Ap est située à proximité immédiate du site agricole 3) « la Planitre », un changement de destination est identifié à moins de 125m	1) Bâtiments agricoles retirés de la zone N 2) Maintien en l'état 3) Non
Réserves		Mayenne Communauté
5	<u>Le Ribay</u> : 1) « la Guyardière », un changement de destination est identifié à moins de 125 m 2) Un tronçon de la zone N est situé au centre du site agricole	1 /bâtiment enlevé à la Guyardière 2 / le tronçon ne passe plus au milieu du site agricole
	<u>Le Horps</u> : « la petite Vairie », une zone Ap est située à proximité immédiate du site agricole	Maintien en l'état
	<u>Montreuil-Poulay</u> : « la Richeraie » une zone Ap est située à proximité immédiate du site agricole	Maintien en l'état

	St-Fraimbault-de-Prières : 1) « le Bois », une zone Ap est située à proximité immédiate du site agricole 2) « les trembles », la zone Ub intègre un bâtiment agricole	1) Maintien en l'état 2) Un bâtiment retiré de la zone N
	Hardanges : « la Thébaudière » la zone N intègre des bâtiments agricoles	Bâtiment retiré de la zone N
	Marcillé-la-Ville : « les Poteries » la zone N intègre des bâtiments agricoles	Bâtiment retiré de la zone N
	Aron 1) « Le Cormier », un bâtiment est dans l'emprise de la zone N 2) « les Bois », la fosse et les silos agricoles sont intégrés à la zone Ap	Modifier la zone Ap Bâtiment retiré de la zone N
	Mayenne : « la Boisardière », une zone UH dont l'emprise couvre deux habitations est située à proximité d'un site agricole. Le périmètre sanitaire de l'exploitation peut générer un périmètre inconstructible sur ces parcelles	Bâtiments maintenus
	St-Georges-Buttavent : « la petite forgerie » la zone N intègre des bâtiments agricoles	Bâtiment retiré de la zone N
	Parigné-sur-Braye : « les Eteppes », une zone UH dont l'emprise couvre deux habitations est située à proximité d'un site agricole. Le périmètre sanitaire de l'exploitation peut générer un périmètre inconstructible sur ces parcelles	Exploitation agricole arrêtée donc non nécessaire
	Placé : « les Troterries », « les Barillais », la zone N intègre des bâtiments agricoles	Bâtiment retiré de la zone N
	Contest : « la Basse Pillière », une zone humide couvre l'ensemble du site agricole. Sans remettre en cause la présence réelle de cette zone, est-elle aussi vaste ? aussi, nous réaffirmons l'intérêt du principe ERC environnemental	Maintien en l'état
	La Bazoge-Montpinçon : « le Mesnil » et « les grandes Haies » des changements de destination sont identifiés à moins de 125m de bâtiments agricoles	Bâtiments à retirer au mesnil mais pas aux grandes haies
	Alexain : « la Cocherie », 2 changements de destination sont identifiés au site agricole	Il n'y a plus d'élevage mais bâtiments reconvertis pour l'artisanat
	Commer : 1) « le bois au parc », les silos du sein agricole sont inclus dans la zone naturelle 2) « la haie Bardoul » un changement de destination est à moins de 125m d'un bâtiment agricole identifié 3) Belgeard : « Bourg » la zone Ua intègre des bâtiments agricoles	1) Silos retirés de la zone naturelle 2) Il n'en est rien 3) 1 bâtiment retiré
	Grazay : « la Rablinière », « la Roche » et « le Rocher » ; des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont définis au sein des sites agricoles.	Bâtiments retirés pour la Rablinière mais maintenus pour les autres sites
	Jublains : 1) « St-Aubin » la zone naturelle englobe un bâtiment agricole 2) « Maupoirier », le site agricole est inclus dans la zone Ap	Les bâtiments agricoles de ces deux sites sont retirés des zones N ou Ap pour être inscrits en zone A.
MRAe Pays de la Loire		
Recommandations		Mayenne Communauté
6	Revoir la présentation cartographique afin de rendre possible la vision d'ensemble du projet	Lisibilité améliorée
7	Reconsidérer les choix retenus d'extensions d'urbanisation pour l'habitat en recherchant une densité satisfaisante et la production de formes urbaines innovantes et adaptées (en rupture avec les organisations loties « classiques »).	Densités améliorées. OAP ajustées sur les nombres de logements (densité calculée sur la surface totale) et complétées sur l'objectif de diversité des formes urbaines (non obligatoire)
8	Mieux justifier le choix d'implanter la zone d'habitat 1AUh « sud déchetterie » sur un secteur séparé du bourg de Martigné-sur-Mayenne par une zone agricole et une zone naturelle constituant un corridor écologique identifié au SRCE.	Justification renforcée

9	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	Les besoins sont estimés au plus juste.
10	La MRAe recommande que le PLUi soit complété et qu'il reconsidère les choix de zonages de manière à améliorer la prise en compte des sites inscrits et classés et de leurs enjeux de préservation.	Justification renforcée
Conseil Départemental de Mayenne		
Remarques sur des localisations de zones AU		Mayenne Communauté
11	<u>La Bazoge-Montpinçon</u> : l'emplacement de la zone 1AUH « RD 253 » demande de réfléchir à l'inscription de cette section de route départementale en agglomération afin de mieux intégrer ce secteur au centre-bourg <u>La Chapelle-au-Riboul</u> : la zone 1AUe au nord doit être l'ultime développement autorisé le long de la RD 264 afin de ne pas étirer l'urbanisation <u>Lassay-les-Châteaux</u> : le long de la RD 34, nous notons le développement de la zone commerciale en continuité de l'existante...A l'avenir il conviendra de ne plus étirer ce développement commercial le long de la RD 34 <u>Martigné-sur-Mayenne</u> : 1) Il conviendra de ne plus étendre l'urbanisation le long de la RD 277 et d'organiser le développement de la commune de manière concentrique. 2) Nous notons le nouveau positionnement de la zone à urbaniser à vocation commerciale. Celle-ci sera impactée par la variante consistant à un aménagement en place de la RN 162. <u>Moulay</u> : la création d'une zone 2AUe située au niveau du carrefour RN 162/RD24 interroge...un déplacement de cette zone sur un site mieux intégré à l'urbanisation existante pourrait être recherché <u>St-Fraimbault-de-Prières</u> : un repositionnement de zones 1AUe dans des zones plus proches d'une agglomération serait à rechercher. Si ce site est confirmé, l'occupation grandissante dans ce secteur mériterait une réflexion globale de manière à ne pas multiplier les entrées/sorties sur RD et organiser son développement afin de préserver l'aménagement à terme de la RD 34, en lien avec le contournement N-O de l'agglomération de Mayenne. <u>Placé</u> : la zone 2AUH « la Cour » doit être l'ultime développement autorisé le long de la RD 501 afin de ne pas étirer l'urbanisation le long de cet itinéraire <u>Thuboeuf</u> : RD 261 : cette zone d'urbanisation future à vocation d'habitat étant située hors agglomération, une marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement de la RD 261 doit être imposée. L'accès devra être validé par l'Agence technique départementale Nord.	Hors PLU RAS RAS RAS Nécessiterait un ré-arrêt du PLUI... Impossible de déplacer des zones constructibles à ce stade de la procédure. Pas de sortie sur la RD34, et projet cohérent avec les capacités d'assainissement en place RAS OAP ajustées et complétées en ce sens.
(autres) Remarques		Mayenne Communauté
12	La variante consistant à l'aménagement en place de la RN 162 en 2x2 voies impactera partiellement la zone 2AUe (Martigné-sur-Mayenne) Dans ce cadre, les raccordements de voies sur la RN 162 seront réexaminés et la desserte du bourg de Martigné-sur-Mayenne depuis la rue de Vénus sera supprimée (plus d'accès direct depuis la RN 162) . Ces données doivent être intégrées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUe et 2AUe.	Le CD est incompétent sur ce sujet, c'est une RN et le Préfet nous a dit qu'aucun projet d'élargissement à 2x2 voies n'était envisagé.
13	Le contournement routier ouest de Mayenne n'étant pas prioritaire et imaginé plutôt à long terme, l'inscription d'un emplacement réservé semble effectivement prématurée tout comme la création d'une zone Ap dans le fuseau susceptible d'accueillir cette nouvelle infrastructure.	Correspond à une sensibilité environnementale.
14	<u>Belgeard</u> : la zone 1AUH « ancien bourg » permettra la construction d'environ 9 logements sur un emplacement situé à environ 600m de l'actuel centre-bourg. Afin d'éviter un développement résidentiel à l'écart du centre-bourg, une relocalisation de cette zone dans le bourg principal serait à prioriser.	Nécessiterait un ré-arrêt du PLUI...

15	<u>Mayenne</u> : les zones 1AUh « Hautes Brives » et « la Tricottière » permettent le développement de hameaux situés à l'écart du bourg. Ces localisations rendant les ménages extrêmement dépendants à la voiture ; il serait souhaitable de positionner les nouveaux logements dans des secteurs plus proches du centre-ville.	Nécessiterait un ré-aménagement du PLUi...
16	<u>St-Fraimbault-de-Prières</u> : un développement du hameau de « la gare » est imaginé par la construction d'environ 21 logements (zones 1AUh « le Grand-St-Fraimbault » et « les Feuvries ») Ce hameau distant d'environ 500 m de l'entrée d'agglomération du bourg, une relocalisation de ces zones dans un secteur plus proche du centre-bourg pourrait être recherchée.	Nécessiterait un ré-arrêt du PLUi...

Sous-trames et autres prescriptions du plan de zonage

Direction Départementale des Territoires de Mayenne		
Réserves		Mayenne Communauté
17	Seulement 1 166 ha, soit 1,8% du territoire ont été reportés selon une trame « zones humides » sans aucune justification. Ce chiffre final est très sous-estimé. En effet, tous les indicateurs concernant ce territoire (surface de prélocalisation DREAL, surface des sols hydromorphes de la carte pédologique du conseil départemental, surface en prairie permanente) démontrent une très forte représentativité des zones humides comparée aux secteurs de la Mayenne.	Les chiffres ont été ajustés
Recommandations		Mayenne Communauté
18	Il convient de reporter sur le règlement graphique du futur PLUi et de compléter le règlement littéral les éléments réglementaires relatifs aux risques et nuisances précisés à l'article III de la fiche thématique n°4 : 1) L'atlas des zones inondables de : la Mayenne et ses affluents ; la Mayenne Amont ; la région Basse-Normandie ; l'Aron 2) Le zonage réglementaire du PPRI de la Mayenne sur les communes de Moulay, Mayenne et St-Baudelle 3) L'onde de rupture du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières 4) L'onde de rupture de l'Etang de la Grande Métairie sur la commune de Jublains 5) Les canalisations de gaz sur les communes d'Alexain, la Bazoge-Montpinçon, Jublains et Mayenne 6) Le porter à connaissance « risque technologique » à St-Georges-Buttavent relatif au site industriel Antargaz réalisé pour une maîtrise de l'urbanisation sur les zones de danger de l'établissement 7) L'aléa minier sur la commune de Grazay	Prise en compte dans la mesure du possible. Il y a en annexe des cartographies superposant les aléas de zones inondables sur les parties du territoire concernées, l'aléa minier de grazay, le risque technologique antargaz et les canalisations de gaz avec le plan de zonage. Les trois autres sujets sont reportés en annexe.
Parc naturel régional Normandie-Maine		
Remarques		Mayenne Communauté
19	Il pourrait être intéressant d'identifier sur le plan de zonage ces haies nouvellement plantées afin qu'elles puissent bénéficier des mesures de protection édictées par votre document d'urbanisme	Pris en compte (ajout des haies nouvellement plantées)
Remarques		Mayenne Communauté
20	Il convient de reporter l'enveloppe des zones d'aléas sur les plans de zonage réglementaires du projet de PLU intercommunal et de modifier en conséquence le règlement écrit des zones concernées, conformément aux dispositions de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme.	Enveloppe de certains aléas reportées sur le zonage dans les annexes.
Conseil Départemental de Mayenne		
Remarques		Mayenne Communauté
21	Les emplacements réservés sont à reprendre selon la liste fournie dans la partie « IV – les Emplacements réservés longitudinaux et ponctuels »	Impossible d'ajouter des ER après enquête publique. Liste reprise et numérotation plus cohérente
22	Des emplacements réservés sont inscrits sur la voie verte Mayenne/Javron-les-Chapelles (Er n°217, 222, 223). Ils sont à supprimer.	Supprimés.

« STECAL »

Envoyé en préfecture le 11/02/2020
Reçu en préfecture le 11/02/2020
Affiché le 11/02/2020
ID : 053-200055887-20200204-CC040220DELI01-DE

Direction Départementale des Territoires de Mayenne		
Réserves		Mayenne Communauté
23	Le STECAL PSB « La Brigaudière » (les Eteppes) à Parigné-sur-Braye pour permettre la production de logements, inclut 2 sièges d'exploitation agricole. En vue de la préservation des exploitations agricoles, il convient de réétudier la nécessité de ce STECAL	Il n'y a pas d'exploitation
24	Des secteurs NL ne sont pas identifiés comme STECAL. Ces sous-secteurs N dans lesquels le projet de PLUi autorise les installations susceptibles de réduire les surfaces naturelles, agricoles ou forestières doivent être identifiés comme des STECAL (NL) et faire l'objet d'un examen en CDPENAF. Il convient également en particulier de modifier le règlement qui ne permet en l'état, aucun aménagement ni installation sur les étangs privés de loisirs identifiés	Constructibilité encadrée pour les STECAL NL maintenus et les règles qui s'y appliquent
25	Il convient de prendre en compte la suspicion de présence de zones humides sur de nombreux STECAL : AR1, AR6, CT, LHT, MLV1, MLV2, RG3, SGB12. Aucun relevé de terrain (Aquascop) ne semble avoir été réalisé pour déterminer le moindre impact des STECAL sur les zones humides. Ce travail doit être effectué avant l'approbation du PLUi afin de justifier la compatibilité du PLUi avec la disposition 2A1 du SAGE Mayenne qui dispose que les zones humides répondant aux critères du code de l'environnement sont protégées dans les zones ouvertes à l'urbanisation.	Insertion d'un paragraphe dans le règlement sur la responsabilité des porteurs de projet + insertion de la carte « Département » en annexe du PLUi
C.D.P.E.N.A.F		
Remarques		Mayenne Communauté
26	<u>Aron (DIRO)</u> : l'emprise du secteur peut être réduite	Emprise déjà fortement limitée
	<u>Champéon (le Bourgneuf)</u> : la proximité de la RN 12 et la présence d'un siège d'exploitation limitent les possibilités de constructions	RAS
	<u>Parigné-sur-Braye (les Eteppes)</u> : réétudier la nécessité de ce STECAL compte tenu de la présence de 2 sièges d'exploitations	Siège d'exploitation inexistant
	<u>Rennes-en-Grenouille (le Hameau)</u> : la justification des 2 STECAL n'est pas cohérente avec leur destination. La présence d'un secteur UH à proximité remet en cause leur nécessité	Avis contraire donc maintenu
	<u>Rennes-en-Grenouille (le Bourg)</u> : la création d'un STECAL dans le prolongement du secteur UH n'est pas justifiée	Avis contraire donc maintenu
	<u>St-Georges-Buttavent (le Rocher Galesne D 538)</u> : le STECAL ne semble pas justifié. Les possibilités de changement de destination semblent suffisantes	RAS
	<u>St-Georges-Buttavent (la Grande Fosse)</u> : la taille du STECAL doit être réduite. Ce secteur doit être réétudié pour confirmer l'existence de projets d'extension.	Projet existant et périmètre défini selon la propriété foncière de l'entreprise d'artisanat
27	Le périmètre de <u>STECAL NL de l'aérodrome d'Aron</u> doit être resserré autour de la piste et des bâtiments existants.	Constructibilité encadrée
28	Les 3 STECAL NL propres au site touristique de Jublains couvrent une surface de 55 ha. Les parcelles non aménagées qui entourent le temple, le théâtre et la forteresse et qui couvrent une surface totale de 38 ha environ peuvent être reclassées en secteur naturel N. Le règlement du secteur N permet les recherches archéologiques	STECAL très fortement réduits
29	Le <u>STECAL NL du château à Lassay-les-Châteaux, de l'aire de détente (le Mézerais) à St-Fraimbault-de-Prières</u> et du <u>complexe culturel (la Roserie) à St-Georges-Buttavent</u> sont à resserrer aux enveloppes nécessaires aux projets de constructions.	Soit repassés en N soit resserrés
30	L'opportunité du <u>STEFAL NL de Ker Array au Ribay</u> doit être réinterrogée en l'absence de projet. A minima son périmètre doit être réduit significativement	Site militaire repassé en N
31	Le <u>STECAL NL du « Parc et zone de loisirs » à St-Georges-Buttavent</u> est couvert en totalité par une zone humide qu'il convient de préserver. Ce STECAL ne peut être maintenu que s'il vise à valoriser cette zone humide.	Zone humide repassée en N
32	<u>Les STECAL NL correspondant aux lagunes de Belgeard et de Thuboeuf</u> sont à reclasser en secteur agricole A.	Fait

Conseil Départemental de Mayenne		
Remarques		Mayenne Communauté
33	<u>Maisons éclusières</u> :...aucun zonage spécifique n'a été créé afin de permettre une valorisation touristique de ces sites via l'implantation de nouvelles constructions. Le conseil Départemental souhaite que des STECAL soient créés pour chaque maison éclusière pour permettre : - Les destinations et sous-destinations suivantes : « équipements d'intérêt collectif et services publics », « habitation », « hébergements hôtelier et touristique », « restauration » et « activité de service avec l'accueil d'une clientèle », « artisanat et les commerces de détail » - Un pourcentage d'extension tenant compte de l'emprise au sol modeste des bâtiments, soit 100% d'extension	Impossible d'inscrire de nouveaux STECAL. Inscription de ces maisons en bâtiments pouvant changer de destination, afin de leur permettre une diversification de vocation.

Synthèse des remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Direction Départementale des Territoires de Mayenne		
Réserves		Mayenne Communauté
1	Le nombre prévu de logements dans les OAP fait apparaître une densité de 11 logements à l'hectare. Il convient de réétudier les dispositions prévues dans les OAP pour une gestion économe de l'espace »	Les nombres de logements / densités sont revues à la hausse en se basant sur la densité brute (sans enlever voirie et espace vert du calcul)
2	La zone à urbaniser « Avenue des Lilas » à St-Baudelle est située sur les hauteurs d'un coteau dominant la rivière Mayenne en entrée de ville. Il est donc demandé de revoir la proposition d'OAP afin d'assurer une insertion paysagère réussie aux abords de la ville de Mayenne en réservant les vues remarquables de la silhouette du bourg de part et d'autre de la vallée	OAP modifiée dans ce sens
Recommandations		Mayenne Communauté
3	Il convient de préciser les orientations favorisant l'habitat de « type pavillonnaire » évoquées de façon systématique sur l'ensemble des OAP. En effet, les zones AU doivent offrir une diversité de formes urbaines permettant de s'adapter aux identités et choix locaux afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle des zones d'habitat	La rédaction des OAP est complétée sur le principe général de permettre une diversité de formes bâties et une mixité de types de logements
4	La création de cheminements doux pour favoriser les déplacements de proximité ne doit pas être une option. Toutes les OAP des secteurs à vocation d'habitat et d'activités doivent proposer des orientations visant les déplacements doux.	Seuls les petits secteurs (moins de 1ha) n'affichent pas de prescriptions favorisant les modes actifs. Mais ce principe de maillage est évoqué de façon transversale dans la première partie du rapport des OAP.
Chambre d'Agriculture de Mayenne		
Réserves		Mayenne Communauté
5	Le nombre de constructions et la surface du secteur conduisent à des densités brutes. En calculant les densités pour chacune des OAP, les résultats sont bien en deçà de celles présentées dans le RP. A l'échelle de Mayenne Communauté, les OAP conduisent à la programmation de 748 logements, soit un différentiel négatif de 345 habitations par rapport au besoin exprimé. En considérant les besoins en logement en fonction de l'armature territoriale ; la production est déficitaire d'environ 161 logements à Mayenne, 71 pour les pôles structurants et de quelques logements pour les autres communes. En l'espèce, soit l'objectif global a été diminué et la surface en extension maintenue conduisant à un abaissement significatif des densités à l'hectare ; soit la production mentionnée est erronée... Il convient d'augmenter la production en logement pour la majorité des opérations qui affichent des taux inférieurs.	CF nouveaux calculs de densités et de logements des OAP : on aboutit à 986 logements en OAP, soit la quasi -totalité des besoins. Objectifs de logements revus à la hausse pour correspondre aux densités brutes. Chiffres corrigés et ajustés
Recommandations		Mayenne Communauté
6	Conformément au principe ERC « Eviter, Réduire, Compenser », nous attirons votre attention sur la nécessité de mettre en œuvre des mesures de compensations aux exploitations ; en privilégiant la compensation foncière réalisée en cohérence avec la structure parcellaire des exploitations impactées	Hors PLUI

MRAe Pays de la Loire		
Recommandations		Mayenne Communauté
7	sur les secteurs où la démarche ERC le justifiera, encadrer clairement les mesures de réduction ou de compensation d'impact par le biais des OAP	Demande trop précise à ce jour à l'échelle des OAP
8	Améliorer la prise en compte des enjeux de biodiversité et des milieux naturels en portant une attention particulière sur la préservation du maillage bocager.	Le PLUi protège déjà bien le bocage.
9	Renforcer la prise en compte des enjeux de paysage en général dans le document et en particulier dans le contenu des OAP.	Les OAP suivantes ont renforcé leurs prescriptions paysagères : Alexain nord ; Belgeard centre-bourg ; Le Ribay RD 147 ; Martigné-sur-Mayenne centre, Mayenne le Rocher, St-Baudelle Les lilas
Conseil Départemental de Mayenne		
Remarques		Mayenne Communauté
10	Une étude hydraulique devra être conduite par l'Intercommunalité ou la Commune afin de s'assurer du bon fonctionnement des réseaux existants et éliminer le risque d'une inondation en aval en cas d'aléas fort (art L.151-24 du CU, un plan de zonage mentionnée à l'art L.224-10 du Code Général des collectivités territoriales peut être intégré dans le règlement du PLU)	Hors PLUi
11	1. <u>Belgeard</u> : « ancien bourg » nous notons qu'aucun accès ne sera réalisé depuis la RD207. Une marge de recul de 5m par rapport à l'alignement de cette route départementale doit être imposé	Complément ajouté sur la marge de recul
	2. <u>Commer</u> : « zone artisanale » plutôt que de créer un nouvel accès depuis la RD24, cette zone pourrait être desservie depuis le chemin conduisant aux lagunes.	Cette proposition n'est pas acceptée.
	3. <u>La Bazoge-Montpinçon</u> : « RD253 » nous notons que l'accès se fera depuis la rue du Bocage. Si cette section de route départementale n'est pas classée en agglomération, une marge de recul de 5m par rapport à l'alignement de la RD253 devra être imposé aux constructions.	Petit complément de rédaction ajouté
	4. <u>La Chapelle-au-Riboul</u> : « nord » la desserte de cette extension résidentielle devra se faire en prolongement des accès existants créés dans la cadre du lotissement « la source ». une marge de recul de 5m par rapport à l'alignement de la RD264 devra être respectée.	C'est le cas pour les accès. Complément ajouté sur marge de recul vis-à-vis de la RD 264
	5. <u>Lassay-les-Châteaux</u> : « zone commerciale RD 160 » cette zone étant hors agglomération, une marge de recul de 20m par rapport à l'alignement de la RD 34 doit être imposée. Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 34. (La nomination de cette zone serait à revoir).	OAP complétée (texte)
	6. <u>Mayenne</u> : A. « Hautes Brives » une marge de recul de 5m par rapport à l'alignement de la RD226 doit être imposée. Nous notons qu'aucun accès ne sera créé depuis la route départementale B. « ZA La Pilière » comme indiqué au volet mobilité du PADD, cette zone devra être accessible depuis le centre-ville via une liaison piéton/vélo sécurisée.	OAP complétée (texte)
	7. <u>Martigné-sur-Mayenne</u> : « Sud déchetterie » le Conseil Départemental n'autorisera pas la création d'une multitude d'accès depuis la RD 227, surtout dans un secteur situé hors agglomération. L'Agence technique départementale Nord se tient à votre disposition afin d'étudier conjointement les solutions possibles. L'OAP est donc à modifier en conséquence	OAP complétée (texte)
	8. <u>St-Fraimbault-de-Prières</u> A. Le Grand St-Fraimbault et les Feuvries : les accès devront être validés par l'Agence Technique départementale Nord. Une marge de recul de 5m par rapport à l'alignement de la RD157 doit être imposée (zone située hors agglomération) B. « Coulonges sud » afin de respecter la distance minimale de visibilité, l'accès depuis la RD 7 devra être décalé vers le Sud. C. « Coulonges nord » une marge de recul de 20m par rapport à l'alignement de la RD34 doit être imposée. L'accès imaginé depuis la RD 34 ne sera pas validé par l'Agence technique départementale Nord car celui-ci est situé trop proche du carrefour giratoire existant. Ainsi la desserte de ce secteur depuis le lieu-dit « hercéus » serait à analyser.	A. Compléter l'OAP B. Impossible de décaler vers le sud C. Compléter pour la marge de recul.

9. <u>Placé</u> : « la Cour » sa desserte devra être assurée en prolongement de la voie déjà créée. Ainsi, aucun nouvel accès depuis la RD 501 ne sera autorisé. Les constructions devront respecter une marge de recul de 5m par rapport à l'alignement de la route départementale.	OAP complétée (texte)
10. <u>Thuboeuf</u> : « RD 261 » cette zone d'urbanisation future à vocation d'habitat étant située hors agglomération, une marge de recul de 5m par rapport à l'alignement de la RD 261 doit être imposé. L'accès devra être validé par l'Agence Technique départementale Nord.	OAP complétée (texte)

Avis transmis hors-délai de 3 mois

SAGE Mayenne		
Réserves		Mayenne Communauté
1	Ajouter une trame « zones inondables » au règlement graphique reprenant l'atlas des zones inondables	Fait sur document graphique annexe
2	Intégrer la totalité des « zones humides fonctionnelles sur le zonage (différence entre la superficie répertoriée - 2 395 ha -et celle dans la justification des choix – 1 166 ha). Le règlement doit également viser leur préservation dans les zones urbaines et à urbaniser	Etude Aquascop mise en annexe. Pas de repérage en zones urbaines
3	Identifier les zones humides correspondant aux critères du Code de l'Environnement » sur l'ensemble des OAP. Intégrer dans la programmation de ces OAP une disposition priorisant l'évitement pour l'ensemble des sites concernés y compris en bordure de projet	Compléments apportés.
Recommandations		Mayenne Communauté
4	Ajouter le terme « zones humides fonctionnelles » pour éviter une confusion entre les différents types de zones humides identifiées.	Rédaction ajustée.
5	Intégrer dans l'EIE la synthèse des données présentées dans l'avis	Rédaction complétée
6	Ajouter dans le PADD une disposition visant à ce que les projets de développement soient en adéquation avec les capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées et que les maîtres d'ouvrage publics et privés de développement urbain ou industriel s'en assurent le plus en amont possible.	Pas de prise en compte dans le PADD, mais rédaction des OAP complétée en ce sens (orientation générale en début du rapport des OAP)
7	Ajouter les cours d'eau « police de l'eau » au plan de zonage	Donnée exhaustive n'existe pas
8	Dans le règlement, rappeler que l'inventaire des ZH fonctionnelles repris au PLUi ne présage pas de l'absence de ZH sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de ZH correspondant aux critères du Code de l'environnement.	Complément d'information inséré dans le règlement.
9	Mettre les dispositions relatives à la protection des haies dans les dispositions générales afin de simplifier la lecture du document.	Rédaction rendue plus lisible dans chaque zone.
10	Modifier l'article suivant : « l'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages de façon modérée ».	Demande contraire à celle du CRPF. Non pris en compte.
SAGE Mayenne		
11	La CLE s'interroge sur l'applicabilité des dispositions relatives aux zones inondables si celles-ci ne sont pas reportées sur le zonage	Cf. supra. Carte annexe.
12	La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau devrait être étendue à l'ensemble des zones du PLUi, notamment celles à urbaniser (AU)	Le règlement est complété en ce sens.
13	Modifier l'article relatif à la gestion des eaux pluviales : « Dès leur conception, les aménageurs doivent intégrer des dispositions techniques de façon à éviter d'imperméabiliser et assurer le stockage et/ou l'infiltration ... » « si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel » « les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds par le ruissellement sur parking par exemple) peuvent être soumise.... »	Non pris en compte (courrier tardif et rédaction actuelle satisfaisante).

Réserves		
14	Le PLUi ne peut pas déroger au SDAGE Loire-Bretagne qui règlemente le rejet des eaux pluviales. Ainsi, si un terrain inférieur à 1 000 m² intercepte un bassin versant d'1ha, le projet sera soumis à déclaration et le débit de fuite de 3l/ha devra être appliqué.	Une modification à instruire.
15	La gestion des eaux pluviales est à privilégier	Rédaction améliorée en ce sens
16	Dans un principe d'évitement, il convient d'exclure les ZH des secteurs à aménager	Cela a été appliqué au mieux
17	Compléter systématiquement la légende des OAP avec la symbologie correspondante lorsque le site est bordé par une ZH	Compléments apportés.
18	L'Etat des lieux indique une capacité de traitement des eaux usées insuffisante à Belgeard qui prévoit l'urbanisation de 2 secteurs. En cohérence avec l'orientation « 10. Réduire l'impact des risques et nuisances sur l'environnement et la santé » du PADD, les conclusions du schéma directeur d'assainissement conditionnent la mise en œuvre ou non des projets	Cf. remarque PPA
19	Les rapports et atlas des inventaires des ZH et haies, réalisés sur l'ensemble des communes, sont à ajouter aux annexes	Etudes ajoutées en annexe

Synthèse des avis des Conseils municipaux: **avis tous favorables**, parfois assortis de remarques

Commune	Date réception de l'avis	Avec ...
Alexain	27 juin 2019	2 remarques
Aron	5 septembre 2019	2 remarques
La Bazoge-Montpinçon	16 juillet 2019	1 remarque
Belgeard	3 juillet 2019	
Champéon	2 juillet 2019	
La Chapelle-au-Riboul	5 juillet 2019	
Charchigné	10 juillet 2019	
Commer	23 juillet 2019	
Contest	2 juillet 2019	
Grazay	6 septembre 2019	2 remarques
La Haie-Traversaine	10 septembre 2019	
Hardanges	6 septembre 2019	1 remarque
Le Horps	15 juillet 2019	
Le Housseau Brétignolles	11 juillet 2019	
Jublains	4 juillet 2019	
Lassay-les-Châteaux	8 juillet 2019	
Marcillé-la-Ville	1 ^{er} juillet 2019	
Martigné-sur- Mayenne	3 juillet 2019	

Commune	Date réception de l'avis	Avec ...
Mayenne	27 juin 2019	
Montreuil-Poulay	10 septembre 2019	1 remarque
Moulay	2 juillet 2019	5 remarques
Parigné-sur-Braye	11 juillet 2019	
Placé	19 juin 2019	
Rennes-en-Grenouilles	6 septembre 2019	
Le Ribay	9 septembre 2019	1 remarque
Sacé	25 juin 2019	
St-Baudelle	11 septembre 2019	1 remarque
St-Fraimbault-de-Prières	27 juin 2019	2 remarques
St-Georges-Buttavent	11 septembre 2019	8 remarques
St-Germain-d'Anxure	5 juillet 2019	2 remarques
St-Julien-du-Terroux	5 septembre 2019	1 remarque
Ste-Marie-du-Bois	30 juillet 2019	
Thuboeuf	10 septembre 2019	

Aron		Mayenne Communauté
1	Les zones de carrières ne sont plus indiquées (contrairement au PLU de 2003) alors qu'elles sont propriété de la société Baglione. Ces terres sont mises à disposition des agriculteurs	Le PLUI prend en compte les seuls périmètres ont été corrigés pour être complets à ce titre.
2	Demande du classement de l'ensemble du site du Parc des Forges en zone NL afin de pouvoir déposer des permis de construire pour des constructions d'accueil du public. Le Parc des Forges étant un site de loisirs.	La zone NL du Parc des Forges a été modifiée suivant sa configuration réelle
La Bazoge Montpinçon		Mayenne Communauté
1	Modifier l'entrée du futur lotissement en zone 1AUh pour la situer sur la RD 253	Non, sans avis préalable du CD 53.
2	Prévoir une connexion supplémentaire direction « la Prairie » sur l'emplacement réservé n°236	Besoin d'un plan pour estimer sa prise en compte. Délicat juridiquement d'ajouter un ER ou extension sans plan dans le dossier d'enquête.
Champéon		Mayenne Communauté
1	Pour les logements inférieurs à 70m², autoriser les extensions jusqu'à 70% de la surface bâtie existante, soit une extension possible de 35m² pour un logement de 50m² ou de 49m² pour un logement de 70m².	Maintien des règles qui sont celles de la CDPENAF.
Grazay		Mayenne Communauté
1	Demande de densification des terrains du lieu-dit « La Rechinée » afin de permettre l'ensemble du terrain en dent creuse d'être classée en UH.	Trop fragile juridiquement de procéder à une extension de la sorte de d'une zone UH, notamment au regard de l'avis de la CDPENAF (parcelle de 1000m²)
2	Mettre la grange du lieu-dit « la Rablinière » en bâtiment susceptible de changer de destination (demande du propriétaire). Ce bâtiment possède tous les critères pour entrer dans cette catégorie.	Demande non prise en compte car opposé à l'avis de la Chambre d'Agriculture qui s'est spécifiquement exprimée sur ce bâtiment.
Hardanges		Mayenne Communauté
1	Ajout d'un bâtiment au lieu-dit « le Layeul » et un autre au lieu-dit « le Mesnil » à la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	Ajout au Layeul mais pas au Mesnil car le bâtiment fait moins de 70m² et n'entre pas dans les critères CDPENAF (80 m² minimum notamment)
Montreuil-Poulay		Mayenne Communauté
1	Suppression des zones NL sur l'ensemble de la commune à l'exception de celle cadastrée ZP n°66 ayant pour activité actuelle une piste de karting	Zones N ajoutées en lieu et place des zones NL (étangs) sauf pour celle du karting
Moulay		Mayenne Communauté
1	La déviation « Moulay-Mayenne » et les cours d'eau n'apparaissent pas sur le plan ce qui rend parfois difficile le repérage de certaines zones du territoire.	Problème de cadastre incomplet. Absence de base de données fiables et cohérentes sur ce sujet.
2	Quid de la future zone économique proche de Prébonne et de la Haie Bourgère. Est-elle toujours prévue ?	Oui, cette zone est en 2AUe
3	La société VLRC au 16 la Haye de Terre est classée en zone N ce qui semble anormal au vu de leur activité	La correction de cette erreur manifeste a été faite.
4	L'emplacement réservé situé à l'emplacement de l'ancien local Lebaudy, boulevard des Ormeaux est-il bien supprimé ?	Supprimé.
5	Adapter la prescription EVP (espace vert protégé) à la réalité du boisement et aux projets de densification sur le secteur de la Perrière, parcelle AA n°64	Ajustement réalisé
Le Ribay		Mayenne Communauté
1	Requalifier le hameau de la Hayère en zone UH pour permettre les agrandissements et la densification	Ajout d'une zone UH sur ce hameau qui a des caractéristiques favorables en ce sens.
Saint-Baudelle		Mayenne Communauté
1	Ajout d'une zone UH sur le hameau de « La Boisardière » comme dans le PLU d'origine	Maintien en l'état au regard des caractères du site.

Saint-Fraimbault-de-Prières		Mayenne Communauté
1	Concernant les changements de destination en zones A et N, interrogations sur le cas des exploitations agricoles qui vont être cédées dans un avenir proche. 2 cas aux lieux-dits « Les Boussardières » et « le Bois Janvier ». Ces bâtiments, peu nombreux et de bonne qualité peuvent-ils par anticipation être fléchés comme étant susceptibles d'être réhabilités ou devront-ils attendre une modification/révision du PLUi.	Impossible au regard des critères C. Impossible d'anticiper.
2	Interrogations sur le fait de limiter les zones de carrière aux arrêtés préfectoraux d'exploitation en cours. Il apparaîtrait plus logique que les exploitations de carrières fassent dans le respect des prescriptions du PLUi, et non pas d'adopter, après coup, ce dernier en fonction des demandes d'autorisation.	Principe du PLUi validé avec les services de l'Etat. Zones NC calées sur les périmètres des arrêtés préfectoraux.
Saint-Georges-Buttavent		Mayenne Communauté
1	Absence de projets de contournement structurant par le Nord et l'ouest de Mayenne qui permettraient aux futurs décideurs d'alléger la circulation. Cela permettrait également de développer les circulations douces, limiter les besoins de stationnement en ville de Mayenne tout en détournant la circulation de transit et développer l'attractivité économique	Aucun projet en cours d'études à prendre en compte dans le PLUi.
2	Regret sur les déséquilibres Est/Ouest pour la répartition de l'activité économique	RAS
3	Regret sur les restrictions d'utilisation des sièges d'exploitation à des fins économiques ou d'habitat. Privées de leur terre végétale, elles ne pourront retourner à l'activité agricole ce qui entrainera la consommation supplémentaire de terres agricoles	RAS
4	Besoin d'élargir la zone NL de « la Draumerie » pour la réalisation d'un bâtiment pour l'accueil des activités de nature et loisirs (parcelles WH 207 et WH 283)	Le zonage de ce secteur a été ajusté de façon à prendre en compte ce projet (STECAL NL et zone N)
5	Satisfaction sur la prise en compte du patrimoine remarquable et sa protection que localement nous aurons à renforcer à FONTAINE-DANIEL (mise en place d'une AVAP)	RAS
6	Le secteur de « l'eau-vive » correspond à celui de « la Guinefolle/la Draumerie » (site 1AUh)	Corrigé par « la Guinefolle »
7	Certains bâtiments classés patrimoine remarquable n'ont pas été localisés sur le plan : Château de Torbéchet, Salle des Fêtes de Fontaine-Daniel, logis remarquables...	Cohérence entre le plan de zonage et la liste. Juridiquement très fragile d'ajouter des patrimoines protégés privés, sauf si leur propriétaire en fait la demande lors de l'enquête publique.
8	Changer la zone UEa de Fontaine-Daniel en zone UE pour garder ouvert l'utilisation future des bâtiments (tout comme pour le site Antargaz)	Correction de cette erreur matérielle.
Saint-Germain-d'Anxure		Mayenne Communauté
1	La synthèse n'apporte pas une corrélation entre PLUi et la PAC au niveau des haies bocagères	Le PLUi a le droit d'être plus exigeant.
2	Le PLUi tient-il compte des orientations des accords agricoles internationaux qui ne laissent plus de place aux éleveurs. Place du bocage ?	Le bocage ne s'oppose pas aux cultures. Le PLUi préserve le bocage pour des raisons inscrites dans le code de l'urbanisme (biodiversité, trame verte, paysages, maîtrise du ruissellement...).
Saint-Julien-du-Terroux		Mayenne Communauté
	Certains fossés busés depuis le remembrement apparaissent non busés, d'autres sont répertoriés busés alors qu'ils ne le sont pas.	Le PLUi ne peut que prendre le cadastre en vigueur.



MAYENNE
communauté



PLU1

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

MAYENNE COMMUNAUTÉ DEMAIN

Synthèse des évolutions du dossier de PLUi depuis son arrêt en conseil communautaire du 11 juin 2019, en vue de sa présentation au conseil communautaire du 4 février 2020 pour approbation

Rappel du cadre règlementaire (code de l'urbanisme et jurisprudences) : Les ajustements sont à justifier par :

- Des demandes légitimement exprimées : avis de Personnes Publiques Associées transmis dans les délais, remarques écrites exprimées dans le cadre de l'enquête publique (public et rapport du commissaire enquêteur);
- L'absence d'impact sur l'économie générale du projet de PLU.
- La correction d'erreurs matérielles
- L'amélioration de rédactions visant à clarifier les propos.

Consultation des Personnes Publiques Associées

Les Personnes Publiques Associées consultées entre juin et septembre 2019 (3 mois):

- Etat : DDT, MRAe, CDPENAF
- Collectivités : Conseil Régional, Conseil Départemental, EPCI voisins
- Autres instances : Chambre d'Agriculture, CCI, CRPF, SAGE

Le bilan des avis :

PPA	Avis exprimé
DDT 53	Avis favorable avec 16 réserves et 6 recommandations
CDPENAF	Avis favorable sur l'ensemble des STECAL - 2 réserves sur le règlement - 1 recommandation sur la densité au sein des STECAL - 1 demande sur les secteurs UH
Chambre d'Agriculture	Avis général réservé : peut être considéré comme favorable par les prises en compte des 5 points évoqués: densités des OAP renforcées, intégration du principe « Eviter Réduire-Compenser » aux zones humides, complément aux logements de fonction, clarification des destinations en zone agricole, correction d'anomalies de zonage entre zones agricoles et naturelles. « Avis Défavorable » sur 3 éléments : protection du bocage, interdiction de toiture en tôle ondulée, extension de hameaux en zones agricoles
PNR Normandie-Maine	Avis favorable avec 5 remarques
Département 53	Pas d'avis – juste des observations
CRPF Bretagne - Pays de la Loire	Avis défavorable à cause de l'absence d'un vrai diagnostic forestier territorial et les importantes inexactitudes
MRAe Pays de la Loire	Pas d'avis – juste des remarques et recommandations
SAGE Mayenne	Avis favorable avec 3 réserves et 16 recommandations

Réponses aux réserves de l'Etat :

ETAT	REPONSE PLUi MAYENNE COMMUNAUTÉ
<i>Le RP indique entre autres que la capacité épuratoire de la station d'épuration de Belgeard est insuffisante. Aucune solution n'est apportée en vue de l'urbanisation programmée sur la commune de Belgeard (2 OAP à vocation d'habitat). Il est opportun de mettre en perspective et en adéquation les projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux et d'indiquer les solutions envisagées dans le cas d'une capacité épuratoire insuffisante</i>	Les OAP sont complétées sur l'obligation de disposer de bonnes capacités de traitement des eaux suffisantes pour la mise en œuvre des projets (Orientations d'aménagement qui s'appliquera sur toutes les OAP).
<i>La densité brute affichée dans le RP pour les communes rurales à 11 logements à l'hectare mériterait d'être portée à 12 comme dans les projets de PLUi limitrophes. Cette densité calculée est d'ailleurs supérieure dans certains PLU actuels de Mayenne Communauté.</i>	Le calcul sur les surfaces de zones AU (et non pas OAP hors voirie) permet d'aboutir à une densité globale de 14 logts/ha (13 lgts/ha sans Mayenne). Révision à la hausse des objectifs de densité des OAP
Les explications des choix retenus sont très synthétiques. L'absence de listes exhaustives ou de cartes illustratives expliquant les choix retenus pour le classement des terrains et les diverses protections sont susceptibles de fragiliser juridiquement le PLUi. Les dossiers d'études et inventaires qui ont conduit aux prises de décisions doivent être annexés au PLUi. A titre d'exemple, on peut noter l'absence d'information sur les listes de STECAL, d'OAP et des bâtiments susceptibles de changer de destination, les zones NL, les zonages Ap ou espaces verts protégés, etc...	Annexion des études Aquascop, CPIE Détails ajoutés concernant les objectifs des STECAL, des secteurs OAP pour le document 4 (Justification des règles) partie 2.B et 2.D Rappel des critères retenus (ceux de la CDPENAF).pour les bâtiments pouvant changer de destination partie 2.C.3
<i>Le projet de PLUi prévoit un potentiel de remobilisation de 201 logements vacants. Compte tenu de la vacance de logements localisée sur quelques communes, à savoir Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Thuboeuf, Grazay, Le Ribay et St-Julien-du-Terroux, le projet de PLUi doit particulièrement cibler la lutte contre les logements vacants sur ces communes</i>	La démonstration ne peut pas apparaître dans les outils règlementaires du PLUi. Ce n'est pas son rôle, mais celui du suivi du PLH.
<i>La réglementation concernant la protection de la trame « zones humides » n'est pas assez lisible. Les prescriptions en zone A (A-1 et A-2) sont peu claires, il en est de même pour les zones N (N-1 et N-2). Il convient de reprendre les propositions du guide méthodologique pour la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme élaboré par la DDT.</i>	La rédaction de la règle est clarifiée et complétée.
<i>A l'exception d'une disposition réglementaire de nature à satisfaire les besoins en logements sociaux sur la ville de Mayenne, le PLUi ne prend pas en compte les prescriptions édictées au sein du DOO du SCOT, ni les orientations et actions du PLH 2018-2023 sur le reste du territoire de Mayenne Communauté</i>	Il n'est pas souhaité compléter les exigences hors Ville de Mayenne. Les OAP précisent que tous les programmes de logements peuvent comporter de la mixité sociale.
<i>Il subsiste des espaces inoccupés à l'entrée de plusieurs bourgs qui paraissent propices à un développement de l'habitat moins préjudiciable à l'activité agricole.</i>	Impossible de procéder à de tels changements sans avoir à réarrêter le PLUi, ce qui n'est pas souhaité par MC
<i>Des hameaux de petite taille en secteurs A et N, construits suivant des opportunités foncières et de façon non structurée, font l'objet d'un secteur UH alors qu'il convient de les délimiter comme STECAL.</i>	Juridiquement fragile de délimiter de nouveaux STECAL à ce stade (obligation de consultation de la CDPENAF avec avis à mettre à l'enquête publique)
<i>Des parcelles classées en zone d'extension urbaine interceptent des zones humides de la carte pédologique sans qu'il y ait de justifications. Le diagnostic des zones humides au titre de la police de l'eau sur les parcelles classées en zone d'extension urbaine ne semble pas avoir été réalisé. Le principe « Eviter, Réduire, Compenser » doit prévaloir. Il convient dans le respect des dispositions du SAGE Mayenne et des orientations du PADD de les exclure dans l'attente d'expertise complète.</i>	Justification renforcée dans les OAP, le règlement et dans l'évaluation environnementale. Amélioration en ce sens dans l'écriture du règlement et des OAP sur le principe « Eviter-Réduire - Compenser ».
<i>Seulement 1 166 ha, soit 1,8% du territoire ont été reportés selon une trame « zones humides » sans aucune justification. Ce chiffre final est très sous-estimé. En effet, tous les indicateurs concernant ce territoire (surface de prélocalisation DREAL, surface des sols hydromorphes de la carte pédologique du conseil départemental, surface en prairie permanente) démontrent une très forte représentativité des zones humides comparée aux secteurs de la Mayenne.</i>	Les chiffres ont été ajustés. Les données Aquascop sont avérées sur le terrain (études complètes au regard des critères « loi sur l'eau » et qui ser mise en annexe du PLUi) et la PLUi n' a pas à produire d'études zones humides sur tout son territoire. Cela relève de la responsabilité des pétitionnaires de s'assurer de l'absence ou pas de zones humides (ce rappel est porté dans le règlement).

ETAT	REPONSE PLU MAYENNE COMMUNAUTE
<i>Le STECAL PSB « La Brigaudière » (les Eteppes) à Parigné-sur-Braye pour permettre la production de logements, inclut 2 sièges d'exploitation agricole. En vue de la préservation des exploitations agricoles, il convient de réétudier la nécessité de ce STECAL</i>	Il n'y a pas d'exploitation agricole sur ce site.
<i>Des secteurs NL ne sont pas identifiés comme STECAL. Ces sous-secteurs N dans lesquels le projet de PLUi autorise les installations susceptibles de réduire les surfaces naturelles, agricoles ou forestières doivent être identifiés comme des STECAL (NL) et faire l'objet d'un examen en CDPENAF. Il convient également en particulier de modifier le règlement qui ne permet en l'état, aucun aménagement ni installation sur les étangs privés de loisirs identifiés</i>	Les secteurs NL ont été présentés en CDPENAF. Ils apparaissent dorénavant clairement en tant que STECAL, avec des constructibilités plus encadrées que dans le PLUi arrêté, détaillés site par site dans le règlement. De nombreux sites NL ont également fait l'objet de réduction sensible de leur emprise, en concertation avec les communes.
<i>Il convient de prendre en compte la suspicion de présence de zones humides sur de nombreux STECAL : AR1, AR6, CT, LHT, MLV1, MLV2, RG3, SGB12. Aucun relevé de terrain (Aquascop) ne semble avoir été réalisé pour déterminer le moindre impact des STECAL sur les zones humides. Ce travail doit être effectué avant l'approbation du PLUi afin de justifier la compatibilité du PLUi avec la disposition 2A1 du SAGE Mayenne qui dispose que les zones humides répondant aux critères du code de l'environnement sont protégées dans les zones ouvertes à l'urbanisation.</i>	Les OAP et le règlement sont complétés sur la prise en compte des zones humides et sur l'application du principe « Eviter- Réduire-Compenser ». Insertion d'un paragraphe dans le règlement sur la responsabilité des porteurs de projet Insertion de la carte « Département » du repérage « à grande échelle » des zones humides en annexe du PLUi
<i>Le nombre prévu de logements dans les OAP fait apparaître une densité de 11 logements à l'hectare. Il convient de réétudier les dispositions prévues dans les OAP pour une gestion économe de l'espace »</i>	Les nombres de logements / densités sont revues à la hausse en se basant sur la densité brute (sans enlever voirie et espace vert du calcul)
<i>La zone à urbaniser « Avenue des Lilas » à St-Baudelle est située sur les hauteurs d'un coteau dominant la rivière Mayenne en entrée de ville. Il est donc demandé de revoir la proposition d'OAP afin d'assurer une insertion paysagère réussie aux abords de la ville de Mayenne en réservant les vues remarquables de la silhouette du bourg de part et d'autre de la vallée</i>	L'OAP est modifiée dans ce sens
<i>la protection des zones humides identifiées sur les terrains des OAP des secteurs « Zone artisanale » à Commer et « ZA La Fillière » à Mayenne doit être une priorité. Concernant cette dernière, l'emprise de cette extension urbaine doit éviter la pointe sud et ainsi, préserver la zone humide.</i>	Les OAP sont complétées d'une introduction générale qui insiste sur le principe « Eviter – réduire- Compenser » à appliquer sur les zones humides.

Voir le tableau détaillé d'analyse des avis des PPA sur le projet de PLUi de MAYENNE COMMUNAUTE et les éléments de réponses.

Les délibérations des communes de Mayenne Communauté

Commune	Date réception de l'avis	Avec ...
Alexain	27 juin 2019	2 remarques
Aron	5 septembre 2019	2 remarques
La Bazoge-Montpinçon	16 juillet 2019	1 remarque
Belgeard	3 juillet 2019	
Champion	2 juillet 2019	
La Chapelle-au-Riboul	5 juillet 2019	
Charchigné	10 juillet 2019	
Commer	23 juillet 2019	
Contest	2 juillet 2019	
Grazay	6 septembre 2019	2 remarques
La Haie-Traversaine	10 septembre 2019	
Hardanges	6 septembre 2019	1 remarque
Le Horps	15 juillet 2019	
Le Housseau Brétignolles	11 juillet 2019	
Jublains	4 juillet 2019	
Lassay-les-Châteaux	8 juillet 2019	
Marcillé-la-Ville	1 ^{er} juillet 2019	
Martigné-sur-Mayenne	3 juillet 2019	

Commune	Date réception de l'avis	Avec ...
Mayenne	27 juin 2019	
Montreuil-Poulay	10 septembre 2019	1 remarque
Moulay	2 juillet 2019	5 remarques
Parigné-sur-Braye	11 juillet 2019	
Placé	19 juin 2019	
Rennes-en-Grenouilles	6 septembre 2019	
Le Ribay	9 septembre 2019	1 remarque
Sacé	25 juin 2019	
St-Baudelle	11 septembre 2019	1 remarque
St-Fraimbault-de-Prières	27 juin 2019	2 remarques
St-Georges-Buttavent	11 septembre 2019	8 remarques
St-Germain-d'Anxure	5 juillet 2019	2 remarques
St-Julien-du-Terroux	5 septembre 2019	1 remarque
Ste-Marie-du-Bois	30 juillet 2019	
Thuboeuf	10 septembre 2019	

Rapport d'enquête publique du PLUi

L'enquête publique s'est déroulée du 9 octobre 2019 au 12 novembre 2019.

Dossier dématérialisé en ligne, et imprimé dans chaque mairie

Au cours des 15 permanences (sur 11 communes), 144 personnes et 117 demandes ou observations ont été enregistrées.

Sur le registre dématérialisé : 564 visiteurs ont visionné les documents 838 fois et 653 téléchargements ont été effectués.

Les 263 observations totales 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.

Compte tenu des éléments et analyses détaillés dans le rapport d'enquête publique, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation du projet de PLUi de Mayenne Communauté, assorti des trois réserves suivantes

Réserves de la commission d'enquête publique	Réponse du PLUi
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.	L'ajustement a été fait sur les plans de zonage. <i>quelques parcelles oubliées à Champéon et St-Fraimbault-de-Prières</i> La réserve peut donc être considérée comme levée.
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.	La réduction de 1 ha du périmètre de ce secteur d'OAP a été fait –à l'est du site) La réserve peut donc être considérée comme levée.

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.

Cette demande ne porte pas sur le contenu du PLUi. Elle sera néanmoins mise en œuvre par Mayenne Communauté.

La réserve peut donc être considérée comme levée.

Pour le détail des réponses apportées aux observations du public, voir le tableau détaillé de la prise en compte de l'enquête publique dans le projet de PLUi de Mayenne Communauté.

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PLUi

❖ Apport de compléments dans le **Rapport de Présentation** selon les avis des PPA :

- Actualisation de certaines données
- Mise en cohérence de tous les documents
- Renforcement de la partie « Justification des règles »
- Evaluation environnementale complétée
- Correction d'erreurs matérielles
- Autres modifications selon les avis PPA et de l'enquête publique

❖ Modifications du **règlement** :

- Réécriture des règles sur les Espaces Boisés Classés (selon code de l'urbanisme)
- Modification des protections du bocage en cas de projet économique (moins de contrainte)

❖ Modifications **de zonage** sur toute la Communauté de Communes :

- Transformation des zones NL **en STECAL NL « Loisirs »** avec des droits à construire :
 20m² pour tous les étangs privés,
 puis au cas par cas selon les usages liés à chaque site.
- Correction des intitulés des zones UE / UEa sur le plan de zonage (Mayenne essentiellement)
- Correction d'erreurs matérielles
- Autres modification selon les avis PPA et l'enquête publique

❖ Modifications **des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** suite aux différents avis des Personnes Publiques Associées (notamment l'Etat, le Conseil Départemental, la Chambre d'agriculture et la MRAe):

- Quelques périmètres et accès modifiés
- Renforcement de la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement avec un rappel systématique au Code de l'Environnement.

❖ Modifications du zonage par commune :

Aron	- Ajout d'une zone UE pour la station GNV - Correction d'une erreur matérielle sur une zone N oubliée (étang de Beaucoudray) - Correction du périmètre de la zone NL du parc des Forges - Bâtiments agricoles retirés de zones Ap et N (le Cormier, les Bois) - Suppression de l'ER 146 déjà réalisé (déviations de Mayenne) - Suppression des ER 217, 222 et 223 car réalisés (voie-verte)
Belgeard	- Correction du périmètre de la zone NL (au nord de l'ancien bourg) - Un bâtiment agricole retiré de la zone UB
Champéon	- Suppression d'une haie inexistante sur la zone 1AUh « nord » - Rectification du zonage Nc selon le périmètre des arrêtés de carrières - Rectification de la zone UB pour 2 parcelles et ajout d'EVP sur une
Charchigné	- Trois Bâtiments agricoles retirés de la zone N et reclassés en A
Commer	- Un bâtiment agricole retiré de la zone N et reclassé en A
Hardanges	- Réduction d'une zone NL passant en N - Bâtiment agricole retiré d'une zone N au lieu de A

Jublains	-Correction d'une zone Ap et d'une zone N pour en retirer des bâtiments agricoles
La Bazoge-Montpinçon	- Modification d'un Emplacement Réservé (ER)
La Chapelle-au-Riboul	- Deux zones NL reclassées en A ou N
La Haie-Traversaine	-Passage d'une zone A en N et d'une zone N en A -Suppression de la zone NL de la base de loisirs car STECAL déjà existant sur le site
Lassay-les-Châteaux	-Rectification du zonage UH au Melleray -Rectification du zonage UH à la Cour-Saint-Fraimbault-de-Lassay -Correction du tracé d'un chemin -Trois zones NL repassées en N, deux autres ajustées -Correction d'une zone N -Modification du périmètre de la zone 1AUh Sud
Le Ribay	-Réduction de deux zones UH (Le Grand Aulnay et Le Plessis) -Création d'une zone UH à La Hayère -Tronçon d'une zone N retiré d'une exploitation agricole - Classement en zone N du site Ker Avray

Marcillé-la-Ville	-Rectification de la zone UB (extension sur des habitations dans l'ancienne gare) -Ajout d'un EVP -Retrait d'un bâtiment de la zone N et reclassé en A
Martigné-sur-Mayenne	-Transfert d'un EBC en zone N et extension de cette zone -Agrandissement d'une zone UE (Vaubernier) -Suppression de haies inexistantes -Une zone NL repassée en N -Correction d'une zone UEa en UE -Extension de la zone UE de la déchetterie à l'emprise de l'équipement
Mayenne	- Ajustement de la zone UH à la Tricottière - Correction d'une zone UD en N - Correction de la zone UD de l'hôpital - Correction du tracé d'un chemin - Correction du classement d'une zone UB - Ajout de haies - Correction zone UEa vers UE (4 secteurs) - Réduction d'1 ha à l'est de la zone 1AUh du Rocher

Montreuil-Poulay	- Deux zones NL repassées en N
Moulay	- Une zone NL repassée en N (oppidum) - Création d'un STECAL NL pour une TinyHouse - Correction d'une zone N - Zone économique repasse de N à UE - Correction d'un Espace Vert Protégé
Parigné-sur-Braye	- Bâtiments agricoles retirés de la zone N et reclassés en A - Deux zones NL repassées en N - Correction matérielle d'un ER (extension)
Placé	- Deux bâtiments agricoles retirés de la zone N et reclassés en A
Saint-Baudelle	- Correction du tracé d'un ER

Saint-Fraimbault-de-Prières	- Agrandissement d'une zone UE - La zone NL du parc du centre-bourg repassée en N - Rectification du zonage Nc selon le périmètre des arrêtés de carrières
Saint-Georges-Buttavent	- Rectification d'une zone UH (la Gendrie) - Trois zones NL repassées en N - Trois zones NL corrigées - Ajustement d'une zone N - Bâtiment agricole repassé d'une zone N à A - Suppression d'une haie inexistante - Reclassement d'une zone UEa en UE
Saint-Germain-d'Anxure	- Ajout de deux haies à protéger
Saint-Julien-du-Terroux	- Bâtiment agricole retiré de la zone N et reclassé en zone A
Thuboeuf	- Zone NL de lagunes repassée en zone A - Bâtiment agricole retiré de la zone N et reclassé A

❖ Modifications des bâtiments pouvant demander le changement de destinations par commune

Alexain	+ 2 (Les Roches)
Aron	+ 1 (Les 4 chemins) + 2 (Le Vieil Hêtre) + 2 (La Monnerie)
Grazay	- 2 (La Rablinière, suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture) - 1 (la Hayère, car inclus dans la zone UH)
Hardanges	+ 1 (Le Layeul)
La Bazoge-Montpinçon	- 1 (Le Mesnil, suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture)
Le Ribay	+ 1 (Herbouet) - 1 (La Guyardièrre, suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture)
Marcillé-la-Ville	+ 1 (proche de l'ancienne gare)
Martigné-sur-Mayenne	+ 1 (La Giltière)
Mayenne	+ 1 (Montaigu)
Saint-Baudelle	+ 1 (Petite Hairière)
Saint-Georges-Buttavent	+ 2 (La Dalinière) + 3 (La Fourminièrre)
Saint-Germain-d'Anxure	+ 1 (La Besnardière)

Belgeard	- Ajout d'un traitement paysager renforcé sur la frange urbaine ouest de l'OAP « Centre-Bourg » - Renforcement sur le sujet de l'assainissement
Champéon	- Suppression d'une haie inexistante sur le site « Nord »
La Bazoge-Montpinçon	- Ajout d'un accès principal sur la RD 253 et requalification de l'accès actuel en accès secondaire
Lassay-les-Châteaux	- Réduction du périmètre de l'OAP « sud » de 1000 m ² et suppression de la zone non aedificandi (non nécessaire)
Mayenne	- Réduction du périmètre de l'OAP « Le Rocher » d'1 ha à l'est du secteur - Zone non aedificandi ajoutée sur la partie nord du site « la Tricottière »
Le Ribay	- Ajout d'un traitement paysager renforcé le long de la rue des Bruyères
Moulay	- Suppression de l'accès à l'est
Saint-Baudelle	- Renforcement des prescription paysagères pour l'OAP « Avenue des Lilas »

Sujets ou types de demandes qui n'ont pas été prises en compte

Les évolutions dont la prise en compte constituerait une fragilité juridique à ce stade de la procédure, car imposant soit un nouvel ré-arrêt, et / une nouvelle consultation de la CDPENAF donc une nouvelle enquête publique :

- ajouts de nouveaux emplacements réservés
- déplacer ou créer de nouvelles zones AU (il est possible d'en supprimer)
- supprimer les zones Ap (impact sur l'économie générale et cohérence avec le PADD)
- ajouter de nouveaux patrimoines bâtis protégés (sauf si demande exprimée dans l'enquête publique par son propriétaire).

Dossier de demande d'abrogation des cartes communales

Les services de l'Etat (Préfet) et la commission d'enquête donnent **un avis favorable** sur 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.

ÉLABORATION du PLUI de MAYENNE COMMUNAUTÉ

Ajustements du règlement avant approbation

➔ Ajout d'une définition dans le lexique sur les routes viabilisées (p.24)

« Route viabilisée »

Correspond à une route qui a été rendue carrossable pour tout type de véhicule et qui présente un caractère artificiel, durable et imperméable. »

➔ Homogénéisation du règlement avec un seul terme désignant le « patrimoine bâti protégé »

« Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme ~~patrimoine bâti protégé~~ ~~patrimoine remarquable~~ doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines »

Changements effectués dans les articles :

- UA 10 (p.32)
- UB 10 (p.42)
- UH 10 (p.78)
- A 10 (p.118)
- N 10 (p.134)

➔ Suppression du terme « bâtiment voisin »

- « les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation ~~d'un bâtiment d'une des unités foncières attenantes~~ ~~bâtiment~~ ~~voisin~~ préexistant et en bon état. »

Changements effectués dans les articles :

- UB-4, dispositions particulières (p.38)
- UC 4, dispositions particulières (p.48)
- UH-4, dispositions particulières (p.74)

➔ Rectification de l'emprise au sol autorisée pour le STECAL SGB8 (p.115)

Emprise au sol de 500 m² et non 300m²

➔ Clarification de l'article UE 12 (dispositions générales) (p.69)

- « Au moins **25% de la surface du terrain** doit être traitée en espaces verts de pleine terre, ~~dont au moins la moitié en espace vert de pleine terre.~~ »

➔ Ajout d'une référence au dossier 4-2 Annexes au règlement – Risques pour les pages concernées (10 à 11)