



**PRÉFÈTE
DE LA MAYENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par : Fabienne Delhomme

Laval, le

23 SEP. 2024

Monsieur le président,

Par courriel reçu le 5 juillet 2024, vous sollicitez l'avis de l'État pour le projet de modification n° 1 du PLUi de la communauté de communes de l'Ernée portant sur l'évolution du règlement littéral et graphique ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Outre cette modification n° 1, vous présentez parallèlement 4 révisions allégées de votre PLUi portant principalement sur des créations ou évolutions de périmètre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à dominante touristique et de loisirs. Ce choix de procédures multiples, compte tenu du volume des sujets est peu propice à la bonne lecture et compréhension globale du document. Une révision générale du PLUi vous aurait permis de traiter toutes les évolutions multi-thématiques limitant ainsi les risques d'erreurs et les renvois entre notamment les documents de la modification n° 1 et la révision allégée n° 2.

En tant que personne publique associée, j'attire votre attention sur les éléments suivants qui suscitent des observations de l'État et dont vous trouvez le détail dans les annexes jointes :

- les évolutions apportées au PLUi conduisent à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) que vous avez calculé à 12 ha. Comme vous le savez, la Loi Climat et Résilience prévoit une réduction de moitié de la consommation d'ENAF pour la décennie en cours. Cet objectif pourrait être renforcé dans le cadre de la territorialisation du SRADDET. Je vous invite à bien mesurer les consommations des années passées en s'appuyant notamment sur le rapport triennal de l'artificialisation des sols que vous devez produire, afin de s'inscrire dans la trajectoire de la consommation d'ENAF qui sera applicable à votre territoire.
- les densités relatives à l'habitat telles que mentionnées dans le SCoT sont à respecter et si possible à dépasser afin de répondre, à terme, aux objectifs de limitation de la consommation d'espace puis de celles de l'artificialisation inscrite dans la Loi Climat de 2021. Une densité minimale de 15 logements par hectare pour chaque nouveau projet est indiquée pour les pôles secondaires comme Chailland, et 18 logements par hectare à Ernée. Celle-ci est également à rappeler dans les OAP.
- selon le Code de l'urbanisme, les évolutions du document d'urbanisme doivent reposer sur le principe de la satisfaction de l'intérêt général. Dès lors, l'ouverture de nouvelles zones constructibles (1AU) doit être complétée pour mieux justifier l'intérêt général de chacun de vos projets.

Monsieur LIGOT
Président de la communauté de communes de l'Ernée
Hôtel communautaire
Parc d'activité de la Querminais
53500 ERNEE

Tel : 02 43 67 88 15

Mél : ddt-sau-planif@mayenne.gouv.fr

Cité administrative rue Mac Donald BP 23009 53063 LAVAL CEDEX 9

Tel : 02 43 67 87 00 – Fax : 02 43 56 98 84 - Mel : ddt@mayenne.gouv.fr

- 24 nouveaux bâtiments sont répertoriés pour permettre des changements de destination en zone A ou N. Il convient de ne retenir que ceux répondant aux critères fixés par la CDPENAF, communiquées à vos services, afin de préserver les espaces naturels et agricoles d'une part, et de prévenir les potentiels risques de conflits de voisinage. C'est pourquoi, plusieurs d'entre eux méritent d'être retirés de la liste.

- les périmètres des STECAL accueillant les hébergements légers de loisirs (HLL) et la réglementation qui leur est relative nécessitent d'être revus. En effet, afin de limiter la consommation d'espace puis l'artificialisation à terme des zones agricoles naturelles ou forestières, il vous revient de :

- délimiter les STECAL au plus près des besoins dûment justifiés de chaque projet, excluant donc des secteurs sensibles tels que des boisements protégés, des zones humides ou des aléas miniers résiduels par exemple.
- fixer une distance maximale entre les cabanes dans les arbres. Une distance de 30 à 50 m maximum est à rechercher, par analogie avec ce qui est prévu pour les annexes des bâtiments.
- privilégier une surface de plancher de 40 m² par cabane, et non pas une emprise au sol comme indiquée permettant ainsi de mieux préserver les sites concernés.

De plus, pour ces secteurs HLL, il convient, dans le règlement écrit, de revoir la sous-destination utilisée de « hôtel » et préférer celle de « autres hébergements touristiques » plus appropriée aux meublés de tourisme tels que présentés dans les projets décrits.

Enfin vous veillerez à remplacer, pour l'ensemble des documents soumis au présent avis, la formulation « à la date d'approbation du PLUi » qui renvoie au 25 novembre 2019, par « à la date de l'approbation des procédures de modification n° 1 et des révisions allégées n° 1 à 4 » afin de ne pas appliquer de rétroactivité aux dispositions nouvelles.

Je vous saurai gré de prendre en compte l'ensemble de ces observations afin de faire évoluer votre projet à l'issue de l'enquête publique.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Bien cordialement à vous,


Marie-Aimée GASPARI

ANNEXE 1 relative à la modification n° 1

Des ajustements, corrections ou justifications méritent d'être apportés au projet de modification n° 1 et révision allégée n° 2 du PLUi soumis à avis de l'État sur les points suivants.

Ernée :

- une discordance est constatée entre les pages 14 et 16 quant à la date d'approbation du PVAP : 3^{ème} trimestre/4^{ème} trimestre 2024.
- page 45 du volume « modification n° 1 » : L'attention doit être portée sur l'accès à la parcelle AR395 qui passe de Ue à Ub. Un accès sera à prévoir sur le rond-point ou la rue Blériot et non un accès par logement créé.
- la création d'un espace réservé ER n° 66 en lieu et place d'une servitude de projet n'est pas suffisamment justifiée.

Montenay :

- les cartes des pages 23 à 30 du volume « modification n° 1 » mentionnent des zones AU c sans en préciser l'objet et une légende 1AUh. La lecture est donc confuse.
- la justification de la demande d'évolution du secteur 2AUh en 1AUh est insuffisante. L'intérêt général du projet n'est pas explicité. Par ailleurs, le DOO du SCoT dispose que les centres-villes sont à réinvestir en priorité et que la mixité sociale doit être renforcée. Or, le projet se situe en extension urbaine du bourg de Montenay alors que la carte page 27 fait état de gisements de près de 5 ha disponibles en centre bourg. Enfin, la densité de logement du projet et de l'OAP s'avère peu ambitieuse dans un contexte de limitation de la consommation d'espace.
- correction d'erreur sur un changement de destination au lieu-dit « l'Auverie » : le bâtiment « hangar » est situé en limite d'une zone inondable et en zone humide de classe 6 sur la carte pédologique départementale. Compte tenu de la sensibilité écologique et du risque inondation, ce site est peu pertinent pour une habitation.

Identification de 24 bâtiments pouvant changer de destination :

La collectivité s'appuie sur les critères de la CDPENAF de la Mayenne pour identifier les sites potentiels. Or, certains ne satisfont pas ces critères :

- Saint-Denis-de-Gastines, site de la Brouhardière : le bâtiment se situe à moins de 50 m d'un bâtiment à usage agricole (stockage).
- Saint-Hilaire-du-Maine, site de la Grande Roche : le bâtiment jouxte un autre bâtiment à usage agricole.
- Saint-Hilaire-du-Maine, site de Chevrus : le bâtiment ne présente pas les caractéristiques architecturales requises par la CDPENAF.
- Saint-Pierre-des-Landes, site de la Blandière : le bâtiment n° 3 ne présente pas les caractéristiques architecturales requises par la CDPENAF.
- La Croixille, site de La Trinquelière : le bâtiment ne présente pas les caractéristiques architecturales et de surface requises par la CDPENAF
- Ernée, site de La Bourdinais : une activité agricole est effective, le bâtiment ne peut être considéré comme répondant aux critères de changement de destination.

De plus, à La Baconnière, au lieu-dit « La Boutruchère », le bâtiment identifié est situé en zone d'aléa minier résiduel. La transformation de ce hangar en habitation n'est pas pertinente au regard du risque d'effondrement encouru.

Evolution du règlement

- en zone Am :

Une contradiction existe entre l'intitulé général Am qui veut permettre la concomitance d'habitat et d'activité économique sur ces secteurs, avec la réglementation inscrite dans ces mêmes secteurs qui interdit toute construction ou extension d'habitat.

Si la stratégie de la communauté de communes de l'Ernée est bien de ne pas développer d'habitat nouveau en zone Am, alors il serait souhaitable de requalifier ces STECAL uniquement à destination de l'artisanat et de rédiger une réglementation adéquate et spécifique. En effet, tel qu'il est prévu, dans sa rédaction, le règlement permet grâce aux changements de destination de créer de nouvelles habitations en zone A, mais pas en zone Am alors que ce zonage a pour objet précis de permettre la coexistence de l'habitat et de l'activité économique. Il revient donc à la collectivité de préciser cette partie du règlement afin de lever toute ambiguïté.

ANNEXE 2 relatives aux révisions allégées n° 1 à 4

Parallèlement et sans attendre la réunion d'examen conjoint du 27 septembre prochain relatives aux révisions allégées n° 1, 2, 3 et 4 du PLUi, je vous fais parvenir les remarques qui seront exprimées au nom de l'État.

Sur la consommation d'espace, les documents font apparaître une consommation de 197 ha, source issue des fichiers fonciers, alors que le portail de l'artificialisation indique 187 ha. Votre estimation de la consommation de 2021 à 2023 s'appuie sur une analyse des permis de construire. Or, elle n'intègre pas l'ensemble des sources de consommation d'ENAF comme les infrastructures.

Révision allégée n° 1 ayant pour objet la modification du périmètre de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) existants.

- La Baconnière : modification du STECAL NI du domaine des Vaulx :

Le projet de délimitation plus réduite du STECAL est soulignée. Cependant, le zonage de la piscine qui se trouverait à la limite de zonage Ub, A et NI mérite d'être précisé.

- Andouillé : modification du STECAL NI du Château du Lattay :

Le projet est confus du fait de sa présentation partielle entre les révisions n° 1 et n° 2 et la modification n° 1. La réduction du STECAL NI est soulignée. Le projet de création de STECAL Nte est justifié. En revanche, une contradiction demeure entre la réduction de l'EBC et la nouvelle règle proposée pour les HLL en secteur boisé, afin que celles-ci ne portent pas atteinte au caractère boisé du secteur. Il convient d'éclaircir si l'objectif est la préservation ou non des secteurs boisés.

- Juvigné : évolution du périmètre du STECAL Am de la Tibourgeais :

L'extension du STECAL vers l'ouest se situe en zone humide identifiée de classe 4 selon la carte pédologique du département de la Mayenne. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé pour s'assurer du caractère humide de l'emprise concernée, il convient donc préalablement d'expertiser ce secteur.

- Ernée : évolution du périmètre du STECAL Nmoto :

Le projet aurait mérité une présentation globale et non une répartition partielle entre les révisions allégées n° 1 et n° 2 avec la création associée du STECAL Ate.

Par ailleurs, il convient de préciser la rédaction des 150 m² maximum des constructions nouvelles. En effet, faut-il comprendre que ces 150 m² s'appliquent par construction nouvelle ou bien s'agit-il du total des constructions nouvelles qui ne devra pas excéder 150 m² ?

Révision allégée n° 2 ayant pour objet la création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destinés à l'accueil d'activités économiques existantes ou nouvelles.

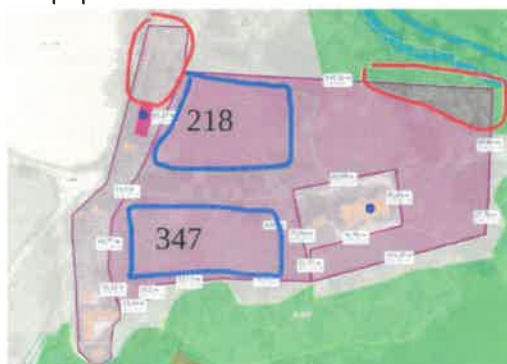
- La Baconnière : création du STECAL Ate à « La Tiersinais »

Le projet se situe en zone humide identifiée de classe 4 selon la carte pédologique du département de la Mayenne. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé pour s'assurer du caractère humide de l'emprise concernée, il convient donc préalablement d'expertiser ce secteur.

- Chailland : création du STECAL Ate au château de la Forge

le périmètre du STECAL mérite d'être ajusté pour en exclure les secteurs EBC aux extrémités nord-ouest et nord – est. De même, les parcelles n° 218 et 347 ne faisant pas l'objet du projet pourraient être exclues du périmètre.

Par ailleurs, une incohérence existe entre les surfaces mentionnées de l'orangerie : 528 m²/560 m². Si la surface est bien de 560 m² alors le projet n'est pas compatible avec le règlement écrit en page 20 lequel limite la surface de tels équipements à 550 m².



- Ernée : création d'un STECAL Ate à « Mauny »

Le périmètre du STECAL doit être ajusté au seul bâtiment concerné par l'activité de gîte, excluant celui situé au nord.

- Andouillé : le STECAL Nte du château du Lattay indiqué en révision n° 1 n'a pas été repris dans la révision n° 2, alors que les deux STECAL sont associés. Il convient de corriger cet oubli.
- Andouillé : création de STECAL NI à « Le Roc au Loup ».

Le STECAL NI se situe au milieu d'une zone A. Pour assurer une meilleure lisibilité, il convient de modifier le STECAL en AI.

- Vautorte : création d'un STECAL Nte et NI à « La Cour ».

Le positionnement de cabanes dans les arbres présentant des intérêts forts pour la biodiversité doit être réétudié et de préférence évité.

L'inventaire des zones humides n'a été réalisé que sur le STECAL Nte. Il convient aussi de le faire sur le STECAL NI dédié aux équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement.

- Juvigné : création de STECAL Nm à « Le petit Fossavie »

Le projet de STECAL se trouve une zone humide identifiée de classe 5 selon la carte pédologique du département de la Mayenne. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé pour s'assurer du caractère humide de l'emprise, ce secteur est à expertiser.

Enfin, des incohérences sur les chiffres de la consommation d'espace sont constatées entre les pages 201, 223 et 236.

Révision allégée n° 3 ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs en zones agricoles ou naturelles.

Le terme « d'erreur matérielle » est utilisé à plusieurs reprises dans le document. Il convient de le modifier par « erreur manifeste d'appréciation ».

Page 95, une erreur est constatée sur le bilan de la consommation NAF de cette révision : il est indiqué 4,83 ha alors que la somme des projets présentée est de 7,22 ha.

Page 74, les chiffres des surfaces comportent des erreurs. Il convient de les vérifier.

- Juvigné : Le Bourg

Le projet d'aménagement du site ne concerne que des actions en lien avec la préservation de la biodiversité, la promenade, les loisirs, sans nécessité de constructions ou installations d'équipements sportifs ou autre équipement public. Son classement en UI n'est donc pas justifié. Un classement NI serait plus approprié, tout en maintenant la prise en compte du site dans l'OAP pour garantir le respect du principe ERC des aménagements prévus.

- Saint-Germain-le Guillaume : rue de Chailland

Une incohérence est constatée entre le périmètre du zonage A vers Ua entre les pages 41 et 44.

- Saint-Pierre-des-Landes : impasse du lavoir

La photo aérienne et les photos du site ne correspondent pas au projet présenté.

- Andouillé : proximité du collège

Le projet ne justifie pas suffisamment le changement de zonage de A à UI. Un zonage AU I est à privilégier, avec une OAP pour l'aménagement sportif et de loisirs. De plus, une délimitation plus ajustée doit être proposée compte tenu des éléments d'informations limités sur le besoin effectif. Il est donc proposé de maintenir en zonage A les parcelles 159 et 1802.

- Saint-Denis-de-Gastines : zone A vers 1AUe route de Gorron

Une attention particulière doit être apportée au maintien de la préservation de la haie située au milieu de la zone.

Révision allégée n° 4 ayant pour objet la réduction des marges de recul.

Article L. 111-6 du code de l'urbanisme dispose « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Les plans et le règlement doivent dès lors évoluer pour préciser que cette marge ne s'applique pas sur les ZA, en tant qu'espace déjà urbanisé.

Par ailleurs, la procédure de suppression des marges de recul sur les parcelles déjà urbanisées aurait pu relever de la modification de droit commun et non faire l'objet d'une étude « loi Barnier » pour réduire leur emprise. Il s'agit d'une erreur d'interprétation lors de l'élaboration du PLUi.

