



**PLUi de la Communauté de Communes d'Ernée**  
**Révision allégée n°2**  
**Création de STECAL**

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°2  
 Objet : PLUi ERNÉE  
 Date : 27/09/2024

Nota / Prénom	Organisme	Signature
JOUFFREMAN Antoine	CCT	
LE MAÏTRE-DE L'ESTRÉE	Maire Indemne	
COBET Fernand	Maire la Peltraire	
PARROT Loïc	Chambre d'agriculture	
BARRON Jean	Chambre d'agriculture	
CHATELAIN ERNEST	Maire de St-Hilaire de Noye	
DARRAS Bruno	Maire Chaulhain	
Deshayes Serge	Maire la Croixville	
Delhomme Fulgence	DDT 53	
Chenu Paul	Adjoint Moutonay	
Dabo Stéphane	Adjo - S-GEDE	
ROBERT Anne	Maire SGLG	
ARCANGER Jacqueline	Maire ERNÉE	
CHAETIEN Thierry	Maire de St-Denis-de-la-Basle	
BENOIT Arnaud	Préfecture	
KIGOT Gilles	CCE VILLENORIE	
GARNIER Sylvie	CCE Directrice DADT	
FRIGERAI'S Julia	CCE Bte Pauphacion AIX	
LEBON Joannick	Maire St-Pierre-de-la-Lande	
FORVILLE Régis	Maire Juigné	



## Observations des personnes présentes

### Observations d'ordre général

Discussion des personnes présentes autour du projet du Château La Cour (F26 - Création du STECAL Eco « Nte / NI » (Vautorte | La Cour) et du projet de Habitations Légères de Loisirs (HLL).

L'installation de HLL entrainera la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 14 ha. Toutefois, le règlement écrit veillera à mettre en place les garde-fou suivants :

#### **Extrait du règlement modifié NI :**

- *L'emprise au sol par HLL est limitée à 40 m<sup>2</sup>.*
- *L'emprise au sol cumulée des HLL\* à la date d'approbation du PLUi ne représente pas plus de 550 m<sup>2</sup>.*
- *Elles doivent être implantées sur une surface maximum de 5% du STECAL dans lequel elles s'implantent.*
- *L'emprise au sol\* des constructions légères ne devra pas dépasser 10 m<sup>2</sup>.*

Echange autour de la règle nouvelle suivante intégrée dans la modification n°1 du PLUi : l'Etat confirme que la consultation de la CDPENAF n'est pas nécessaire pour ce cas de figure suivant :

*Pour les bâtiments existants comportant une partie habitation et non identifié comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique du PLUi, il sera possible d'étendre ladite habitation sous réserves que ce bâtiment :*

- ✓ *Ne créé pas de logement nouveau,*
- ✓ *Soit réalisé dans les volumes existants,*
- ✓ *Soit desservi par les réseaux et puisse faire l'objet d'un assainissement non collectif,*
- ✓ *Figure au cadastre,*
- ✓ *Ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*
- ✓ *Ne soit pas situé dans un périmètre de réciprocity agricole.*

### Etat / DDT :

- ➔ F54 - Création du STECAL Eco « Nm » (Juvigné | Le Petit Fossavie) : mériteraient une expertise (zone 4 extrait carte pédologique) particulière sur les ZH :
- ➔ F24 - Création du STECAL Eco « Ate » (La Baconnière | La Tiersinais) : mériteraient une expertise (zone 4 extrait carte pédologique) particulière sur les ZH
- ➔ F168 - Création du STECAL Eco « Am » (La Pellerine | Les Boissay) : activité économique présente et étendue. Donc davantage de Traffic à prévoir. Se questionne sur les risques et nuisances liés à ce Traffic de poids-lourds.
- ➔ Le Roc au Loup : Conseille de tout mettre en zone A (STECAL Ate + AI)

Monsieur le Sous-Préfet évoque l'exemple italien de la pratique de l'« agrotourismo » qui fonctionne très bien depuis 30 ans. A permis de rénover d'anciennes fermes. Bon exemple à suivre. Cela concilie activité agricole et diversification agricole.

### Chambre d'agriculture :

Se questionne sur le secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ate La Baudouinais et son bien-fondé : pourquoi ne pas reconnaître le bâtiment en STECAL « diversification agricole » ?





La CCE explique qu'il y a une différence entre le gîte et la prestation dite « hôtelière ». Cette nuance implique la création du STECAL Ate. Le cheptel de l'exploitant a été cédé. Son activité céréalière sera a priori conservée. Le souhait de l'exploitant est de pouvoir bénéficier d'un complément de revenu.

Exprime le besoin de conserver les outils de production agricole en campagne. La CCE indique qu'avec le ZAN, il est cohérent de pouvoir optimiser les constructions existantes (et donc absence de constructions nouvelles).

#### **Chambre de commerce et d'industrie :**

Note quelques « coquilles » en termes de surfaces et de nom de zones à corriger dans la notice de présentation.

### **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 m<sup>2</sup> 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 : création du STECAL Ate à « La Tiersinois »**

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 m<sup>2</sup>/560 m<sup>2</sup>. Si la surface est bien de 560 m<sup>2</sup> alors le projet n'est pas compatible avec le règlement écrit en page 20 lequel limite la surface de tels équipements à 550 m<sup>2</sup>

### **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.

## **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 de votre territoire.

### Remarques sur la forme :

#### **F165 - Création du STECAL Eco "Ate" (Ernée I La Sourdinais)**

Le site du STECAL est le lieu-dit "La Baudouiniais" et non "La Sourdinais" comme indiqué au dossier {pages 5 et suivantes).

La surface du STECAL est imprécise : 630 m<sup>2</sup> {page 53) ou 560 m<sup>2</sup> (page 56)

#### **F175 - Création du STECAL Eco "AI" (St-Hilaire du Maine / La Retuisière)**

Le dossier présente une construction sur la parcelle OE 959, le cadastre aussi. La photo aérienne (Google Maps) démontre l'absence de ladite construction. Pour autant, cela ne semble pas interférer sur le projet présenté.

**Evolution des surfaces des zones du PLUi :** Un ajustement des surfaces des zones A et Ate est à opérer selon les corrections apportées au point



Les évolutions négatives des secteurs Nf et Np ne sont ni facilement identifiables ni évaluables. En fait, elles sont rattachables au STECAL Château de La Cour mais ne sont pas évoquées dans le descriptif du projet.

Le Président de la Communauté de Communes d'Ernée,

Le 27/09/2024

Gilles LIGOT

*Signature*

