

PLUi de la Communauté de Communes d'Ernée
 Révision allégée n°1
 Modification de STECAL existants

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes d'Ernée

COMPTE-RENDU

Réunion d'examen conjoint

Date : 27 septembre 2024

Personnes présentes

FEUILLE DE PRESENCE

Projet : Révision allégée n°1

Objet : PLUi ERNÉE

Date : 27/09/2024

Nom / Prénom	Organisme	Signature
JOUFFLINEAU Antoine	MAIRIE CCT	
LEMAIRE Bertrand	Taire Indaoutti	
COGET Fernand	maire la Pellérine	
PARROT Line	Chambre d'agriculture	
BEUGNOT Jean	CA	
COMTECHÉ-MAÏTE André	Maire de Mairé	
DARRAS Bruno	Maire de Challad	
Deshayes Serge	Maire de la Croixelle	
Delhomme Fabrice	DDT S3	
Chenel Paul	Adjoint Montevag	
DABO Stéphane	Adjoint S. U. G. S	
ROBY André	Maire SGLG	
ARCANGER Jacqueline	Maire ERNÉE	
CHIRETIEN Thierry	Maire de St Denis de Castel	
ISENDIS Jacques	Préfet	
LIBOT Estelle	CEB VILLAGES	
GARNIER Sylvie	CCE Directrice DADT	
ROGERAIS Julie	CCE Pôle planification	
LEBON Joannick	Maire St Pierre des Landes	
FORVILLE Régis	Maire Juvigné	



Observations des personnes présentes

Chambre d'agriculture :

Est interpellée par le mitage engendré par les 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) concernés et la cohabitation des activités agricoles et les activités économiques (loisirs, tourisme, ...)

Compléments apportés par la CCE :

- Les STECAL qu'il est proposé d'ajuster sont déjà existants. Il s'agit de rendre cohérent le zonage avec les activités présentes.
- F30 - Modification STECAL NI (La Baconnière | Domaine des Vaulx) : les emprises concernées sont propriétés des porteurs de projet. Le périmètre du STECAL est limité aux demandes justifiées. Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, le règlement écrit NI est ajusté afin d'encadrer les Habitations Légères de Loisirs (HLL). Les règles permettent de maintenir une réversibilité des sites (cheminements non bitumés, interdiction de la suppression des éléments paysagers, ...)
- F161 -Modification STECAL NI (Andouillé | château du Lattay) : le modèle économique nécessite de nouvelles constructions pour être viable sur le long terme. La collectivité souhaite accompagner le porteur de projet. Ce site accueille des événements qui permettent à la fois de valoriser le patrimoine et de produire une attractivité économique et touristique. C'est en ce sens que la modification du STECAL est justifiée.
- F182 - Modification STECAL Nmoto (Ernée | La Baudouinais) : le STECAL est à lier au STECAL « Ate » (hébergement de visiteurs en lien avec l'activité du moto-cross) situé plus au Sud qui est créé via la révision allégée n°2.

Etat / DDT :

Comment garantir l'interdiction du bitumage et la réversibilité des sites en NI, leur raccordement aux réseaux ?

Compléments apportés par la CCE :

- Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, le règlement écrit NI est ajusté afin d'encadrer les Habitations Légères de Loisirs (HLL). Les règles permettent de maintenir une réversibilité des sites (cheminements non bitumés, interdiction de la suppression des éléments paysagers, ...)

Extrait du règlement modifié NI :

- o *L'emprise au sol par HLL est limitée à 40 m².*
- o *L'emprise au sol cumulée des HLL* à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m².*
- o *Elles doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL dans lequel elles s'implantent.*
- o *L'emprise au sol* des constructions légères ne devra pas dépasser 10 m².*

Observations des personnes publiques associées transmises par mail ou par écrit

Sont reportés ci-après sans modification les propos écrits transmis à la Communauté de communes d'Ernée.

Etat / DDT : courrier daté du 23/09/2024



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.

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.

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 rev1s1ons 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 ?



Chambre de commerce et d'industrie : courrier daté du 04/09/2024

Pas d'observation à formuler sur ce document.

Nous notons avec plaisir que ce projet contribuera activement au développement du potentiel touristique et artisanal de votre territoire.

Le Président de la Communauté de Communes d'Ernée,

Le 27/09/2024

Gilles LIGOT

Signature

