

# PLUi

de l'Ernée

## Modification n°1

Complément au rapport de  
présentation



	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
Elaboration		04/03/2019	25/11/2019
Modification simplifiée n°1			24/10/2023
Révision allégée n°1	19/03/2024	02/07/2024	
Révision allégée n°2	19/03/2024	02/07/2024	
Révision allégée n°3	19/03/2024	02/07/2024	
Révision allégée n°4	19/03/2024	02/07/2024	
Modification n°1	19/03/2024	/	



# SOMMAIRE

## Introduction..... 6

<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ERNEE .....</b>	<b>6</b>
<i>Situation géographique .....</i>	6
<i>Portrait et stratégie .....</i>	7
<b>QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ? .....</b>	<b>8</b>
<b>QUELLES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES ? .....</b>	<b>8</b>
<i>La consultation de l'autorité environnementale .....</i>	8

## Objet de la procédure ..... 9

## Evolution du règlement graphique et des OAP..... 11

<b>F143 - OUVERTURE D'UNE ZONE 2AUH (HABITAT) EN ZONE UE (ACTIVITES) A ERNEE.....</b>	<b>11</b>
<i>Présentation.....</i>	11
<i>Le besoin et le projet exprimés .....</i>	14
<i>Evolution du règlement graphique .....</i>	16
<b>F36 - OUVERTURE PARTIELLE D'UNE ZONE 2AUH (HABITAT) EN ZONE 1AUH (HABITAT) A MONTENAY .....</b>	<b>18</b>
<i>Présentation.....</i>	18
<i>le projet exprimé.....</i>	21
<i>Le besoin en logements : quels indicateurs ?.....</i>	22
Les logements produits depuis l'approbation du PLUi .....	22
Une densification des enveloppes urbaines amorcée au sein des gisements et des zones AU.....	22
<i>Evolution du règlement graphique .....</i>	31
<i>Création d'une nouvelle OAP n°5 à Montenay.....</i>	32
<b>TRANSFERTS DE ZONES CONSTRUCTIBLES (UB/1AUE) ENTRE ELLES .....</b>	<b>36</b>
<b>F155 (Juvigné).....</b>	<b>36</b>
Présentation .....	36
Besoin exprimé .....	37
Evolution du règlement graphique .....	38
<b>F180 (Juvigné).....</b>	<b>39</b>
Présentation .....	39
Besoin exprimé.....	40
Evolution du règlement graphique .....	40
<b>F105 (Juvigné).....</b>	<b>41</b>
Présentation .....	41
Besoin exprimé .....	42
Evolution du règlement graphique .....	43
<b>F125 (Ernée).....</b>	<b>44</b>
Présentation .....	44
Besoin exprimé .....	45
Evolution du règlement graphique .....	45
<b>F37 (Montenay) .....</b>	<b>46</b>
Présentation .....	46
Besoin exprimé .....	47
Evolution du règlement graphique .....	47
<b>F185 (Ernée).....</b>	<b>48</b>
Présentation .....	48
Besoin exprimé .....	49
Evolution du règlement graphique .....	49
<b>TRANSFERT DE ZONE CONSTRUCTIBLE EN ZONE NON CONSTRUCTIBLE (A/N) .....</b>	<b>50</b>
<b>F53 (La Pellerine) .....</b>	<b>50</b>
Présentation .....	50

Besoin exprimé .....	51
Evolution du règlement graphique .....	52
<b>F172 (La Pellerine) .....</b>	<b>53</b>
Présentation .....	53
Besoin exprimé .....	54
Evolution du règlement graphique .....	54
<b>F32 (Larchamp).....</b>	<b>55</b>
Présentation .....	55
Besoin exprimé .....	56
Evolution du règlement graphique .....	56
<b>CREATION D'UN ESPACE BOISE CLASSE.....</b>	<b>57</b>
Présentation.....	57
Besoin exprimé.....	58
Evolution du règlement graphique .....	60
<b>EVOLUTION DES OAP .....</b>	<b>61</b>
<b>F157 (Ernée).....</b>	<b>61</b>
Besoin exprimé .....	61
Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	62
<b>F184 (LA BACONNIERE).....</b>	<b>64</b>
Besoin exprimé .....	64
Evolution des OAP sur la commune de La Baconnière .....	65
<b>MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>67</b>
Besoin exprimé.....	67
Evolution du règlement graphique .....	69
<b>SUPPRESSION D'UNE SERVITUDE DE PROJET .....</b>	<b>76</b>
Présentation.....	76
Besoin exprimé.....	77
Evolution du règlement graphique .....	77
<b>INTEGRER LES BANDES DE NUISANCES SONORES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>78</b>
Besoin exprimé.....	78
Evolution du règlement graphique .....	78
<b>AJOUT DE NOUVEAUX BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION SERA AUTORISE .....</b>	<b>80</b>
Présentation.....	80
<b>Méthodologie d'identification des bâtiments.....</b>	<b>81</b>
Critères définis dans le PLUi en vigueur.....	81
Critères ajustés pour l'identification de nouveaux bâtiments dans le cadre de cette modification du PLUi .....	83
<b>Présentation des nouveaux bâtiments identifiés par commune.....</b>	<b>85</b>
Commune d'Andouillé .....	85
Commune de La Baconnière .....	87
Commune de La Bigottière .....	91
Commune de Chailland.....	92
Commune de Montenay .....	98
Commune de Croixille .....	101
Commune d'Ernée .....	102
Commune de Saint-Denis-de-Gastines .....	106
Commune de Saint-Hilaire-du-Maine .....	109
Commune de Saint-Pierre-des-Landes .....	112
Commune de Vautorte .....	115
<b>Evolution du règlement graphique .....</b>	<b>116</b>
Commune d'Andouillé.....	116
Commune de La Baconnière .....	117
Commune de La Bigottière .....	120
Commune de Chailland.....	121
Commune de Montenay.....	126
Commune de Croixille .....	129
Commune d'Ernée.....	130
Commune de Saint-Denis-de-Gastines .....	133
Commune de Saint-Hilaire-du-Maine .....	135
Commune de Saint-Pierre-des-Landes .....	137
Commune de Vautorte .....	138

## Evolution du règlement écrit ..... 139

<b>EVOLUTION DES DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>139</b>
<i>Evolution du lexique.....</i>	139
Justification.....	139
<i>Evolution des dispositions relatives au permis de démolir .....</i>	142
Justification.....	142
Règlement écrit Avant / Après.....	142
<i>Evolution des changements de destination .....</i>	142
Justification.....	142
Règlement écrit Avant / Après.....	142
<i>Evolution des dispositions relatives aux risques .....</i>	144
Justification.....	144
Règlement écrit Avant / Après.....	144
Evolution de l'annexe du PLUi « Risque ».....	145
<i>Evolution des dispositions relatives aux nuisances sonores et aux marges de recul .....</i>	146
Justification.....	146
<i>Evolution des dispositions relatives aux haies .....</i>	148
Justification.....	148
Règlement écrit Avant / Après.....	148
<i>Evolution des dispositions relatives aux cours d'eau .....</i>	151
Justification.....	151
Règlement écrit Avant / Après.....	151
<b>EVOLUTION DU REGLEMENT DES ZONES U/AU .....</b>	<b>152</b>
Liste des évolutions souhaitées .....	152
Règlement écrit Avant / Après.....	154
<b>EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE A .....</b>	<b>155</b>
Liste des évolutions souhaitées .....	155
Règlement écrit Avant / Après.....	155
<b>EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE N .....</b>	<b>156</b>
Liste des évolutions souhaitées .....	156
Règlement écrit Avant / Après.....	157

## Tableau des surfaces AVANT / APRES ..... 158

<i>Evolution des surfaces des zones du PLUi concernées par la présente procédure.....</i>	158
<i>Evolution cumulée des surfaces des zones du PLUi (5 Procédures menées conjointement).....</i>	158

## Compatibilité avec les dispositions légales et supracommunales 160

<b>LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES .....</b>	<b>160</b>
<i>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) .....</i>	160
Présentation générale .....	160
La compatibilité de la procédure avec le SCoT .....	162
<i>PLUi de l'Ernée .....</i>	162
<i>La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) constatée 2011-2021.....</i>	163
<i>La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) projetée 2021-2031 .....</i>	168
Estimation de la consommation 2021-2023 .....	168
Estimation de la consommation 2024-2031 avec l'ensemble des procédures menées conjointement.....	170

## Evaluation environnementale ..... 171

<b>DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES ET MESURES « ERC » ENVISAGEES.....</b>	<b>171</b>
<i>Incidences propres à la procédure .....</i>	171
Risques et nuisances.....	171
Déchets.....	173
Ressources en eau .....	174
Biodiversité.....	176

Paysage, Patrimoine culturel, architectural et archéologique .....	178
Agriculture .....	179
Sols et consommation d'espace .....	180
Climat, Air et Energies renouvelables .....	181
<i>Incidences sur les sites Natura 2000</i> .....	182
<i>Incidences cumulées avec les autres procédures menées conjointement</i> .....	182
<b>CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION .....</b>	<b>185</b>
<b>INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>186</b>
<b>RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>191</b>
<i>Présentation des projets et justification</i> .....	191
<i>Analyses des impacts et mesures ERC</i> .....	191
<i>Analyses des impacts sur les sites Natura 2000</i> .....	193
<b>Annexe 1 : Règlement écrit modifié .....</b>	<b>194</b>

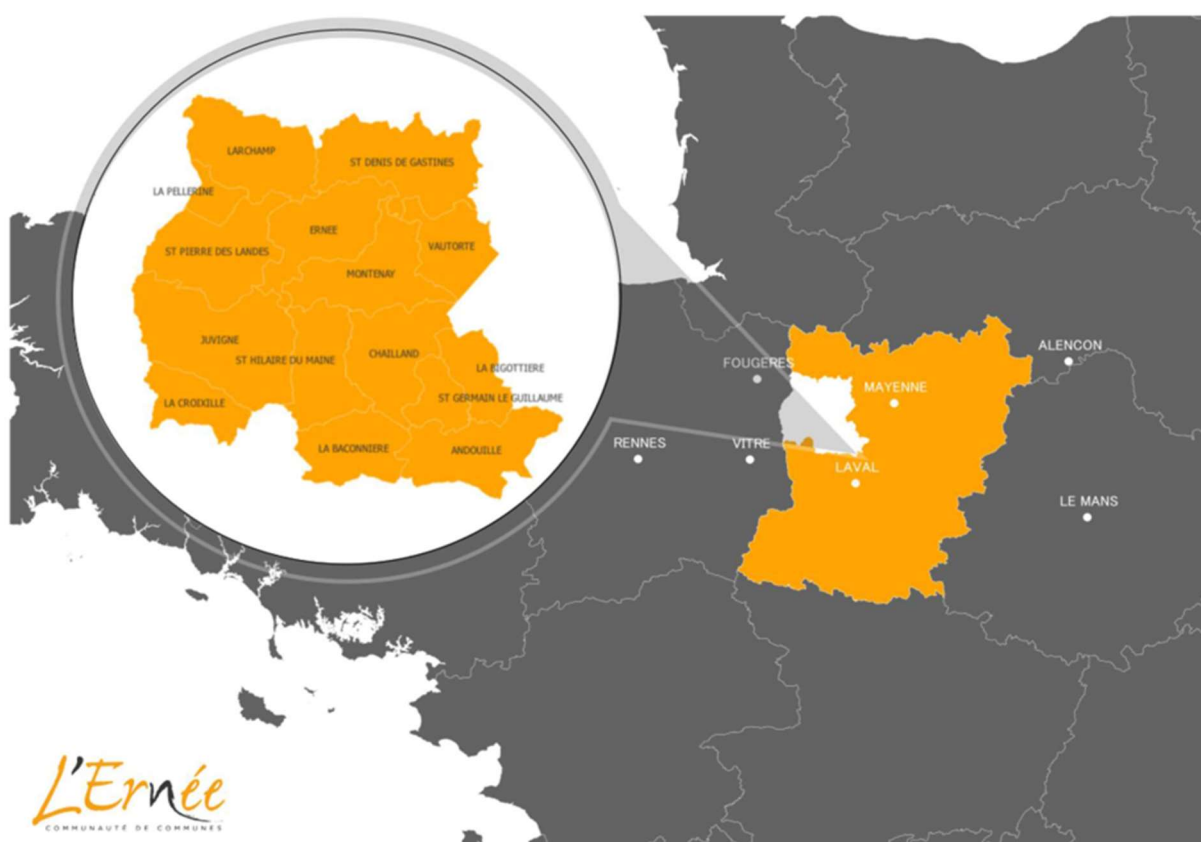
# Introduction

## Communauté de Communes de l'Ernée

### SITUATION GEOGRAPHIQUE

La Communauté de communes de l'Ernée se situe au nord-ouest du département de la Mayenne, au cœur du bocage du Grand-Ouest, entre Bretagne et Basse Normandie.

Ce territoire regroupe **15 communes** (Andouillé, Chailland, Ernée, Juvigné, La Baconnière, La Bigottière, La Croixille, La Pellerine, Larchamp, Montenay, Saint-Denis-de-Gastines, Saint-Germain-le-Guillaume, Saint-Hilaire-du-Maine, Vautorte). L'Ernée, affluent de **la rivière Mayenne**, est l'élément naturel unificateur du territoire et lui donne son nom.



Représentant une surface de 479,2 km<sup>2</sup>, le territoire comprend principalement de grands espaces agricoles et naturels.

La Communauté de communes de l'Ernée compte près de 21 000 habitants dont 6000 sur Ernée, son pôle principal, qui est aussi le pôle majeur du Nord-ouest du département de la Mayenne. La densité de population en 2018 est de l'ordre de 43,6 habitants/km<sup>2</sup> et renseigne sur le caractère fortement rural du territoire (département de la Mayenne : 59,3 habitants/km<sup>2</sup>).

Le territoire constitue un espace charnière à dominante rurale au contact de secteurs plus urbanisés. Ainsi, l'Ernée bénéficie de l'attractivité de secteurs plus urbains tels que Mayenne, Fougères et Vitré, mais également Laval au Sud pour l'emploi et les services.

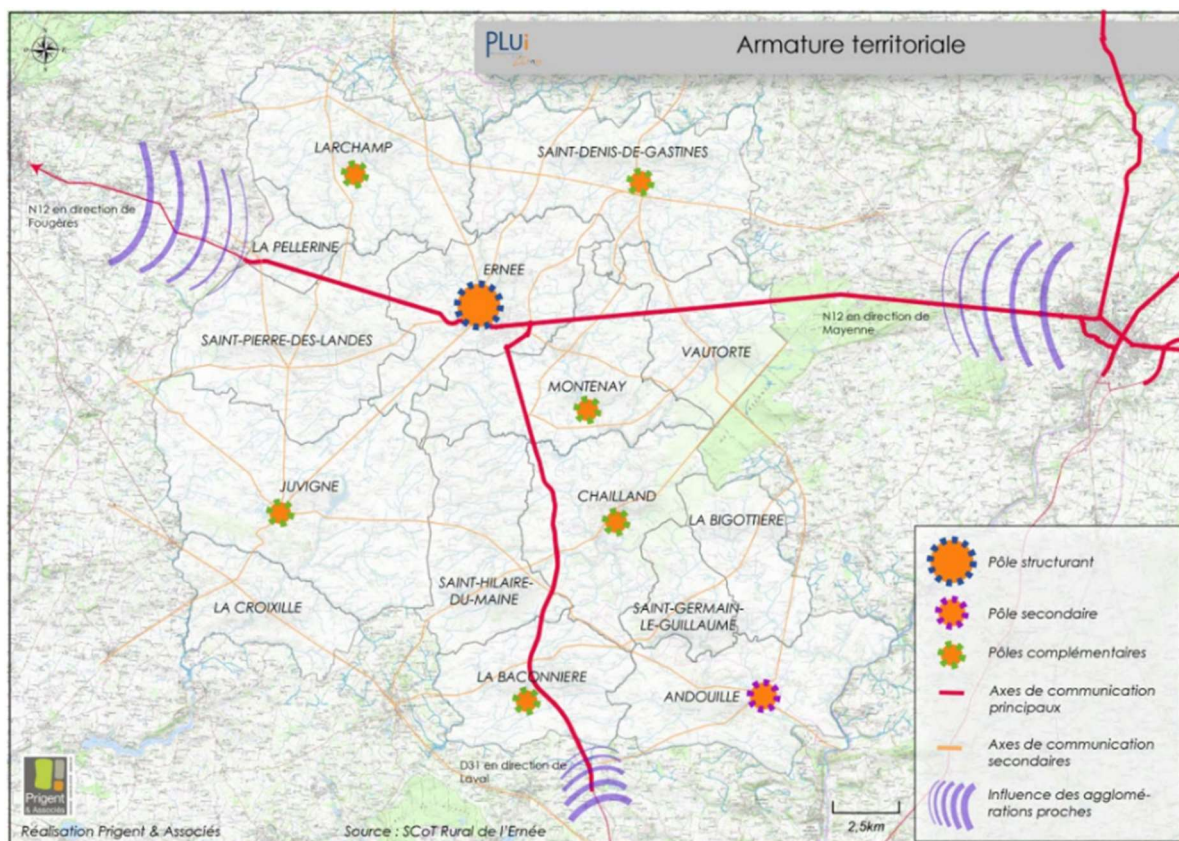
Deux axes routiers majeurs structurent la communauté et desservent la ville centre Ernée. Il s'agit de la Nationale 12 (Paris-Brest) et de la Départementale 31 (Laval-Cherbourg).

## PORTRAIT ET STRATEGIE

L'organisation territoriale de la Communauté de Communes de l'Ernée se caractérise par la présence d'un pôle structurant, Ernée et de son pôle secondaire Andouillé.

Cet équilibre territorial s'explique par la présence de plusieurs pôles complémentaires avec Chailland, Montenay, Juvigné, Saint-Denis-de-Gastines ainsi que La Baconnière et Larchamp.

Carte extraite du rapport de présentation du PLUi : l'armature territoriale



La communauté de communes de l'Ernée a élaboré un **projet de territoire 2020-2026** qui porte 5 ambitions :

- Ambition 1\_ Garantir le développement économique du territoire et offrir aux entreprises de l'Ernée une capacité à rester compétitives
- Ambition 2\_ Accompagner la reconquête des centres-bourgs autour du triptyque : habitat, activités, espaces publics
- Ambition 3\_ Préserver la qualité du patrimoine naturel en agissant en faveur de la transition écologique
- Ambition 4\_ Promouvoir un territoire de solidarités entre les générations
- Ambition 5\_ Faire de l'Ernée un territoire du vivre-ensemble en accompagnant la dynamique associative, sportive et culturelle

# Quel est le cadre juridique de la procédure ?

La présente procédure de modification du PLUi relève de l'application des articles **L153-36 à L153-44** du Code de l'urbanisme.

## Quelles consultations obligatoires ?

### **LA CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure mais aussi des autres procédures menées parallèlement, la collectivité a décidé de réaliser directement une **évaluation environnementale** de la procédure de modification.

Une analyse **des incidences par procédure et une analyse des incidences cumulées sont menées.**

L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de **3 mois** pour donner son avis qui sera joint au dossier d'enquête publique.

#### Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés.

Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

#### Font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

Les plans et programmes mentionnés qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés précédemment, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les modifications des plans et programmes si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.



# Objet de la procédure

Le PLUi de l'Ernée a été approuvé le **25 novembre 2019**.

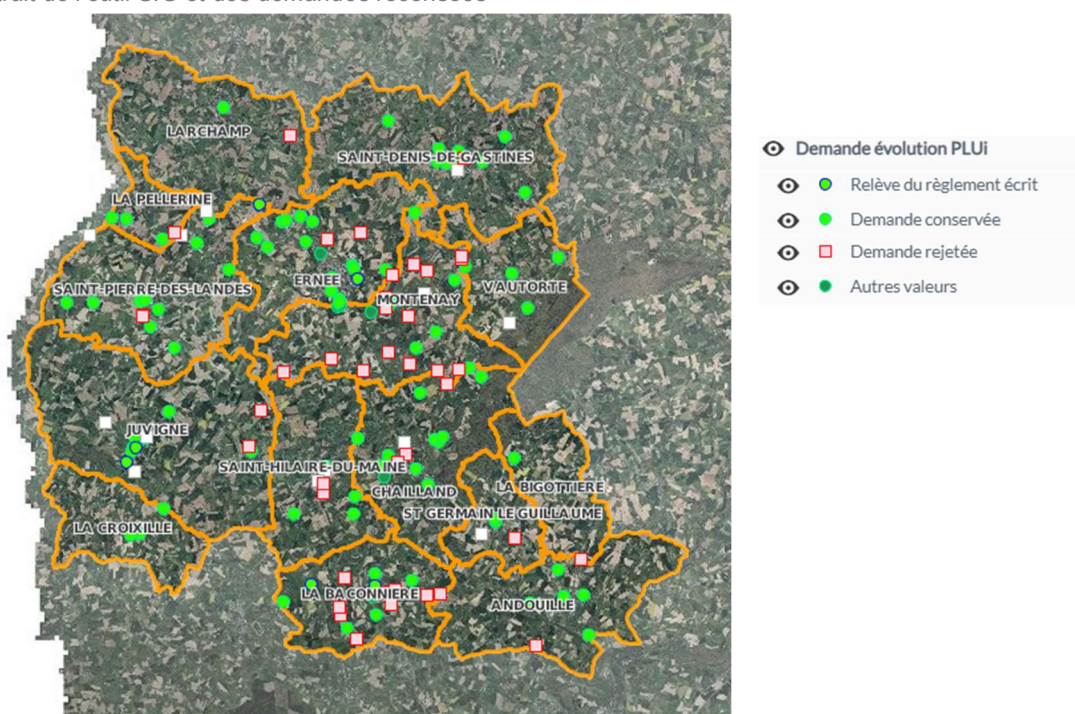
Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (modification emplacements réservés) approuvée le 24/10/2023.

Depuis l'approbation du PLUi, divers besoins d'évolution sont apparus : ajustements du périmètre de certaines zones, ajustements de certaines règles du règlement écrit, etc.

Un premier recensement des demandes émanant du service instructeur, des communes, de porteurs de projets ou d'autres partenaires, a été réalisé par la Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (DADT) de la Communauté de communes de l'Ernée.

Un outil SIG a été mis en place afin de faciliter la localisation des demandes, la visualisation des règles du PLUi qui leur sont opposables et les éléments en possession de la Communauté de communes en lien avec les dossiers (photo, descriptif de projet...).

*Extrait de l'outil SIG et des demandes recensées*



Au terme d'une période d'analyse de plusieurs mois et d'une conférence intercommunale qui s'est tenue le 14 décembre 2023, la Communauté de communes de l'Ernée a décidé d'engager 5 procédures menées simultanément :

1. **4 procédures de révisions dites « allégées »** (une révision allégée = 1 objet) au titre de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme :
  - ➔ Révision allégée n°1 ayant pour objet la modification du périmètre de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) existants
  - ➔ Révision allégée n°2 ayant pour objet la création de nouveaux STECAL destinés à l'accueil d'activités économiques existantes ou nouvelles
  - ➔ Révision allégée n°3 ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs en zones A (agricole) ou N (naturelle)
  - ➔ Révision allégée n°4 ayant pour objet la réduction de marges de recul

2. **1 procédure de modification (= présente procédure)** au titre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme ayant pour objet :

**L'évolution du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- Ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AU :
  - Ouverture d'une zone 2AUh (habitat) en zone Ue (activités) à Ernée
  - Ouverture partielle d'une zone 2AUh (habitat) en zone 1AUh (habitat) à Montenay (parcelle AB261 – 2311 m<sup>2</sup>)
- Transferts de zones 1AU / U entre elles ou en zone non constructible
- Création d'un Espace Boisé Classé
- Mise à jour des emplacements réservés
- Intégration des bandes de nuisances sonores sur le règlement graphique
- Suppression de servitude de projet
- Ajout de nouveaux bâtiments dont le changement de destination sera autorisé

**L'évolution du règlement écrit :**

- Corrections diverses
- Ajustement de certaines règles au sein des zones.

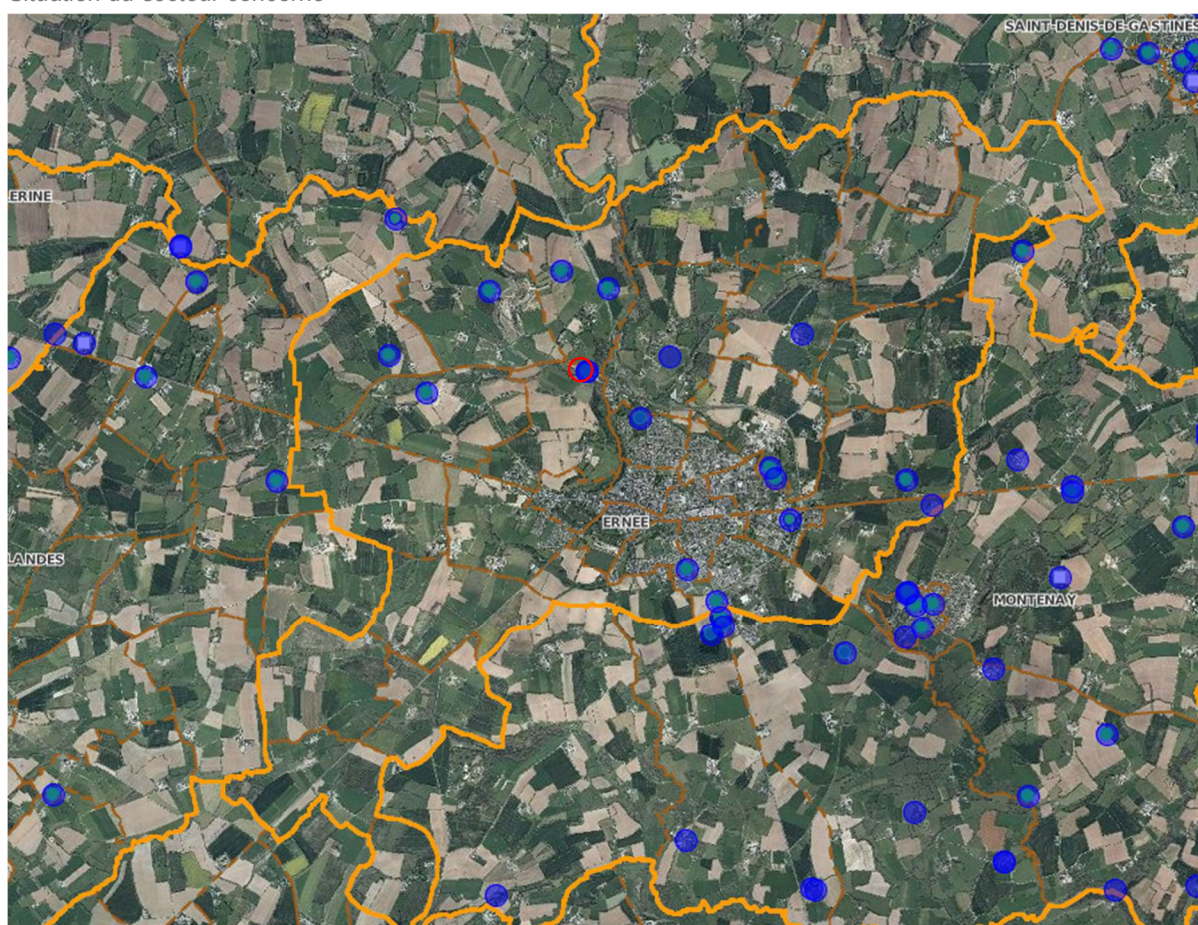
# Evolution du règlement graphique et des OAP

## F143 - Ouverture d'une zone 2AUh (habitat) en zone Ue (activités) à Ernée

Référence interne : Formulaire 143

### PRESENTATION







*Situation du secteur concerné*



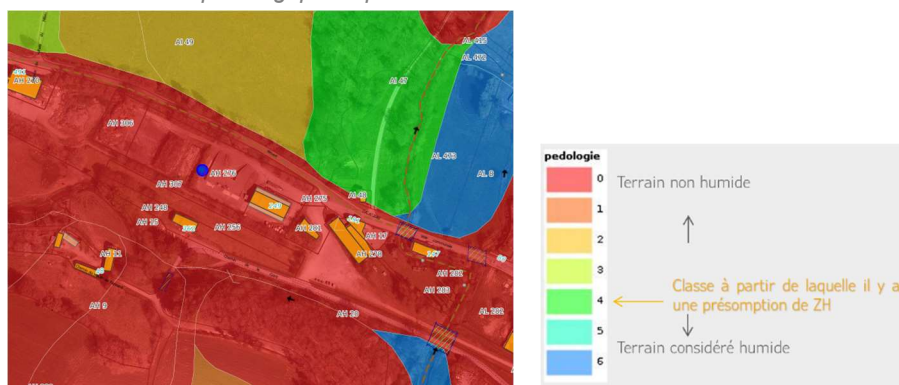
Vue aérienne et PLU du secteur concerné



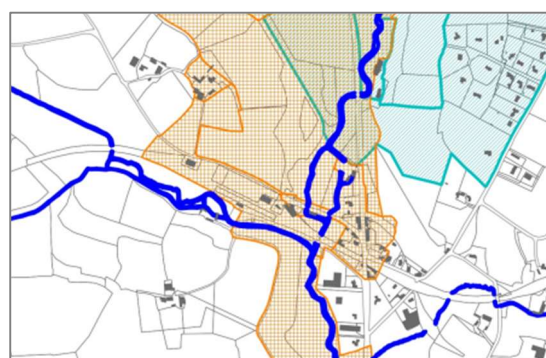
<b>Situation</b>	<b>Commune d'Ernée, Voie communale du Désert</b>
<b>Desserte</b>	Le site est situé au Nord-Ouest de la ville d'Ernée, à proximité de l'ancienne gare. Il est accessible depuis la voie communale du Désert.

<b>Zonage PLUi</b>	<b>2AUh : zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'habitat.</b>					
<b>Parcelles concernées</b>	AH 275; AH 276; AH 278; AH 281; AH 306; AH 307					
<b>Occupation actuelle</b>	Le site accueille la déchetterie du Canton d'Ernée. Il présente des surfaces artificialisées (bitumées), des surfaces de stockage extérieur et des constructions.					
<b>Le site est concerné par :</b>	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	 Retrait-gonflement des argiles		 Pédologie : Niveau 0	 <b>SUP AC4 ZPPAUP</b> créée sur une partie du territoire de la commune d'Ernée		 SUP AC4 ZPPAUP créée sur une partie du territoire de la commune d'Ernée

Extrait de la carte pédologique département 53 :



Carte des servitudes d'utilité publique : AC4



 AC4 : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

## LE BESOIN ET LE PROJET EXPRIMES

<p><b>Description du projet et attendus</b></p>	<p>Il s'agit de corriger une <b>erreur manifeste d'appréciation</b> commise au moment de l'approbation du PLUI.</p> <p>La collectivité explique avoir mal apprécié la destination future de ce site occupé par une déchetterie en le zonant en zone d'urbanisation future pour l'accueil d'habitat. Ce site n'est pas propice à l'accueil de logements du fait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- son utilisation actuelle (pollution probable du sol) ;</li> <li>- du peu d'attrait que cela implique pour de futurs éventuels habitants, promoteurs... ;</li> <li>- de son emplacement excentré qui n'est pas de nature à favoriser les mobilités douces.</li> </ul> <p>La collectivité, qui prenant acte du fait que le site est construit à ce jour, qu'il dispose des réseaux, et qu'il est destiné à conserver son usage actuel mais tourné vers les déchets du BTP, souhaite le transférer en <b>zone Ue</b>.</p> <p>La zone Ue correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques. C'est un secteur déjà urbanisé, destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement interdite.</p> <p>De plus, un PVAP est en cours d'élaboration sur la commune d'Ernée (approbation prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024). En accord avec l'UDAP, afin d'intégrer le projet et de le rendre conforme au PVAP, les dispositions réglementaires suivantes sont prévues :</p> <p>Pour une bonne insertion paysagère : &gt; <i>Les lieux de stockage de matériels ou matériaux sont implantés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics ou à proximité des immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées. En cas d'impossibilité, ils sont masqués dans des murs ou des haies végétales.</i></p> <p>Pour le traitement paysager des espaces libres : &gt; <i>Les dépôts et décharges de toutes natures sont interdits (hors espace de déchetterie aménagé et autorisé).</i></p> <p>Pour les constructions neuves des bâtiments agricoles, commerciaux, ou artisanaux &gt; <i>Les bâtiments et ouvrages de terrassement sont implantés en s'adaptant le plus étroitement possible au terrain et permettant la meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.</i></p>
<p><b>Assainissement</b></p>	<p>Assainissement collectif</p>
<p><b>Consommation NAF ?</b></p>	<p>Non. Le site est actuellement construit et occupé.</p>

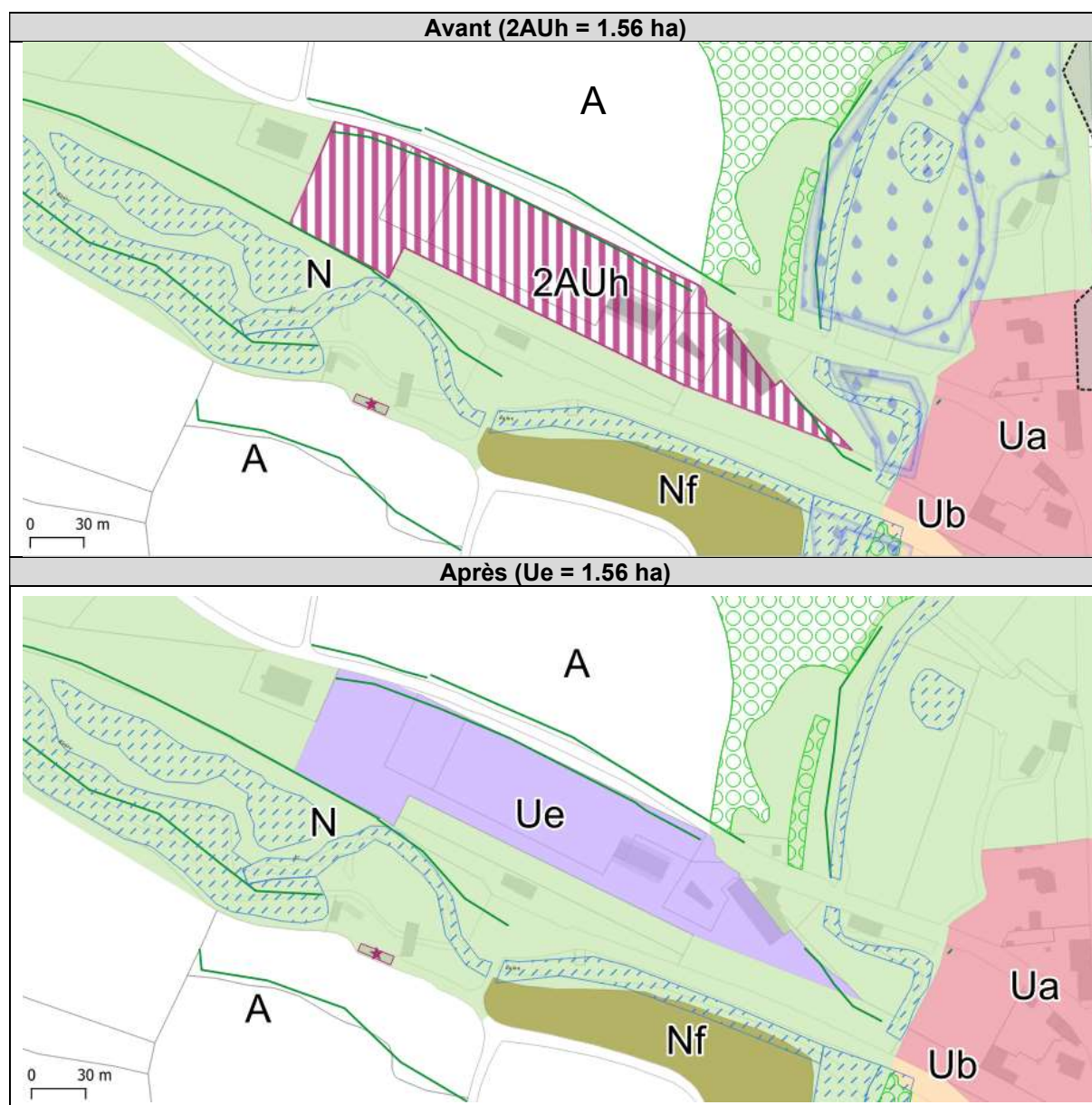
Aperçu du site existant :



## EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de :

### 1. Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh (habitat) en Ue (Activités)



Le site de l'ancienne déchetterie du Canton d'Ernée est inclus dans le périmètre du projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en cours d'élaboration sur la commune d'Ernée (approbation prévue au 3ème trimestre 2024), **la collectivité n'envisage pas de créer d'orientation d'aménagement et de programmation sur le site.**

En effet, en accord avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et les dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme (« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation



et, le cas échéant, le règlement »), afin d'intégrer un futur projet sur le site et de le rendre conforme au PVAP, les dispositions réglementaires suivantes sont prévues dans le projet de règlement du PVAP à savoir :

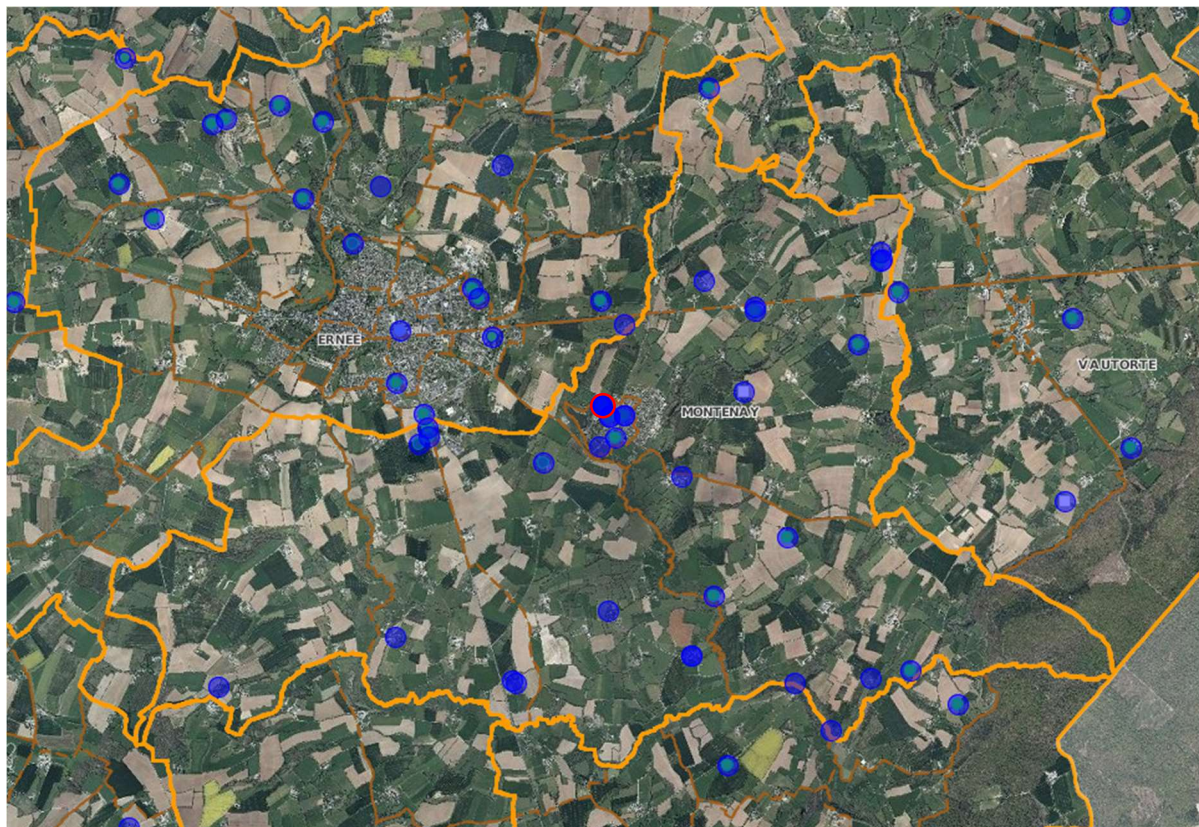
- Pour une bonne insertion paysagère : les lieux de stockage de matériels ou matériaux sont implantés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics ou à proximité des immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées. En cas d'impossibilité, ils sont masqués dans des murs ou des haies végétales.
- Pour le traitement paysager des espaces libres : les dépôts et décharges de toutes natures sont interdits (hors espace de déchetterie aménagé et autorisé).
- Pour les constructions neuves des bâtiments agricoles, commerciaux, ou artisanaux : les bâtiments et ouvrages de terrassement sont implantés en s'adaptant le plus étroitement possible au terrain et permettant la meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

# F36 - Ouverture partielle d'une zone 2AUh (habitat) en zone 1AUh (habitat) à Montenay

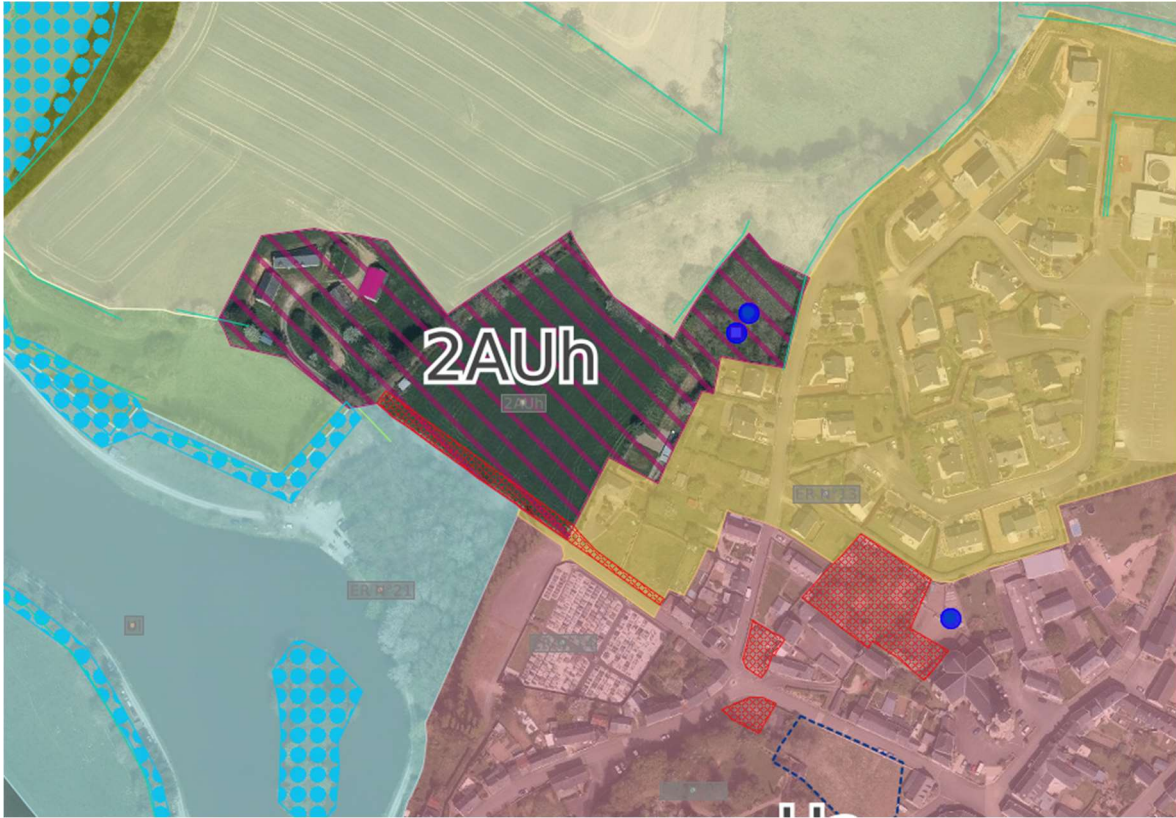
Référence interne : Formulaire 36


## PRESENTATION

*Situation du secteur concerné*

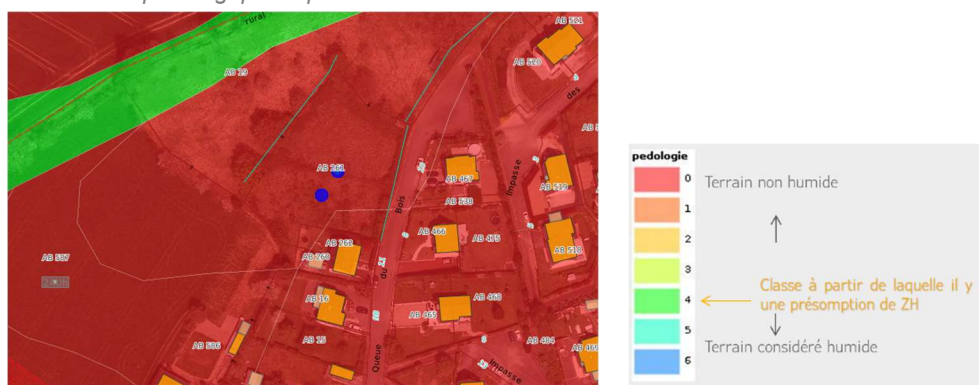


Vue aérienne et PLU du secteur concerné

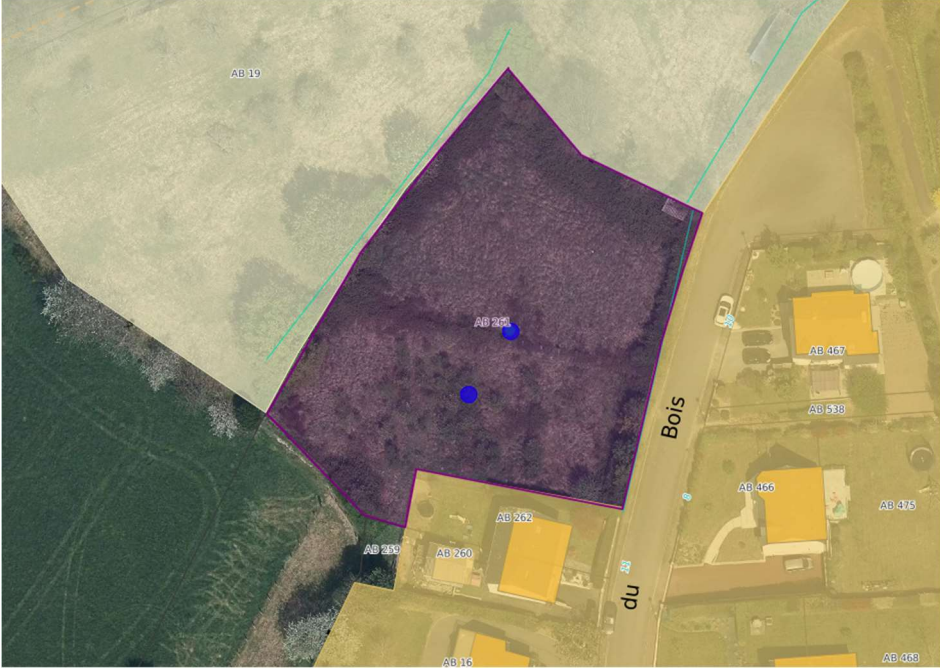


<b>Situation</b>	<b>Rue de la Queue du Bois sur la commune de MONTENAY</b>					
<b>Desserte</b>	Le site est situé en continuité Ouest de l'urbanisation du bourg de Montenay. Il est desservi par la Rue de la Queue du Bois.					
<b>Zonage PLUi</b>	<b>2AUh : zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'habitat.</b>					
<b>Parcelles concernées</b>	AB 261					
<b>Occupation actuelle</b>	Le site est actuellement naturel (non agricole). Extrait RPG 2022 : 					
<b>Le site est concerné par :</b>	Risques ?	Nuisances ?	Zones humides ?	Secteur protégé ?	Périmètre sanitaire agricole ?	Patrimoine ?
	✓ Retrait-gonflement des argiles	✗	✗ Pédologie : Niveau 0	✗	✗	✗

Extrait carte pédologique département 53 :



## LE PROJET EXPRIME

<p><b>Description du projet et attendus</b></p>	<p>La zone à ouvrir à l'urbanisation compte environ 2300 m<sup>2</sup> et est présentée ci-dessous :</p>  <p>Un porteur de projet privé souhaite proposer une opération d'habitat individuel d'au moins 4 logements (soit 15 logts/ha). La collectivité soutient ce projet.</p>
<p><b>Assainissement</b></p>	<p>Réseau d'assainissement collectif à proximité immédiate.</p>
<p><b>Consommation NAF ?</b></p>	<p>Oui à hauteur d'environ 2300 m<sup>2</sup></p>

Aperçu du site existant depuis la rue de la queue du bois :



## LE BESOIN EN LOGEMENTS : QUELS INDICATEURS ?

### Les logements produits depuis l'approbation du PLUi

Selon le rapport de présentation du PLUi, c'est environ **40 logements qui sont produits chaque année** depuis 2013.

Ce constat est éloigné de l'objectif du SCOT qui est de 130 logements à produire par an pour la période 2015-2025.

La collectivité, via cette modification du PLUi, favorise la mise en œuvre du projet intercommunal est permettant la création d'au moins 27 logements :

- 23 logements via les nouveaux changements de destination
- 4 logements via l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Montenay

### Une densification des enveloppes urbaines amorcée au sein des gisements et des zones AU

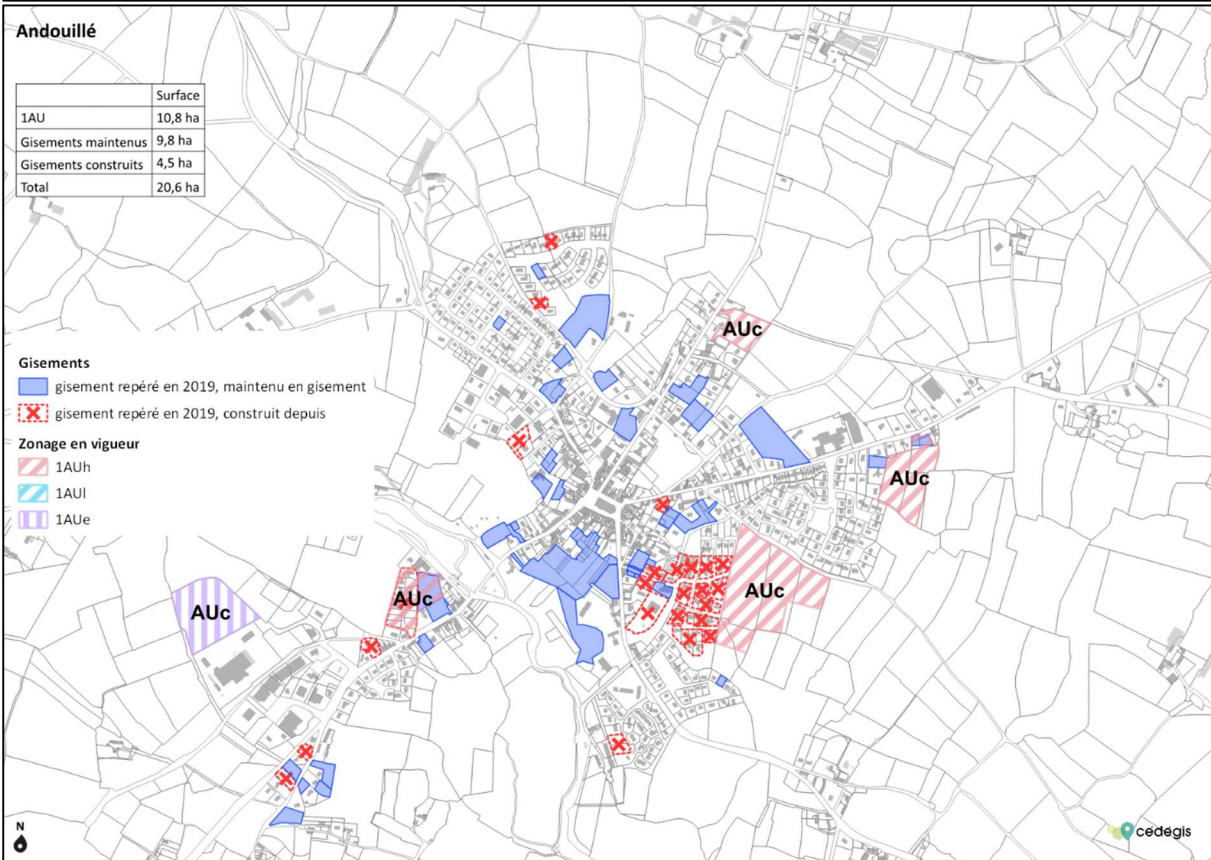
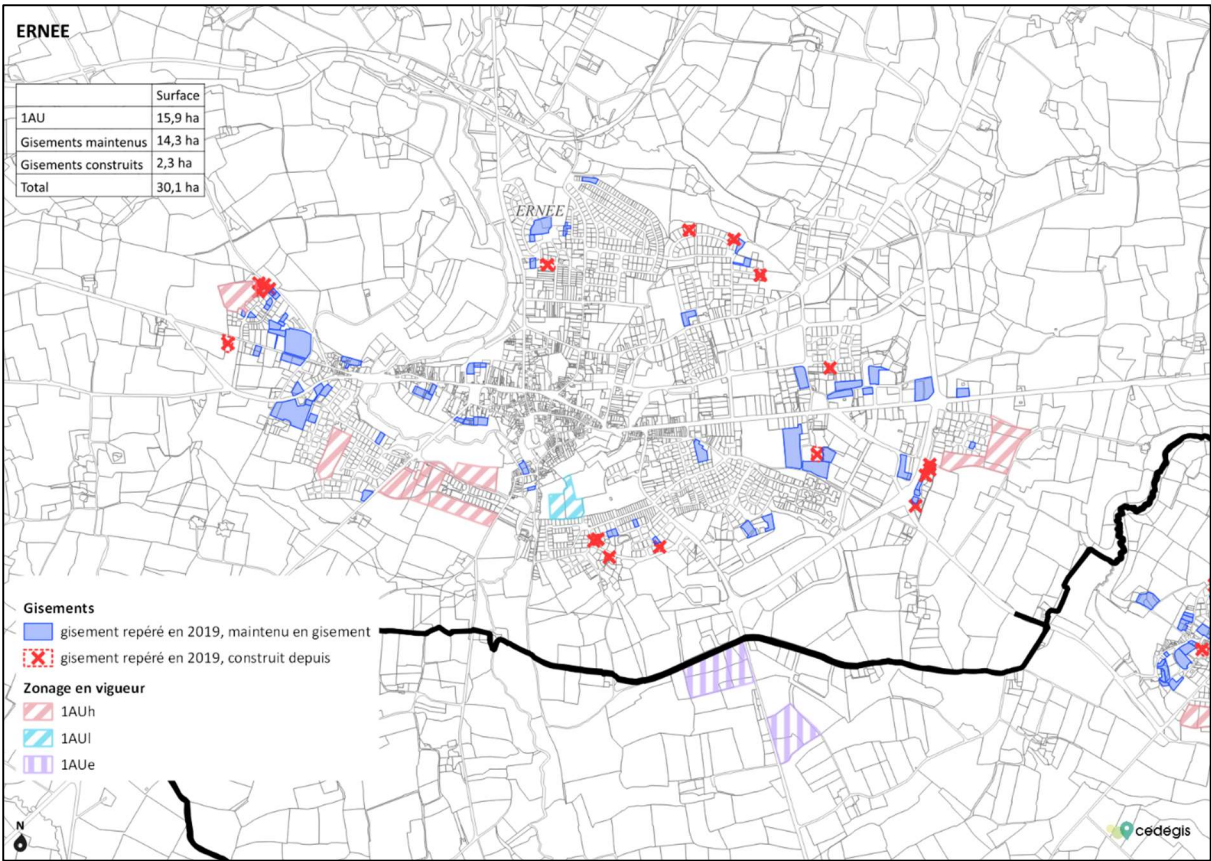
Depuis l'approbation du PLUi en 2019, le nombre de logements au sein des enveloppes urbaines a diminué.

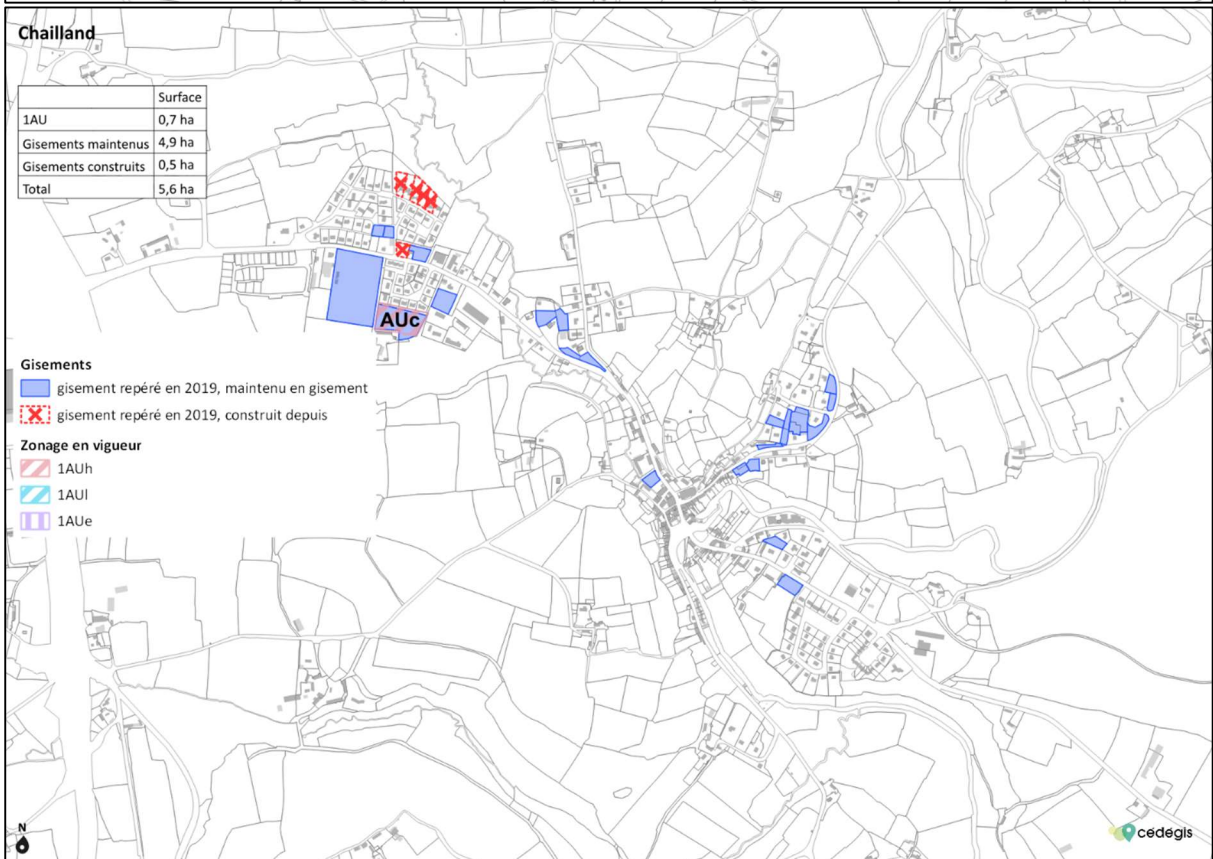
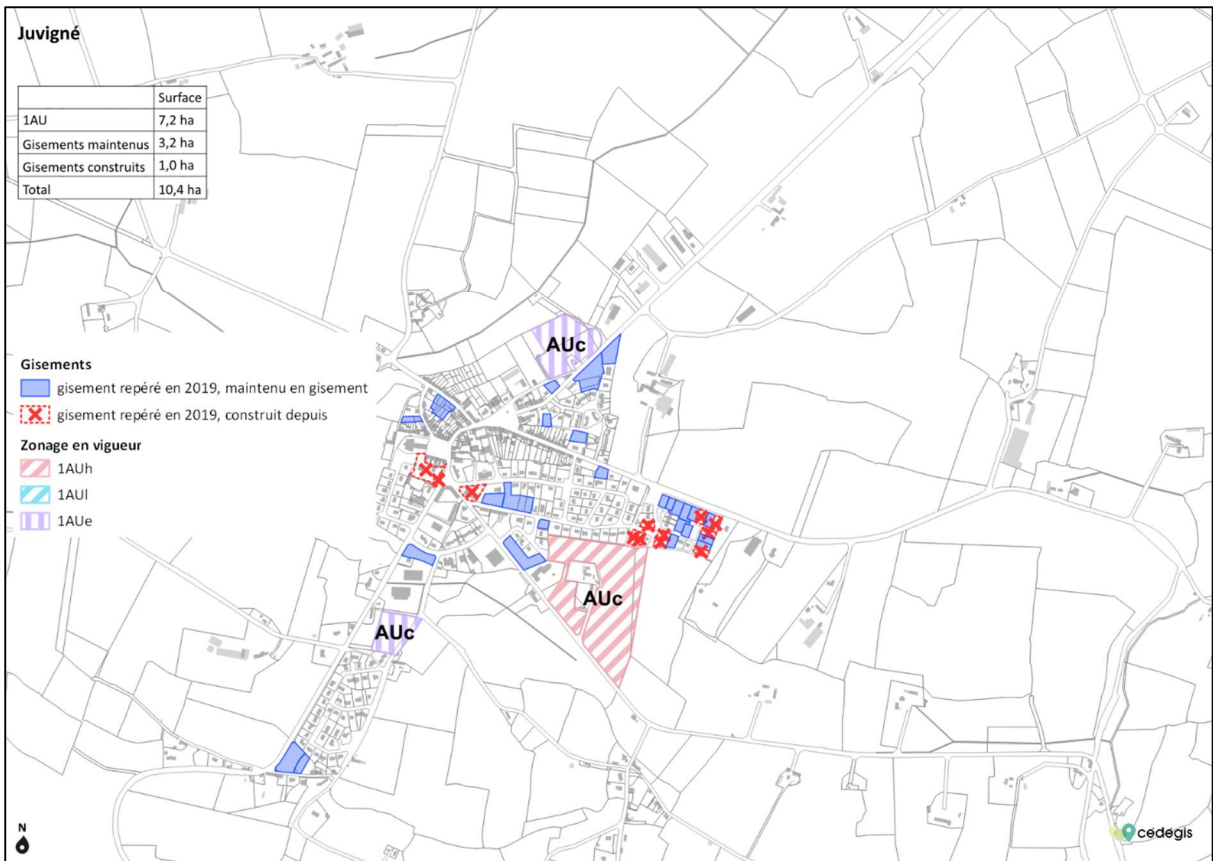
Sur les 93,6 hectares de gisements recensés lors de l'approbation du PLUi, 11,86 hectares ont été construits. Il reste donc environ 81,76 hectares de gisements à construire.

*Bilan des gisements (mai 2024 – d'après les données intercommunales)*

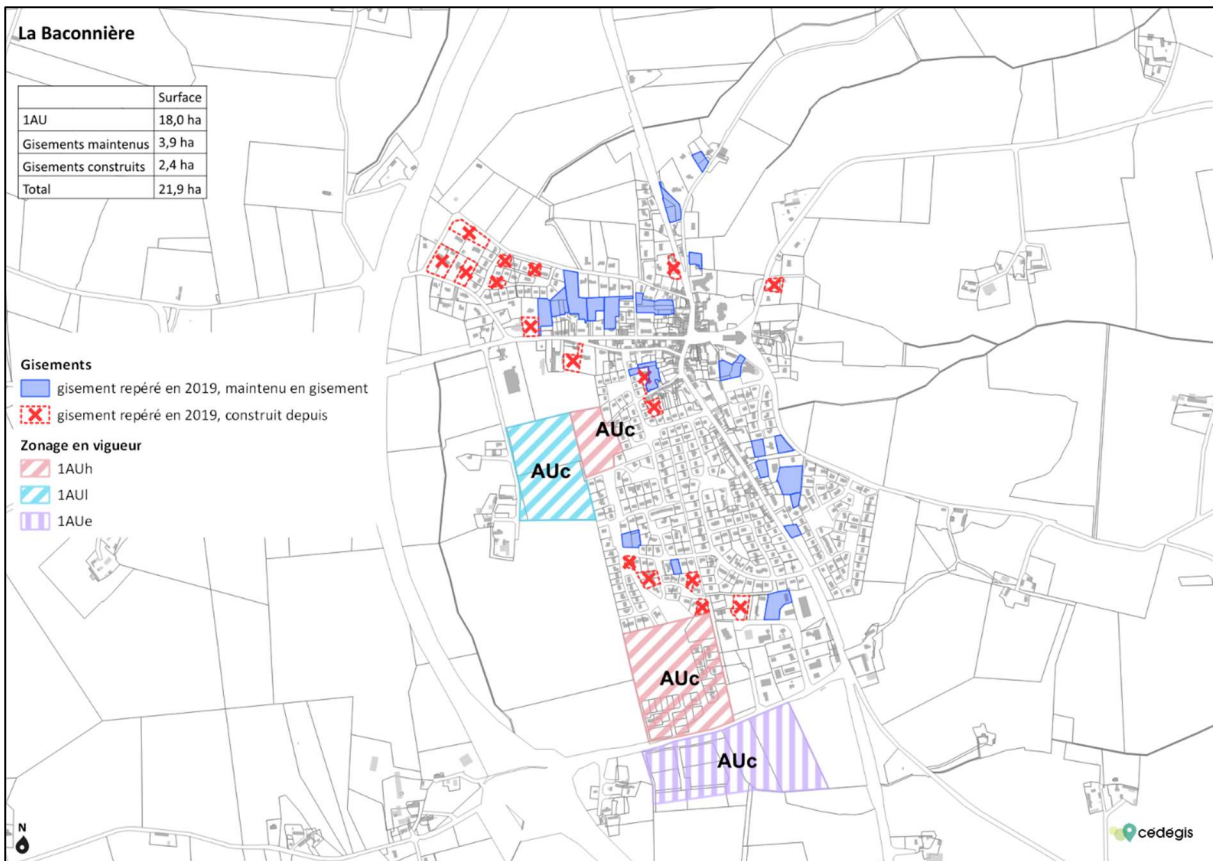
COMMUNE	Non construit	Construit	Total
ANDOUILLE	98 060	44 858	142 918
CHAILLAND	48 551	5 472	54 023
ERNEE	143 935	22 798	166 733
JUVIGNE	32 146	10 313	42 459
LA BACONNIERE	38 995	24 327	63 322
LA BIGOTTIERE	38 800		38 800
LA CROIXILLE	25 236		25 236
LA PELLERINE	28 937		28 937
LARCHAMP	85 906	540	86 446
MONTENAY	47 950	10 260	58 210
SAINT-DENIS-DE-GASTINES	87 225		87 225
SAINT-HILAIRE-DU-MAINE	26 268		26 268
SAINT-PIERRE-DES-LANDES	39 404		39 404
ST GERMAIN LE GUILLAUME	49 904		49 904
VAUTORTE	26 294		26 294
<b>CC DE L'ERNEE</b> en m <sup>2</sup>	<b>817 611</b>	<b>118 568</b>	<b>936 179</b>
	en ha		
	<b>81,76</b>	<b>11,86</b>	<b>93,62</b>

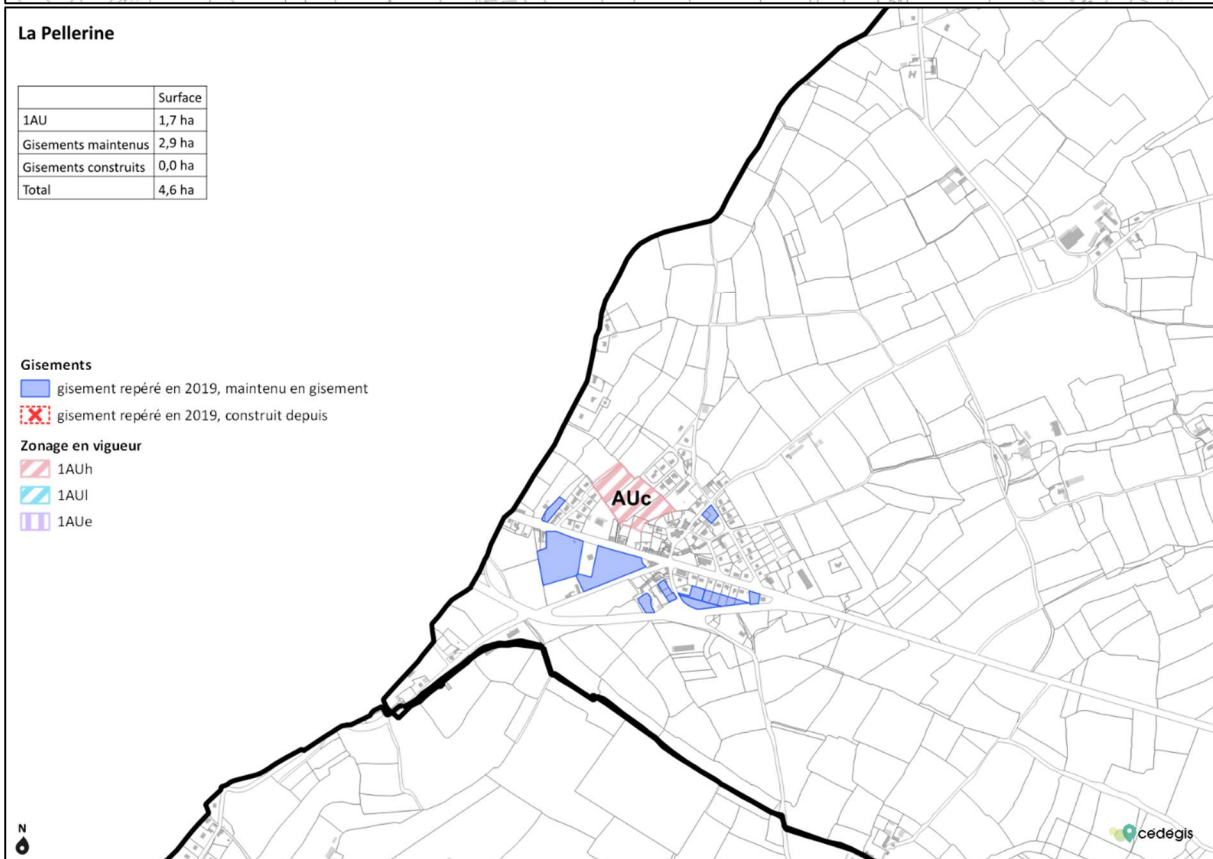
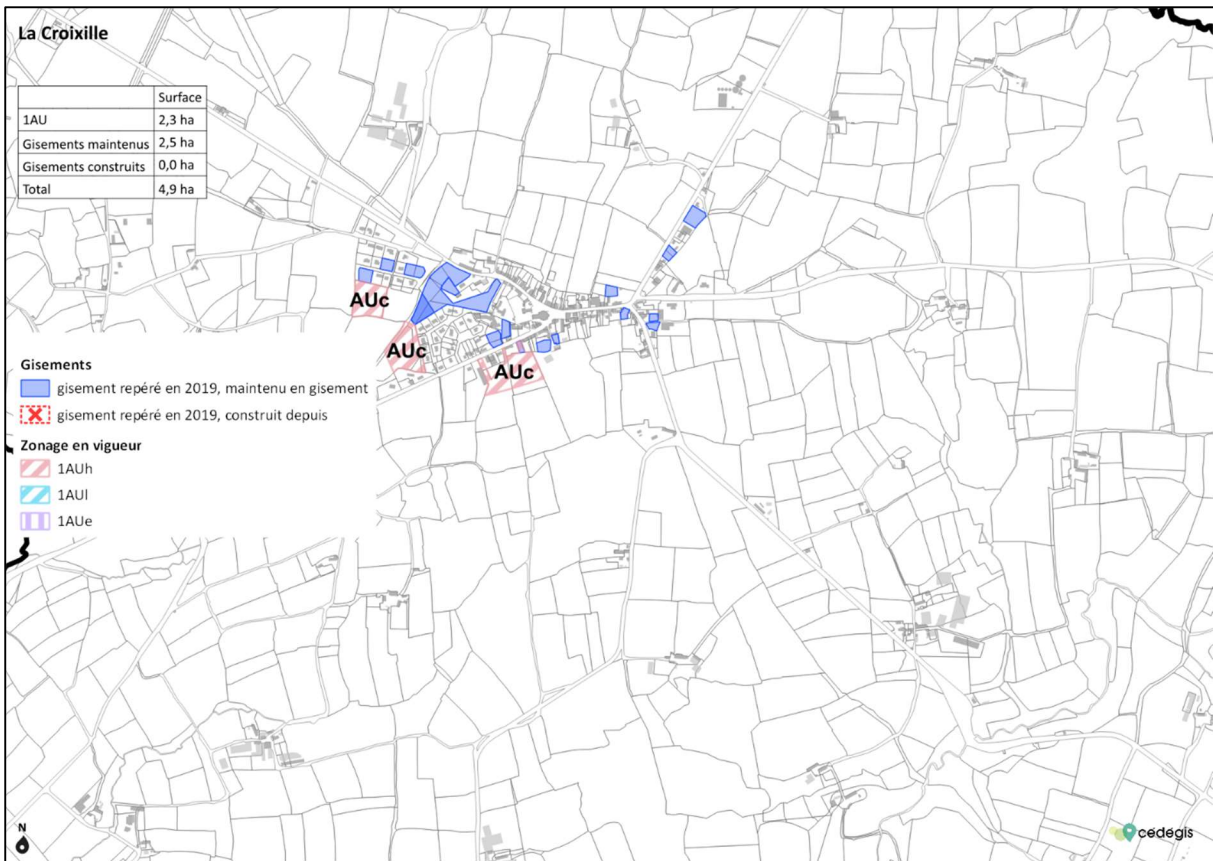
Ci-après les cartes localisant les gisements et zones AU par commune.

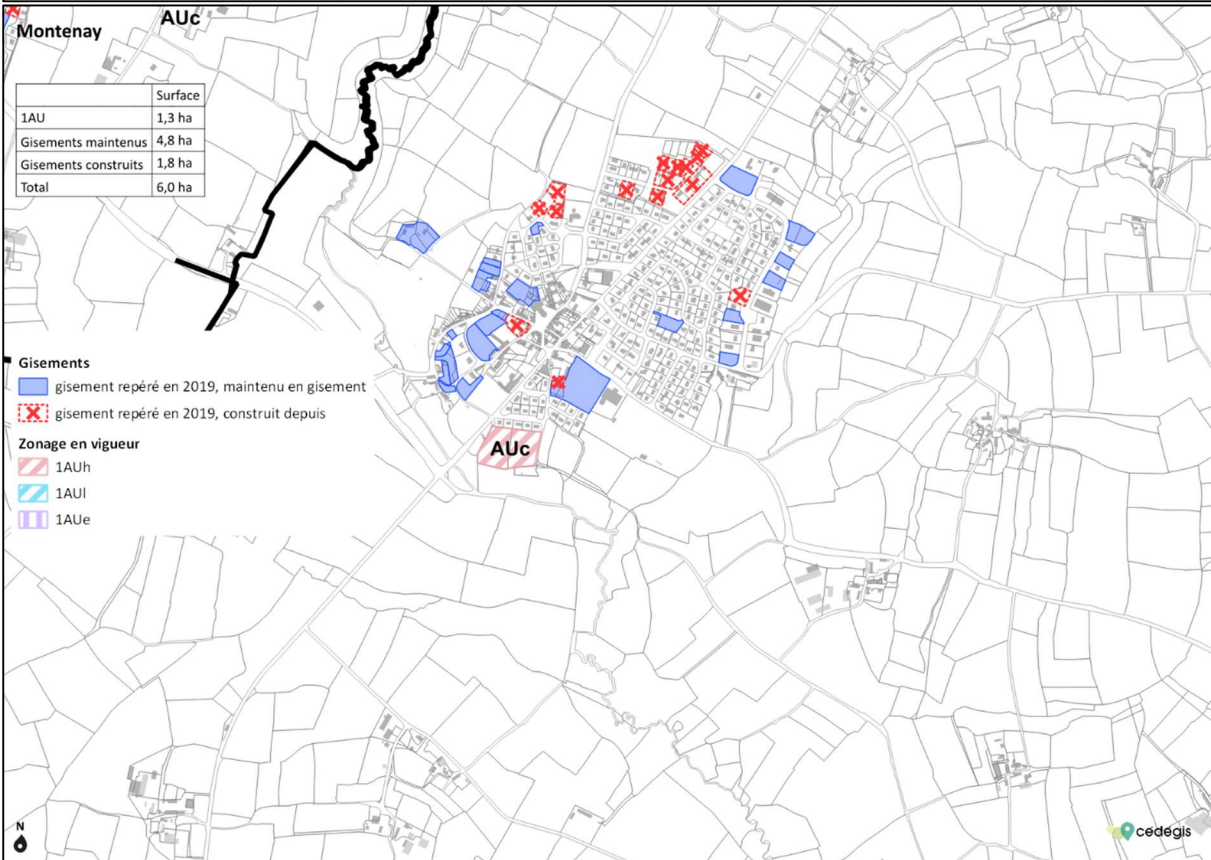
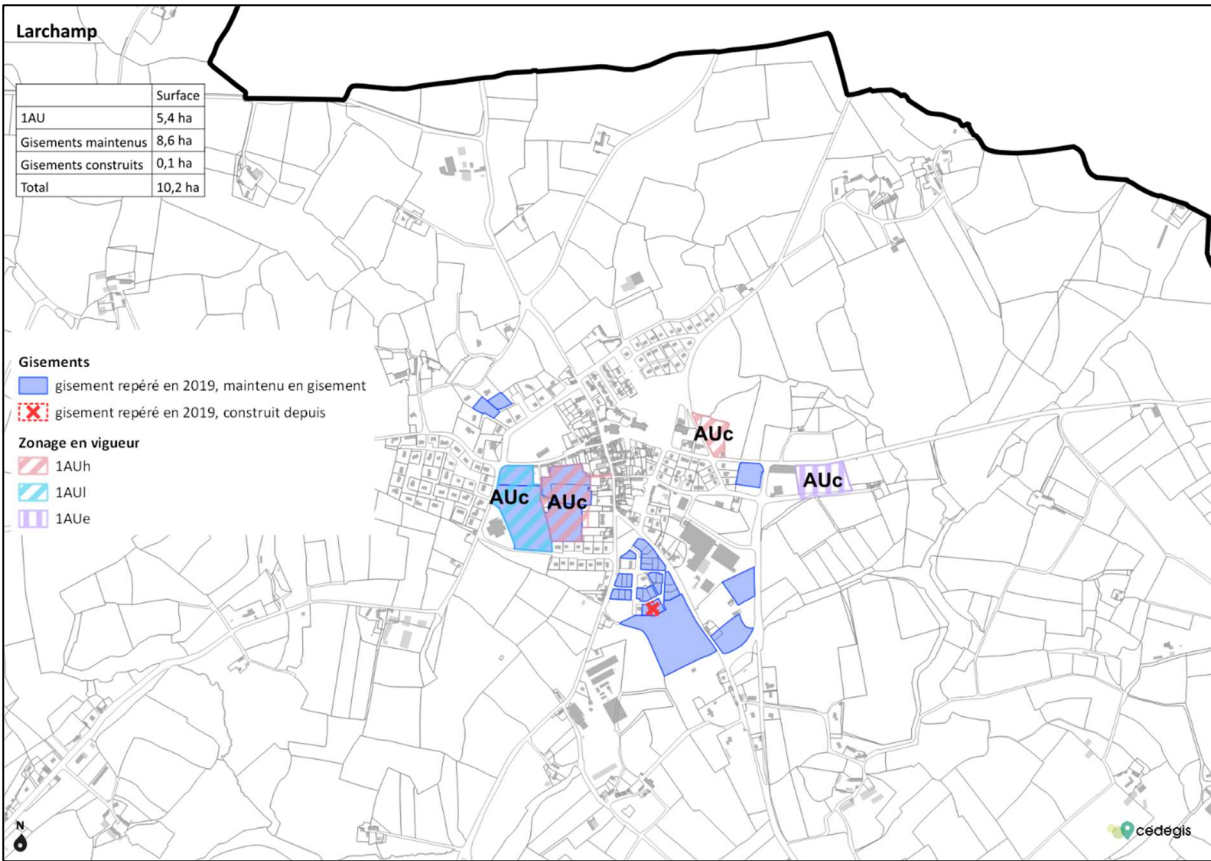


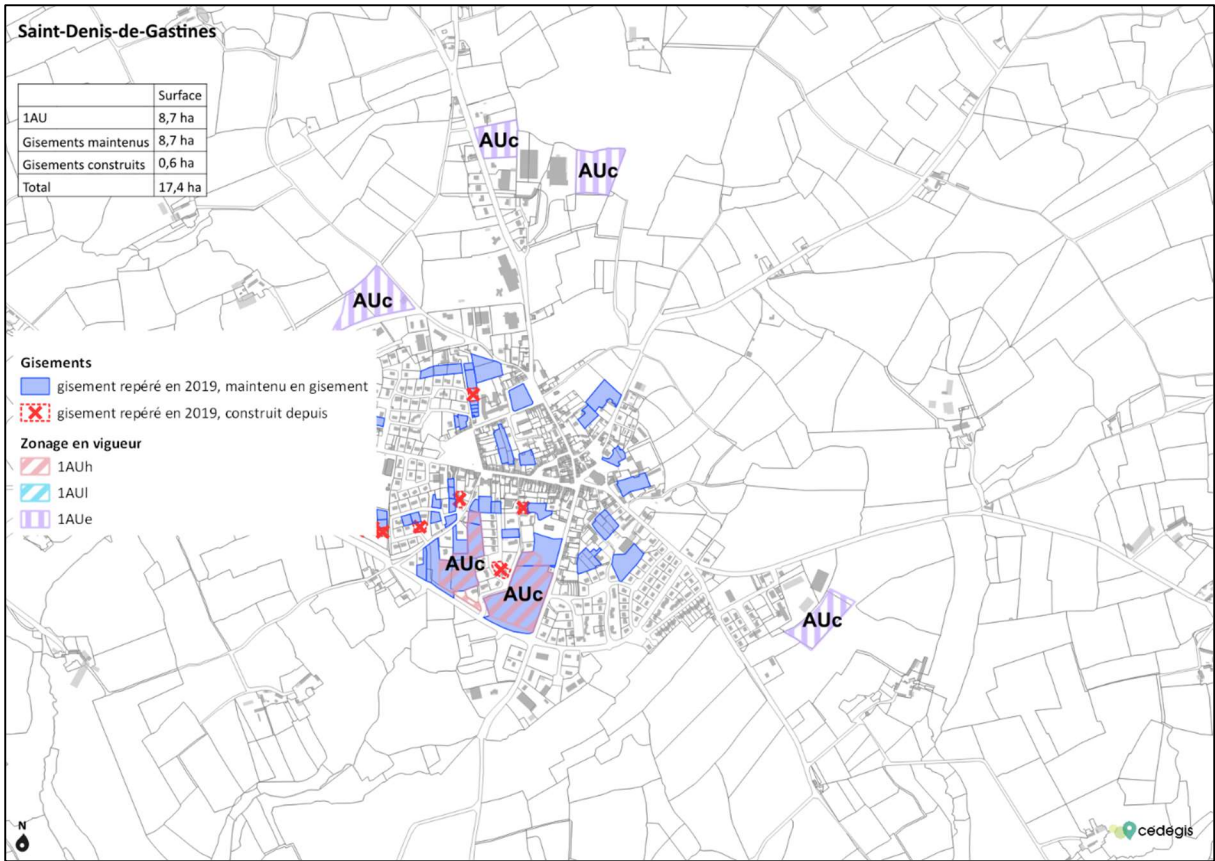


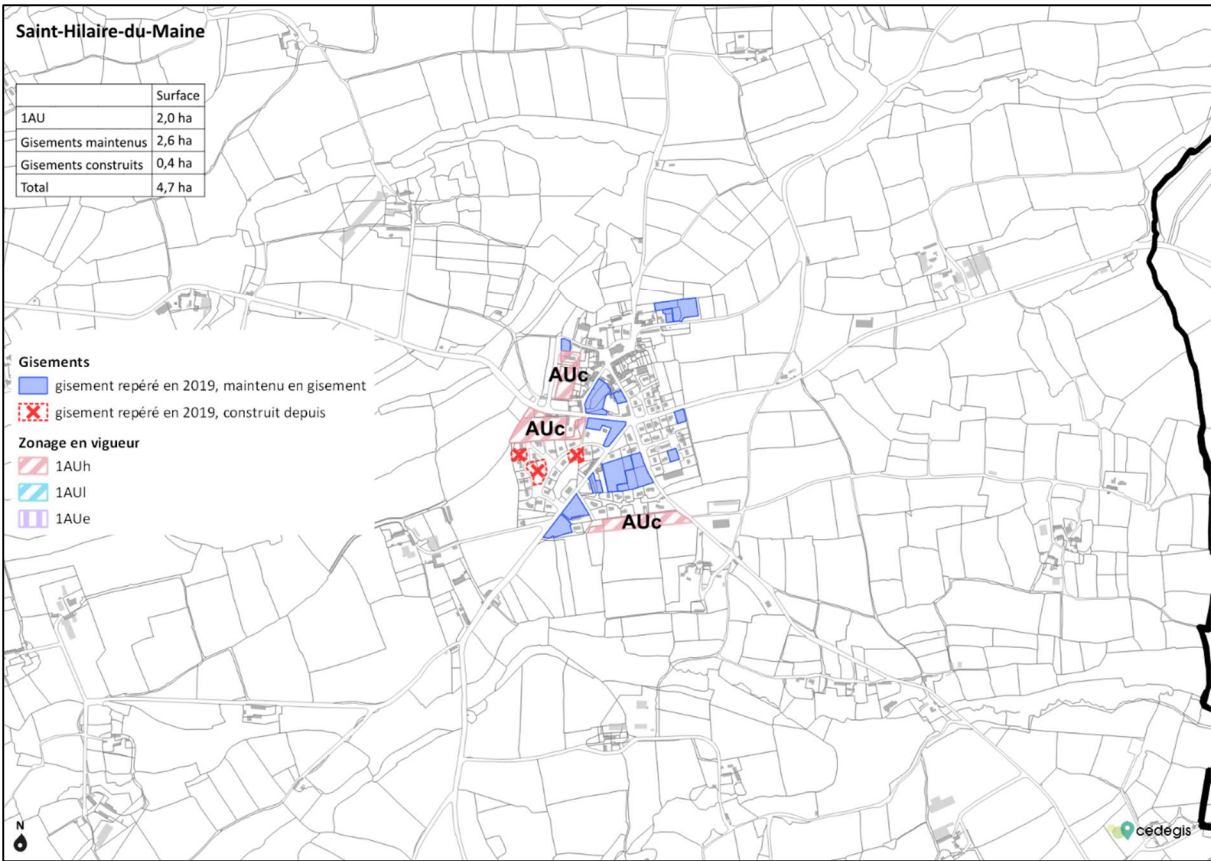


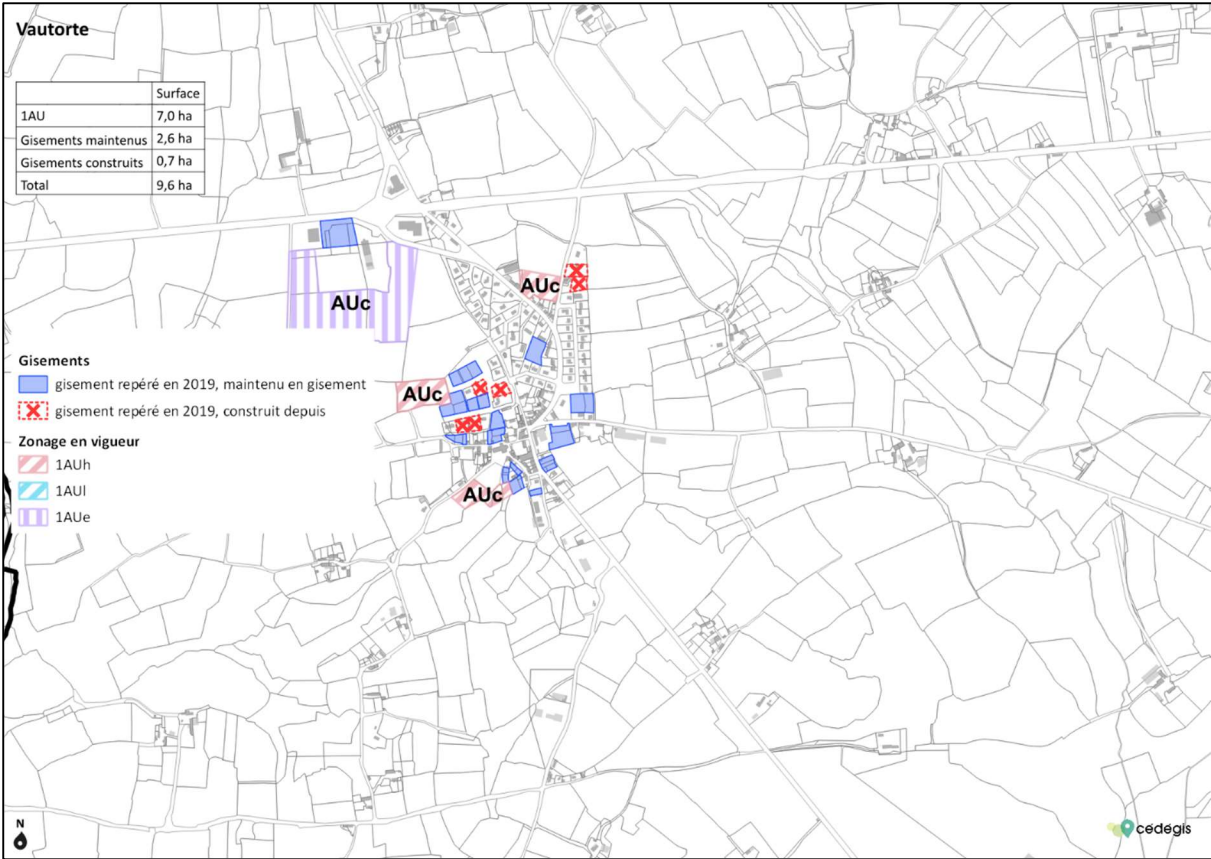










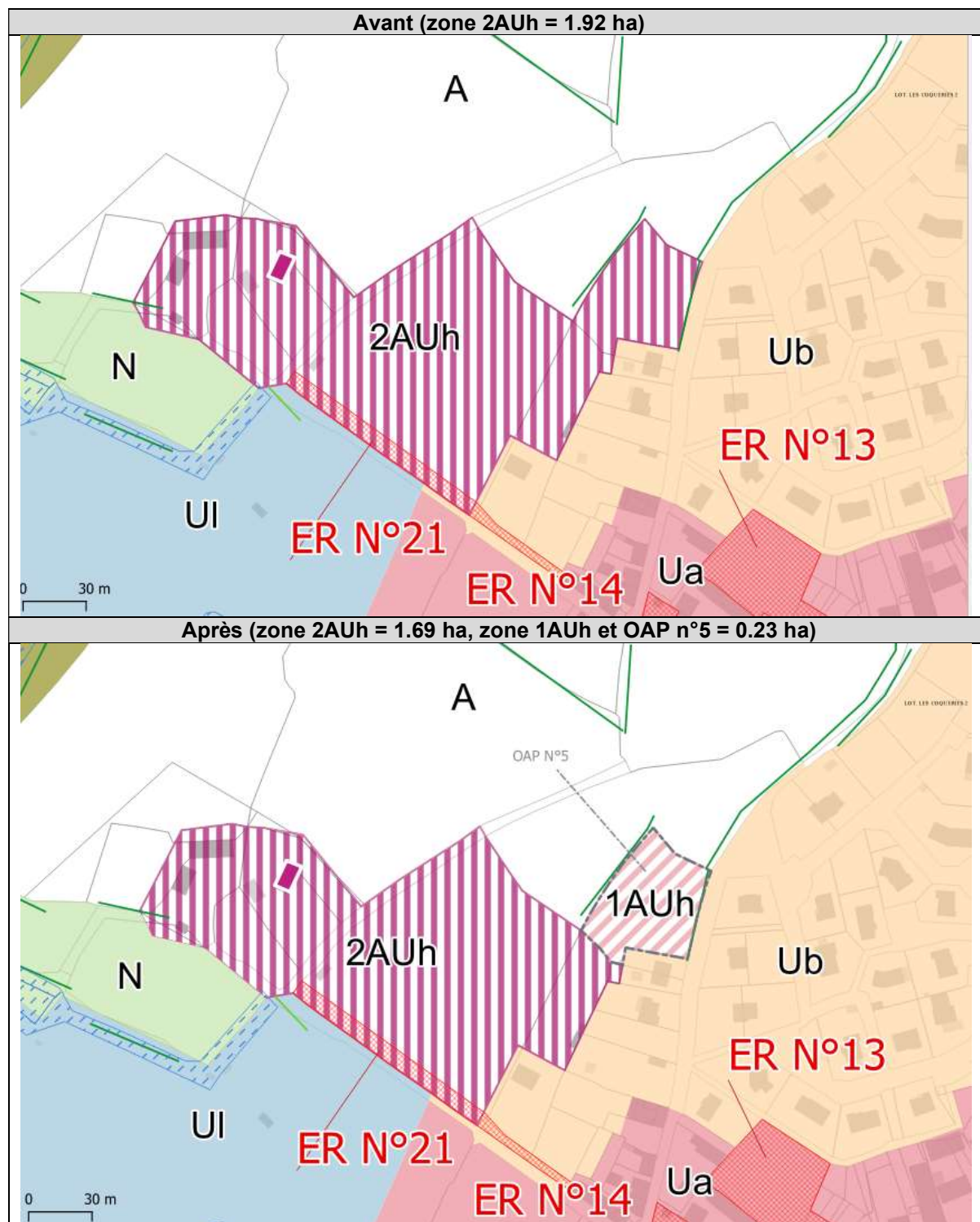


## EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de :

1. Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUh (habitat) en 1AUh (habitat)
2. Créer une nouvelle OAP pour la zone 1AUh

*Note : sur ce secteur, un emplacement réservé est créé au bénéfice de la commune de Montenay avec pour intitulé « Aménagement d'un accès véhicule futur au reste de la zone classée en 2AUh » présenté au chapitre MISE A JOUR DES EMLACEMENTS RESERVES page 52 de la présente procédure.*

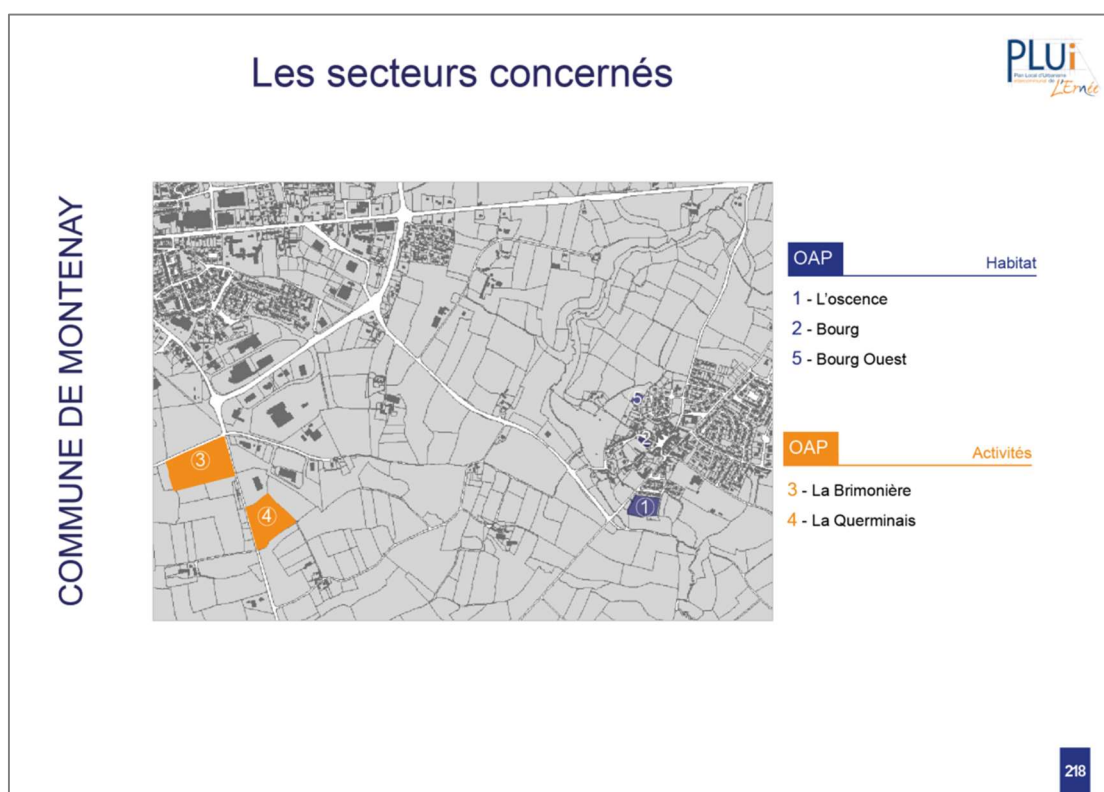


## CREATION D'UNE NOUVELLE OAP N°5 A MONTENAY

### OAP Après

#### Page « Localisation des secteurs concernés » à modifier :

- ➔ Ajouter un nouveau périmètre OAP.  
Afin de ne pas déséquilibrer la numérotation des OAP existantes à destination d'habitat ou d'activités et de ne pas créer d'incohérence dans le dossier de PLUi en vigueur, il a été choisi de poursuivre la numérotation des OAP. La nouvelle OAP portera donc le n°5.



#### Nouvelle OAP créée ci-après :



OAP  
5

## Analyse du site

COMMUNE DE MONTENAY



**Superficie :** 0,23 ha

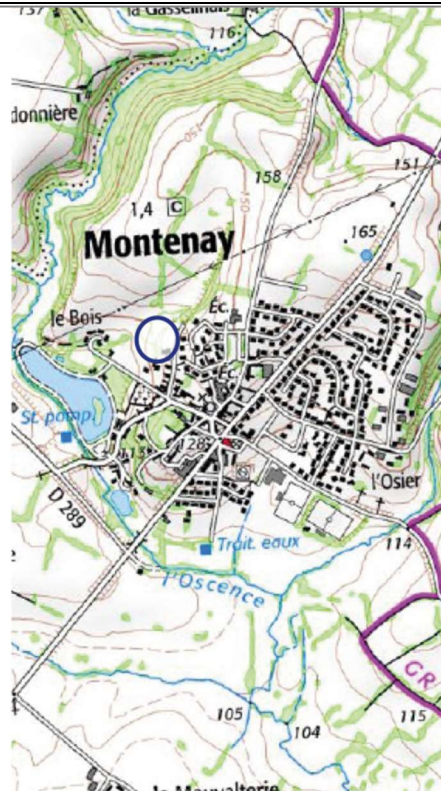
**Localisation :** Rue de la Queue du Bois

**Occupation du sol :** Prairie

**Desserte :** Le site est desservi par la Rue de la Queue du Bois qui le longe à l'Est. Une canalisation d'eau le traverse dans sa partie Sud.

**Paysage :** Parcelle agricole qui s'ouvre sur la campagne située à l'Ouest.

**Tissu urbain :** Le secteur s'accroche en prolongement d'une zone pavillonnaire située juste au Sud. La proximité des équipements de loisirs favorisera les déplacements piétons.



OAP  
5

## Le contexte environnant et le site

PLUi  
Plan Local d'Urbanisme  
L'Ernée



240





- Zone habitat / individuel lot libre
- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage (hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)
- Zone d'implantation obligatoire des constructions
- Emplacement réservé
- Préserver la haie
- Accès individuels directs sur la Rue du Queue du Bois
- Accès envisagé pour la future voirie de desserte de la zone 2AUh (emprise et tracé à titre indicatif)
- Canalisation d'eau à préserver dans le cadre de l'aménagement du secteur

	Surface	Densité	Nombre de logements
Bourg Ouest	0,23 ha	15 logts/ha	4

# Transferts de zones constructibles (UB/1AUe) entre elles

## F155 (JUVIGNE)

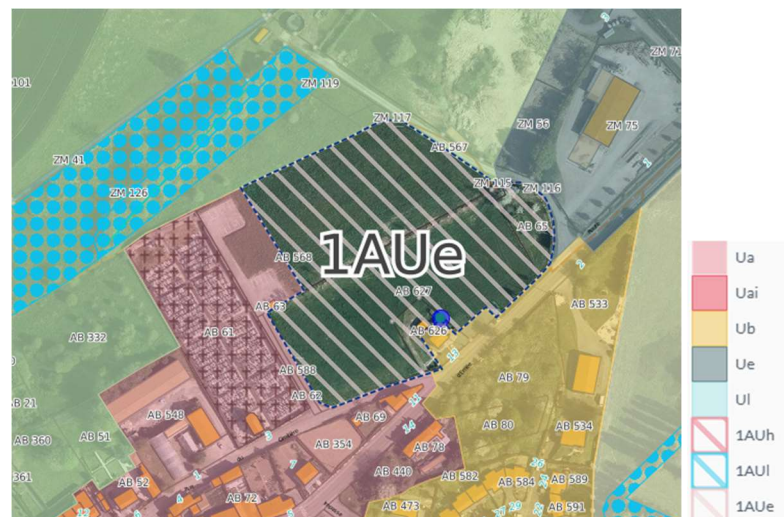
Référence interne : Formulaire 155

### Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLU du secteur concerné



## Besoin exprimé

L'emprise d'environ 505 m<sup>2</sup> et constituée des parcelles AB 627 et AB 626 (pour parties) est actuellement identifiée en zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Cette emprise est enclavée au milieu d'une zone classée en 1AUe destinée uniquement aux activités quelles qu'elles soient.

Or, cette mixité génère souvent des conflits d'usages et une cohabitation parfois compliquée. Il s'agit donc d'une erreur manifeste d'appréciation du PLUi, qui aurait dû classer également cette emprise en zone 1AUe.

La collectivité souhaite **l'intégrer à la zone 1AUe** destinée à l'accueil d'activités économiques dans la mesure où :

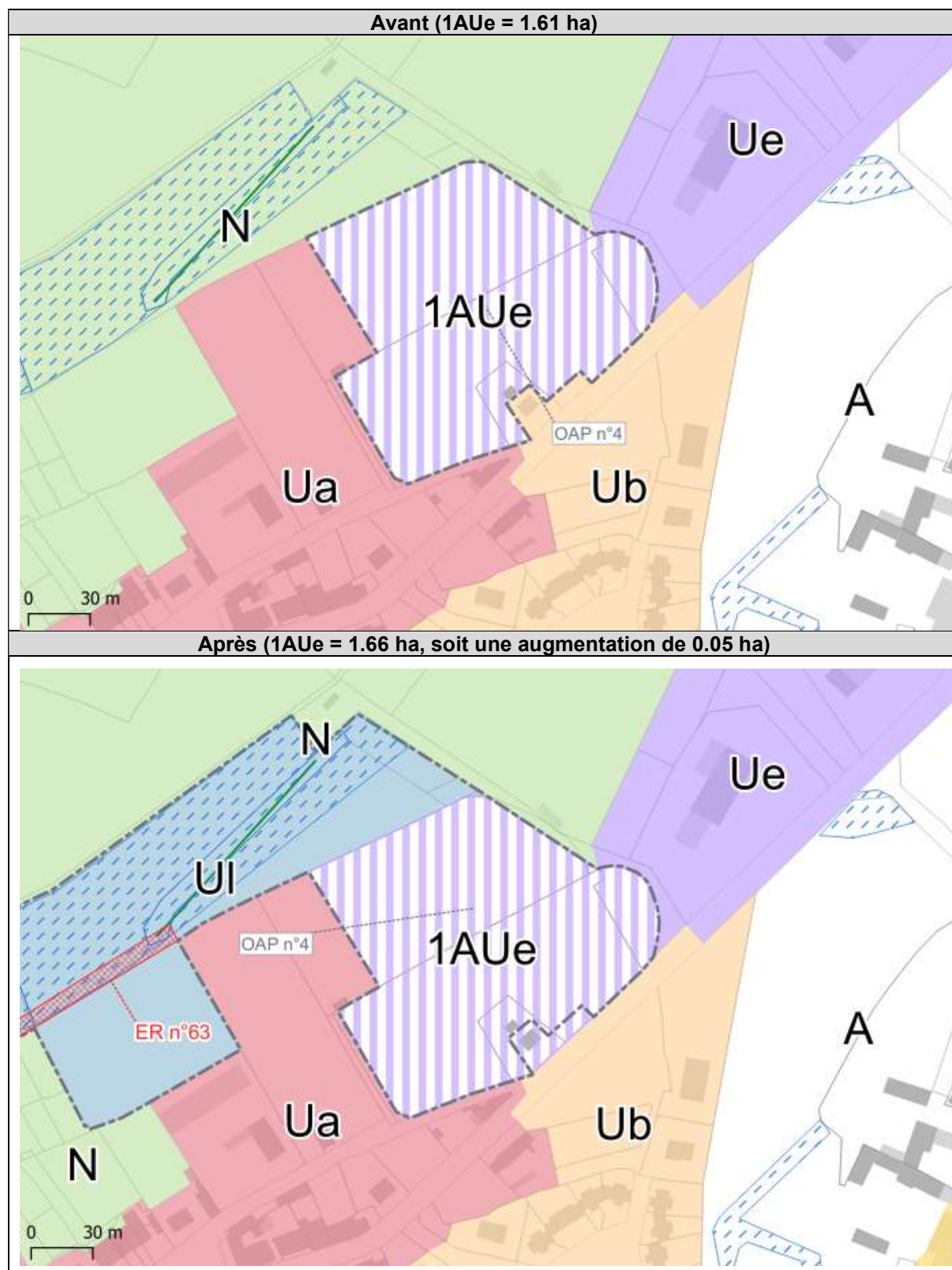
- Cette emprise est isolée au sein d'une emprise classée en 1AUe
- La collectivité souhaite pouvoir aménager ce secteur dans sa globalité pour avoir une cohérence d'aménagement

## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer les transferts suivants :

1. AB 626 et AB 627 (pour parties) = de Ub à 1AUe

*Note : sur ce secteur, l'OAP est modifiée dans le cadre d'une modification de zonage F186 (N vers UI) présentée dans le cadre de la procédure de révision allégée n°3.*



# F180 (JUVIGNE)

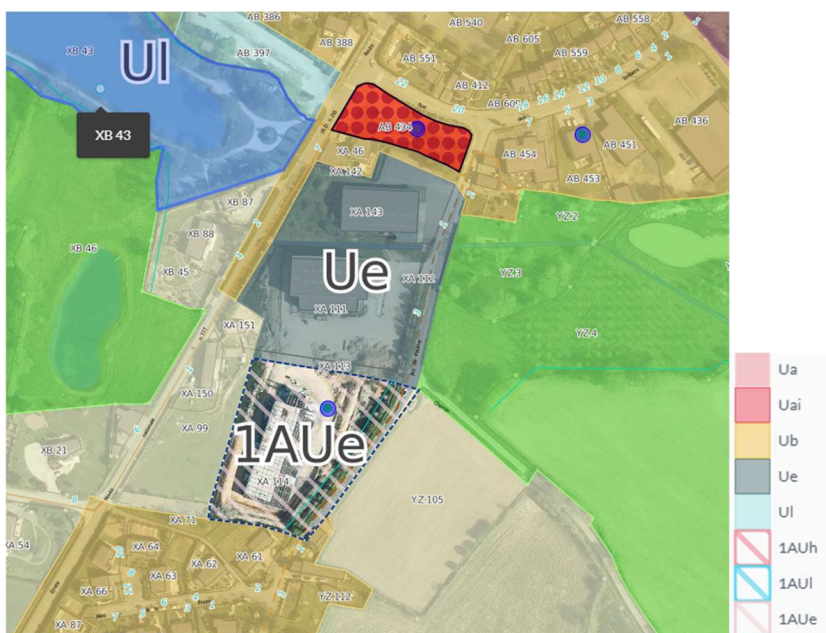
Référence interne : Formulaire 180

## Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné



## Besoin exprimé

La parcelle XA 114 d'environ 6707 m<sup>2</sup> est actuellement identifiée en zone 1AUe correspondant aux zones à urbanisées destinées à l'accueil d'activités économiques.

La collectivité souhaite l'intégrer à la zone Ue destinée à l'accueil d'activités économiques dans la mesure où :

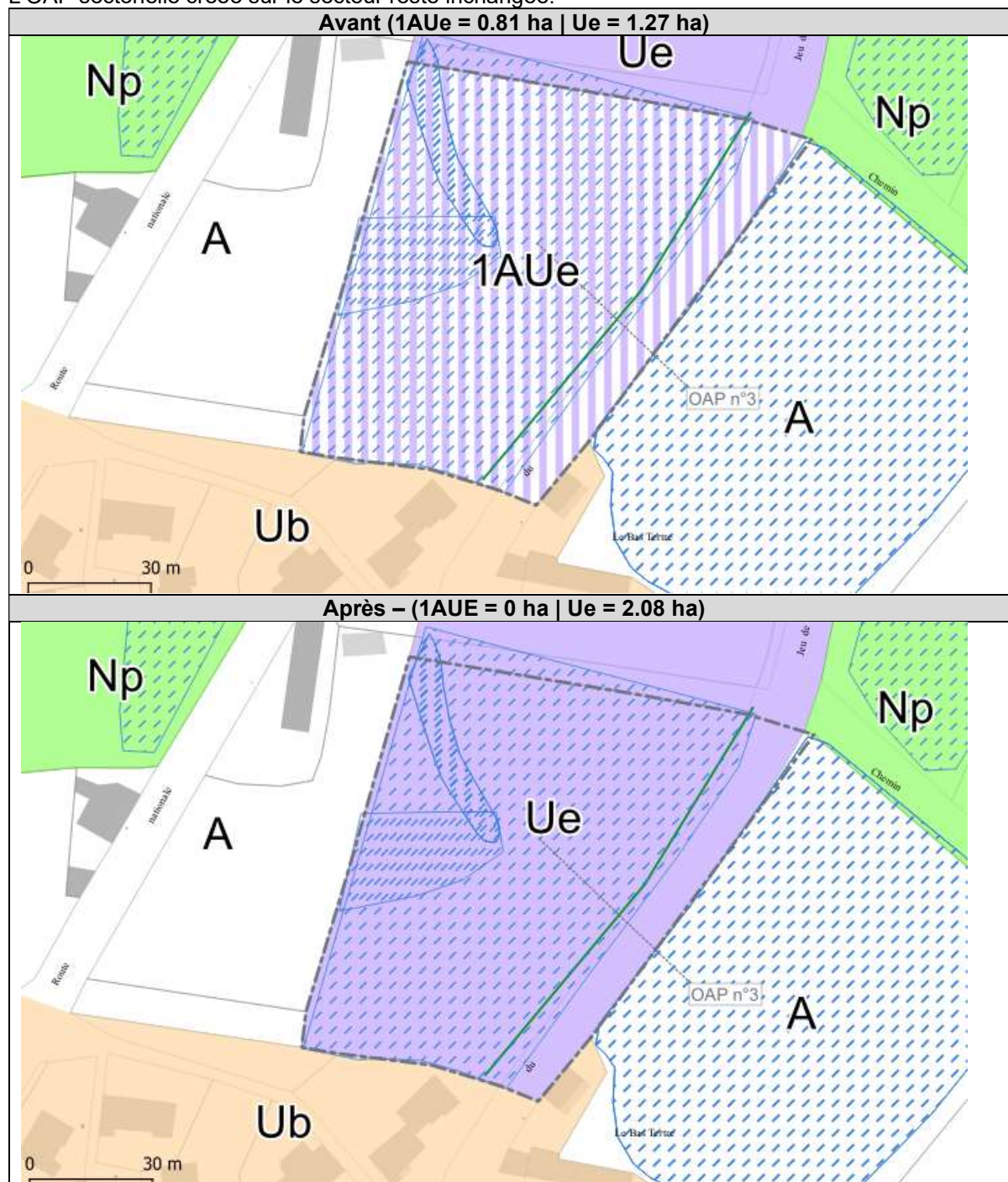
- Cette parcelle est aujourd'hui construite

## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer le transfert suivant :

1. XA 114 = de 1AUe en Ue (0.81 ha)

L'OAP sectorielle créée sur le secteur reste inchangée.





# F105 (JUVIGNE)

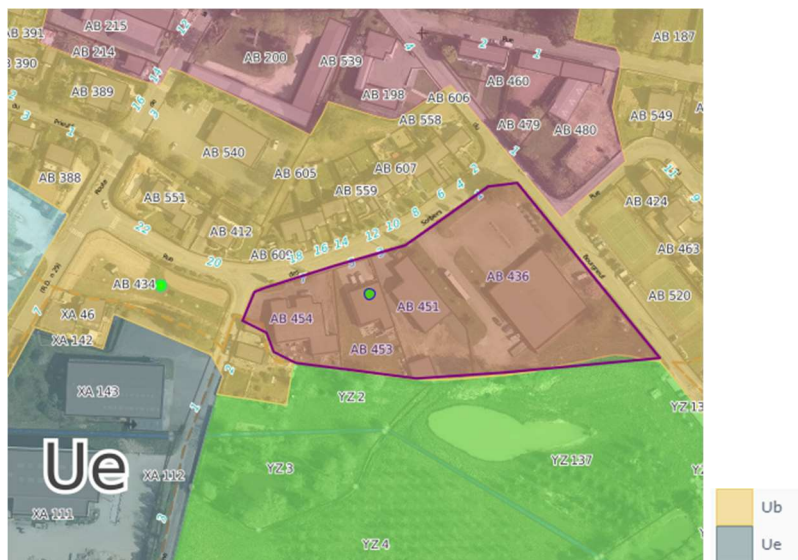
Référence interne : Formulaire 105

## Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné



## Besoin exprimé

L'emprise d'environ 10 418 m<sup>2</sup> et est constituée des parcelles AB 436, AB 450, AB 451, AB 453 et AB 454 est actuellement identifiée en zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Son intégration en zone Ub date de l'ancien PLU communal qui a été simplement repris dans le PLUi. Or les parcelles sont toutes occupées par des bâtiments d'activités sauf une parcelle qui a été transformé en habitation comme l'autorise le règlement de la zone Ub.

Or, cette mixité non équilibrée (1 habitation pour 3 activités) génère des conflits d'usages. Il s'agit donc d'une erreur manifeste d'appréciation du PLUi, qui aurait dû classer cette emprise en zone Ue.

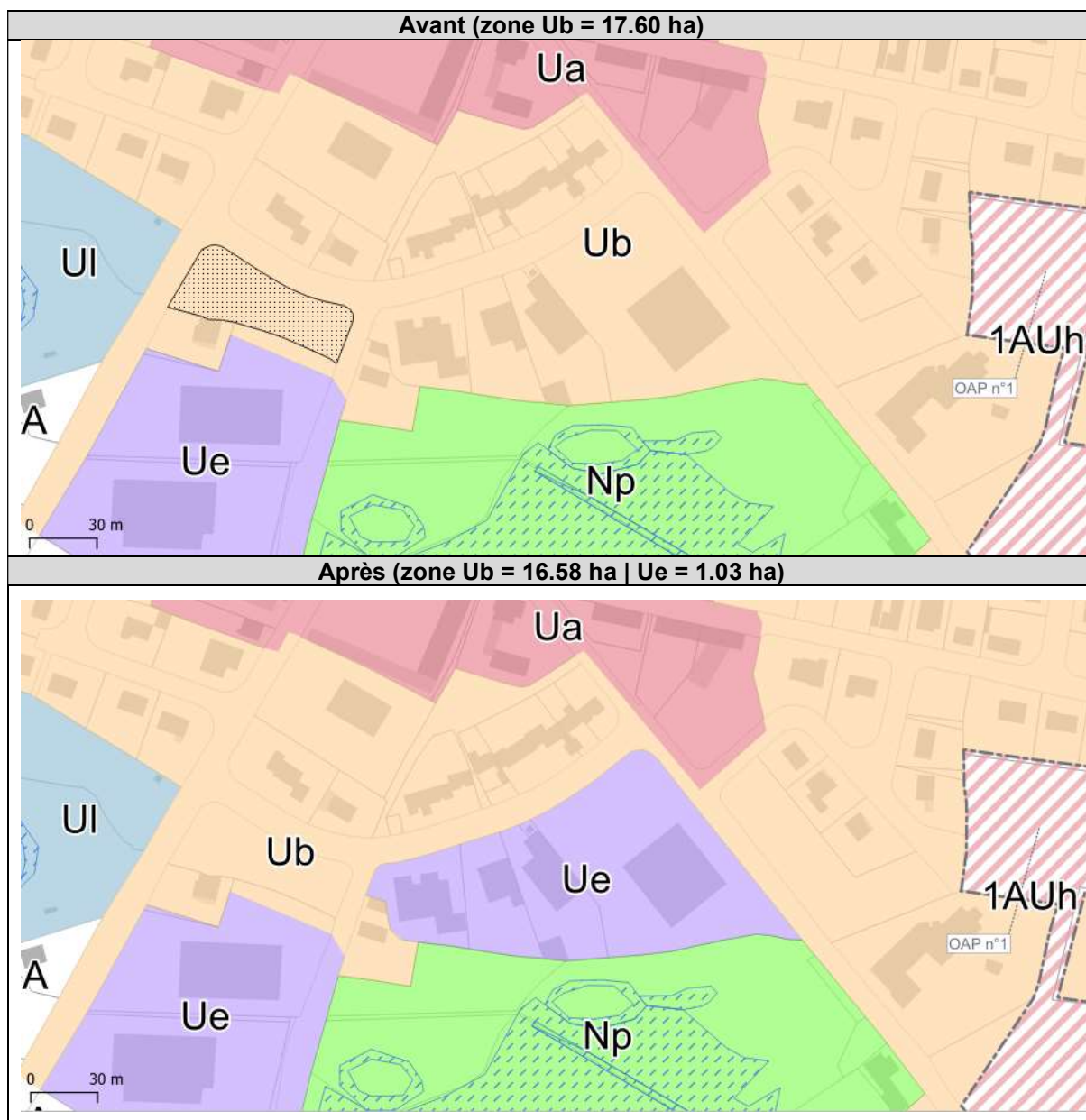
La collectivité souhaite **l'intégrer à la zone Ue** destinée à l'accueil d'activités économiques dans la mesure où :

- Cette emprise est proche d'une zone Ue existante et permettra donc une lecture continue du tissu urbain économique
- La zone est principalement occupée par des entreprises et qu'il n'est pas souhaitable d'accueillir d'autres habitations (par construction neuve ou transformation de bâtiment d'activité) pouvant potentiellement être génératrice de nuisances et contraintes réciproques
- La commune souhaite préserver son foncier économique, peu étendu et limiter son risque de transformation en zone d'habitat

## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer le transfert suivant :

1. Les parcelles AB 436, AB 450, AB 451, AB 453 et AB 454 passent de la zone Ub à la zone Ue

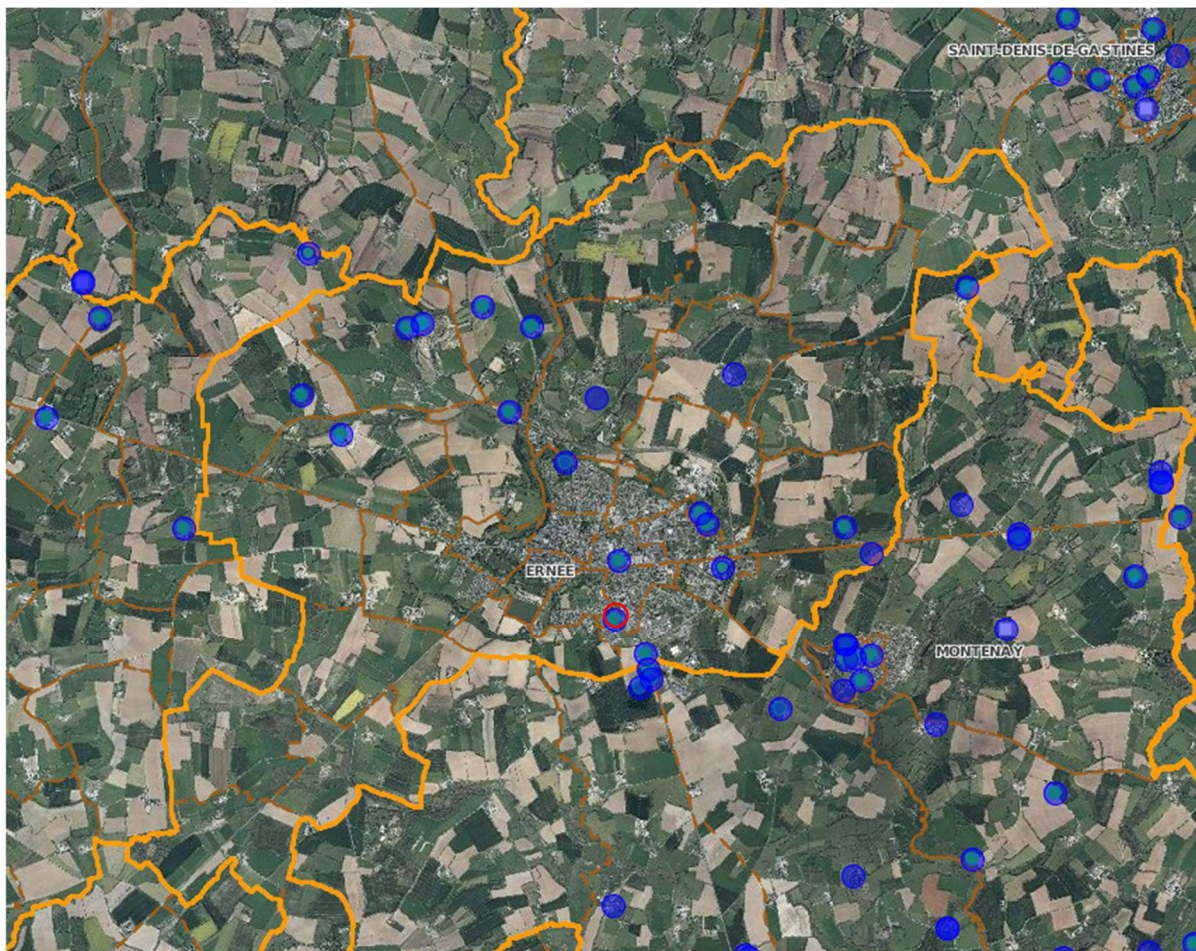


## F125 (ERNEE)

Référence interne : Formulaire 125

### Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné



## Besoin exprimé

La parcelle AR395 d'environ 1423 m<sup>2</sup> est actuellement identifiée en zone Ue destinée à l'accueil d'activités économiques. En effet, son intégration en zone Ue est liée au fait qu'elle appartient au même propriétaire que l'ensemble des parcelles situées au Sud, de l'autre côté de la voie contenant l'ensemble commercial (Super U, ...)

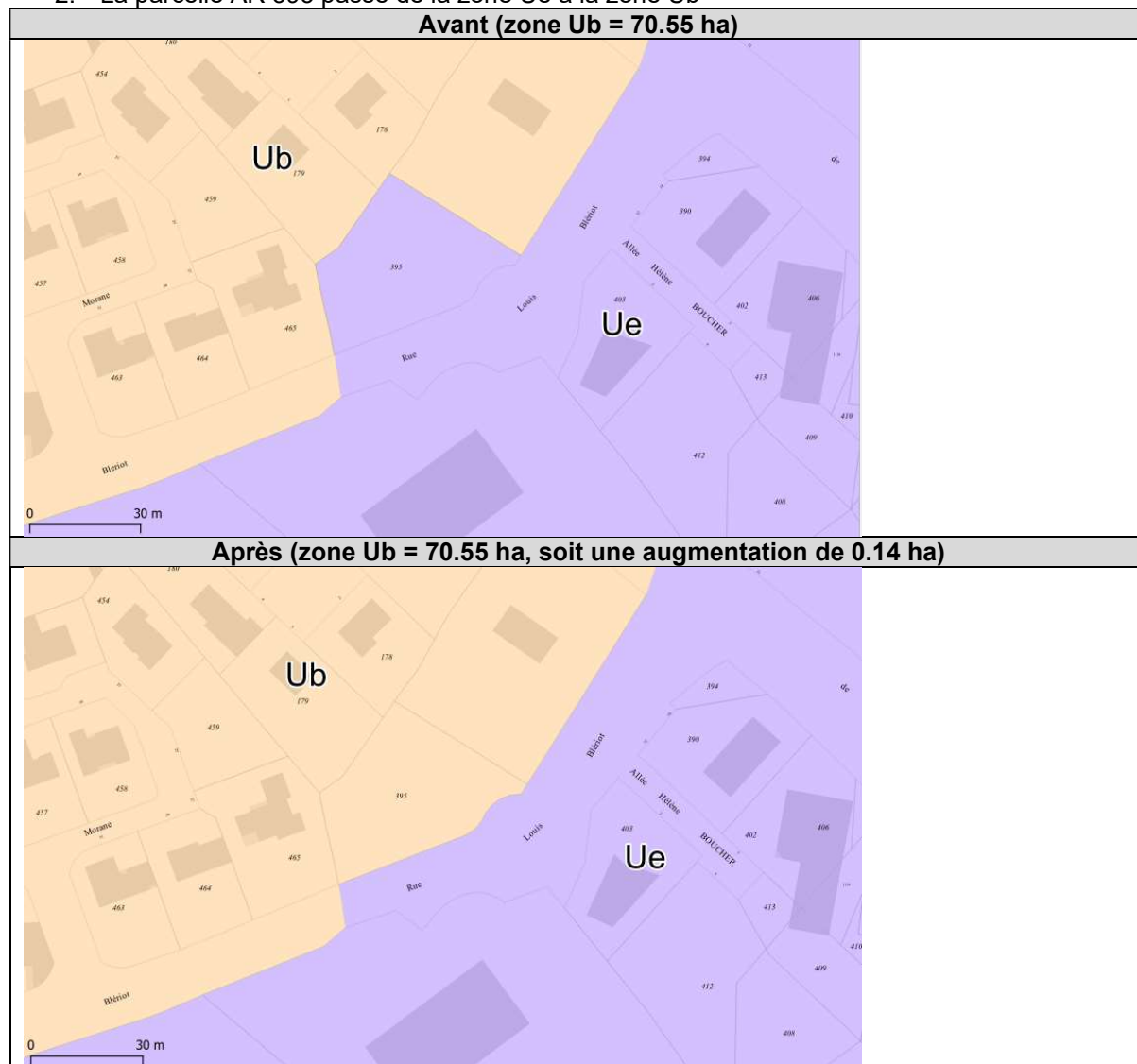
La collectivité souhaite **l'intégrer à la zone Ub** destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dans la mesure où :

- Cette parcelle nue est entourée de parcelles d'habitations au Nord, à l'Ouest et à l'Est et qu'il n'est pas souhaitable d'accueillir une activité économique pouvant potentiellement être génératrice de nuisances trop proche des zones d'habitations individuelles.
- La limite naturelle de la zone Ue est matérialisée par la rue Louis Blériot qui longe la parcelle AR395 au Sud.
- Le porteur de projet privé envisage d'accueillir sur cette parcelle un projet d'habitat de 4 à 8 logements. La collectivité soutient ce choix.

## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer le transfert suivant :

2. La parcelle AR 395 passe de la zone Ue à la zone Ub

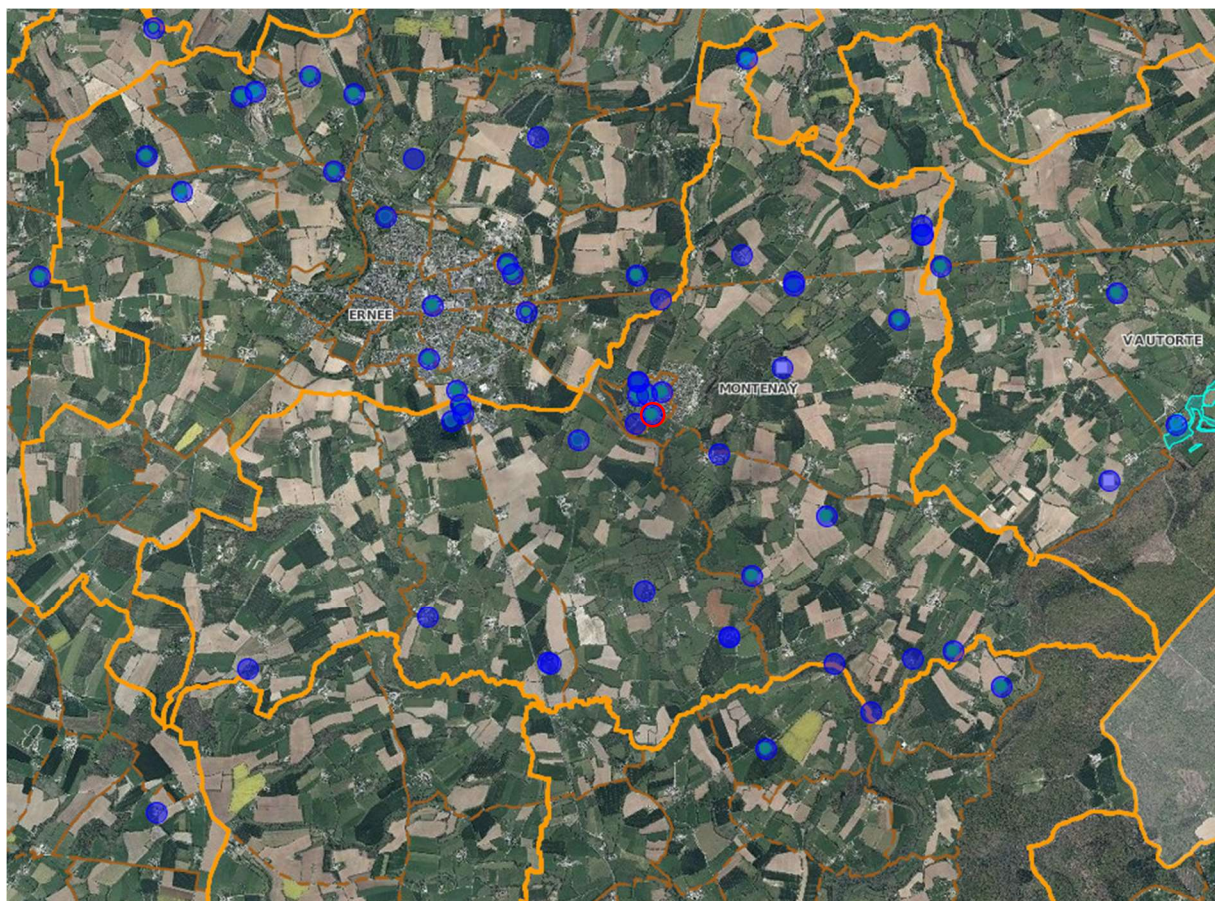


## F37 (MONTENAY)

Référence interne : Formulaire 37

### Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLU du secteur concerné



## Besoin exprimé

La parcelle AB 619 d'environ 260 m<sup>2</sup> est actuellement identifiée en zone UI destinée à l'accueil d'équipements collectifs (constructions nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, ayant une vocation de loisirs, sportive ou culturelle).

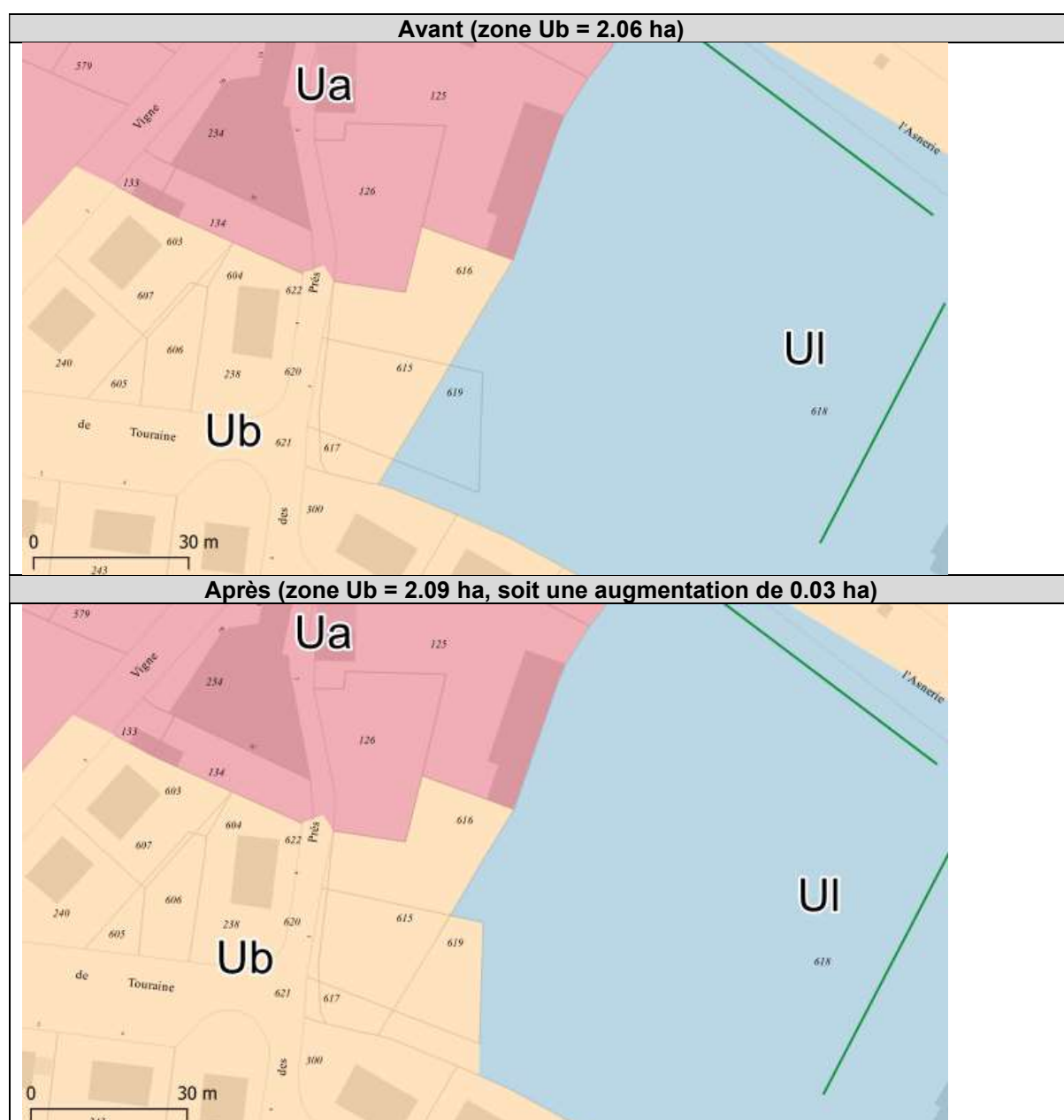
C'est une propriété communale.

La collectivité, n'en n'ayant plus l'utilité, souhaite transférer ce terrain en zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cela permettrait sa vente à un ménage souhaitant y faire construire une maison d'habitation. Le passage de ce secteur en UB reste cohérent. Un bornage a été réalisé et un permis de construire sera délivré.

## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer le transfert suivant :

- La parcelle AB 619 passe de la zone UI à la zone Ub ainsi que la voie d'accès située au Sud de la cette parcelle

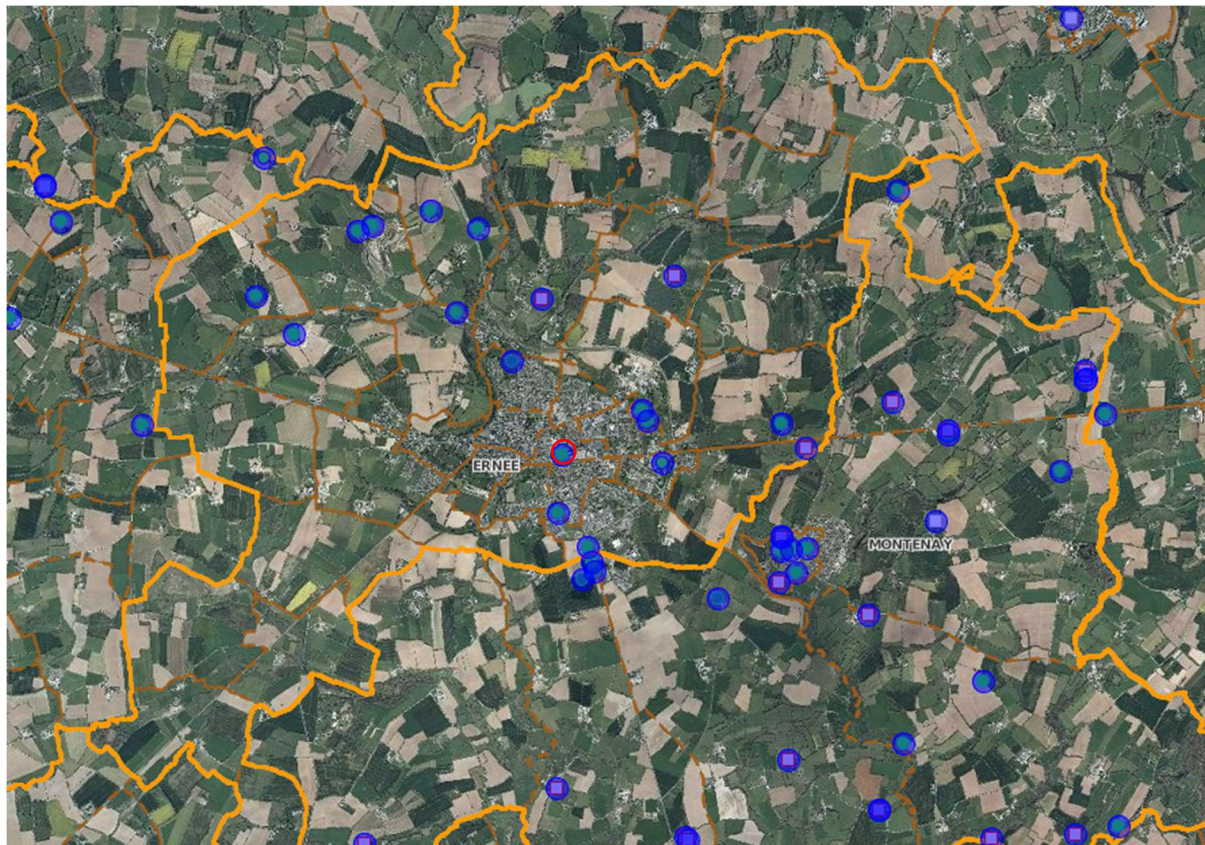


# F185 (ERNEE)

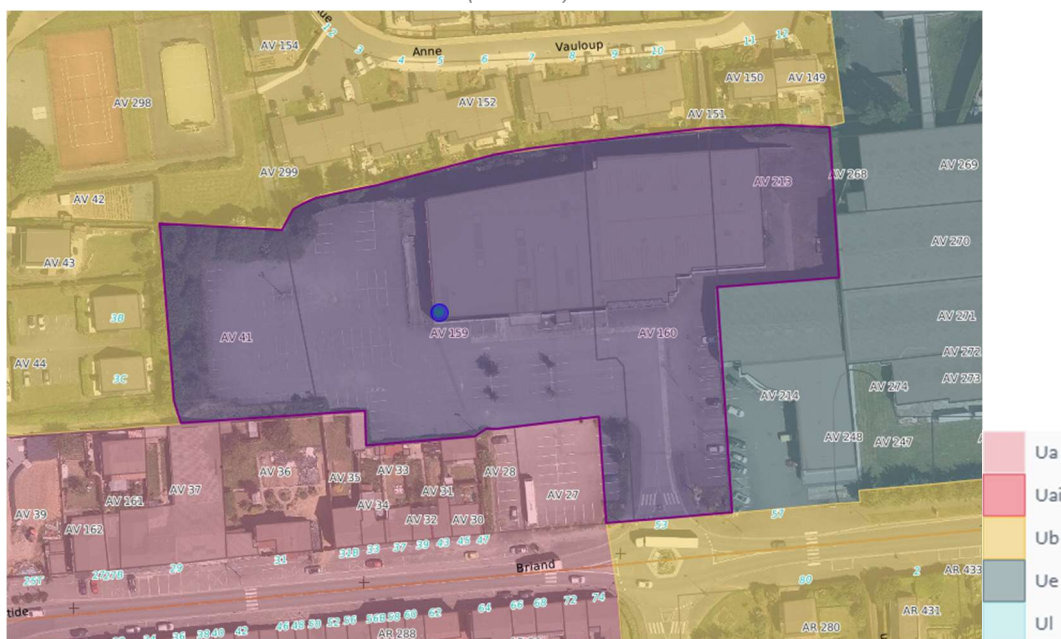
Référence interne : Formulaire 185

## Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné (en violet)





## Besoin exprimé

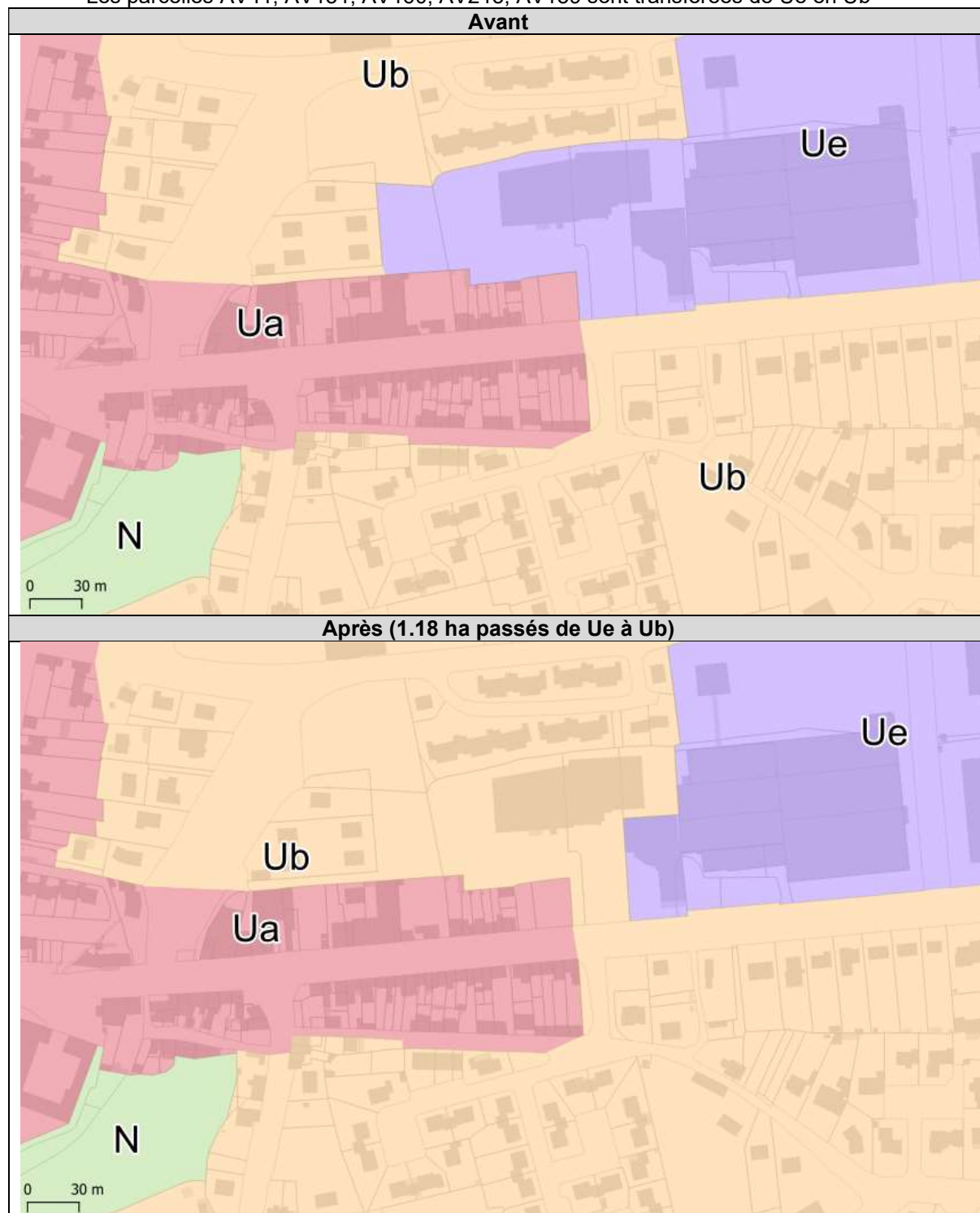
Parcelles concernées : AV41, AV151, AV160, AV213, AV159

Pour donner suite à l'abandon d'un projet commercial, la collectivité souhaite valoriser ce site pour accueillir un projet mixte (commerce, habitat). Cela permettra de ne pas voir arriver de projet de cellules commerciales en lanière au détriment des commerces du centre.

## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer le transfert suivant :

- Les parcelles AV41, AV151, AV160, AV213, AV159 sont transférées de Ue en Ub



# Transfert de zone constructible en zone non constructible (A/N)

## F53 (LA PELLERINE)

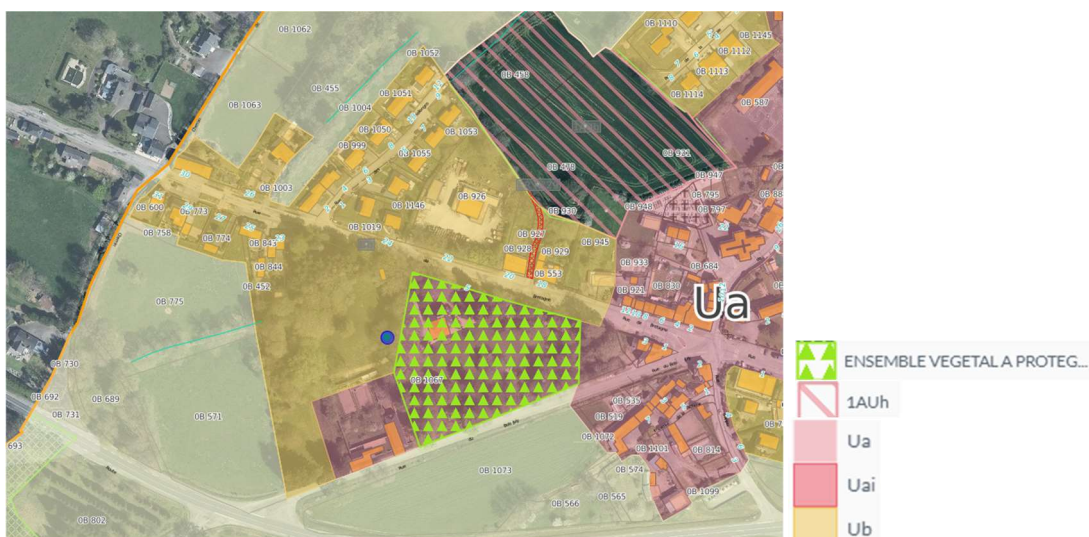
Référence interne : Formulaire 53

### Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné



## Besoin exprimé

La parcelle OB 1067 d'environ 2,62 ha est actuellement identifiée :

- **Partie Ouest : en zone Ub** qui correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- **Partie Est : en zone Ua** qui correspond au tissu urbain ancien de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Ce secteur qui comporte quelques constructions dont le château du bourg de La Pellerine comporte également sur une grande partie une emprise « ensemble végétal à protéger ».

La parcelle est donc en partie boisée. La collectivité souhaite préserver la partie Ouest de toute construction en la transférant **de la zone Ub/Ua en zone N**.

Parcelle OB 1067



Souhait de la collectivité :

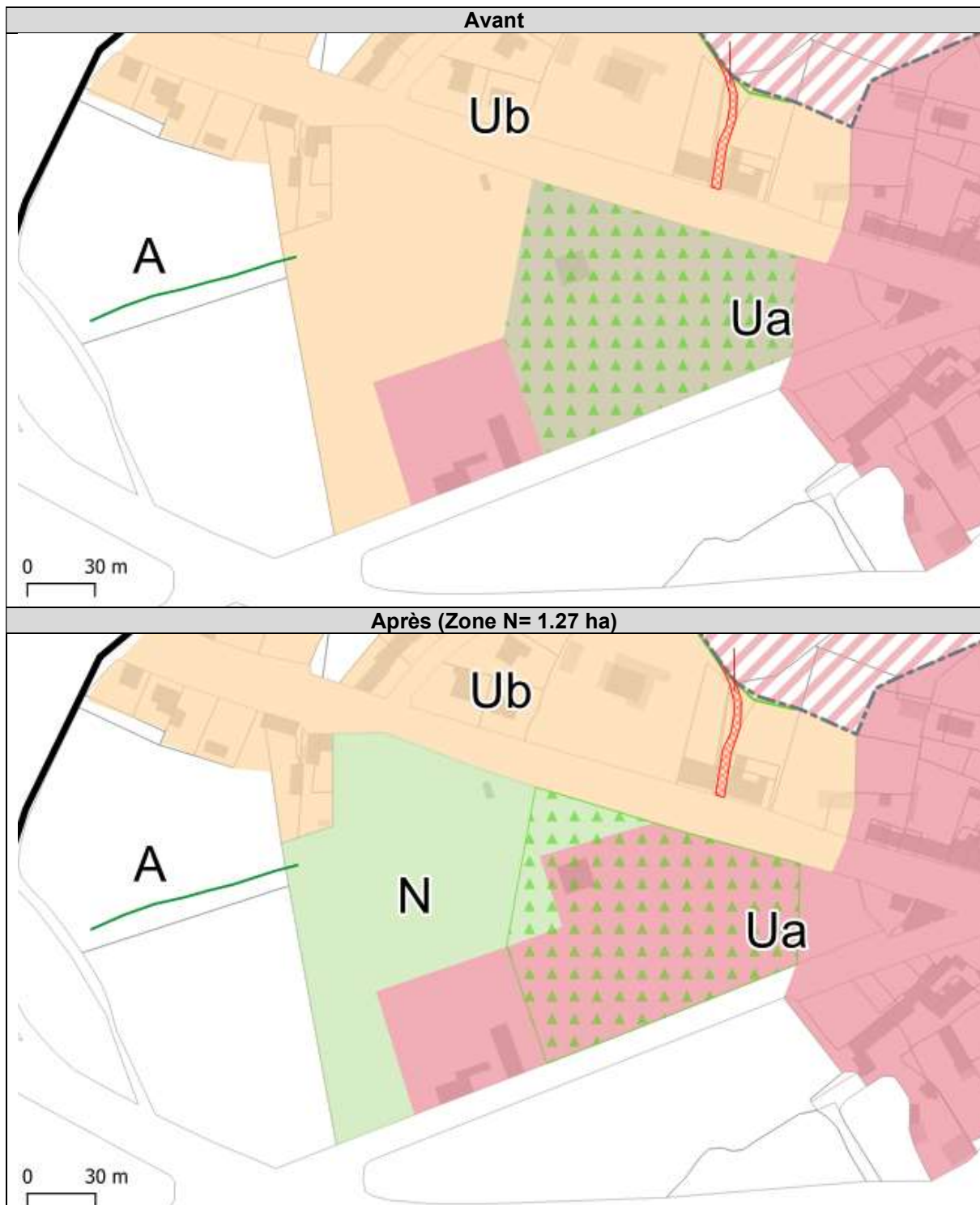
Plan parcelle section B n°1067 du château BOURG DE LA PELLERINE Pour proposition modification de zone pour le PLUI



## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer le transfert suivant :

1. La partie Ouest de la parcelle OB 1067 passe de la zone Ub/Ua à la zone N



## F172 (LA PELLERINE)

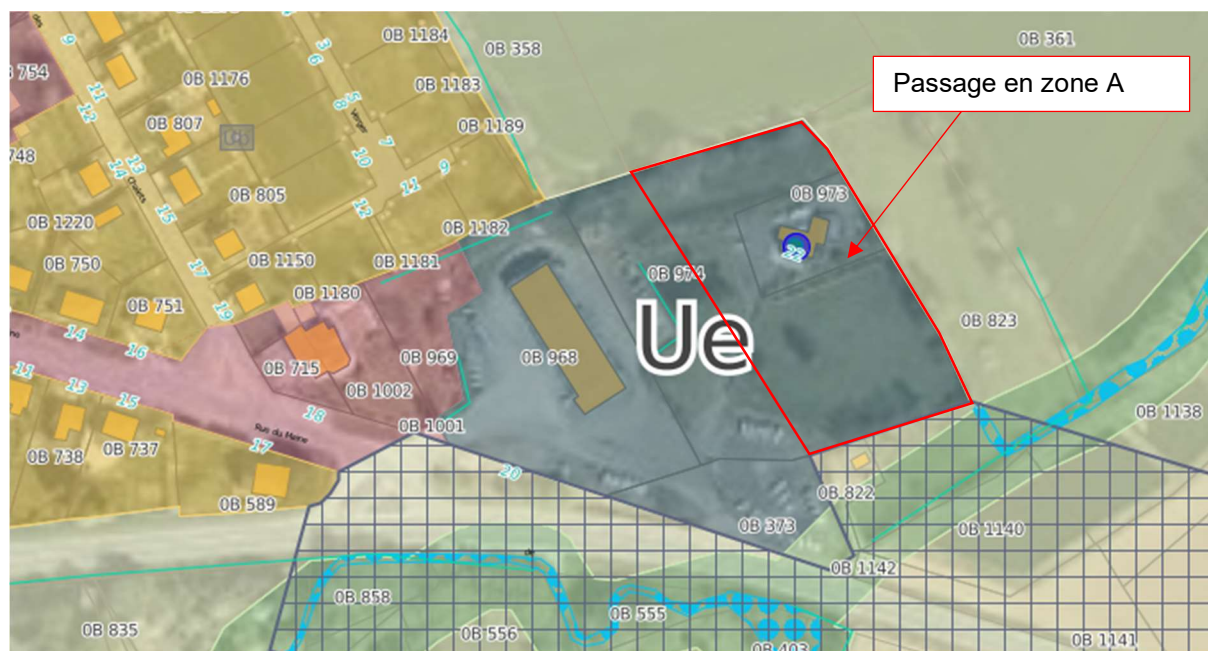
Référence interne : Formulaire 172

### Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné



## Besoin exprimé

La collectivité souhaite transférer la parcelle 0B 973 occupée par une habitation et une partie de la parcelle 0B 964 actuellement en zone Ue (mais correspondant au jardin de la parcelle 0B 973), en zone A.

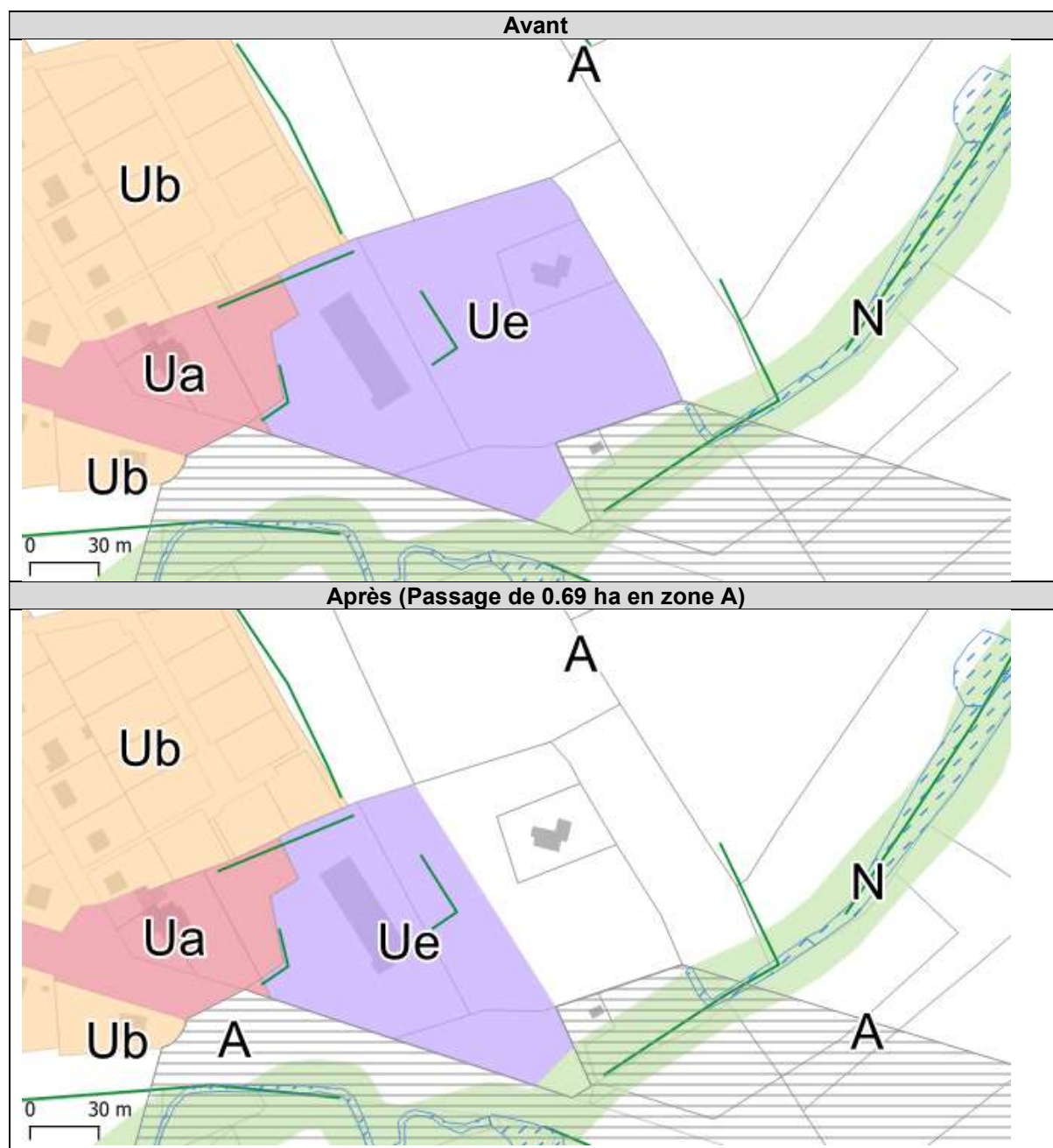
La zone Ue est dédiée aux secteurs d'activités économiques. La zone A est dédiée aux zones agricoles.

Alors que la zone Ue ne permet pas la construction d'annexe d'habitation, la zone A le permet. Afin de prendre en compte la destination d'habitation de l'emprise concernée et de permettre au propriétaire d'y édifier une annexe, la collectivité souhaite le transfert de l'emprise en zone A.

## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer le transfert suivant :

1. La parcelle 0B 973 et une partie de la parcelle 0B 964 sont transférées en zone A.

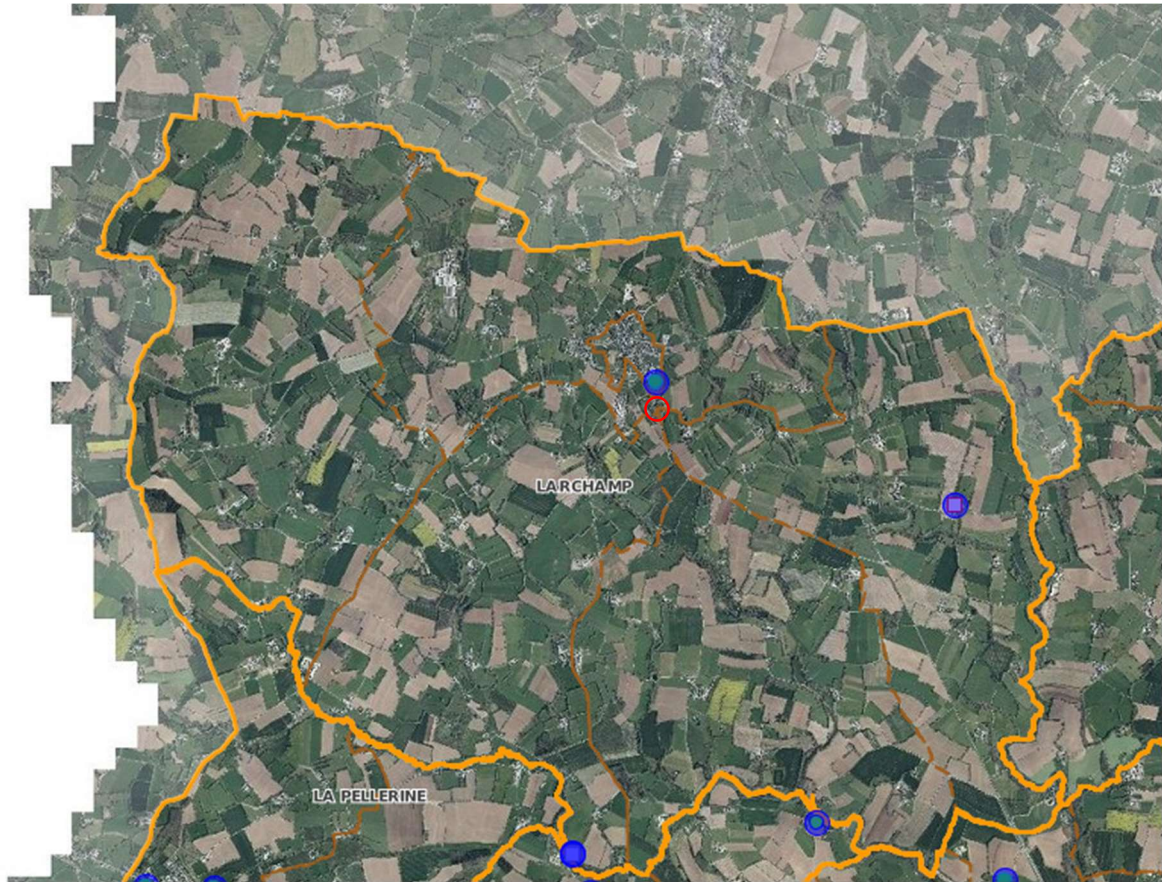


## F32 (LARCHAMP)

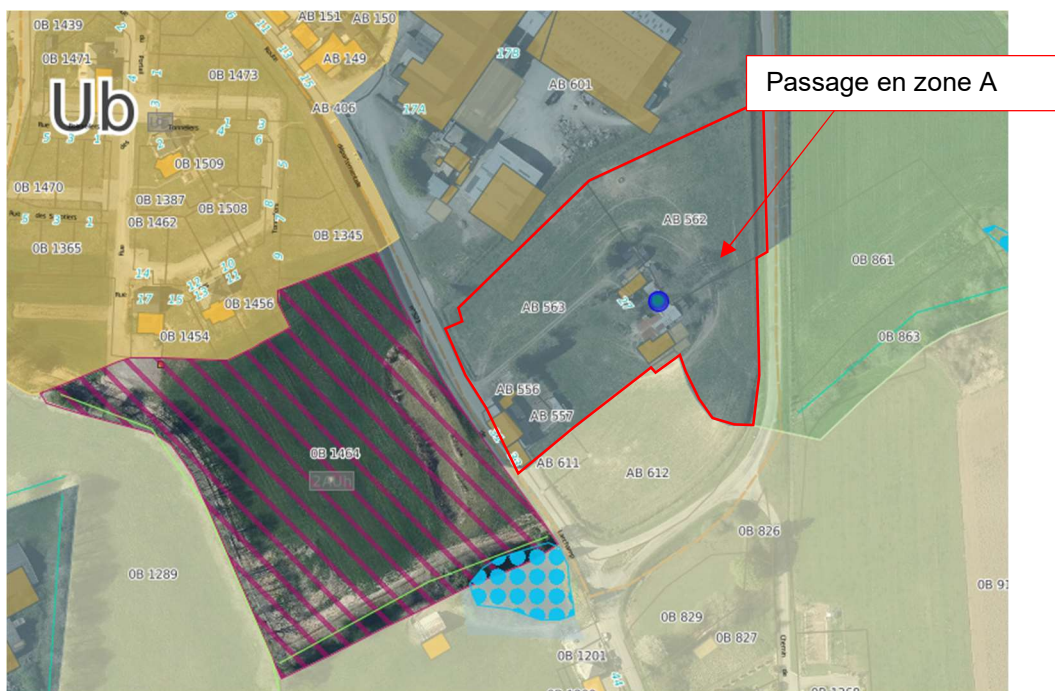
Référence interne : Formulaire 32

### Présentation

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné



## Besoin exprimé

La collectivité souhaite transférer les parcelles AB 556, 557, 558, 562 et AB 563 occupées par deux habitations et leur jardin, en zone A.

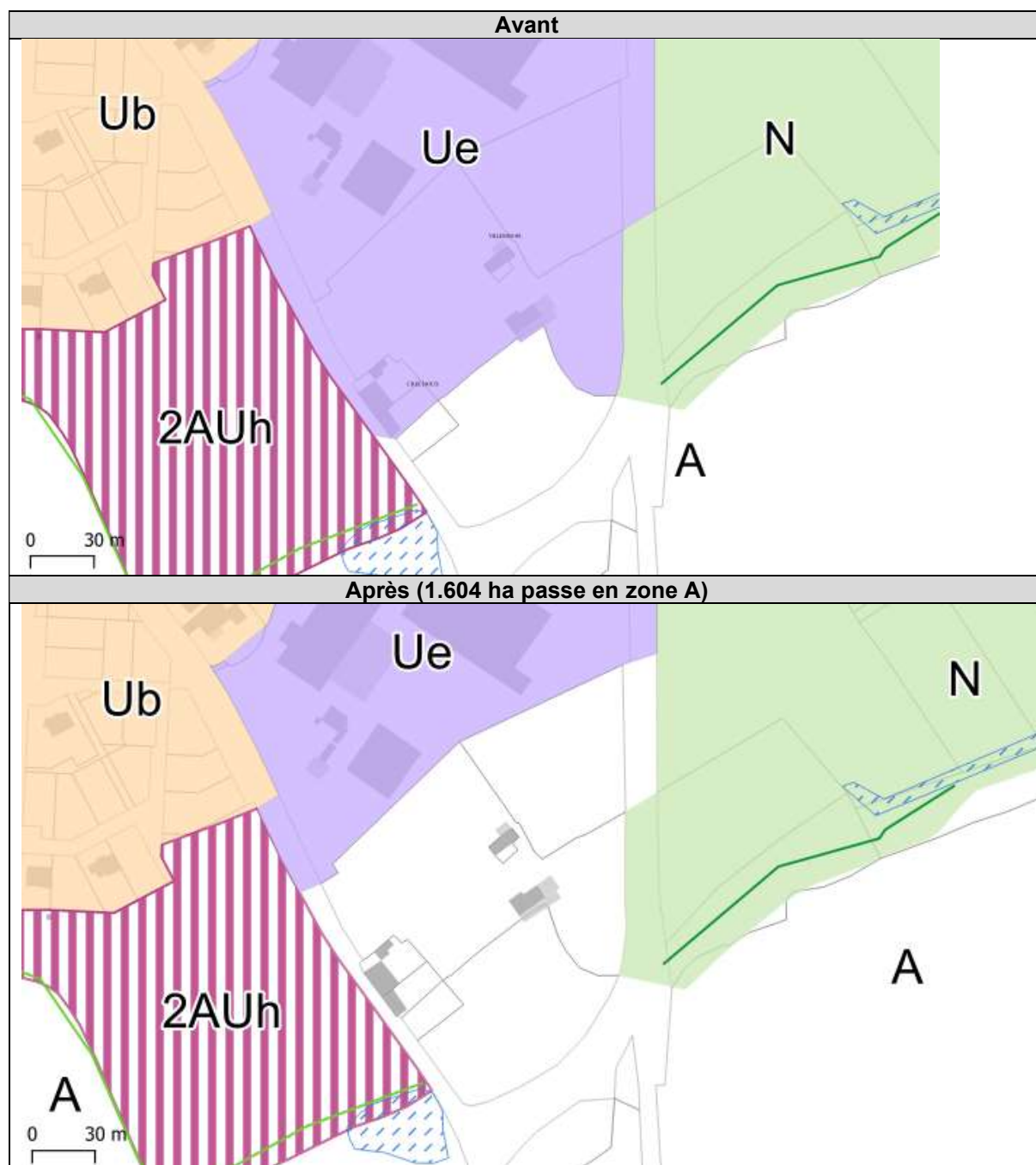
La zone Ue est dédiée aux secteurs d'activités économiques. La zone A est dédiée aux zones agricoles.

Alors que la zone Ue ne permet pas la construction d'annexe d'habitation, la zone A le permet. Afin de prendre en compte la destination d'habitation de l'emprise concernée et de permettre aux propriétaires de valoriser leur propriété en accueillant une extension et/ou une annexe, à leur demande, la collectivité souhaite le transfert de cette emprise en zone A.

## Evolution du règlement graphique

Il s'agit d'opérer le transfert suivant :

1. Transférer les parcelles AB 556, 557, 558, 562 et AB 563 actuellement en Ue en zone A



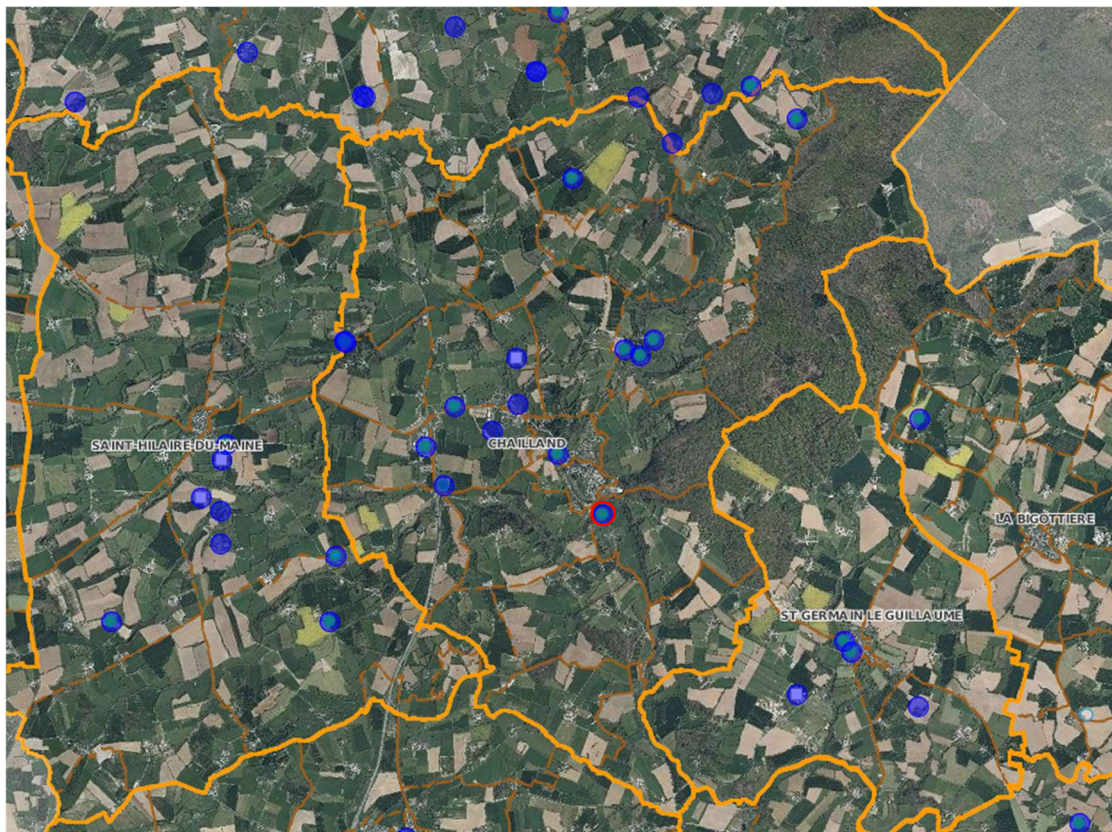


# Création d'un Espace Boisé Classé

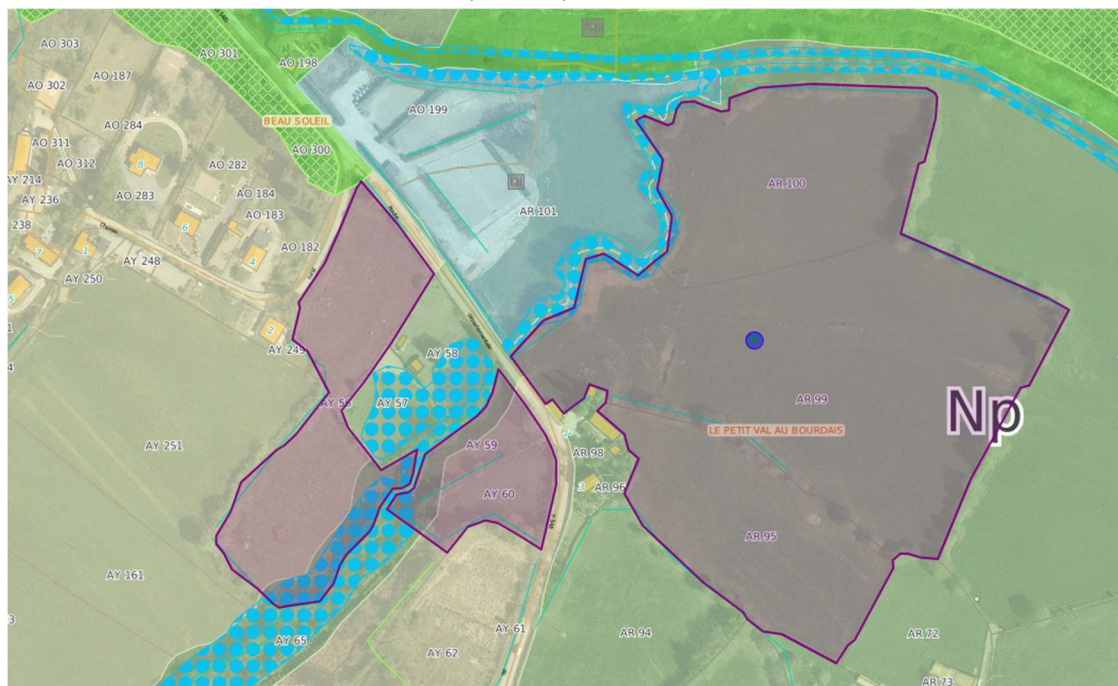
Référence interne : Formulaire 153

## PRESENTATION

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné (en violet)



## BESOIN EXPRIME

Le propriétaire des parcelles AR 95, AR 99, AR 100, AY 56, AY 59, AY 60 situées sur la commune de Chailland, au sein du lieu-dit « le Petit Val au Bourdais » vient de planter l'entièreté des m<sup>2</sup> de ces parcelles en bois (ou certaines le seront très prochainement).

Ce boisement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en 2023 (cf. arrêté ci-après).

Le porteur de projet en accord avec la collectivité souhaiterait désormais que ces parcelles soient identifiées soient comme "espace boisé classé".

*Arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement Boisement de terres agricoles au lieu-dit le Petit Val au Bourdais sur la commune de Chailland*



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### ARRÊTÉ

**portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement  
Boisement de terres agricoles au lieu-dit « le Petit Val au Bourdais »  
sur la commune de Chailland (53)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer en date du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2023/SGAR/DREAL/123 du 30 janvier 2023 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire n°2023/DREAL/N°SDR-23AG-02 du 1<sup>er</sup> février 2023 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2022-6614 relative au boisement de terres agricoles au lieu-dit le Petit Val au Bourdais (parcelles cadastrales AR 95, 99 et 100, AY 56, 59 et 60) sur la commune de Chailland, déposée par M. Loïc FAVERAIS, et considérée complète le 3 janvier 2023 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un boisement sur d'anciennes terres agricoles, en deux îlots d'une surface totale de 4,6 ha, sur la commune de Chailland ; que ce boisement d'agrément sera composé d'essences de chêne rouvre (45%), de chêne pédonculé (20%), de noyer noir (20 %), de chêne des marais (10%), et de tulipier (5%) ;

Considérant que l'emprise du projet n'est pas concernée par un périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir hors plantation le périmètre et les abords de zones humides avérées (classe hydromorphie 5) et potentielles (classe hydromorphie 4) identifiées par la carte pédologique du Conseil Départemental de la Mayenne (sur tout ou partie des parcelles AY 56, 59 et 60 et sur des portions périphériques des parcelles AR 99 et 100) ; qu'il prévoit également de maintenir hors plantation, sur une largeur d'au moins 10 m les abords du ruisseau de Villeneuve ;

Considérant que le projet prévoit de conserver les haies, arbres et talus existants ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

#### ARRÊTE :

##### Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de boisement au lieu-dit le Petit Val au Bourdais sur la commune de Chailland est dispensé d'étude d'impact.

##### Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

##### Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à M. Loïc FAVERAIS et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

Pour le préfet de région Pays de la Loire  
et par délégation,  
pour la directrice régionale de l'environnement  
de l'aménagement et du logement,  
La cheffe du Service Connaissance des Territoires et  
Évaluation (SCTE)

Annaïg  
LE MEUR

Signé numériquement par Annaïg LE MEUR  
NO : OU=DREAL, O=DREAL Pays de la Loire, CN="Annaïg LE MEUR", E=annaïg.le-meur@developpement-durable.gouv.fr  
Raison : Je suis l'auteur du document  
Emplacement :  
Date : 2023.02.03 16:28:28+01'00'  
Foxit PDF Reader Version: 12.1.0

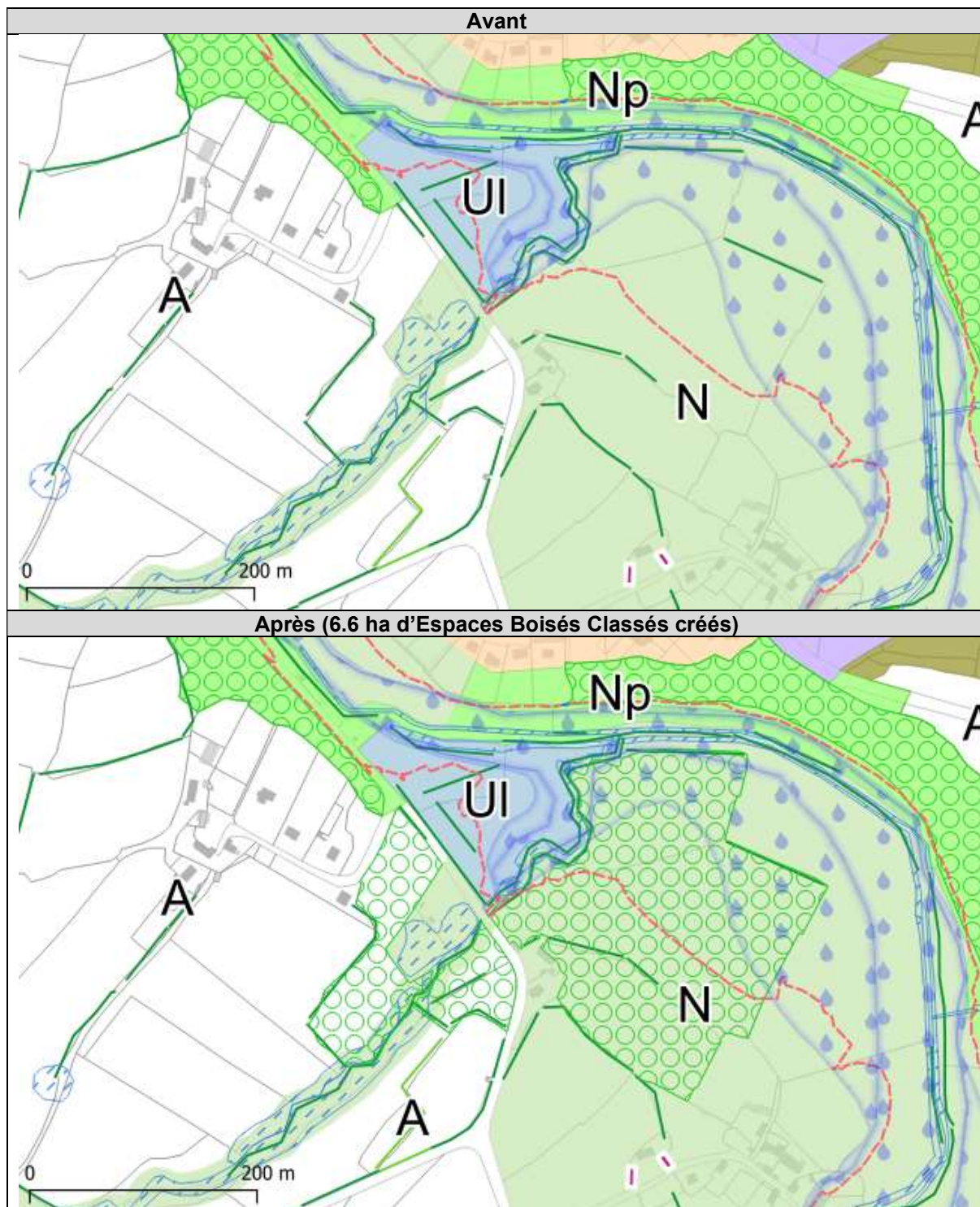
#### Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

## EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de :

1. Créer un nouvel espace boisé classé sur les parcelles AR 95, AR 99, AR 100, AY 56, AY 59, AY 60



# Evolution des OAP

## F157 (ERNEE)

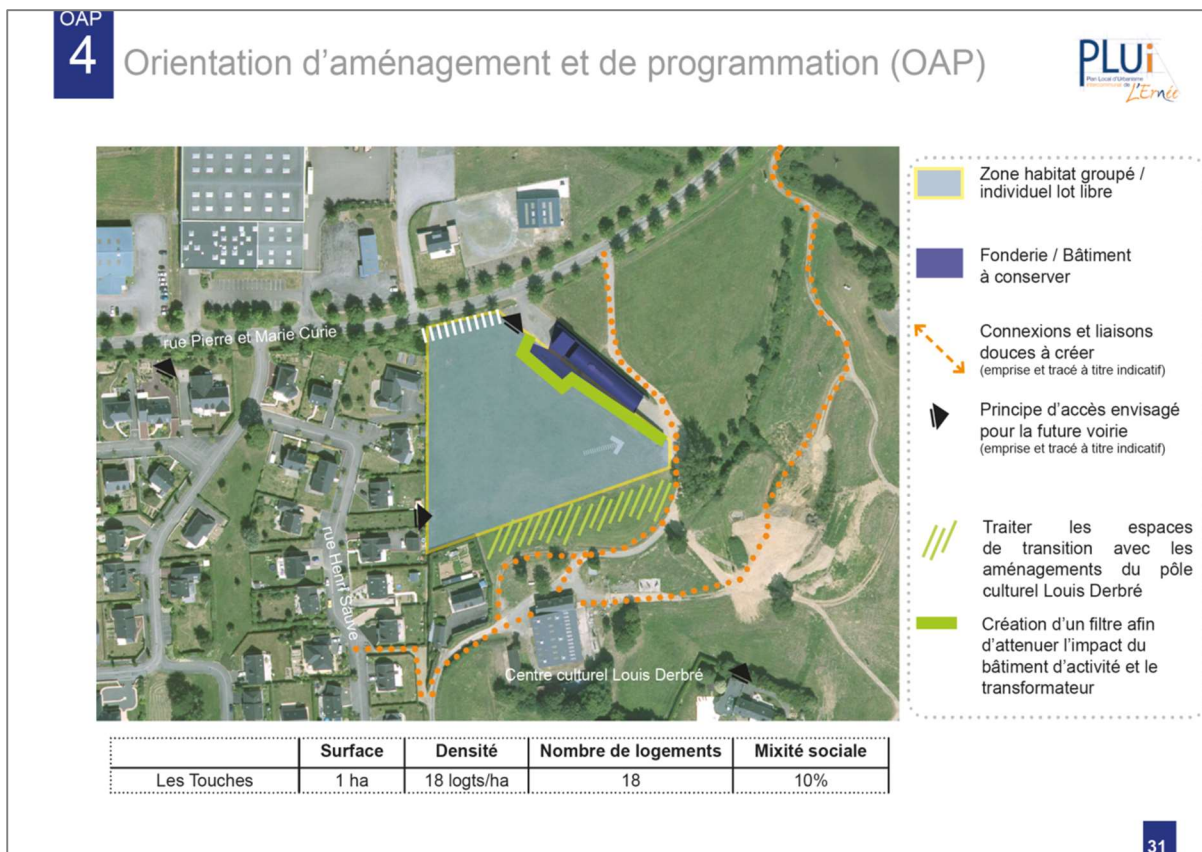
Référence interne : Formulaire 157

### Besoin exprimé

La parcelle AX 279 d'environ 2 ha est actuellement identifiée :

- **Partie Ouest (environ 1 ha) : en zone Ub** destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)n°4 appelée « Les Touches ». L'OAP vise à accueillir un projet d'habitat groupé d'environ 18 logements.
- **Partie Est (environ 1 ha) : en zone U1** destinée à l'accueil d'équipements collectifs (constructions nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, ayant une vocation de loisirs, sportive ou culturelle). Elle accueille un bâtiment existant correspondant à une ancienne fonderie que la collectivité vient de réhabiliter en espace de loisirs (restaurant, bar, salle de spectacle)

Extrait des OAP d'Ernée : OAP concernée par la demande :



**La collectivité qui est propriétaire et qui a donc la maîtrise foncière, souhaite supprimer l'OAP** sur ce secteur afin de laisser ouvert le champ des possibles. En effet, ce terrain étant en UB il peut accueillir aussi bien de l'activité, comme au nord du site, que de l'habitat.

Par ailleurs, le projet de réhabilitation de la fonderie est apparu après l'approbation du PLUi, et a été contraint dans l'aménagement de son parking par la présence de l'OAP au PLUi. Sa suppression permettra d'agrandir le parking à proximité immédiate du bâtiment de la fonderie.

Au-delà de cela, enlever l'OAP permettra d'adapter l'usage futur du terrain aux éventuelles nuisances sonores que pourraient engendrer la mise en service de la fonderie. Pour éviter tout conflit de voisinage, l'utilisation du terrain à usage d'activité s'avérera peut-être plus pertinent.

Si celui-ci est aménagé à usage d'habitat, la collectivité sera à minima tenue de respecter la densité imposée par le PLUi à Ernée, à savoir 18 logements par hectare.

## Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation


L'OAP sectorielle existante est supprimée :

### Evolution des OAP

L'OAP « n°4 Les Touches » présentée ci-dessous est supprimée.  
 Pour ne pas perturber les différents documents du PLUi et risquer des erreurs, la numérotation des autres OAP de la commune est inchangé.  
 Il y aura donc une OAP n°1, n°2, n°3, n°5.

COMMUNE D'ERNEE

### Les secteurs concernés



**OAP** Habitat

- 1 - Le Domaine
- 2 - Guinefolle
- 3 - La longraie
- 4 - Les Touches
- 5 - Berlioz
- 6 - Champmelin

**OAP** Equipements loisirs

- 7 - Kennedy

COMMUNE D'ERNEE

**OAP** Analyse du site

**Les Touches**

**Superficie :** 1 ha

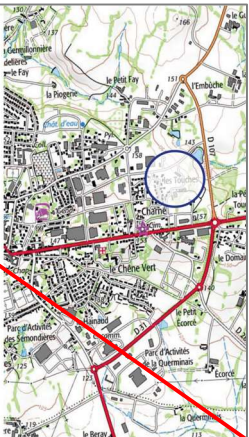
**Localisation :** Est du centre ville

**Occupation du sol :** Parcelle pâturée

**Desserte :** Le site est desservi par une voirie en attente depuis le lotissement situé à l'ouest du site. L'accès depuis la rue Pierre et Marie Curie est difficile au vu du talus et des aménagements implantés le long de la voie.

**Paysage :** Au Sud du site le secteur s'ouvre sur l'espace culturel Louis Derbré et ses aménagements paysagers.

**Tissu urbain :** Le secteur est localisé dans la continuité à l'ouest par une opération d'habitat de forme classique et par les espaces culturels au sud. Sur sa limite ouest et nord des bâtiments de plus grandes ampleur formant la zone d'activité mais plutôt bien insérés par les aménagements d'alignement et de talus planté le long de la voie.



MODIFICATION N°1 | PLUi ERNEE | COMPLEMENT RAPPORT DE PRESENTATION

62

**OAP 4** Le contexte environnant et le site

- Fonderie
- Activité artisanale et PME
- Equipement
- Habitat individuel
- Liasion douce
- ▲ Sens de la pente
- ▶ Accès existant
- ▶ Point de vue sur le clocher
- ▬ Talus haut

28

**OAP 4** Le contexte environnant et le site

29

**OAP 4** Le contexte environnant et le site

30

**OAP 4** Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Zone habitat groupé / individuel lot libre
- Fonderie / Bâtiment à conserver
- Connexions et liaisons douces à créer (exemple en trait à tire oblique)
- ▶ Principe d'accès envisagé pour la future voirie (exemple en trait à tire oblique)
- ▬ Traiter les espaces de transition avec les aménagements du pôle culturel Louis Dreyfus
- ▬ Création d'un filtre afin d'atténuer l'impact du bâtiment d'activité et le transformateur

	Surface	Densité	Nombre de logements	Mixité sociale
Les Touches	1 ha	18 logements/ha	18	10%

31

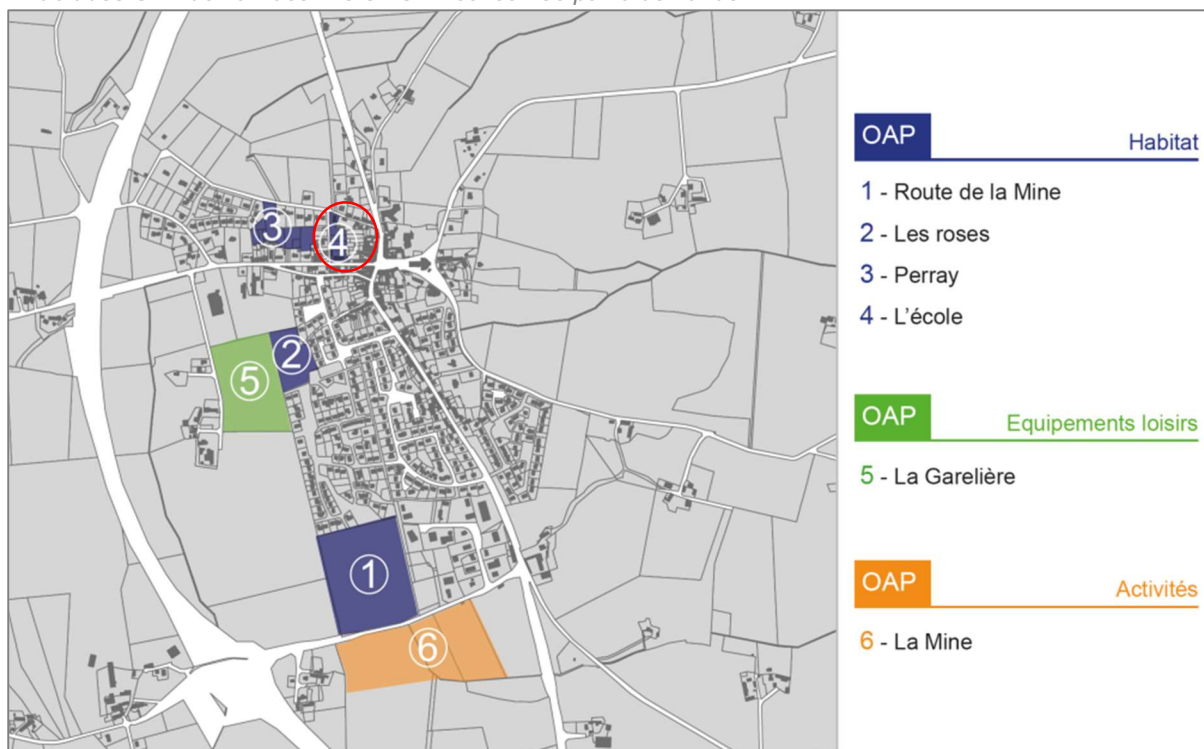
## F184 (LA BACONNIERE)

Référence interne : Formulaire 184

### Besoin exprimé

A l'instauration du PLUi en date du 25 novembre 2019, une orientation de programmation et d'aménagement « habitat » a été prévue au niveau de l'école primaire publique Leny Escudero.

Extrait des OAP de La Baconnière : OAP concernée par la demande :



Celle-ci n'a plus lieu d'être aujourd'hui car le projet initial consistant à déplacer l'école primaire près de l'école maternelle ne sera pas réalisé à court, moyen et voir long terme pour des raisons budgétaires.

A la place, la municipalité souhaite réaliser un parking pour sécuriser l'entrée de l'école route du Bourgneuf et l'ouvrir au public afin de combler les besoins en stationnement dans le centre-bourg. Le nombre d'emplacements nécessaires est, en l'état, pas compatible avec l'OAP prévue sur la parcelle AB 225.

La partie nord de l'OAP a été urbanisée et densifiée dans le cadre de projets privés.

La commune de La Baconnière souhaite donc supprimer l'OAP Habitat n°4 appelée « L'école » afin de permettre la réalisation de ce projet.



## Evolution des OAP sur la commune de La Baconnière

### OAP Après

L'OAP n°4 présentée ci-dessous est **supprimée**.

Pour ne pas perturber les différents documents du PLUi et risquer des erreurs, la numérotation des autres OAP de la commune est inchangée.

Il y aura donc une OAP n°1, n°2, n°3, n°5 et n°6.

**OAP 4** Analyse du site

**COMMUNE DE LA BACONNIERE**

**L'école**

Superficie : 0,6 ha

Localisation : Hyper centre bourg.

Occupation du sol : Parcelles bâties et non bâties (jardins privés).

Desserte : Secteur desservi au nord par la rue du Penay et à l'ouest par une autre voie (sans nom).

Paysage : Le secteur est constitué de parcelles bâties en front de rue sur ses limites nord, sud et est constituant ainsi un coeur d'îlot vert (jardins privatifs).

Tissu urbain : Le secteur constitue la transition entre le tissu ancien très dense du bourg ancien et à l'ouest un tissu pavillonnaire plus lâche. Aussi la présence de bâtiments à forte valeur patrimoniale (Ecole et construction de type plutôt rural) forme une bonne accroche en terme de forme bâtie pour le développement de ce site.

**OAP 4** Le contexte environnant et le site

**PLUi**  
Zone

Habitat individuel

Bâtiment à forte valeur patrimoniale

Equipement

Stationnement

Bâtiment sans intérêt patrimonial

Coeur d'îlot

104

**OAP 4** Le contexte environnant et le site

**PLUi**  
Zone

105

OAP  
4

Le contexte environnant et le site

PLUi  
L'Ernée



OAP  
4

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

PLUi  
L'Ernée



- Habitat individuel/groupé
- Intégrer les futures constructions afin de limiter leur impact dans la silhouette urbaine (hauteur, volumétrie, couleur, matériaux...)  
Les formes urbaines du bâti ancien constitue une accroche et offre une référence de volume bâti
- Accroche du bâti en continuité des constructions voisines (préserve le coeur d'îlot)
- Préservation des bâtiments
- Bâtiment sans intérêt patrimonial
- Coeur d'îlot à préserver

	Surface	Densité	Nombre de logements
L'école	0,6 ha	14,5 logts/ha	9

# Mise à jour des emplacements réservés

Référence interne : Formulaires 98, 104, 35, 34, 99, 177, 186, 188, 164

## BESOIN EXPRIME

Le PLUi de l'Ernée distingue plusieurs types d'emplacements réservés (ER) :

- Les ER pour des voies : aménagement de voie, de carrefour, cheminements doux, stationnements...
- Les ER pour des ouvrages publics : extension de lagunes...
- Les ER pour des installations d'intérêt général : extension de cimetière, création ou extension de salles polyvalente ou salles des fêtes, extensions de l'hôtel de ville...
- Les ER pour les espaces verts

Liste des 62 emplacements réservés présents dans le PLUi :

N° ER	DESTINATION	COMMUNE	BENEFICIAIRE	SURFHA
1	Equipements sportifs : aménagement du carrefour	LARCHAMP	COMMUNE	0,4
2	Rectification de la voie communale de la Jaunais	LARCHAMP	COMMUNE	0,07
3	Rectification de la voie communale de la Jaunais	LARCHAMP	COMMUNE	0,05
4	Elargissement RD 31 entre ERNEE et MONTAUDIN	LARCHAMP	DEPARTEMENT	2,23
5	Creation d'une liaison douce	LARCHAMP	COMMUNE	0,02
6	Extension du cimetiere	LARCHAMP	COMMUNE	0,16
7	Creation d'une liaison piétonne et développement du pole équipement	SAINT-DENIS-DE-GASTINES	COMMUNE	1,22
8	Accès à la zone 1AUh	SAINT-DENIS-DE-GASTINES	COMMUNE	0,05
9	Creation d'une voie d'accès au quartier de La Longraie	ERNEE	COMMUNE	0,1
10	Extension de l'hotel de ville	ERNEE	COMMUNE	0,01
11	Projet de mise à 2x2 de la RD 31 entre CHAILLAND et ERNEE	ERNEE	COMMUNE	72,91
12	Contournement Sud d'Ernée	ERNEE	MULTIPLES	13,5
13	Cheminement piéton et extension des batiments d accueil et d'équipement existant	MONTENAY	COMMUNE	0,21
14	Amenagement du carrefour	MONTENAY	COMMUNE	0,03
15	Elargissement carrefour	MONTENAY	COMMUNE	0,02
16	Extension salle des fêtes	MONTENAY	COMMUNE	0,05
17	Aménagement carrefour	MONTENAY	COMMUNE	0,43
18	Aménagement carrefour	MONTENAY	COMMUNE	0,36
19	Aménagement carrefour	MONTENAY	COMMUNE	0,35
20	Aménagement carrefour	MONTENAY	COMMUNE	0,01
21	Elargissement du chemin d'accès menant au cimetière et au plan d'eau	MONTENAY	COMMUNE	0,1
22	Creation d'un parking salle polyvalente	VAUTORTE	COMMUNE	0,42
23	Liaison piétonne	VAUTORTE	COMMUNE	0,08
24	Extension du cimetière et extension / accès des lagunes	VAUTORTE	COMMUNE	1,45
25	Sécurisation d'un carrefour aménagement d'un parc de stationnement	VAUTORTE	COMMUNE	0,41
26	Création voie d accès à une future extension de la zone AUh	SAINT-GERMAINE-LE-GUILLAUME	COMMUNE	0,05
27	Elargissement de voirie création d'une liaison douce securisée	SAINT-HILAIRE-DU-MAINE	COMMUNE	0,1
28	Voie de contournement du centre bourg et de desserte de la zone AU	SAINT-HILAIRE-DU-MAINE	COMMUNE	0,12
29	Liaison entre le futur quartier au Nord et la rue de la rue de Bretagne	LA PELLERINE	COMMUNE	0,02
30	Elargissement RD 30 entre LA CROIXILLE et LE BOURGNEUF LA FORET	LA CROIXILLE	DEPARTEMENT	1,08
31	Creation salle polyvalente	LA CROIXILLE	COMMUNE	0,22
32	Parc / espace vert à aménager	LA BIGOTTIERE	COMMUNE	0,25
33	Elargissement du chemin rural n15	LA BACONNIERE	COMMUNE	0,82
34	Creation liaison douce entre les quartiers d habitat et les équipements sportifs	LA BACONNIERE	COMMUNE	0,08
35	Creation liaison douce	LA BACONNIERE	COMMUNE	0,67
36	Liaison piétonne	LA BACONNIERE	COMMUNE	0,14
37	Continuité de la liaison douce	JUVIGNE	COMMUNE	0,01
38	Continuité voirie pour desserte future zone AUh	JUVIGNE	COMMUNE	0,16
39	Stationnements	JUVIGNE	COMMUNE	0,2
40	Extension du cimetiere	ANDOUILLE	COMMUNE	0,35
41	Talutage de la RD131	ANDOUILLE	COMMUNE	0,56
42	Contournement Nord	ANDOUILLE	COMMUNE	1,25
43	Elargissement du chemin rural de La Grange, acces au secteur d'urban	ANDOUILLE	COMMUNE	0,05
44	Creation d un bassin de retention des eaux pluviales	ANDOUILLE	COMMUNE	0,24
45	Rectification du carrefour entre la rue de l Hotel de Ville et la rue du Fortin	ANDOUILLE	COMMUNE	0,01
46	Rectification de la rue de la Convenanciere	ANDOUILLE	COMMUNE	0,01
47	Amenagement du carrefour entre la rue de la Convenanciere et le chemin des Sept	ANDOUILLE	COMMUNE	0,01
48	Creation d'une voie d acces au futur secteur d urbanisation	ANDOUILLE	COMMUNE	0,05
49	Amenagement du carrefour entre la RD115 et la RD104	ANDOUILLE	COMMUNE	0,02
50	Recalibrage de la RD115 entre Le Theil et La Croix Blanche	ANDOUILLE	COMMUNE	0,6
51	Contournement Ouest	ANDOUILLE	COMMUNE	1,76
52	Rectification du chemlin du Haut Bourg	ANDOUILLE	COMMUNE	0,01
53	Elargissement RD 101 entre ANDOUILLE et MONTFLOURS	ANDOUILLE	DEPARTEMENT	0,55
54	Elargissement RD 104 entre ALEXAIN et ANDOUILLE	ANDOUILLE	DEPARTEMENT	0,54
55	Coutournement Nord-Est de la commune	ANDOUILLE	COMMUNE	2,91

56	Contournement Est	ANDOUILLE	COMMUNE	3,32
57	Création d'un giratoire sur la R.D. 131	ANDOUILLE	COMMUNE	0,46
58	Création liaison douce vers le stade	CHAILLAND	COMMUNE	0,01
59	Extension du cimetière	CHAILLAND	COMMUNE	0,13
60	Création d'une aire de stationnement	CHAILLAND	COMMUNE	0,14
61	Création d'un accès sécurisé entre l'école et l'aire de stationnement	CHAILLAND	COMMUNE	0,02
62	Accès réservé pour la zone d'habitat au Sud	CHAILLAND	COMMUNE	0,01

La collectivité souhaite mettre à jour la liste des ER de la manière suivante :

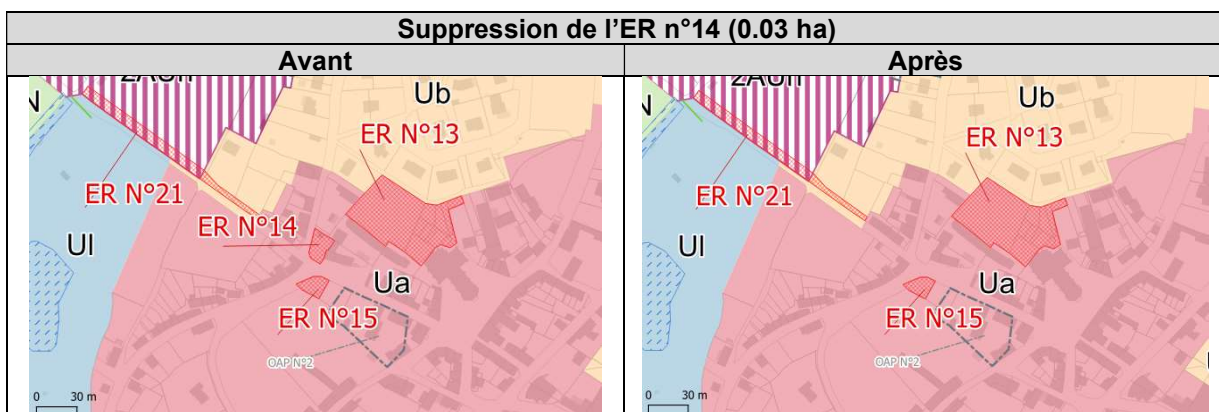
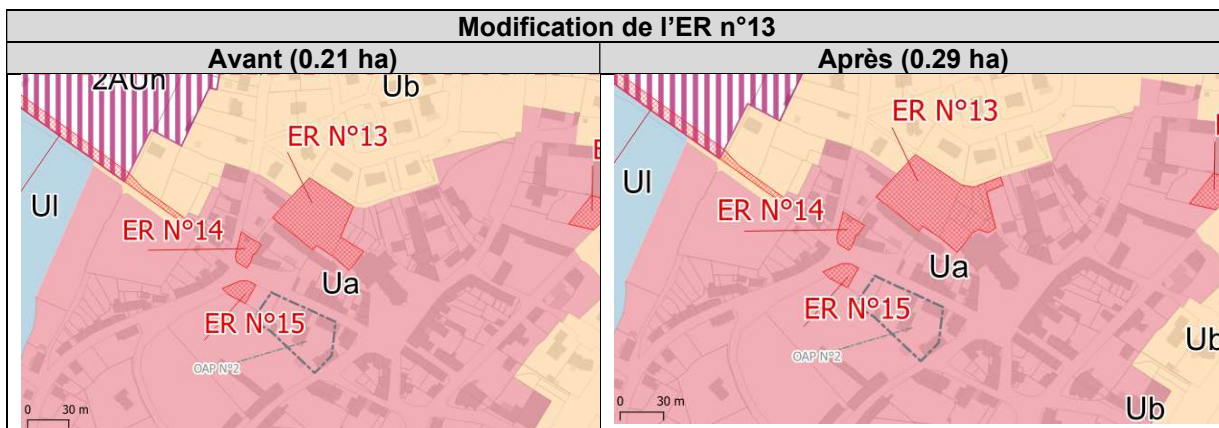
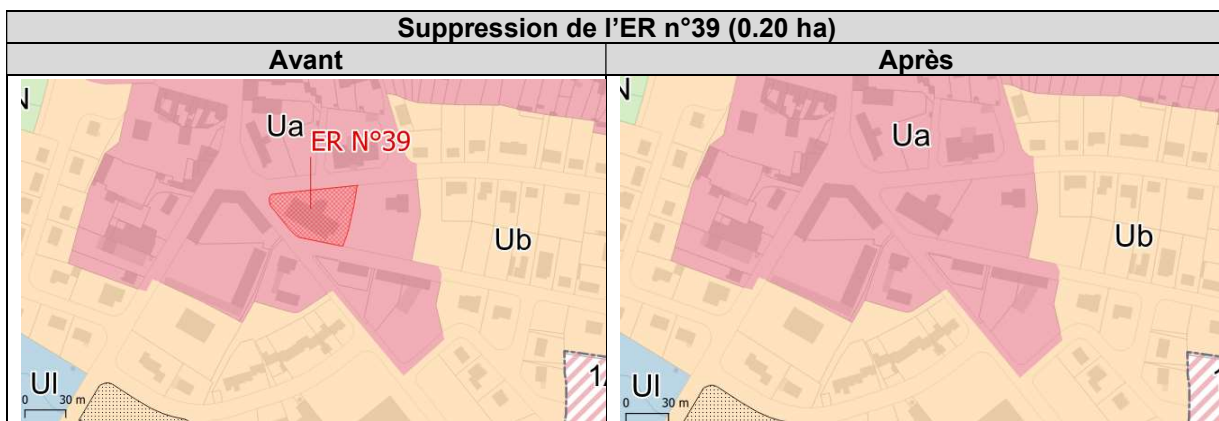
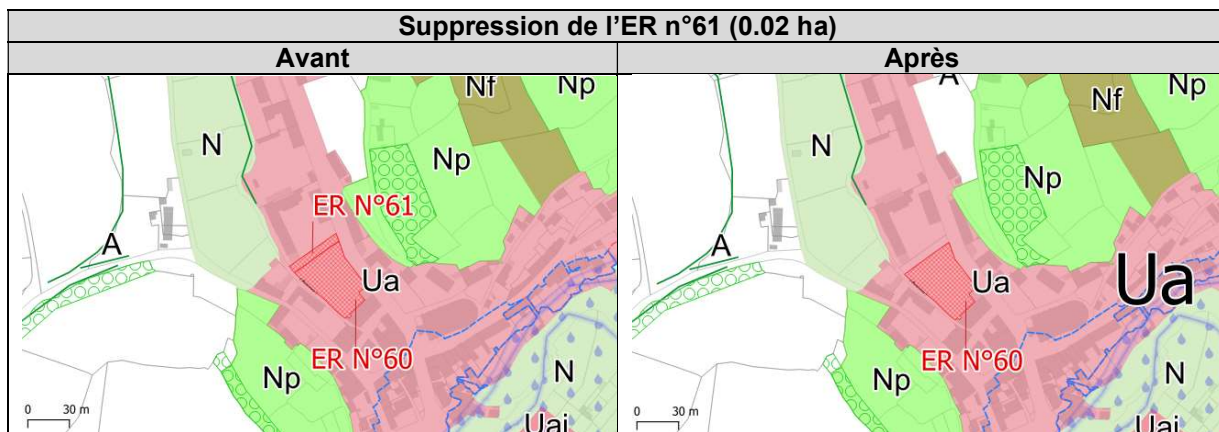
ER n°	Situation et formulaire	Surface (ha)	Intitulé	Bénéficiaire	Modification souhaitée
61	Chailland F98	0,02	Création d'un accès sécurisé entre l'école et l'aire de stationnement	Commune	✘ <b>Suppression</b> : projet n'est plus d'actualité
39	Juvigné F104	0,2	Stationnements	Commune	✘ <b>Suppression</b> : emprise acquise par la commune
14	Montenay F188	0,03	Aménagement d'un carrefour	Commune	✘ <b>Suppression</b> : projet n'est plus d'actualité
16	Montenay F35	0,05	Extension salle des fêtes	Commune	✘ <b>Suppression</b> : projet n'est plus d'actualité
13	Montenay F34	0,21	Cheminement piéton et extension des bâtiments d'accueil et d'équipement existant	Commune	✓ <b>Modification</b> de l'emprise : extension ER 13 sur parcelles AB 593 - 594 - 595- 596 - 598 - 401 - 402 – 42 - 43 - 45 - 46 Adaptation de l'intitulé au projet actualisé de la commune « <i>cheminement piéton et extension des bâtiments d'accueil et d'équipement existants</i> »
8	St Denis de Gastines F99	0,05	Accès à la zone 1AUh	Commune	✘ <b>Suppression</b> : projet n'est plus d'actualité
64	St Germain le Guillaume F177	0.0736 ha	Aménagement d'une aire de stationnement, d'un espace vert et d'un équipement communal éventuellement	Commune	✓ <b>Création</b> d'un ER sur parcelles D 637 et 638 au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'une aire de stationnement, d'un espace vert et d'un équipement communal éventuellement
63	Juvigné F186	0.24 ha	Aménagement d'un chemin piétonnier et installation d'une pompe de relevage	Commune	✓ <b>Création</b> d'un ER sur les parcelles ZM 40, 126, 127 et 332 au bénéfice de la commune de Juvigné pour « Aménagement d'un chemin piétonnier et installation d'une pompe de relevage »

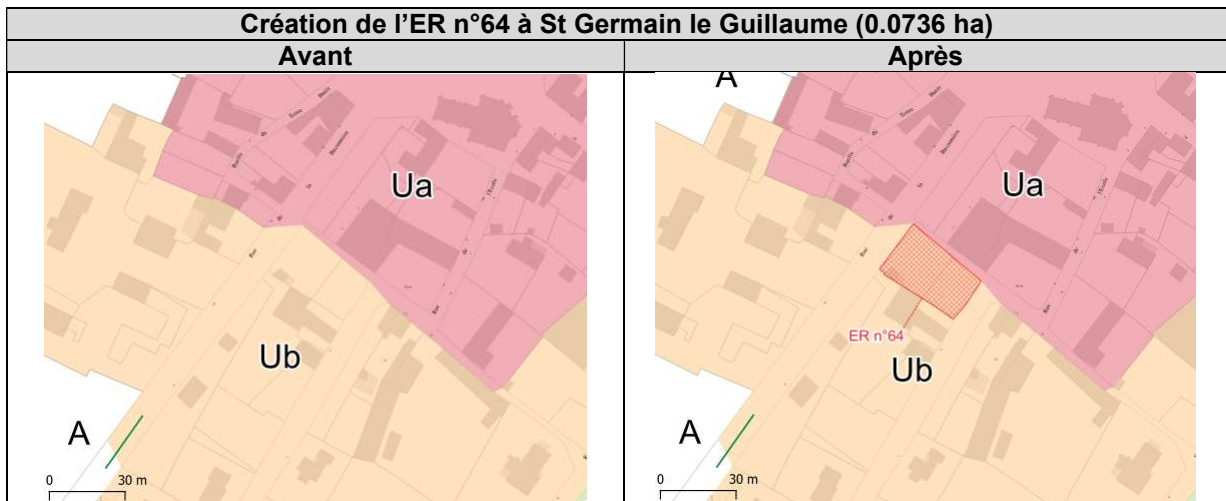
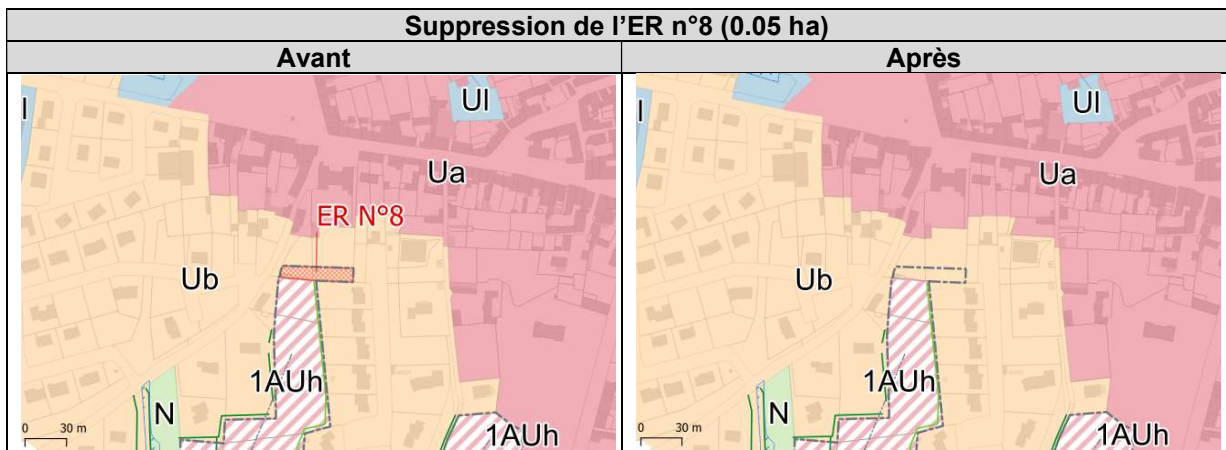
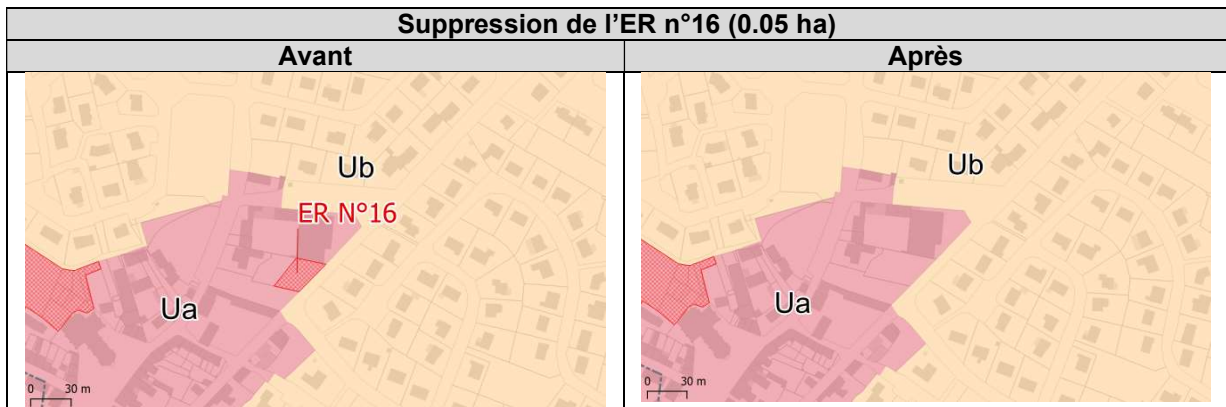
65	St Denis de Gastines F164	0.07 ha	Réalisation d'une venelle reliant la rue des Vergers à la rue St Stanislas avec l'aménagement d'un petit espace de repos	Commune	✓ Création d'un ER sur les parcelles AB 195-191-192-194 au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une venelle reliant la rue des Vergers à la rue St Stanislas avec l'aménagement d'un petit espace de repos
66	Ernée F189	0.30 ha	Aménagement d'un équipement public culturel	Commune/Communauté de communes	✓ Création d'un ER sur les parcelles AO 240, 241, 242, 243, 244, 245, 247, 248, 401, 402 au bénéfice de la commune et de la Communauté de communes pour l'aménagement d'un équipement public culturel

## EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de :

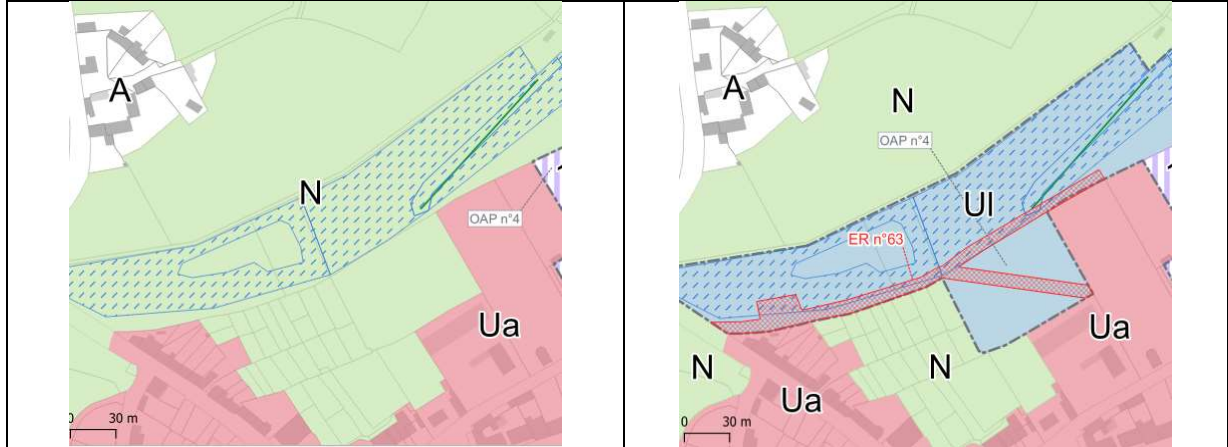
1. **Supprimer ER61 (Chailland)**
2. **Supprimer ER39 (Juvigné)**
3. **Modifier ER 13 (Montenay)** : extension sur parcelles AB 593 - 594 - 595- 596 - 598 – 401 - 402- 42 - 43 - 45 - 46 + Adaptation de l'intitulé au projet actualisé de la commune « *Cheminement piéton et extension des bâtiments d'accueil et d'équipement existants* »
4. **Supprimer ER 14 (Montenay)**
5. **Supprimer ER 16 (Montenay)**
6. **Supprimer ER 8 (St Denis de Gastines)**
7. **Créer un ER n°64 (St Germain le Guillaume)** : sur parcelles D 637 et 638 au bénéfice de la commune pour « *Aménagement d'une aire de stationnement, d'un espace vert et d'un équipement communal éventuellement* »
8. **Créer ER n°63 (Juvigné)** : sur les parcelles ZM 40, 126, 127 et 332 au bénéfice de la commune de Juvigné pour « *Aménagement d'un chemin piétonnier et installation d'une pompe de relevage* »
9. **Créer ER n°65 (St Denis de Gastines)** : sur les parcelles AB 195-191-192-194 au bénéfice de la commune pour « *Réalisation d'une venelle reliant la rue des Vergers à la rue St Stanislas avec aménagement d'un petit espace d'agrément, aire de jeux* »
10. **Créer ER n°66 (Ernée)** : sur les parcelles AO 240, 241, 242, 243, 244, 245, 247, 248, 401, 402 au bénéfice de la commune et de la Communauté de communes pour « *Aménagement d'un équipement public culturel* »
11. **Mettre à jour le tableau des ER**





**Création de l'ER n°63 à Juvigné (0.32 ha)**

<b>Avant</b>	<b>Après</b> (la zone N passe en UL dans le cadre de la révision allégée n°3 menée conjointement). L'extrait du zonage ci-dessous présente le futur zonage et l'ER créé via cette procédure de modification)
--------------	--



**Création de l'ER n°65 à St Denis de Gastines (0.07 ha)**

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
--------------	--------------



**Création de l'ER n°66 à Ernée (0.30 ha)**

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
--------------	--------------





Tableau des ER Après				
N°	DESTINATION	COMMUNE	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	EQUIPEMENTS SPORTIFS : AMENAGEMENT DU CARREFOUR	LARCHAMP	COMMUNE	3 958
2	RECTIFICATION DE LA VOIE COMMUNALE DE LA JAUNAI	LARCHAMP	COMMUNE	700
3	RECTIFICATION DE LA VOIE COMMUNALE DE LA JAUNAI	LARCHAMP	COMMUNE	518
4	ELARGISSEMENT RD 31 ENTRE ERNEE ET MONTAUDIN	LARCHAMP	DEPARTEMENT	22 350
5	CREATION D'UNE LIAISON DOUCE	LARCHAMP	COMMUNE	193
6	EXTENSION DU CIMETIERE	LARCHAMP	COMMUNE	1641
7	CREATION D'UNE LIAISON PIETONNE ET DEVELOPPEMENT DU POLE EQUIPEMENT	SAINT-DENIS- DE-GASTINES	COMMUNE	12 183
9	CREATION D'UNE VOIE D'ACCES AU QUARTIER DE LA LONGERAIE	ERNEE	COMMUNE	982
10	EXTENSION DE L'HOTEL DE VILLE	ERNEE	COMMUNE	118
11	PROJET DE MISE A 2x2 DE LA RD 31 ENTRE CHAILLAND ET ERNEE	ERNEE	DEPARTEMENT	723 432
12	CONTOURNEMENT SUD D'ERNEE	ERNEE	MULTIPLES	263 815
13	CHEMINEMENT PIETON ET EXTENSION DES BATIMENTS D'ACCUEIL ET D'EQUIPEMENT EXISTANTS	MONTENAY	COMMUNE	2 931
15	ELARGISSEMENT DU CARREFOUR	MONTENAY	COMMUNE	228
17	AMENAGEMENT CARREFOUR	MONTENAY	COMMUNE	4 299
18	AMENAGEMENT CARREFOUR	MONTENAY	COMMUNE	3 557
19	AMENAGEMENT CARREFOUR	MONTENAY	COMMUNE	3 457
20	AMENAGEMENT CARREFOUR	MONTENAY	COMMUNE	88
21	ELARGISSEMENT DU CHEMIN D'ACCES MENANT AU CIMETIERE ET AU PLAN D'EAU	MONTENAY	COMMUNE	1 011
22	CREATION D'UN PARKING SALLE POLYVALENTE	VAUTORTE	COMMUNE	4 227
23	LIAISON PIETONNE	VAUTORTE	COMMUNE	846
24	EXTENSION DU CIMETIERE ET EXTENSION / ACCES DES LAGUNES	VAUTORTE	COMMUNE	14 542
25	SECURISATION D'UN CARREFOUR AMENAGEMENT D'UN PARC DE STATIONNEMENT	VAUTORTE	COMMUNE	4144
26	CREATION VOIE D'ACCES A UNE FUTURE EXTENSION DE LA ZONE AUH	ST GERMAIN LE GUILLAUME	COMMUNE	479
27	ELARGISSEMENT DE VOIRIE CREATION D'UNE LIAISON DOUCE SECURISEE	ST HILAIRE DU MAINE	COMMUNE	962
28	VOIE DE CONTOURNEMENT DU CENTRE BOURG ET DE DESERTE DE LA ZONE AU	ST HILAIRE DU MAINE	COMMUNE	1 228
29	LIAISON ENTRE LE FUTUR QUARTIER AU NORD ET LA RUE DE LA RUE DE BRETAGNE	LA PELLERINE	COMMUNE	199
30	ELARGISSEMENT RD 30 ENTRE LA CROIXVILLE ET LA BOURGNEUF LA FORET	LA CROIXVILLE	DEPARTEMENT	10 792
31	CREATION SALLE POLYVALENTE	LA CROIXVILLE	DEPARTEMENT	2 239

32	PARC / ESPACE VERT A AMENAGER	LA BIGOTTIERE	COMMUNE	2 528
33	ELARGISSEMENT DU CHEMIN RURAL N15	LA BACONNIERE	COMMUNE	8 213
34	CREATION LIAISON DOUCE ENTRE LES QUARTIERS D'HABITAT ET LES EQUIPEMENTS SPORTIFS	LA BACONNIERE	COMMUNE	821
35	CREATION LIAISON DOUCE	LA BACONNIERE	COMMUNE	6 699
36	LIAISON PIETONNE	LA BACONNIERE	COMMUNE	1 437
37	CONTINUITE DE LA LIAISON DOUCE	JUVIGNE	COMMUNE	66
38	CONTINUITE VOIRIE POUR DESSERTE FUTURE ZONE AUH	JUVIGNE	COMMUNE	1 608
40	EXTENSION DU CIMETIERE	ANDOUILLE	COMMUNE	3 511
41	TALUTAGE DE LA RD 131	ANDOUILLE	COMMUNE	5 611
42	CONTOURNEMENT NORD	ANDOUILLE	COMMUNE	12 464
43	ELARGISSEMENT DU CHEMIN RURAL DE LA GRANGE, ACCES AU SECTEUR D'URBAN	ANDOUILLE	COMMUNE	523
44	CREATION D'UN BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES	ANDOUILLE	COMMUNE	2 362
45	RECTIFICATION DU CARREFOUR ENTRE LA RUE DE L'HOTEL DE VILLE ET LA RUE DU FORTIN	ANDOUILLE	COMMUNE	52
46	RECTIFICATION DE LA RUE DE LA CONVENACIERE	ANDOUILLE	COMMUNE	58
47	AMENAGEMENT DU CARREFOUR ENTRE LA RUE DE LA CONVENANCIERE ET LE CHEMIN DES SEPT	ANDOUILLE	COMMUNE	112
48	CREATION D'UNE VOIE D'ACCES AU FUTUR SECTEUR D'URBANISATION	ANDOUILLE	COMMUNE	527
49	AMENAGEMENT DU CARREFOUR ENTRE LA RD115 ET LA RD104	ANDOUILLE	COMMUNE	153
50	RECALIBRAGE DE LA RD115 ENTRE LE THEIL ET LA CROIX BLANCHE	ANDOUILLE	COMMUNE	5 989
51	CONTOURNEMENT OUEST	ANDOUILLE	COMMUNE	17 618
52	RECTIFICATION DU CHEMIN DU HAUT BOURG	ANDOUILLE	COMMUNE	114
53	ELARGISSEMENT RD 101 ENTRE ANDOUILLE ET MONTFLOURS	ANDOUILLE	DEPARTEMENT	5 490
54	ELARGISSEMENT RD 104 ENTRE ALEXAIN ET ANDOUILLE	ANDOUILLE	DEPARTEMENT	5 380
55	CONTOURNEMENT NORD-EST DE LA COMMUNE	ANDOUILLE	COMMUNE	29 073
56	CONTOURNEMENT EST	ANDOUILLE	COMMUNE	33 191
57	CREATION D'UN GIRATOIRE SUR LA RD 131	ANDOUILLE	COMMUNE	4 629
58	CREATION LIAISON DOUCE VERS LE STADE	CHAILLAND	COMMUNE	145
59	EXTENSION DU CIMETIERE	CHAILLAND	COMMUNE	1 258
60	CREATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT	CHAILLAND	COMMUNE	1 436
62	ACCES RESERVE POUR LA ZONE D'HABITAT AU SUD	CHAILLAND	COMMUNE	115
63	AMENAGEMENT D'UN CHEMIN PIETONNIER ET POMPE DE RELEVAGE	JUVINIERE	COMMUNE	3 216

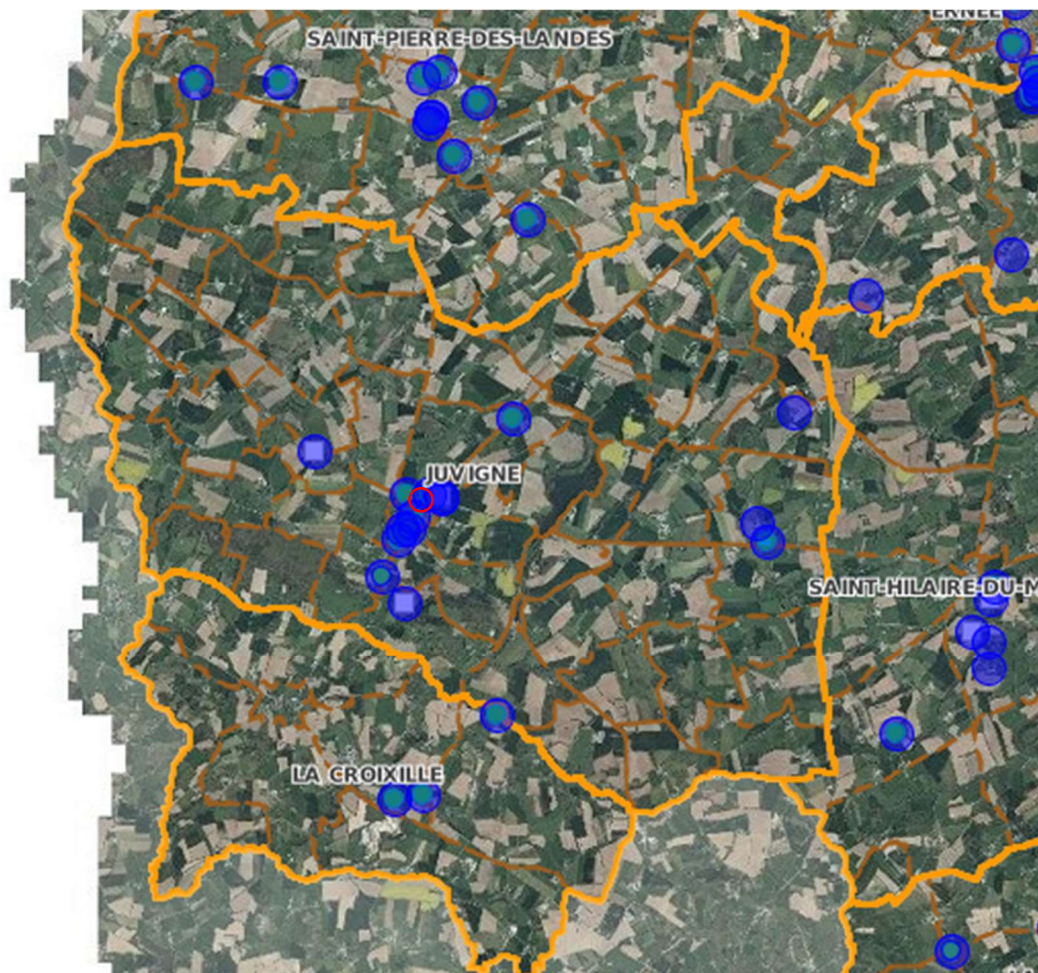
64	AMENAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT, D'UN ESPACE VERT ET D'UN EQUIPEMENT COMMUNAL EVENTUEL	ST GERMAIN LE GUILLAUME	COMMUNE	736
65	REALISATION D'UNE VENELLE RELIANT LA RUE DES VERGERS A LA RUE ST-STANISLAS AVEC AMENAGEMENT D'UN PETIT ESPACE D'AGREMENT, AIRE DE JEUX	ST DENIS DE GASTINES	COMMUNE	7 029
66	AMENAGEMENT D'UN EQUIPEMENT PUBLIC CULTUREL	ERNEE	COMMUNE/COMMUNAUTE DE COMMUNES	2 959

# Suppression d'une servitude de projet

Référence interne : Formulaire 103

## PRESENTATION

Situation du secteur concerné



Vue aérienne et PLUi du secteur concerné



## BESOIN EXPRIME

La collectivité a créé sur la parcelle AB 434 (commune de Juvigné), rue des Sorbiers une servitude projet dans le PLUi.

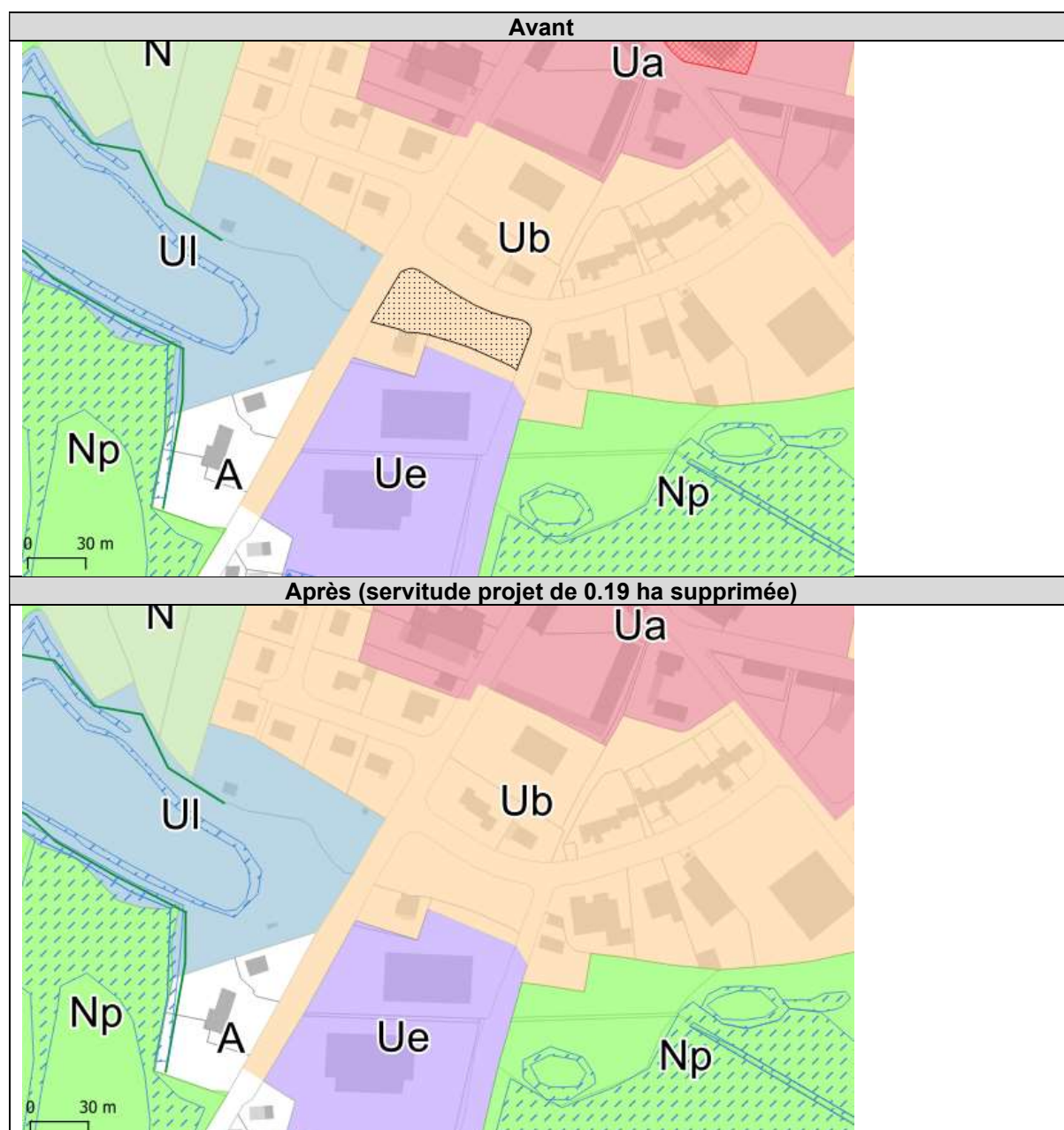
Cette servitude régit par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme permet de « figer » les constructions au-dessus d'un certain seuil dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. Elle a pour objectif de laisser le temps à la collectivité (5 ans maximum) de définir un projet précis sur les ensembles bâtis délimités.

La commune de Juvigné a fait l'acquisition de la parcelle AB 434 et le PLUi a été approuvé 25 novembre 2019. Cela fera donc bientôt 5 ans que la servitude de projet a été créée. La collectivité souhaite désormais la supprimer.

## EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de :

### 1. Supprimer la servitude projet (Juvigné)



# Intégrer les bandes de nuisances sonores sur le règlement graphique

## BESOIN EXPRIME

Plusieurs voies sont concernées par des bandes de nuisances sonores de 100m de part et d'autre de leur axe. Elles sont présentées ci-dessous.

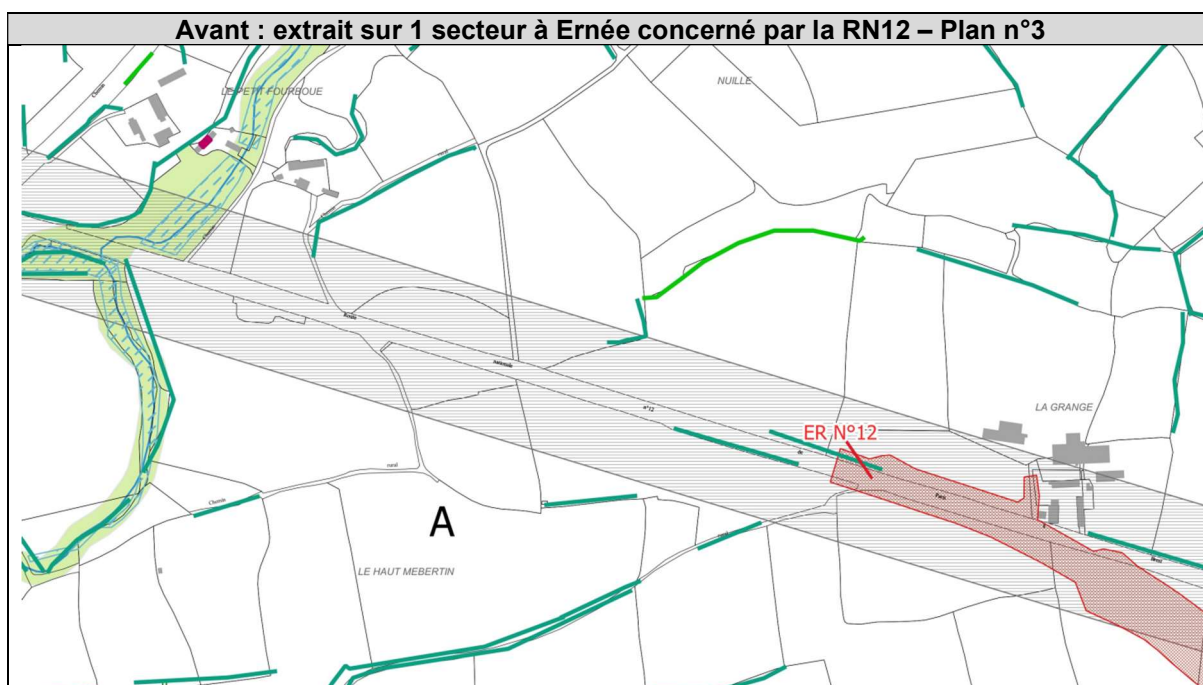
Annexe 1 : tableau de classement des infrastructures de transport terrestre

Nom de la voie	Origine du tronçon	Fin du tronçon	Commune	Classement (Catégorie de l'infrastructure)	Largeur des secteurs affectés en m
D31	GIRATOIRE SUD	RN 12	ERNEE	3	100
D31	LIMITE DE MONTENAY	GIRATOIRE SUD	ERNEE	3	100
N12	ENTREE AGGLO EST	GIRATOIRE EX RD 31 SUD	ERNEE	3	100
N12	GIRATOIRE EX RD 31 SUD	CARREFOUR RD 31 NORD	ERNEE	3	100
N12	LIMITE DE MONTENAY	ENTREE AGGLO EST	ERNEE	3	100
N12	GIRATOIRE RD 31 NORD	SORTIE AGGLO OUEST	ERNEE	3	100
N12	SORTIE AGGLO OUEST	LIMITE DE ST PIERRE DES LANDES	ERNEE	3	100
D31	CARREFOUR RD 165	LIMITE DE MONTENAY	CHAILLAND	3	100
D31	LIMITE DE ST HILAIRE DU MAINE	CARREFOUR RD 165	CHAILLAND	3	100
D31	LIMITE DE ST OUEN DES TOITS	ENTREE AGGLO SUD	LA BACONNIERE	3	100
D31	SORTIE AGGLO NORD	LIMITE DE ST HILAIRE DU MAINE	LA BACONNIERE	3	100
D31	LIMITE DE CHAILLAND	LIMITE DE ERNEE	MONTENAY	3	100
N12	LIMITE DE VAURTORTE	LIMITE DE ERNEE	MONTENAY	3	100
N12	LIMITE ERNEE	LIMITE LA PELLERINE	ST PIERRE DES LANDES	3	100
D31	LIMITE DE LA BACONNIERE	LIMITE DE CHAILLAND	ST HILAIRE DU MAINE	3	100
D31	LIMITE DE CHANGE	FIN2X2	ST OUEN DES TOITS	3	100
D31	FIN 2X2	LIMITE BACONNIERE	ST OUEN DES TOITS	3	100
N12	LIMITE CHATILLON SUR COLMONT	LIMITE MONTENAY	VAURTORTE	3	100

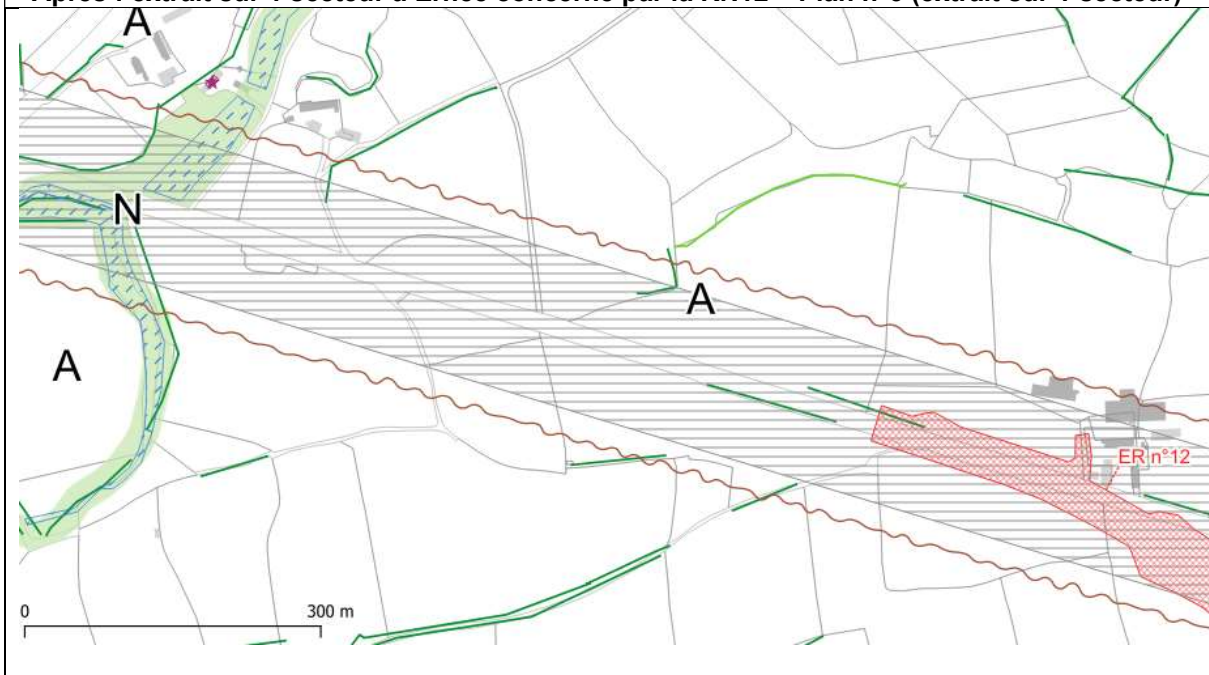
## EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de :

1. Apposer sur le zonage les bandes de nuisances sonores avec l'intitulé suivant : « secteur de nuisances sonores »



Après : extrait sur 1 secteur à Ernée concerné par la RN12 – Plan n°3 (extrait sur 1 secteur)



# Ajout de nouveaux bâtiments dont le changement de destination sera autorisé

## PRESENTATION

Le changement de destination consiste à **donner au bâtiment actuel une utilisation différente**, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, **il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet**. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 5 catégories définies par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme (CU) à une autre de ces catégories.

Liste des 5 types de destination de constructions et 23 sous- destinations :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement <i>(nb : un gîte est assimilable à un meublé de tourisme et donc à la sous-destination « Logement » s'il propose moins de trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle)</i>
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtel <i>(nb : un gîte est assimilable à un « hôtel » s'il propose au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle)</i>
	Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Lieux de culte
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

En application de l'article L 421-1 du CU, les changements de destination des constructions existantes, qu'ils s'accompagnent de travaux ou non, sont soumis :

- à permis de construire, s'ils ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment (R 421-14 du code de l'urbanisme)



- à déclaration préalable, qu'ils fassent ou non l'objet de travaux intérieurs (R421-17 du code de l'urbanisme).

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (art. R 421-14 du CU). Ainsi, la transformation d'une étable en pièce d'habitation ne constitue pas un changement de destination, les travaux étant projetés dans un bâtiment existant dont une partie était à usage d'habitation (CAA de Nancy du 16/05/2012 – n° 10NC01917).

## METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES BATIMENTS

### Critères définis dans le PLUi en vigueur

*Extrait du rapport de présentation du PLUi page 38 et suivantes*

Etant donné qu'en zones Agricole et Naturelle, aucune nouvelle construction en dehors de celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, les élus de la Communauté de Communes de l'Ernée ont souhaité permettre les changements de destination dans ces deux zones. En effet, le territoire est particulièrement riche en bâtiments agricoles de qualité telles que des longères ou des petites loges en pierres ou en terre qu'il est nécessaire de réhabiliter et de transformer éventuellement en habitat afin de valoriser ce patrimoine anciennement agricole.

Pour cela, les élus du territoire ont alors défini plusieurs critères leur permettant de recenser le bâti pouvant potentiellement changer de destination. En effet, ces bâtiments ont été recensés comme étant susceptibles de changer de destination. Ainsi, ce n'est pas parce que ces bâtiments ont été répertoriés qu'ils pourront obligatoirement changer de destination. Ils seront soumis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Dans le département de la Mayenne, la CDPENAF définit des critères de base pour aider les collectivités à établir le recensement. La Communauté de Communes de l'Ernée a souhaité définir de nouveaux critères au regard des caractéristiques territoriales qui forgent l'identité intercommunale.

Par ailleurs, la CDPENAF a transmis des critères à titre indicatif afin d'obtenir une base à l'échelle du département, aucun texte de loi ne définit ces critères, ce qui par conséquent ne remet pas en cause ceux retenus par les élus de la Communauté de Communes de l'Ernée.

Ci-contre les **4 critères** ayant permis d'établir le recensement des bâtiments sur le plan de zonage. Un document est également annexé au présent PLUi répertoriant les bâtiments avec une photographie.

Critères retenus dans le PLUi	
1	Bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale (pas en ruine)
2	Emprise au sol minimale ≥ à 65m <sup>2</sup>
3	Distance d'une habitation de tiers ≤ 100 mètres
4	Distance d'un bâtiment d'élevage ≥ à 100 mètres

Suite à une question posée à l'Assemblée Nationale concernant les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination et afin de lever toute ambiguïtés lors de l'instruction des futures autorisation d'occupation du sol et conformément à la réponse ministérielle, il est recommandé de préciser en secteurs agricole ou naturel du règlement du PLU(i), la temporalité d'application des mesures permettant la construction d'une extension et/ou d'une annexe à une habitation existante.

De ce fait, les élus de la Communauté de Communes ont souhaité y inscrire la règle suivante afin de clarifier l'autorisation de pouvoir y réaliser une extension :

*« Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination habitat, si l'ensemble des conditions est réuni :*

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
- L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
- L'extension\* devra respecter les dispositions inscrites au 4.1.1 »

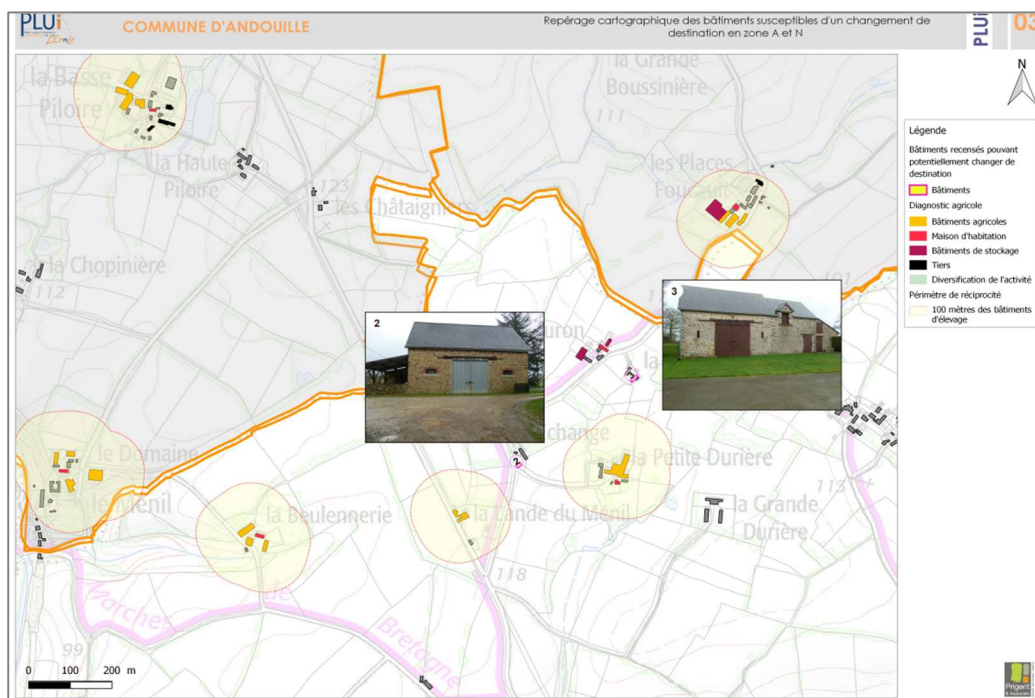
L'étude relative aux changements de destination réalisée sur le territoire de l'Ernée a permis d'identifier **766 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination et l'inscrire au plan de zonage.

A titre indicatif, ce que cela représente par commune :

Communes	Changements de destination recensés dans le PLUi
Andouillé	51
La Baconnière	50
La Bigottière	47
Chailland	56
La Croixille	83
Ernée	38
Juvigné	63
Larchamp	27
Montenay	113
La Pellerine	15
Saint-Denis-de-Gastines	56
Saint-Germain-le-Guillaume	51
Saint-Hilaire-du-Maine	26
Saint-Pierre-des-Landes	50
Vautorte	40
<b>Total</b>	<b>766</b>

En annexe du PLUi, les bâtiments dont le changement de destination est autorisé sont localisés sur des planches graphiques par commune présentant également les périmètres de réciprocité.

Extrait de l'annexe du PLUi appelée « Etude de recensement des bâtiments susceptibles d'un changement de destination en zone A et N »



## Critères ajustés pour l'identification de nouveaux bâtiments dans le cadre de cette modification du PLUi

Il est nécessaire de rappeler que tout bâtiment identifié dans le PLUi n'ouvre pas de droits automatiques à changer la destination du bâtiment concerné.

Ce repérage dans le PLUi permet au porteur de projet de saisir la CDPENAF (si le bâtiment se situe en zone A) ou la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages appelée « CDNPS » (si le bâtiment se situe en zone N) qui rendent **un avis conforme** sur le projet de changement de destination.

La réalisation du projet incombe donc à l'avis conforme de ces commissions départementales.

La CDPENAF a porté à la connaissance de la collectivité les critères qu'elle applique dans le cas des avis conformes. Ils sont présentés ci-après.

Afin d'éviter tout nouveaux refus liés à l'avis conforme de la CDPENAF, seuls les bâtiments respectant les critères de la CDPENAF ont été retenus pour être repérés au PLUi comme pouvant changer de destination (hormis une distance retenue par la collectivité de 100 m d'une habitation de tiers au lieu de 50 m pour la CDPENAF).

La collectivité **maintient** les bâtiments dont le changement de destination est autorisé dans le **PLUi approuvé** et qui ont été identifiés sur la base des critères présentés dans le rapport de présentation.

Critères retenus par la CDPENAF	Bâtiments nouvellement repérés répondent aux critères suivants :
Bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale (pas en ruine)	
Emprise au sol minimale $\geq$ à 80 m <sup>2</sup>	
Distance d'une habitation de tiers $\leq$ 50 m	Distance d'une habitation de tiers $\leq$ 100 mètres
Distance d'un bâtiment d'élevage $\geq$ 125 m	
Distance d'un hangar agricole $\geq$ 50 m	
	Arrêt de l'activité agricole depuis 2021 (soit depuis 3 ans) : dans ce cas, les distances depuis les bâtiments agricoles peuvent être inférieures.

Pour chaque nouveau bâtiment identifié, une fiche a été établie afin de recueillir les éléments suivants :

- Dénomination du secteur concerné
- Références cadastrales
- Zonage actuel
- Identité du demandeur
- Coordonnées du demandeur (adresse, mail, tél)
- Informations nécessaires pour analyser la demande

### **Pour chaque demande de changement de destination :**

- Une vue aérienne ou un plan précisant la destination du bâtiment concerné et des bâtiments existants situés dans son environnement proche
- Les renseignements suivants :
  - Son emprise au sol en m<sup>2</sup>
  - Sa hauteur en m
  - Sa destination future : à quoi va-t-il servir ?
  - Son aspect extérieur
  - Une description de l'état du bâtiment
  - Sa distance avec le bâtiment agricole le plus proche

- Au moins 1 photo du bâtiment

Nombre de bâtiments dont le changement de destination sera proposé dans le cadre de cette procédure de modification du PLUi :

<b>Commune</b>	<b>CD « Habitation »</b>
Andouillé	2
La Baconnière	2 + 1 erreur de repérage à corriger
La Bigottière	1
Chailland	6 + 1 erreur de repérage à corriger
Montenay	2 + 1 erreur de repérage à corriger
Croixille	0 (1 erreur de repérage à corriger)
Ernée	3
St-Denis-de-Gastines	2
St-Hilaire-du-Maine	2
St-Pierre-des-Landes	3
Vautorte	1
<b>Total</b>	<b>24 + 4 erreurs de repérage à corriger (mauvais bâtiment repéré)</b>

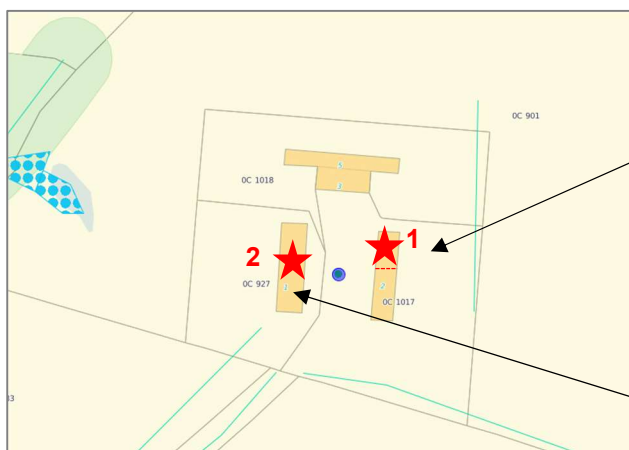
# PRESENTATION DES NOUVEAUX BATIMENTS IDENTIFIES PAR COMMUNE

## Commune d'Andouillé

Référence interne : Formulaire 67

### La Grande Durière

Localisation des bâtiments concernés :



Agricole au Nord (changement de destination demandé pour la **destination HABITATION** que pour la partie Nord du bâtiment). Logement existant au Sud

Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situés hors périmètre sanitaire agricole.

Bâtiment 1 :



- Références cadastrales : OC 1017
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 250 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 9,35 m au faitage
- Destination future : Habitation (un logement existe déjà dans la partie Sud du bâtiment)
- Aspect extérieur et description : bâtiment en pierres en très bon état
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : plus de 100 m

Bâtiment 2 : parcelle 927



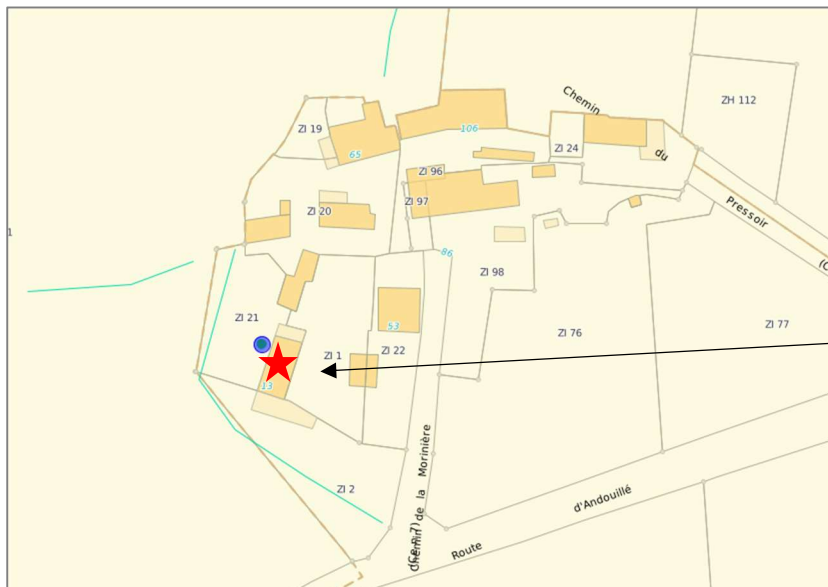
- Références cadastrales : 0C 927
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 280 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 10,30 m au faitage
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : bâtiment en pierres en très bon état
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : plus de 100 m

# Commune de La Baconnière

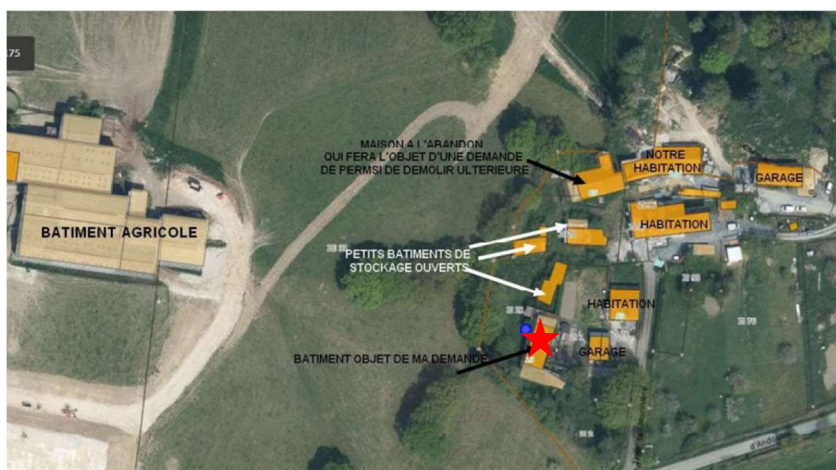
## La Morinière

Référence interne : Formulaire 38

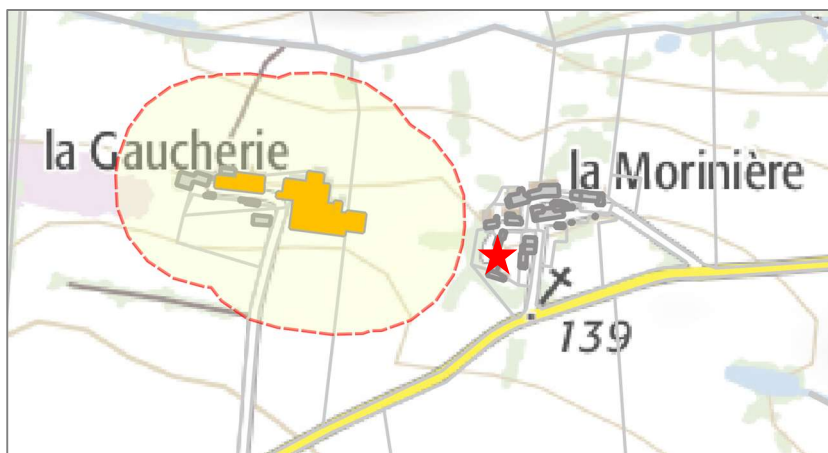
Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la destination **HABITATION**



Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du bâtiment :



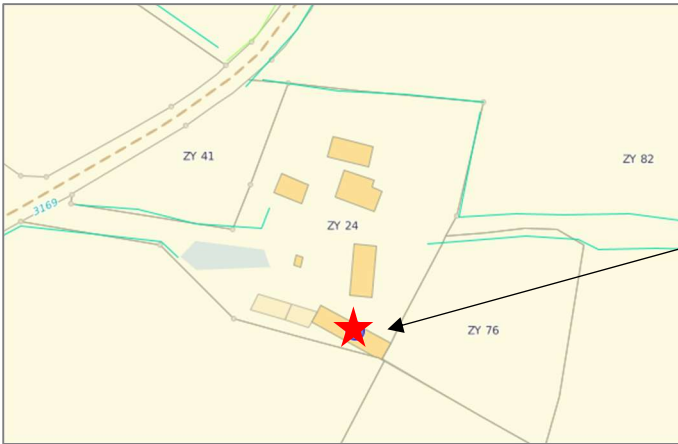
- Références cadastrales : ZI 0021
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 120 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 7,40 au faîtage
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description :
  - Bâtiment en pierres avec une grande ouverture en façade Ouest avec porte en bois.
  - Il possède 2 appentis en tôle visibles au Nord et au Sud (seront abattus).
  - La façade Est est aveugle et est en limite de propriété avec la maison d'habitation voisine.
  - Le bâtiment se dégrade actuellement. Il y a eu quelques chutes de pierres et la couverture est à refaire. La charpente est toutefois en bon état.
  - Les murs Est et Nord sont également en bon état.
  - La façade Nord nécessite des travaux de maçonnerie pour être solidifiée.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : plus de 125 m



## La Hétauderie

Référence interne : Formulaire 44

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du bâtiment :

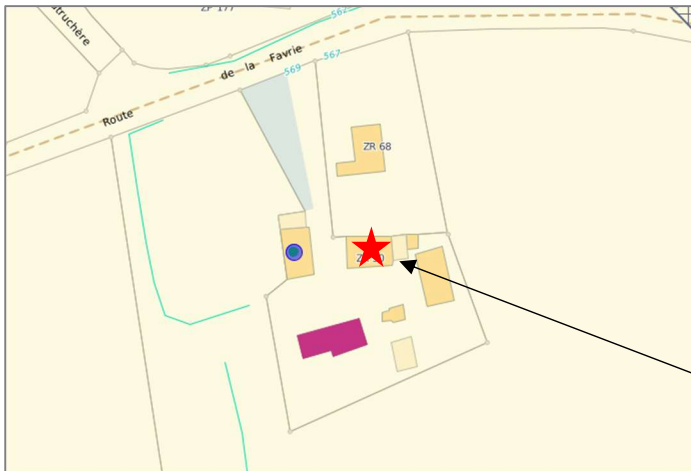


- Références cadastrales : ZY 0024
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 200 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 7 m au faîtage
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres, couverture en tôle. Les murs sont en bon état. La charpente est également en bon état.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : plus de 125 m

## La Boutruchère (correction erreur matérielle)

Référence interne : Formulaire 100

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Note concernant le bâtiment déjà identifié dans le PLUi pour un changement de destination potentiel :

→ Inversion de photo de bâtiment dans l'annexe du PLUi page 20, la photo fournie pour le bâtiment repéré 38 correspond à celle du bâtiment objet de la présente demande.

Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du bâtiment :



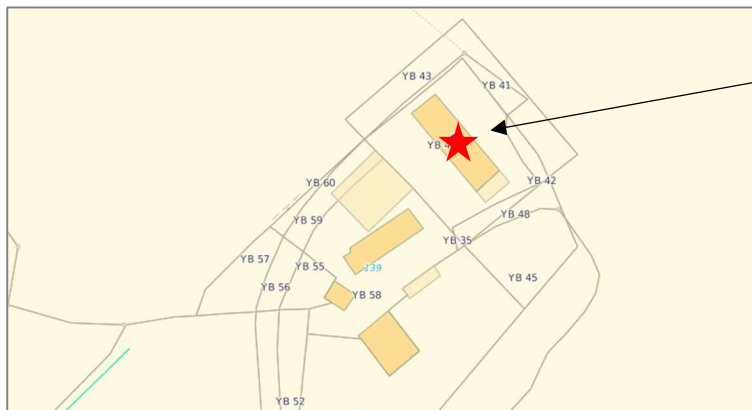
- Références cadastrales : ZR 0050
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 130 m<sup>2</sup> (partie en pierres) et 30 m<sup>2</sup> (partie en bois)
- Hauteur en m : environ 7,80 m au faîtage
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres avec les joints refaits. Pignon couvert d'un enduit à la chaux. Toiture recouverte d'ardoises. Bon état général.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : plus d'1 km

## Commune de La Bigottière

### La Ravardière

Référence interne : Formulaire 62

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Le périmètre sanitaire présenté dans le diagnostic agricole du PLUi n'est plus d'actualité, l'activité agricole ayant cessé depuis 3 ans.

Photographies du bâtiment :



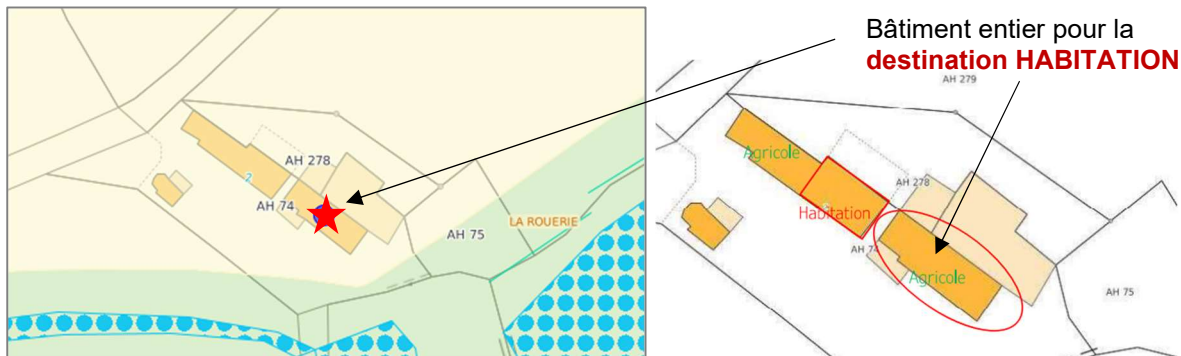
- Références cadastrales : YB 0040
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 300 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 9 m au faîtage
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres avec joints en très bon état.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Le bâtiment agricole le plus proche avec périmètre sanitaire se trouve à 800m.

## Commune de Chailland

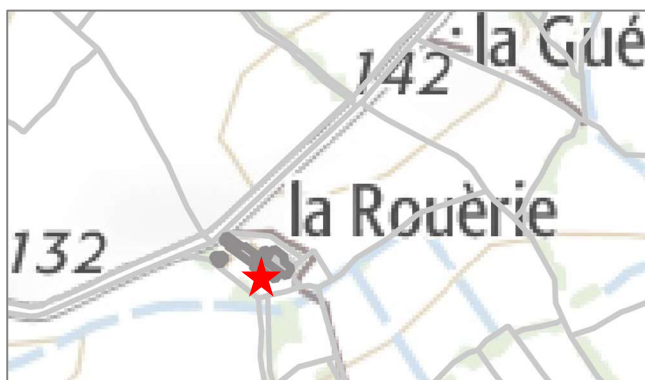
### La Rouerie

Référence interne : Formulaire 48

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du bâtiment :



- Références cadastrales : AH 0074
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 133,7m<sup>2</sup> pour la loge et 42 m<sup>2</sup> pour la loge mitoyenne
- Hauteur en m : environ 6 à 8 m au faîtage (terrain en pente)
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres. Maçonnerie en bon état. Charpente à refaire, ouvertures à créer.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## La Ferme / La Forge

Référence interne : Formulaire 51

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment partie Est pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du Bâtiment :

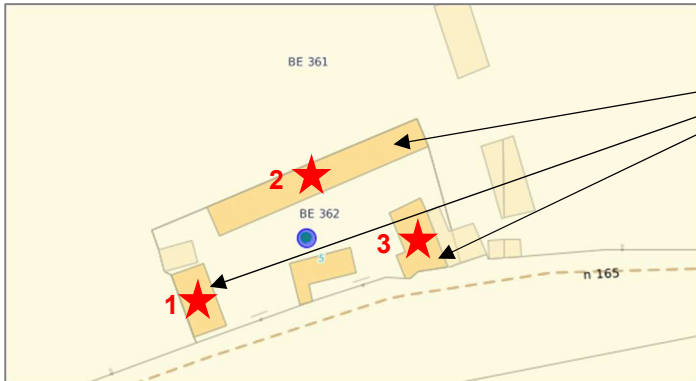


- Références cadastrales : AL 0307
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : 242 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : 4,26 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres. Murs et toiture en bon état.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## Les Charbonneries

Référence interne : Formulaire 58

Localisation des bâtiments concernés (étoile rouge) :



3 Bâtiments entiers pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



L'exploitation agricole a cessé son activité depuis le 31/12/2021 et ne possède aucune terre autour des bâtiments proposés pour le changement de destination pour reprendre une activité.

Bâtiment 1 :



Bâtiment 2 :



Bâtiment 3 :



- Références cadastrales : BE 0362
- Zonage actuel : A (agricole)

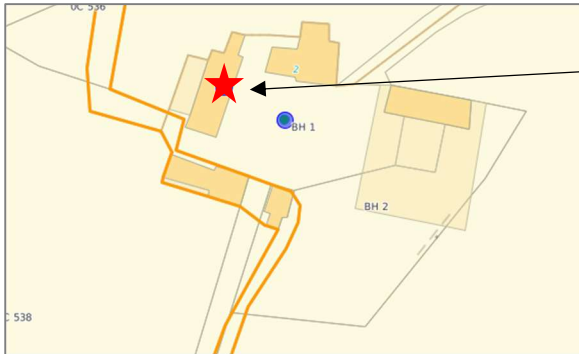
	Emprise au sol en m <sup>2</sup>	Hauteur en m	Destination future	Aspect extérieur et description
Bâtiment 1	109 m <sup>2</sup>	11 m	Habitation	Bâtiment en pierres. Murs en bon état. Charpente qui s'abîme.
Bâtiment 2	287 m <sup>2</sup>	7,50 m	Habitation	Bâtiment en pierres. Murs en état correct. Charpente et planches qui s'abîment.
Bâtiment 3	111 m <sup>2</sup>	7,50 m	Habitation	Bâtiment en pierres. Murs et charpente en bon état.

- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## La Rivière

Référence interne : Formulaire 142

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Le bâtiment est situé au sein d'un périmètre sanitaire agricole selon le diagnostic agricole du PLUi. Toutefois, l'activité agricole des demandeurs a cessé depuis le 18 décembre 2019.

Ils indiquent que le bâti agricole le plus proche est situé à 400m

Photographies du Bâtiment :



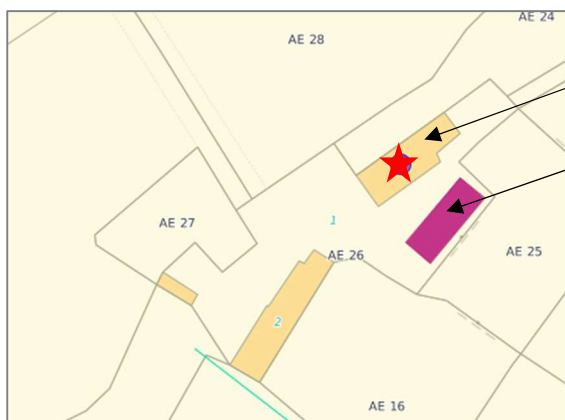
- Références cadastrales : BH 0001
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 127 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 6,93 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres. Murs épais et sains, toujours entretenus.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m (environ 400 m)



## La Bardoulais (correction erreur matérielle)

Référence interne : Formulaire 147

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

Note : Il s'agit de corriger une erreur de localisation : c'est un hangar en tôle qui a été identifié dans le PLUi au lieu du bâtiment en pierres situé en face et identifié ci-contre via une étoile rouge.

Il convient donc de corriger cette erreur. La photographie présentée en annexe du PLUi dans l'étude de recensement des bâtiments susceptibles de changer de destination est, elle, bonne.

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du Bâtiment :



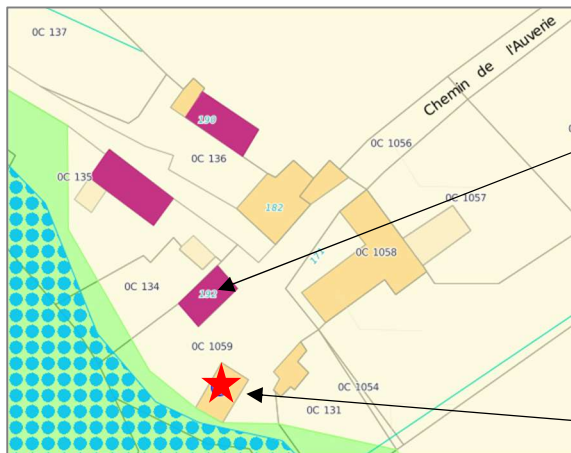
- Références cadastrales : AE 0026
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 196 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 7 à 8 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## Commune de Montenay

### L'Auverie (correction erreur matérielle)

Référence interne : Formulaire 152

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Note : Il s'agit de corriger une erreur de localisation : c'est une maison d'habitation qui a été identifiée dans le PLUi au lieu du bâtiment en pierres situé en face (loge agricole) et identifié ci-contre via une étoile rouge.

Il convient donc de corriger cette erreur. La photographie présentée en annexe du PLUi dans l'étude de recensement des bâtiments susceptibles de changer de destination est, elle, bonne.

Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du Bâtiment :



A droite, l'habitation identifiée à tort dans le PLUi en bâtiment pouvant changer de destination :

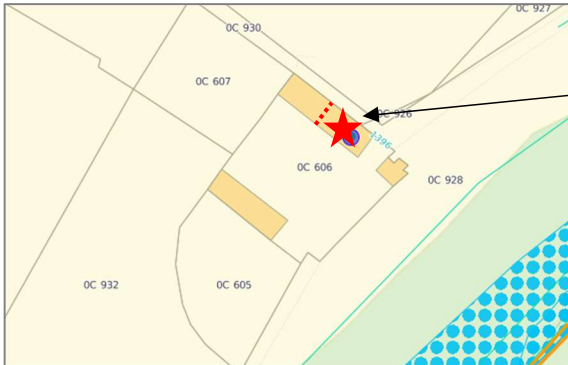


- Références cadastrales : OC 1059
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : 80 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 3,50 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres. Toiture ardoise à refaire. Murs en état correct. Bâtiment situé dans un petit hameau de plusieurs habitations.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## L'Islandière

Référence interne : Formulaire 81

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment partie Est pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du Bâtiment :



Bâtiment concerné est situé à droite :

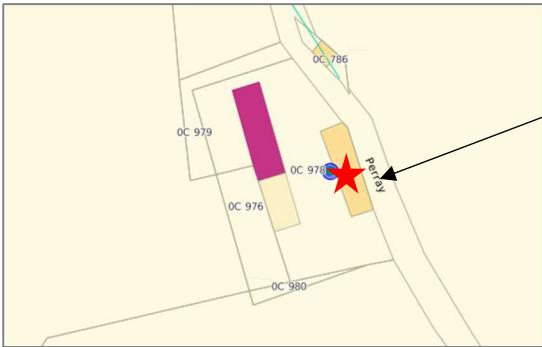


- Références cadastrales : OC 606
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 203 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 3 m à l'égout
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres en bon état.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## Le Petit Gevereau

Référence interne : Formulaire 88

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du Bâtiment :



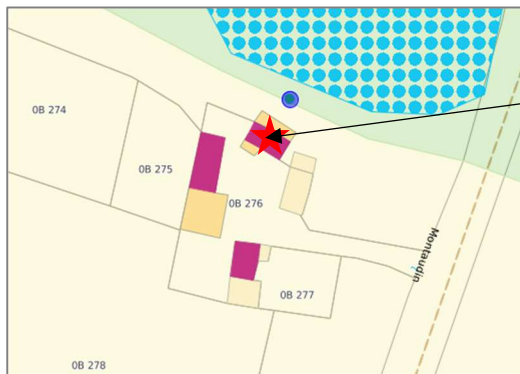
- Références cadastrales : OC 978
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 203 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 3 m à l'égout
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres en bon état.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## Commune de Croixille

### La Triquelière (correction erreur matérielle)

Référence interne : Formulaire 75

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Note : Il s'agit de corriger une erreur dans le PLUi actuel : le bâtiment est déjà repéré mais indiqué comme mesurant 67 m<sup>2</sup> au PLUi alors que son emprise au sol est de 81 m<sup>2</sup> en réalité. De plus, il n'y a pas de photo du bâtiment dans l'annexe du PLU dédiée aux changements de destination en page 11. La photo présente numérotée 52 doit être modifiée par la photo identifiée ci-dessous avec **l'étoile rouge**.



Il convient donc de corriger cette erreur.

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du Bâtiment :



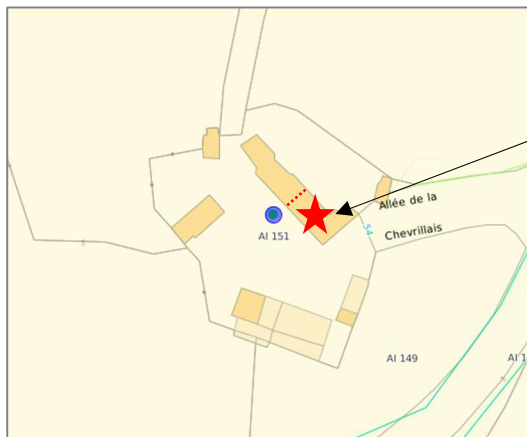
- Références cadastrales : OB 0276
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 81 m<sup>2</sup> pour le bâtiment principal + 49 m<sup>2</sup> pour l'appentis attenant
- Hauteur en m : environ 6,40 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres en bon état. Maçonnerie apparente en pierres, joints à refaire. Couverture en ardoise naturelle mais bâchée en partie actuellement.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m (Environ 450 m)

## Commune d'Ernée

### La Chevrillais

Référence interne : Formulaire 126

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment partie Est pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du Bâtiment :

La partie a étoilée est celle de droite sur la photo (étoile rouge).

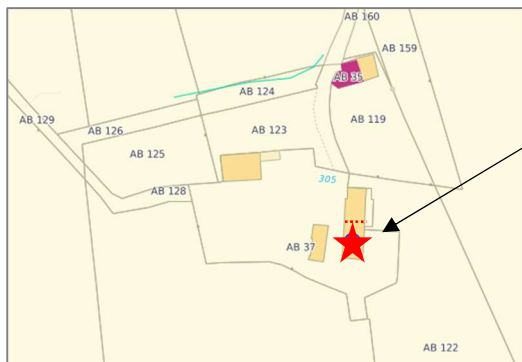


- Références cadastrales : AI 0151
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 224 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 6 à 8 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres en bon état (murs et charpente).
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## Le Bas Patis

Référence interne : Formulaire 120

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment partie Sud pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographies du Bâtiment :

La partie a étoilée est celle de droite sur la photo (étoile rouge).



- Références cadastrales : AB 0037
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 90 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 8,20 au faîtage
- Destination future : Habitation

Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres dont les murs ont une épaisseur de 0,60m. Toiture en ardoises (refaite). Isolation du bâtiment date de 2 à 6 ans. Ouvertures double vitrage changées il y a 6 ans (porte, fenêtres, baie vitrée) :

- Ouvertures en bois (façade Ouest). Ouverture en bois et PVC (pignon Sud et façade Est). Linteaux en bois ou pierres.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## La Louvellière

Référence interne : Formulaire 124

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la destination **HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Le périmètre sanitaire présenté dans le diagnostic agricole du PLUi n'est plus d'actualité, l'activité agricole ayant cessé depuis plus de 3 ans sur ce site.

Plan de la destination des bâtiments au sein de l'exploitation :



Les bâtiments présentant **une croix rouge** sont destinés à être démolis.

Hangars pour un usage professionnel



Photographies du Bâtiment :



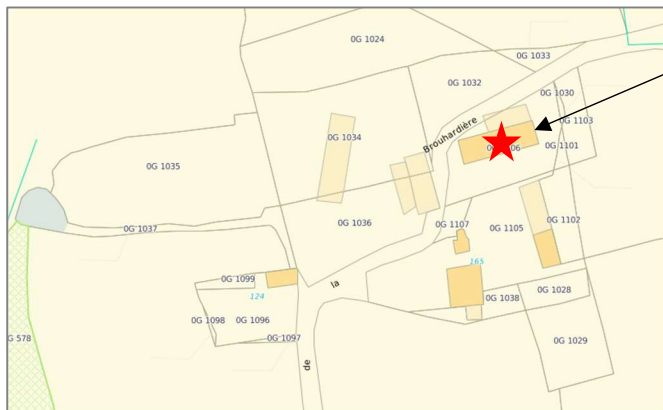
- Références cadastrales : BI 0138
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 180 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 7 à 9 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres. Bon état général.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : 500 m

## Commune de Saint-Denis-de-Gastines

### La Brouhardière

Référence interne : Formulaire 116

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

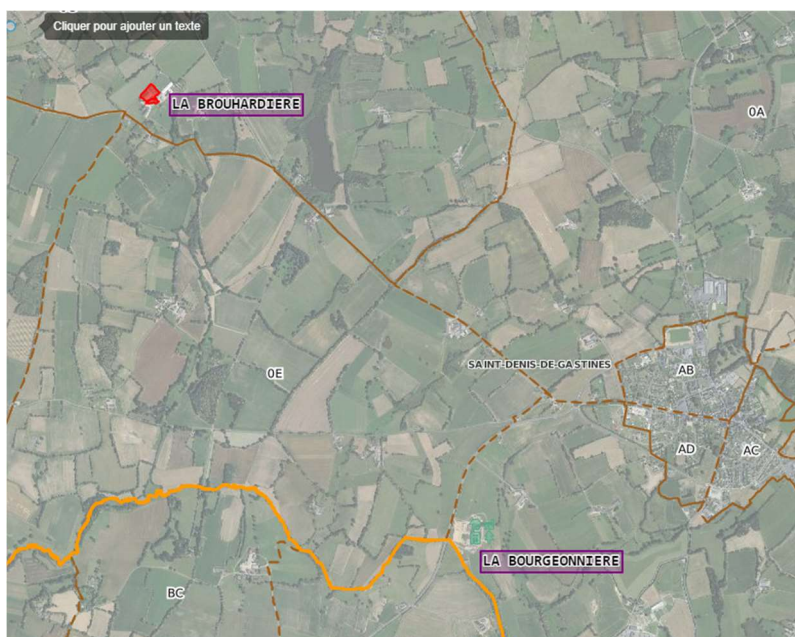
Extrait du diagnostic agricole :



Le bâtiment concerné est situé au sein de l'exploitation.

Les porteurs de projet confirment que leur activité agricole a cessé depuis au moins 3 ans sur ce site (depuis le 01/01/2020). En effet, le siège du GAEC est désormais situé au sein du lieu-dit de la Bourgeonnière.

Le siège d'exploitation du Gaec de la Bourgeonnière est situé à au lieu-dit du même nom. Il n'est donc plus situé au sein du lieu-dit La Brouhardière.



Photographie du Bâtiment :

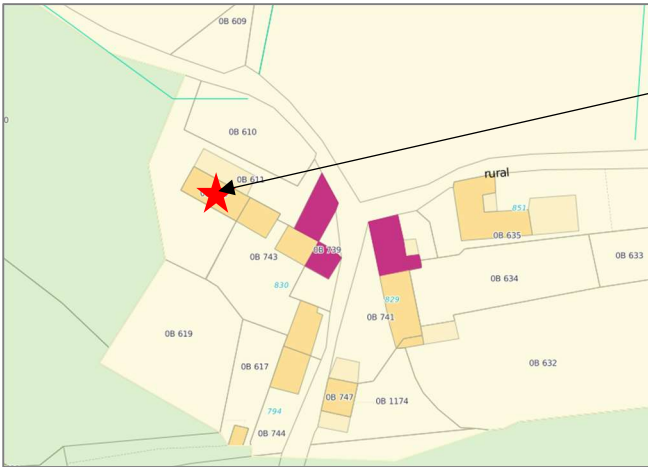


- Références cadastrales : 0G 1106
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 150 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 5,5 m à l'égout et 8 à 9 m au faitage
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : grange en pierres en bon état (murs sains mais charpente à refaire).
- Distance avec le bâtiment agricole abritant des animaux le plus proche : Plus de 125 m mais distance de 30m avec un hangar de stockage.

## La Chevillardière

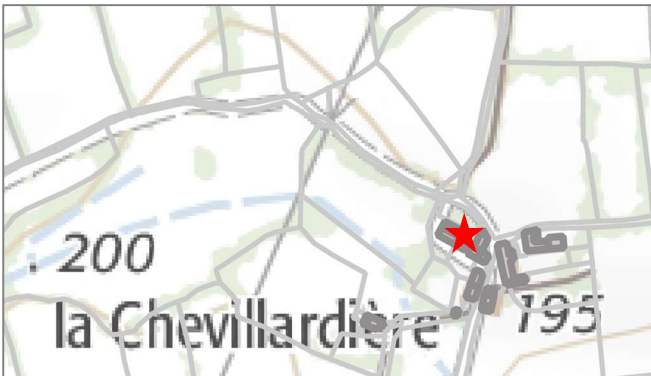
Référence interne : Formulaire 117

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographie du Bâtiment :



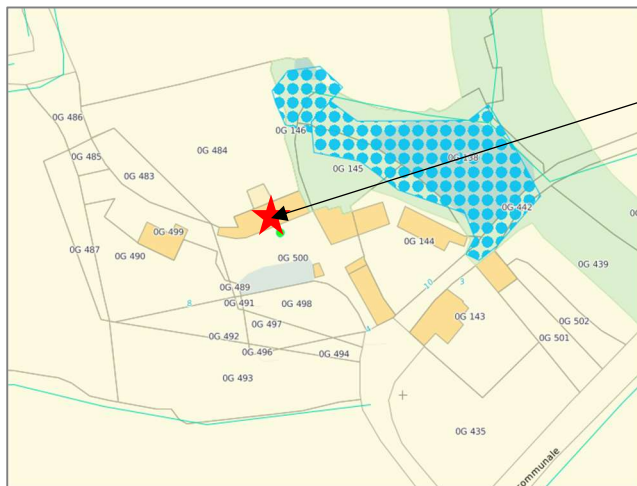
- Références cadastrales : OB 612
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : 80 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 7,5 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Longère en pierres en bon état avec toiture ardoise à réparer. Orientation Sud. Charpente traditionnelle en bois en bon état.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m (environ 420 m)

## Commune de Saint-Hilaire-du-Maine

### Chevrus

Référence interne : Formulaire 70

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) :



Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Photographie du Bâtiment :

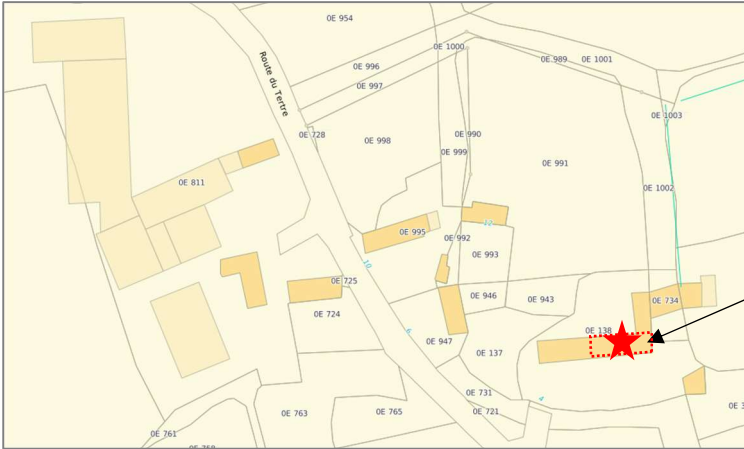


- Références cadastrales : OG 0500
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 120 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 7 à 8 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres. Toiture ardoises (charpente délabrée)
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m

## La Grande Roche

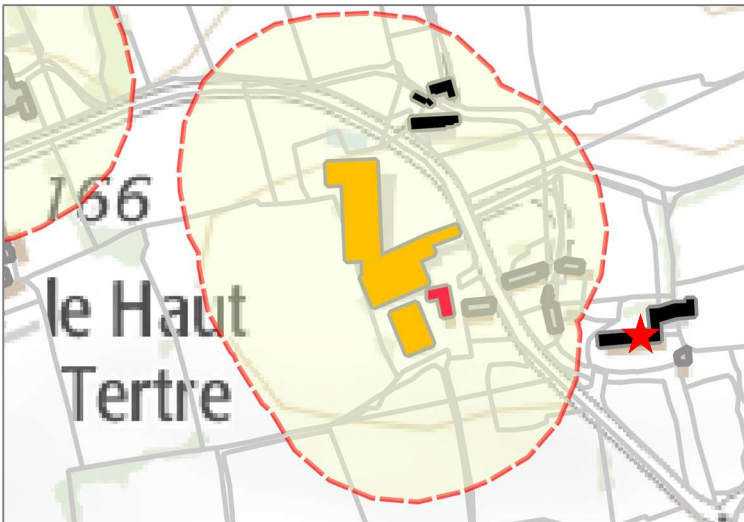
Référence interne : Formulaire 160

Localisation du bâtiment concerné (étoile rouge) : ancienne étable



Bâtiment partie Est pour la **destination HABITATION**

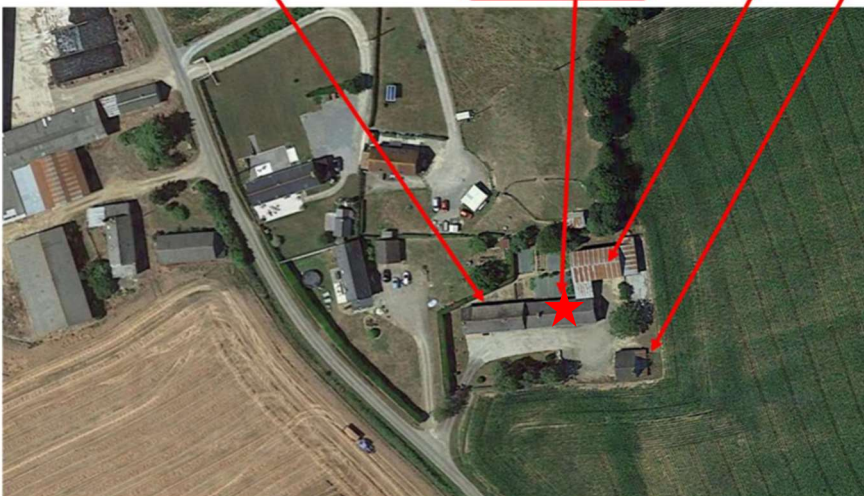
Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Vue d'ensemble

Vue d'ensemble : Maison d'habitation – Ancienne étable – Hangar agricole - Fournil



Photographies du Bâtiment : La partie a étoilée est celle de droite sur la photo (étoile rouge).



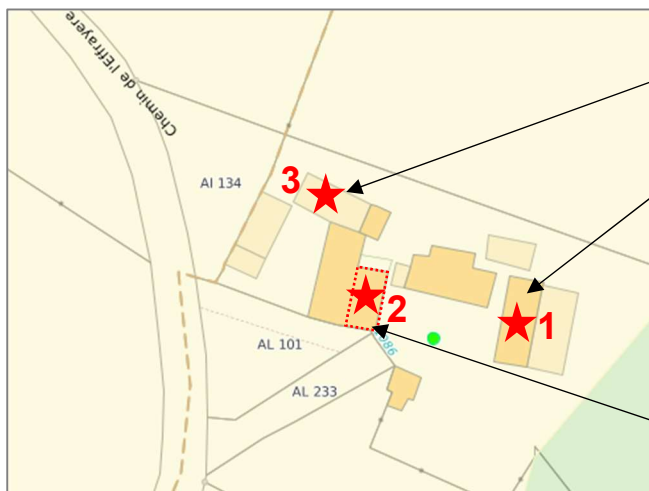
- Références cadastrales : 0E 138
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : environ 126 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 6 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres. La charpente de cette ancienne étable est en bon état. La couverture est amiantée et pourrait être remplacée. Les murs extérieurs sont en bon état même s'ils pourraient être nécessaire de refaire un peu de maçonnerie. Les solives du plancher sont en bon état. Certaines parties du plancher sont à rénover. Belle cheminée dans l'une des deux pièces.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m (environ 135 m)

## Commune de Saint-Pierre-des-Landes

### La Blandinière

Référence interne : Formulaire 77

Localisation des bâtiments concernés (étoile rouge) :

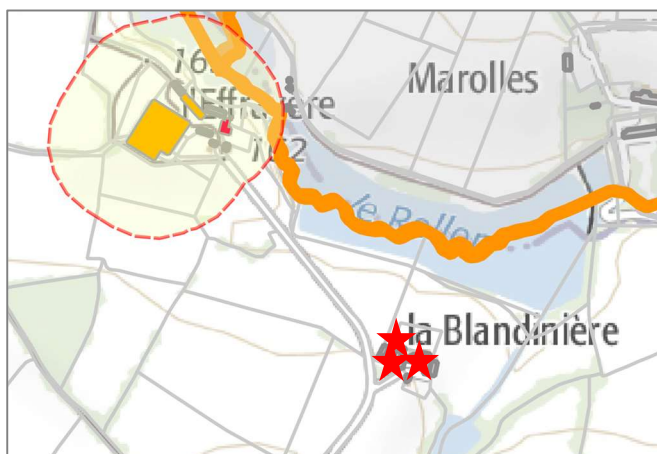


Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

Bâtiment entier pour la **destination HABITATION**

Bâtiment partie Est pour la **destination HABITATION**

Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.

Plan de localisation des bâtiments existants :



**1** : Bâtiment agricole à étoiler

**2** : Bâtiment agricole à étoiler

**3** : Bâtiment agricole à étoiler

**4** : Habitation

**5** : four à pain



Bâtiment 1 : A étoiler



Bâtiment 2 : A étoiler



Bâtiment 3 : A étoiler



Vue d'ensemble :



- Références cadastrales : AL 234
- Zonage actuel : A (agricole)

	Emprise au sol en m <sup>2</sup>	Hauteur en m	Destination future	Aspect extérieur et description
Bâtiment 1	130 m <sup>2</sup>	7 – 8 m	Habitation	Bâtiment en pierres, toiture ardoise. Murs sains et en bon état. Charpente nécessite des travaux.
Bâtiment 2	95 m <sup>2</sup>	7 – 8 m	Habitation	Bâtiment en pierres, toiture ardoise. Charpente délabrée
Bâtiment 3	129 m <sup>2</sup>	7 – 8 m	Habitation	Bâtiment en pierres, toiture en ardoises et tôles, charpente et toiture à refaire

- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m (Ferme de l'Effrayère approximativement à 600 m)

## Commune de Vautorte

### Les Beuchetières

Référence interne : Formulaire 118

Localisation du bâtiment entier pour la destination **Habitation** (étoile rouge) : situé dans la marge de recul depuis l'axe de la RN 12



Il est rappelé que les dispositions de l'article L111-7 du code de l'urbanisme autorise le changement de destination d'une construction existante dans une marge de recul. L'accès à la construction est effectué via un chemin d'accès à l'ancien corps de ferme déjà existant (donc pas directement depuis la RN12).

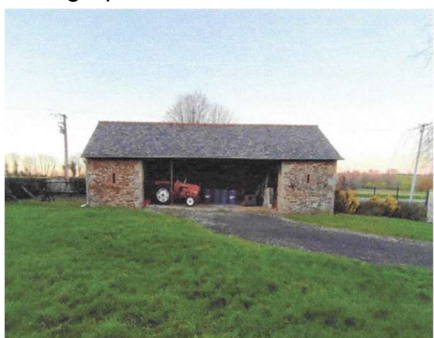
Extrait du diagnostic agricole :



Situé hors périmètre sanitaire agricole.



Photographies du Bâtiment :



- Références cadastrales : OD 1155
- Zonage actuel : A (agricole)
- Emprise au sol en m<sup>2</sup> : 85,4 m<sup>2</sup>
- Hauteur en m : environ 5 m
- Destination future : Habitation
- Aspect extérieur et description : Bâtiment en pierres. Couverture en ardoises naturelles. Ancienne loge de stockage agricole. Sol en terre battue. Murs et couverture sains.
- Distance avec le bâtiment agricole le plus proche : Plus de 125 m (environ 1 km)

## EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

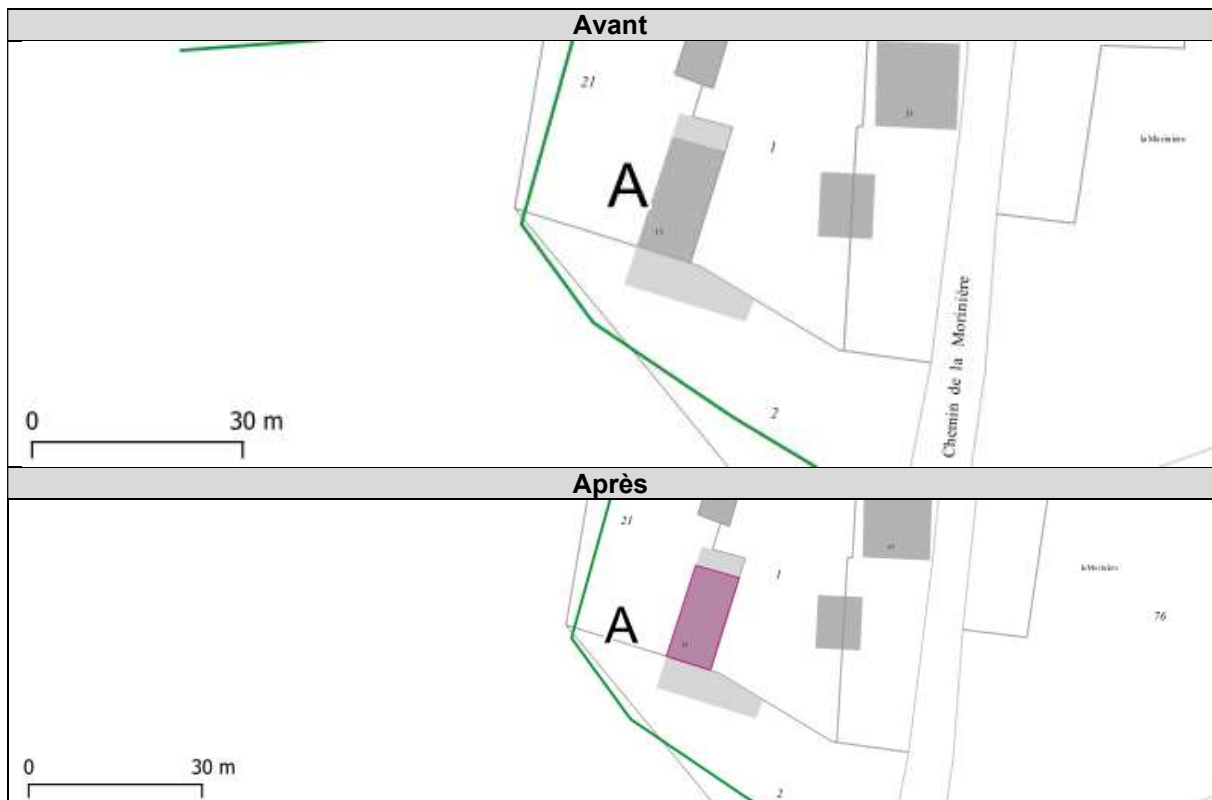
Commune d'Andouillé

*La Grande Durière*



# Commune de La Baconnière

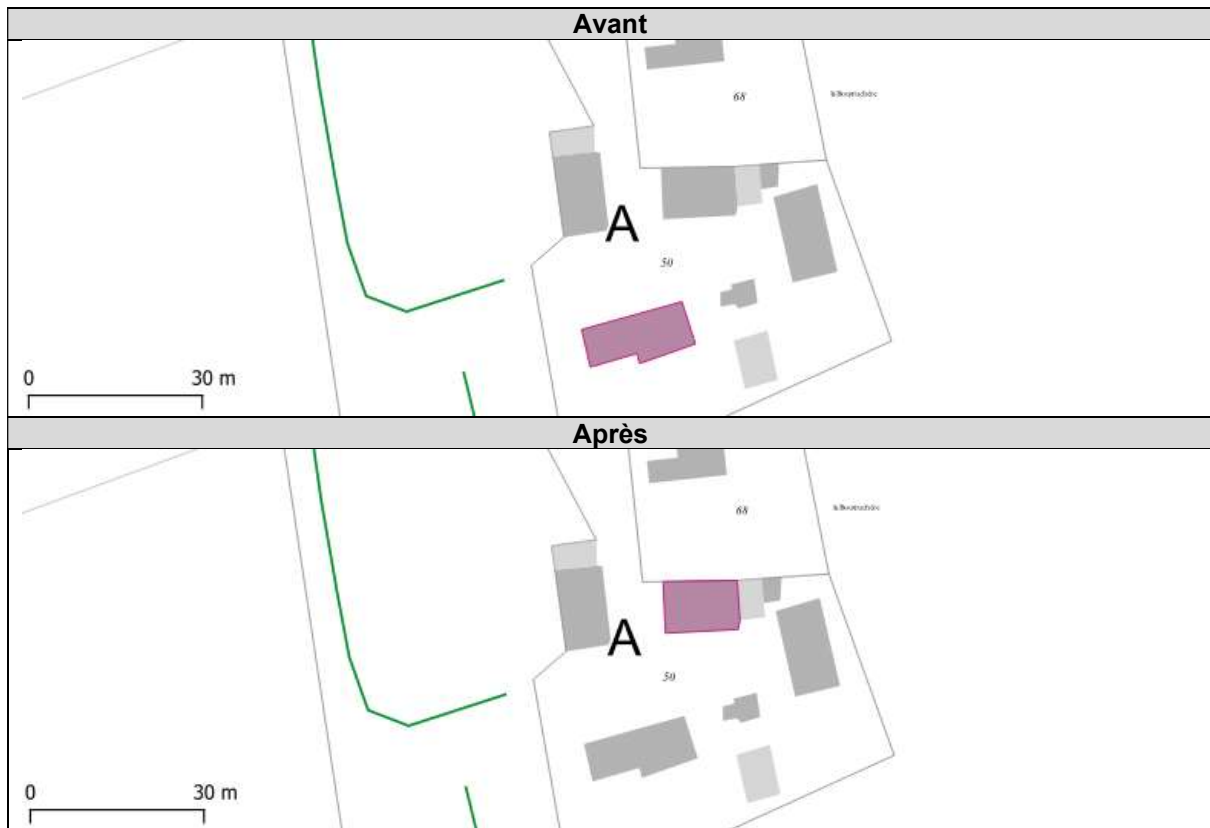
## La Morinière



*La Hétauderie*



*La Boutruchère (correction erreur matérielle)*



# Commune de La Bigottière

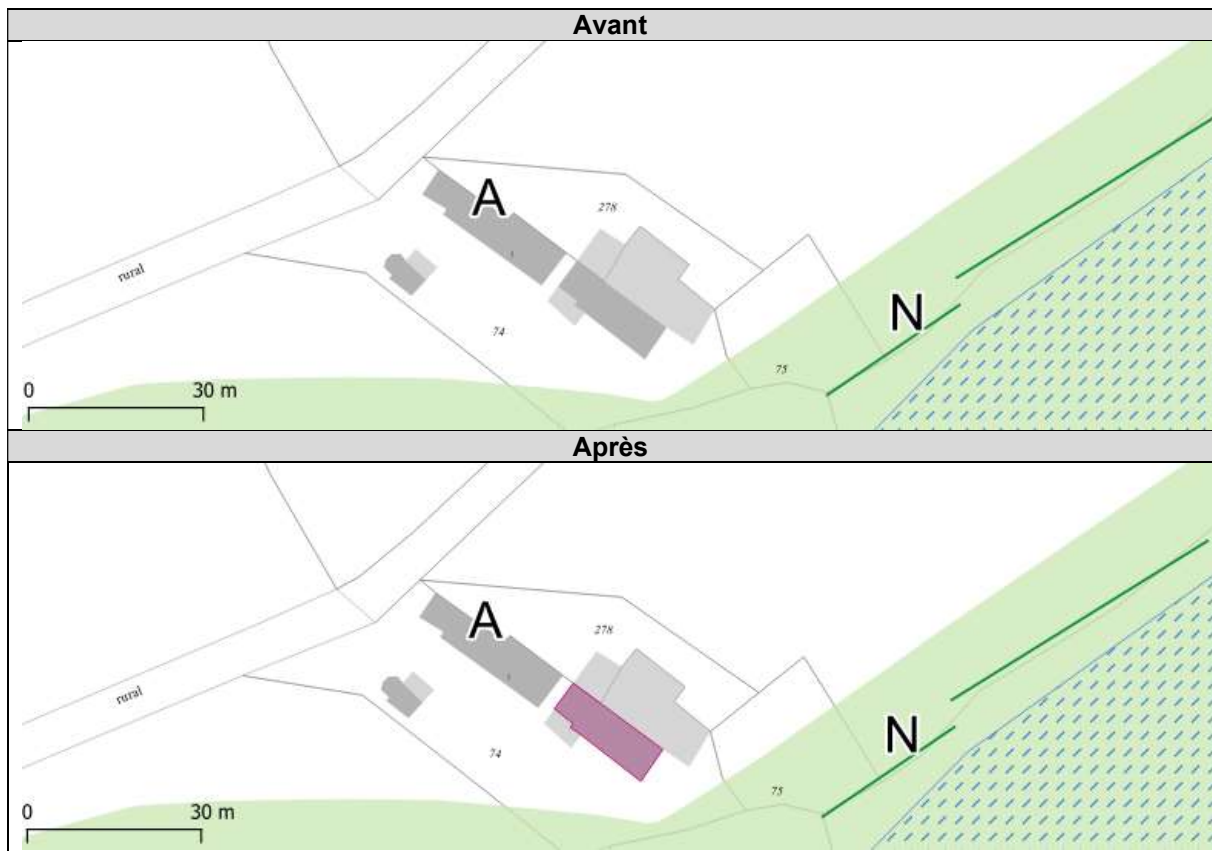
## La Ravardière





# Commune de Chailland

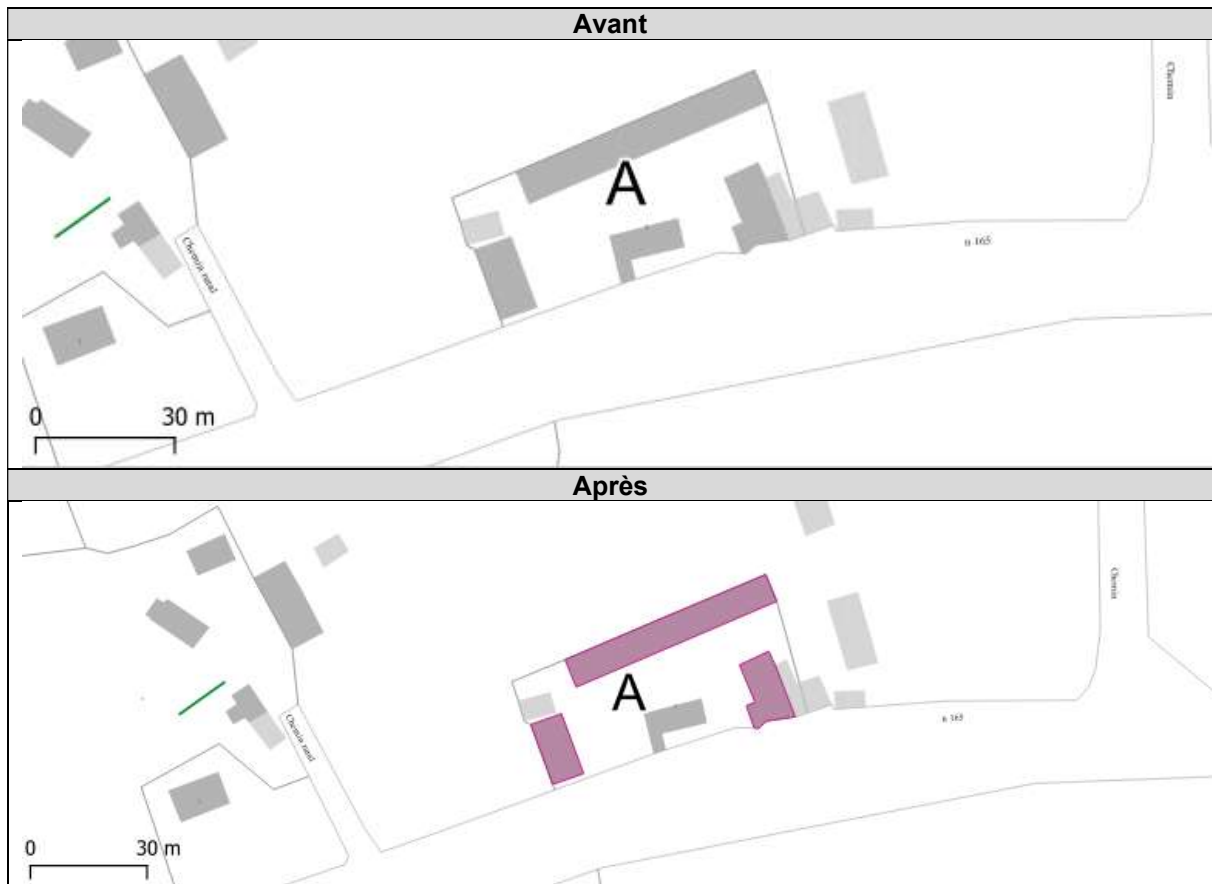
## La Rouerie



La Ferme / La Forge



## Les Charbonneries



La Rivière



*La Bardoulais (correction erreur matérielle)*



# Commune de Montenay

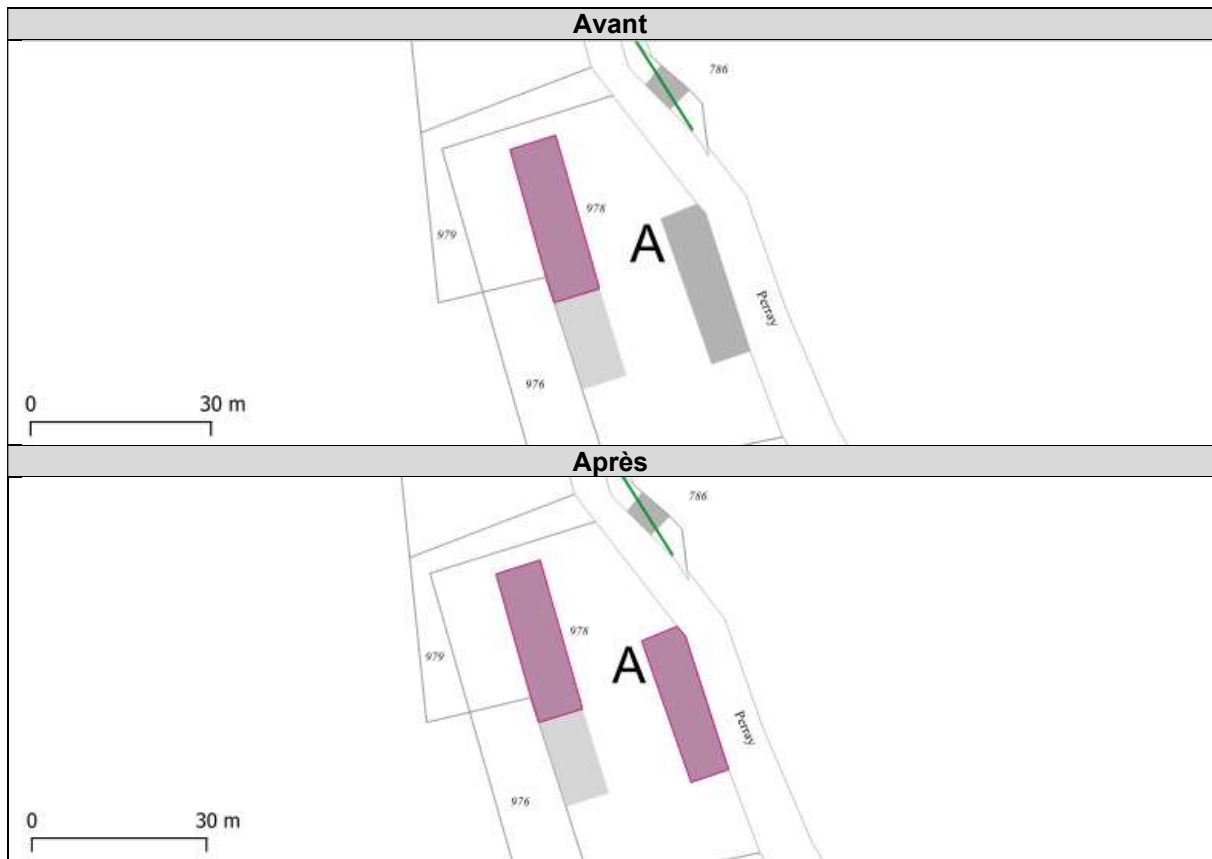
## L'Auverie (correction erreur matérielle)



*L'Islandière*



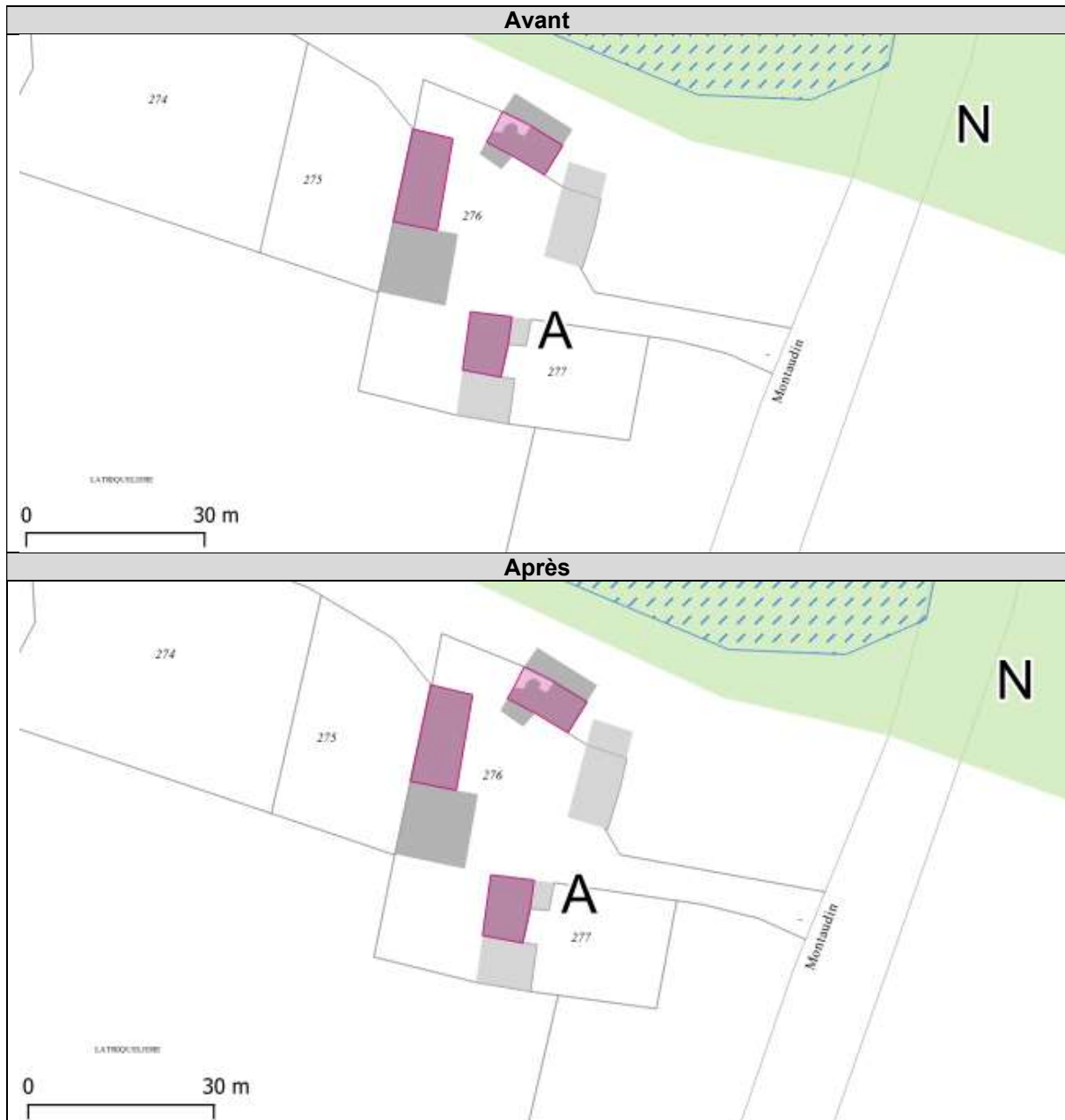
*Le Petit Gevereau*





## Commune de Croixille

### La Triquelière (correction erreur matérielle)



# Commune d'Ernée

## La Chevillais



*Le Bas Patis*

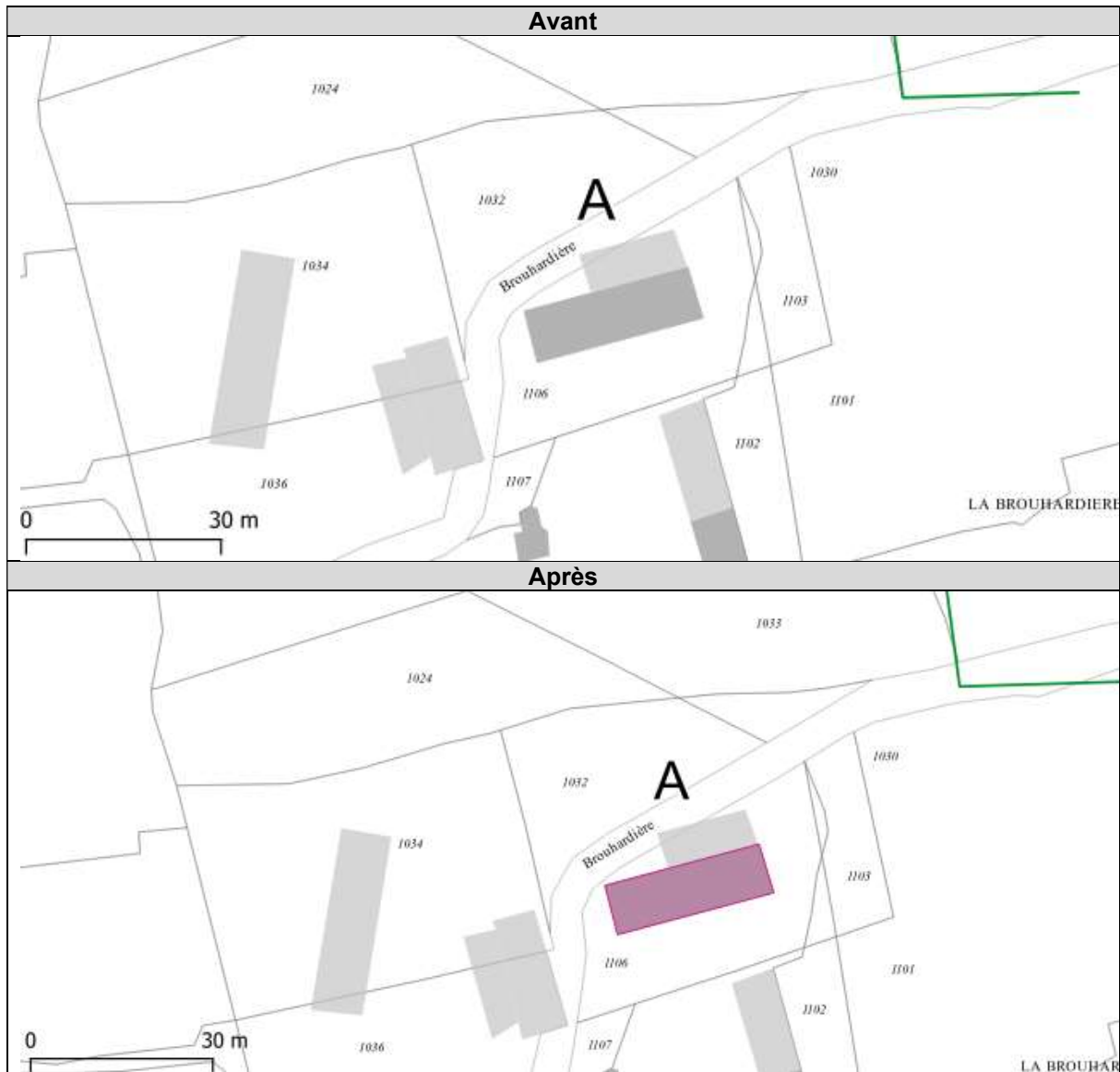


La Louvellerie

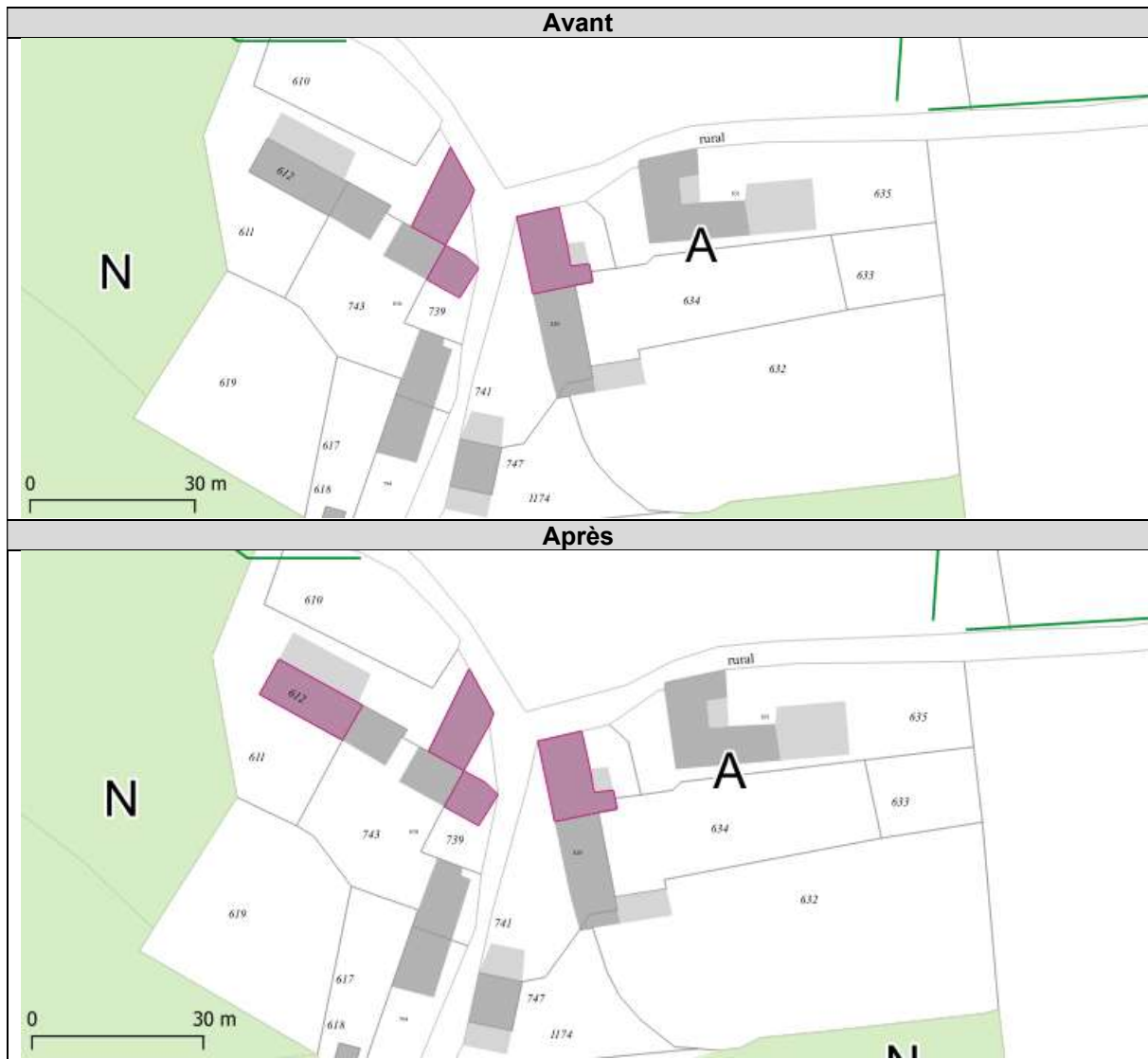


# Commune de Saint-Denis-de-Gastines

## La Brouhardière



La Chevillardière



# Commune de Saint-Hilaire-du-Maine

## Chevrus



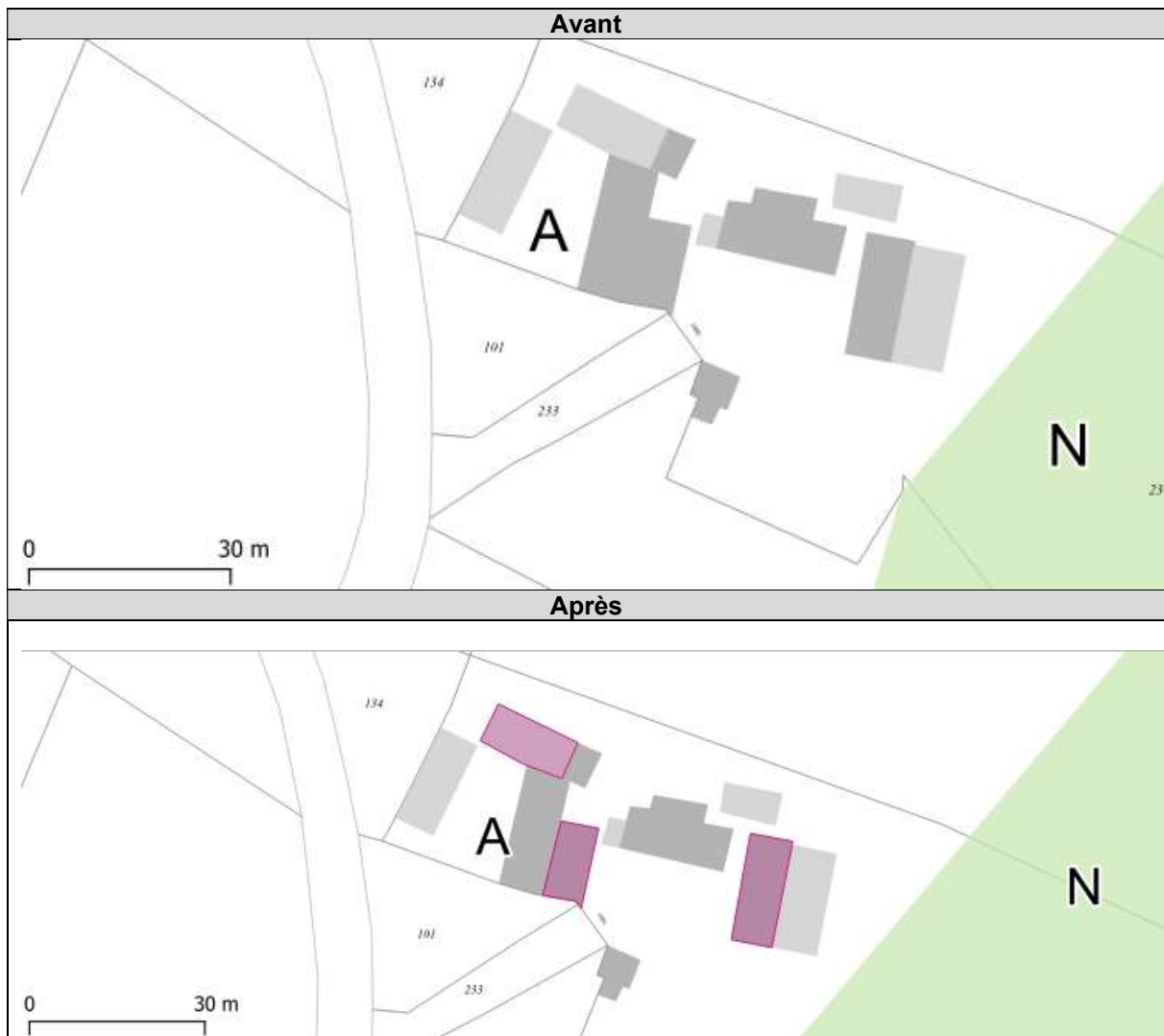
La Grande Roche





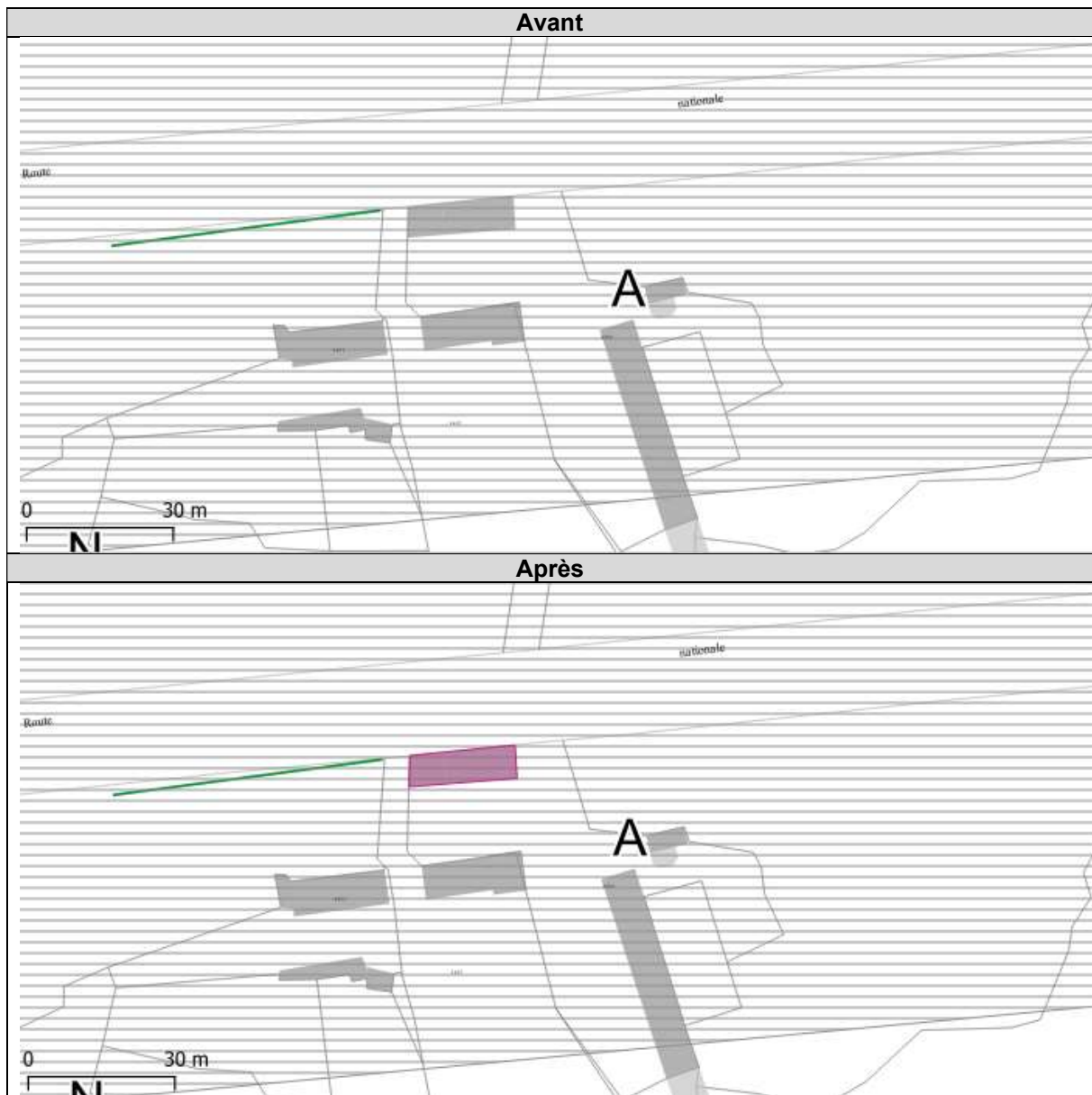
# Commune de Saint-Pierre-des-Landes

## La Blandinière



# Commune de Vautorte

## Les Beuchetières



# Evolution du règlement écrit

## Evolution des Dispositions générales

### EVOLUTION DU LEXIQUE

#### Justification

La collectivité souhaite faire évoluer les définitions présentées dans le lexique afin d'améliorer l'instructions des autorisations d'urbanisme et de faciliter la compréhension par tous du règlement écrit du PLUi.

Les changements apportés sont les suivants :

Terme du lexique concerné	Changement apporté	Nouveau texte (modifications en rouge)
Piscine	Modification de la définition pour préciser le calcul de l'emprise au sol dans le cas des piscines	<u>Piscine</u> : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin. <b>Les piscines sont comptabilisées à part dans le calcul de l'emprise au sol.</b>
Emprise au sol	Modification de la définition pour supprimer les éléments exclus du calcul.	<u>Emprise au sol</u> : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. <del>Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines*, sous-sols semi-enterrés, dont la hauteur* n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel*.</del>
Limites séparatives	Modification de la définition pour intégrer la notion de « fond de parcelle »	<u>Limites séparatives</u> : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en 2 types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. <del>En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.</del> <b>Limites latérales</b> : limites entre un ou plusieurs terrains situés en bordure d'une même voie ou limites aboutissant sur la voie de desserte de la parcelle considérée. <b>Limites de fonds de parcelles</b> : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Annexe	Modification de la définition pour intégrer la notion d'annexe accolée ou non	<p><u>Annexe</u> : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Dès lors que le règlement de chaque zone édicte des règles spécifiques aux annexes, elles s'appliquent aux annexes accolées et non accolées.</p> <p>Les piscines sont comptabilisées à part dans le calcul de l'emprise au sol.</p>
Local accessoire	Modification de la définition pour intégrer les critères du lexique national de l'urbanisme	<p><u>Local accessoire</u> : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.</p> <p>Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme.</p>
Habitations Légères de Loisirs (HLL)	Modification de la définition pour préciser que peuvent être considérées comme des HLL les résidences mobiles de loisirs (RML) telles que les mobil-homes ou les roulottes si leur dispositif de déplacement (roues) n'est pas opérant.	<p><u>Habitations Légères de Loisirs (HLL)</u> : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles diffèrent des résidences mobiles de loisirs (RML) de type mobil-home ou roulotte, par leur mobilité supprimée. Ainsi, une RML dont le dispositif roulant est inopérant (ex : absence de roues) se voit attribué le statut de HLL.</p>
Logement de fonction	Modification de la définition pour prendre en compte la Charte agricole et urbanisme de la Mayenne (p41).	<p><u>Logement de fonction</u> : Le logement de fonction agricole est une construction agricole.</p> <p>C'est un logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.</p> <p>Le logement de fonction peut être créé par transformation de l'existant.</p>
Recul ou retrait	Modification de la définition pour préciser le cas des débords de toits.	<p><u>Recul ou retrait</u> : Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre tout point du bâtiment (y compris</p>

		les débords de toits) en limites et ces emprises publiques, voies ou limites.												
Changement de destination	Ajout d'une nouvelle définition	<p><b>Changement de destination</b> : Le changement de destination consiste à modifier la destination de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple, transformer un commerce en habitation ou inversement.</p> <p>Il existe 5 types de destinations qui se décomposent en sous-destinations :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Exploitation agricole et forestière</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Habitation</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Commerce et activités de service</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Commerce de gros</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Cinéma</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>Salles d'art et de spectacles</li> <li>Équipements sportifs</li> <li>Lieux de culte</li> <li>Autres équipements recevant du public</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Bureau</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Le PLUi identifie sur le règlement graphique des bâtiments agricoles dont le changement de destination sera autorisé sous réserve de l'avis conforme de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) s'ils sont identifiés en zone N, pour l'une des 2 sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation,</li> <li>- Commerce et activités de service (artisanat ou hôtels)</li> </ul>	Destinations	Sous-destinations	Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul>	Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul>	Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Commerce de gros</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Cinéma</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul>	Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>Salles d'art et de spectacles</li> <li>Équipements sportifs</li> <li>Lieux de culte</li> <li>Autres équipements recevant du public</li> </ul>	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Bureau</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>
Destinations	Sous-destinations													
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul>													
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul>													
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Commerce de gros</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Cinéma</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul>													
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>Salles d'art et de spectacles</li> <li>Équipements sportifs</li> <li>Lieux de culte</li> <li>Autres équipements recevant du public</li> </ul>													
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Bureau</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>													
Voies ou emprises publiques :	Modification de la définition pour préciser que les voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation se voient appliquer les règles relatives aux limites séparatives.	<p><b>Voies ou emprises publiques</b> : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.</p> <p>L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Exemples : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...</p> <p>Les voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation se voient appliquer les règles relatives aux limites séparatives au sein de chaque zone.</p>												

## EVOLUTION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR

### Justification

La collectivité souhaite modifier le paragraphe suivant :

- Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- 3 – Dispositions applicables à certains travaux
- Permis de démolir

Le permis de démolir qui a été instauré par une délibération du Conseil communautaire du 25/11/2019 s'applique à tout le territoire et pas seulement secteurs Ua et Ub comme le précise actuellement le règlement écrit en page 19.

La collectivité souhaite donc corriger cette information.

### Règlement écrit Avant / Après

Les évolutions du règlement écrit apparaissent en rouge.

#### Permis de démolir

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

Le permis de démolir ~~n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération d'approbation du PLUi du Conseil Communautaire c'est-à-dire les secteurs UA et UB du présent règlement~~ est applicable sur toutes les zones du PLUi conformément à la délibération n° DL-2019-194 du conseil communautaire du 25/11/2019.

## EVOLUTION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

### Justification

La collectivité souhaite modifier le paragraphe suivant :

- Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- 5 – Prescriptions du PLUi
- 5. Les changements de destination

### Règlement écrit Avant / Après

Les évolutions du règlement écrit apparaissent en rouge.

#### 5. Les changements de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2ème du Code de l'Urbanisme.

~~La demande de changement de destination de ces bâtiments sera soumise lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme à l'avis de la :~~

- ~~Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole~~
- ~~La commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) en zone Naturelle~~

~~Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination **habitat**.~~

Le changement de destination de ces bâtiments sera autorisé à destination d'habitation sous réserve de l'avis conforme de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'ils sont identifiés en zone A, ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) s'ils sont identifiés en zone N, pour l'une des 2 sous-destinations suivantes :

- Habitation,
- Commerce et activités de service (artisanat ou hôtels)

**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 réciprocité agricole.
- De l'avis favorable de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'ils sont identifiés en zone A, ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) s'ils sont identifiés en zone N

**→ Dans le tableau des destinations autorisées : autoriser avec un numéro (1) dans A et N le changement de destination pour les sous-destinations correspondantes : il manque un (1) pour la sous-destination Commerces et activités de services.**

## EVOLUTION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

### Justification

La collectivité souhaite modifier le paragraphe suivant :

- Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- 4 – Dispositions applicables aux risques et aux nuisances
- Point numéro 1 « RISQUES »

#### 1/ La collectivité souhaite ajouter un paragraphe lié aux secteurs d'information des sols.

Les secteurs d'information sur les sols (SIS) concernent des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution (notamment en cas de changement d'usage de ces terrains).

Un arrêté préfectoral du 17 décembre 2019, qui sera annexé au PLUi dans l'annexe « RISQUES », indique que les communes d'Ernée, Juvigné et La Baconnière sont concernées par des SIS :

- Sur la commune d'Ernée :
  - o SIS n°53SIS05974 relatif au site Godeloup (ex Lory)
  - o SIS n°53SIS05985 relatif au site Ernedis
  - o SIS n°53SIS07768 relatif au site dépôt d'ordures ménagères
  - o SIS n°53SIS07775 relatif au site décharge d'ordures ménagères
- Sur la commune de Juvigné :
  - o SIS n°53SIS relatif au site Entreprise Bigot M – décharge d'ordures ménagères
- Sur la commune de La Baconnière :
  - o SIS n°53SIS07049 relatif au site Duval

#### 2/ La collectivité souhaite également préciser la prise en compte du risque « inondation ».

### Règlement écrit Avant / Après

Les évolutions du règlement écrit apparaissent en rouge.

#### 4 – Dispositions applicables AUX RISQUES ET NUISANCES

##### • RISQUES :

##### Plan de Prévention du Risque Inondation :

La commune de Chailland est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) **approuvé le 01/08/2006 (annexé au PLUi)** dont la côte de référence a été déterminée de la manière suivante :

- Le levé de profils en travers et de semis de points de la vallée et des ouvrages hydrauliques existants a permis de réaliser une modélisation du fonctionnement hydraulique de l'Ernée en crue. La simulation de la crue centennale a permis la détermination des lignes d'eau et vitesses d'écoulement centennales et des aléas qui leurs sont associés.

**Le PPRI identifie deux types de zones :**

- **Zone rouge correspondant à des secteurs fortement exposés**
- **Zone bleue correspondant à des secteurs moyennement voire faiblement exposés.**

**Le règlement écrit du PPRI annexé au PLUi liste les occupations et utilisations du sol autorisées au sein de ces zones.**



Un paragraphe sur les SIS est ajouté après le paragraphe sur le retrait-gonflement des argiles comme suit :

### **Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)**

Les secteurs d'information sur les sols (SIS) concernent des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution (notamment en cas de changement d'usage de ces terrains).

Un arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 annexé au PLUi (annexe « RISQUES ») indique que les communes d'Ernée, Juvigné et La Baconnière sont concernées par des SIS :

- Sur la commune d'Ernée :
  - o SIS n°53SIS05974 relatif au site Godeloup (ex Lory)
  - o SIS n°53SIS05985 relatif au site Ernedis
  - o SIS n°53SIS07768 relatif au site dépôt d'ordures ménagères
  - o SIS n°53SIS07775 relatif au site décharge d'ordures ménagères
- Sur la commune de Juvigné :
  - o SIS n°53SIS relatif au site Entreprise Bigot M – décharge d'ordures ménagères
- Sur la commune de La Baconnière :
  - o SIS n°53SIS07049 relatif au site Duval

Des études et travaux appropriés devront être mis en œuvre en cas de changement d'usage de ces secteurs.

## Evolution de l'annexe du PLUi « Risque »

L'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 relatif aux SIS présents sur le territoire sera annexé au PLUi dans l'annexe « RISQUES ».

# EVOLUTION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX NUISANCES SONORES ET AUX MARGES DE REcul

## Justification

La collectivité souhaite modifier le paragraphe suivant :

- Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- 4 – Dispositions applicables aux risques et aux nuisances
- Point numéro 2 « NUISANCES »

Le règlement écrit du PLUi présente les dispositions relatives aux nuisances sonores et aux marges de recul au sein d'un même paragraphe. Elle souhaite dissocier les deux notions afin de gagner en clarté de la règle.

Elle souhaite également préciser que des dispositifs dérogatoires (réduction de marges de recul suite à la réalisation de dossier dits « Loi Barnier ») peuvent concerner certaines marges de recul et que ces derniers, lorsqu'ils existent, sont annexés au PLUi. Les nouvelles marges de recul présentées dans ces dossiers prévalent sur les dispositions du règlement.

Règlement écrit Avant / Après

Les évolutions du règlement écrit apparaissent en rouge.

### • **NUISANCES MARGES DE REcul :**

Deux axes majeurs sont soumis à des dispositions relatives à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme qui impose un recul\* de 75 mètres par rapport à l'axe pour les axes à grande circulation. Sur le territoire de la communauté de communes de l'Ernée il s'agit de :

- La RN 12 axe « Fougères-Alençon » (Vautorte, Montenay, Ernée, Saint-Pierre-des-Landes et la Pellerine),
- La RD 31 axe « Laval-Erneé » (La Baconnière, Saint-Hilaire-du-Maine, Chailland, Montenay et Ernée).

~~Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre : L'arrêté préfectoral n° 2009-E du 9 novembre 2009, a institué différentes zones de nuisances\* sonores, de part et d'autre, des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.~~

**Hors agglomération** : Article R. 110-2 du Code de la route, des marges de recul\* peuvent également s'appliquer le long de certaines routes départementales :

	1 <sup>ère</sup> catégorie	2 <sup>ème</sup> catégorie	3 <sup>ème</sup> catégorie
<b>Zone Naturelle</b>	20m / alignement*	15m / alignement*	10m / alignement*
<b>Zone Agricole</b>	20m / alignement*	15m / alignement*	10m / alignement*
<b>Départementales concernées</b>	D30	D104	D101
	D31	D107	D102
		D115	D104
		D123	D106
		D131	D12
		D165	D123
		D289	D137
		D29	D138
			D154
			D158
			D165
		D206	

			D208
			D209
			D220
			D224
			D225
			D247
			D501
			D521
			D522
			D523
			D548
			D559
			D567
			D568
			D569
			D8

Des dispositifs dérogatoires (réduction de marges de recul suite à la réalisation de dossier dits « Loi Barnier ») peuvent concerner certaines marges de recul. Ces derniers, lorsqu'ils existent, sont annexés au PLUi.

Les nouvelles marges de recul présentées dans ces dossiers prévalent sur les dispositions du présent règlement.

- **NUISANCES**

**Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre :**  
**L'arrêté préfectoral n° 2009-E-du 9 novembre 2009**, a institué différentes zones de nuisances\* sonores, de part et d'autre, des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

Annexe 1 : tableau de classement des infrastructures de transport terrestre

Nom de la voie	Origine du tronçon	Fin du tronçon	Commune	Classement (Catégorie de l'infrastructure)	Largeur des secteurs affectés en m
D31	GIRATOIRE SUD	RN 12	ERNEE	3	100
D31	LIMITE DE MONTENAY	GIRATOIRE SUD	ERNEE	3	100
N12	ENTRE AGGLO EST	GIRATOIRE EX RD 31 SUD	ERNEE	3	100
N12	GIRATOIRE EX RD 31 SUD	CARREFOUR RD 31 NORD	ERNEE	3	100
N12	LIMITE DE MONTENAY	ENTREE AGGLO EST	ERNEE	3	100
N12	GIRATOIRE RD 31 NORD	SORTIE AGGLO OUEST	ERNEE	3	100
N12	SORTIE AGGLO OUEST	LIMITE DE ST PIERRE DES LANDES	ERNEE	3	100
D31	CARREFOUR RD 165	LIMITE DE MONTENAY	CHAILLAND	3	100
D31	LIMITE DE ST HILAIRE DU MAINE	CARREFOUR RD 165	CHAILLAND	3	100
D31	LIMITE DE ST OUEN DES TOITS	ENTREE AGGLO SUD	LA BACONNIERE	3	100
D31	SORTIE AGGLO NORD	LIMITE DE ST HILAIRE DU MAINE	LA BACONNIERE	3	100
D31	LIMITE DE CHAILLAND	LIMITE DE ERNEE	MONTENAY	3	100
N12	LIMITE DE VAUTORTE	LIMITE DE ERNEE	MONTENAY	3	100
N12	LIMITE ERNEE	LIMITE LA PELLERINE	ST PIERRE DES LANDES	3	100
D31	LIMITE DE LA BACONNIERE	LIMITE DE CHAILLAND	ST HILAIRE DU MAINE	3	100
D31	LIMITE DE CHANGE	FIN2X2	ST OUEN DES TOITS	3	100
D31	FIN 2X2	LIMITE BACONNIERE	ST OUEN DES TOITS	3	100
N12	LIMITE CHATILLON SUR COLMONT	LIMITE MONTENAY	VAUTORTE	3	100

Dans les communes mentionnées ci-dessus, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets n°95-20 et n°95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003.

## EVOLUTION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX HAIES

### Justification

La collectivité souhaite modifier le paragraphe suivant :

- Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- 5 – Prescriptions du PLUi
- 2. Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger
- Haies

Le PLUi présente actuellement deux types de haies préservées : les haies préservées pour leur intérêt paysager et les haies préservées pour leur intérêt hydraulique.

Toutefois, des erreurs d'appréciation des types de haies ont été commises au moment de l'approbation du PLUi en 2019. Une actualisation de cet inventaire a été réalisée par photo-interprétation sur le territoire en 2023.

Afin d'assurer la préservation de toutes les haies, la collectivité souhaite :

- Mettre à jour cet inventaire dans le PLUi et corriger les erreurs d'appréciation. Le linéaire de haies repéré sera augmenté.
- Identifier toutes les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique et non au titre de l'article L151-19 (intérêt paysager),
- Mettre en place une grille de notation des haies en interne, au sein de la collectivité, permettant, en cas de compensation, d'évaluer la fonctionnalité de la haie dont la suppression est demandée et les préconisations à formuler pour compenser avec une haie à fonctionnalité équivalente.
- Faire évoluer le système de compensation en cas de destruction d'une haie identifiée sur le règlement graphique.

### Règlement écrit Avant / Après

#### Règlement AVANT

##### **Haies**

Tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une **fonctionnalité écologique** à minima équivalente.

Le talus ou le creux lié à la haie arrachée, devra être recréé.

**1/ Ce qui est autorisé, sur l'ensemble du linéaire repéré, sans déclaration préalable :**

- Les coupes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards

- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- Les coupes à blanc, pour une valorisation énergétique du bois de haie, sur des linéaires continus devront être raisonnées : dans le respect des cycles des différentes compositions de haie, en rapport à la longueur totale du linéaire

### 2 / L'arrachage autorisé, sans mesure compensatoire, dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès\* ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès\* adapté n'existe et que le nouvel accès\* n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration.
- Extension\* d'un bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire
- Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier
- Pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès\* sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- Défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

### 3 / L'arrachage, avec mesure compensatoire, dans les cas suivants :

tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire de replantation sur un linéaire a minima équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente .

La haie compensée devra être replantée avant d'être arrachée.

La haie devra être replantée perpendiculairement à la pente (+ ou - 20°)

Le talus ou le creux lié à la haie arrachée, devra être recréé.

Si le pétitionnaire est en mesure de justifier l'impossibilité de replanter sur ses terres, ce dernier aura la possibilité de regarnir une haie.

### Pour les haies protégées au motif de leur intérêt paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les haies protégées au motif de leur intérêt paysager, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur fonctionnalité.
- Tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.
- Pour ce faire, la haie devra :
- Etre en majeure partie visible depuis l'espace public
- Comporter, a minima, le même nombre de strates et la même diversité d'essences que la haie arrachée
- La haie compensée devra être replantée avant d'être arrachée

## Règlement APRES

Les évolutions du règlement écrit apparaissent en rouge.

### Haies

**Règle générale :** La suppression ou la modification (abattage, destruction partielle) de tout élément paysager repéré par le PLUi de l'Ernée est **soumise à demande d'autorisation préalable (déclaration préalable) au titre de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.**

En application du principe « ERC : Eviter / Réduire / Compenser », tout arrachage devra être justifié et assorti d'une mesure compensatoire de replantation sur un linéaire au moins équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une **fonctionnalité écologique** à minima équivalente.

On entend par **fonctionnalité écologique**, la capacité d'un écosystème à assurer ses cycles biologiques (reproduction, repos, nourriture, déplacement, ...) et à fournir les services écologiques

indispensables aux populations humaines (régulation de l'écoulement des eaux, pollinisation, épuration naturelle des eaux, source de nourriture, protection des cultures et du bétail ...).

L'autorité compétente pourra émettre des préconisations voire des prescriptions visant à assurer une fonctionnalité écologique à minima équivalente.

Le talus ou le creux lié à la haie arrachée, lorsqu'il existe, devra être recréé.

L'abattage peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique, la biodiversité (présence d'espèces protégées), le maintien des sols (rôle hydraulique) ou porte préjudice au paysage.

### **Règles alternatives :**

#### **1/ Ce qui est autorisé, sur l'ensemble du linéaire repéré, sans déclaration préalable :**

- Les coupes d'entretien et de valorisation énergétique du bois qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée (pendant la période d'autorisation d'entretien des haies)
- Les interventions devront assurer le renouvellement de la végétation

#### **2 / L'arrachage autorisé, avec déclaration préalable, sans mesure compensatoire, dans les cas suivants :**

- Création d'un nouvel accès\* ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès\* adapté n'existe et que le nouvel accès\* n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration.
- Extension\* d'un bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire
- Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

## EVOLUTION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX COURS D'EAU

### Justification

La collectivité souhaite modifier le paragraphe suivant :

- Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- 5 – Prescriptions du PLUi
- 2. Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger
- Cours d'eau

Il s'agit de mieux protéger les cours d'eau dans le PLUi. La collectivité souhaite augmenter le recul des constructions en zone A et N afin d'imposer un recul d'au moins 10m depuis le haut de berge des cours d'eau. Le recul des constructions en zone U et sous-secteurs est maintenu à 5 mètres.

### Règlement écrit Avant / Après

#### Règlement AVANT

Toute nouvelle construction\* est interdite à moins de 5 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### Règlement APRES

**Les évolutions du règlement écrit apparaissent en rouge.**

Toute nouvelle construction\* est interdite à moins de :

- **En zones U** : 5 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **En zones A et N** : 10 mètres par rapport au haut de berge des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

# Evolution du règlement des zones U/AU

## Liste des évolutions souhaitées

En toutes zones U (zones urbaines) :

- Dans l'article 4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ajouter la mention « *distance supérieure ou égale* » au recul /retrait des constructions, lorsqu'il y en a un, par rapport aux voies et emprises publiques.

Exemple pour l'article 4 de la zone Ub:

### **Voies et emprises publiques\***

Implantation le long des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions\* doivent être implantées :

- Soit à l'alignement\*
- Soit à *une distance supérieure ou égale à 5 mètres*

Les constructions\* implantées à l'alignement\* le long des voies devront respectées les dispositions liées au stationnement inscrites à l'article 7.

- Dans l'article 5, point 5.1.4. « Clôtures » relatif aux clôtures implantées le long des autres emprises publiques\* et des limites séparatives, supprimer la mention suivante « *Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées* » lorsqu'elle existe :

### **« Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de matériaux présentant un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps et dans des teintes en harmonie avec le bâti environnant et la végétation environnantes (couleurs vives interdites).

### **Dispositions particulières :**

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- ~~Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées~~ »

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, une hauteur plus faible pourra être imposée pour des raisons de sécurité et de visibilité.

(...)

En zones Ua et Ub (zones urbaines plus ou moins denses destinées à l'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) :

- Pour gagner en clarté de la règle en zones Ua et Ub, **copier / coller le paragraphe ci-dessous** relatif aux « ensembles végétaux à préserver » présenté dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones au sein d'un point 6.4 de l'article 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » :

### **6.4 Ensemble végétaux à préserver**

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2ème alinéa du CU, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



Seules les constructions\* légères sans fondation d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> destinées à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisées.

L'entretien des sujets, (taille/émondage/élagage/enlèvement des arbres chablis et morts, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.

- Ne pas limiter la taille des annexes dans la mesure où les constructions ne sont pas limitées en zone Ua et Ub et où le lexique en comporte une définition.

#### En zones Ua, Ub et UI :

- Dans l'article 8 des zones Ua, Ub et UI, ajouter un paragraphe 8.3. « Conditions de desserte des terrains pour la défense incendie » comportant le texte suivant :

*Une demande d'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques d'accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

#### En zones UI et 1AUI :

- Retirer la sous-destination "hébergement" des installations et constructions autorisées

#### En zone Ub :

- Dans l'article 4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété, au sein du point 4.2.4. « Dispositions particulières », la collectivité souhaite supprimer la mention suivante :

« Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions\* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Dans le cas d'un bâtiment\* existant, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* \* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ; ~~lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions\* limitrophes, de créer une cohérence du front urbain dans lequel s'insère la construction\*~~ ; »

(...)

- Modifier la réglementation relative aux clôtures implantées le long des voies publiques qui impose des clôtures de 1,60 m minimum et 1,80 m maximum.
  - o Indiquant en préambule des règles édictées pour les clôtures en limite de voies et emprises publiques et en limites séparatives la mention suivante : « *Tenir compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes* ».
  - o La hauteur minimum est jugée trop importante par les habitants (effet « bunker » à éviter). Il est proposé de la supprimer.
  - o La hauteur maximale est également jugée trop importante. Il est proposé de la réduire à 1,60 m.

#### En zone Ue (zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques) :

- Autoriser les extensions des habitations existantes dans la limite de 50% d'emprise au sol et 50 m<sup>2</sup>. En effet, le territoire comporter plusieurs habitations existantes au sein de zones Ue. La collectivité ne souhaite pas modifier le zonage en opérant un transfert de ces habitations en zone Ub. Cela modifierait la valeur foncière des unités foncières concernées et créerait des enclaves Ub au sein de zones Ue.

- Ne pas imposer le raccordement systématique au réseau collectif d'assainissement comme condition à la construction en zone Ue dans la mesure où, dans certaines hypothèses, ce dernier peut s'avérer trop éloigné, trop coûteux et donc peu pertinent. Un système d'assainissement autonome peut être plus cohérent en fonction des cas.
- Interdire les panneaux photovoltaïques au sol sauf sur des sols correspondant à des délaissés non propices à la construction.
- Modifier les destinations autorisées afin de prendre en compte le Document d'Aménagement Commercial (DAC – pages 36 et 37) du SCOT concernant le type de commerces autorisés dans les ZACOM identifiées (ZACOM de la Mission et ZACOM Semondières - Brimonière à Ernée) à savoir les « grands commerces répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds » en :
  - ➔ Autorisant sous conditions la destination « Commerce et activités de service » en lui attribuant un numéro (1) dans le tableau. Autoriser également les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Hébergement hôtelier et touristique », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma ».
  - ➔ Ajouter les conditions suivantes dans le texte des articles 1 et 2 :
    - ✓ (1) Au sein des périmètres des ZACOM de la Mission et ZACOM Semondières - Brimonière à Ernée, en tant que « grands commerces répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds » est imposée une surface de vente minimum de 100 m<sup>2</sup> d'un seul tenant en cas de création d'un commerce.
    - ✓ La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est interdite sur le linéaire commercial existant.

## Règlement écrit Avant / Après

Le règlement écrit modifié est présenté en annexe de la présente notice. Les évolutions apparaissent **en rouge** dans le texte.

# Evolution du règlement de la zone A

## Liste des évolutions souhaitées

### En zone A (zone agricole) :

- Corriger une erreur matérielle au sein des articles 1 et 2 : "secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables..." => renvoi aux Dispositions Générales partie 4 (risques) et non partie 5 (prescriptions) :
  - ➔ « Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, des travaux sont admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » - **Partie 5 Partie 4** « prescriptions du PLUi ».
- Supprimer la référence au camping à la ferme et aires naturelles de camping au sein des articles 1 et 2 parmi les installations admises afin de lever toute illégalité :
  - ➔ « Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (~~camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...~~) »
- Retirer des destinations autorisées aux articles 1 et 2 (tableau et texte) la sous-destination "hébergement" pour éviter tout quiproquo avec les hébergements hôteliers ou touristiques.
- Prendre en compte les nouvelles destinations autorisées pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU (commerces et activités de services)
  - ➔ = Autoriser avec un numéro (1) dans la zone A le changement de destination pour les sous-destination correspondantes car il manque un (1) pour la sous-destination Commerces et activités de service.
- Autoriser la construction d'abris légers en bois pour animaux non clos (non liés à exploitation agricole) sur la même assiette foncière que le bâtiment principal dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. L'assiette foncière peut regrouper plusieurs parcelles foncières qui sont voisines et appartiennent au même propriétaire.
- Ajouter un critère à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol : celui d'un sol non valorisable par l'agriculture tel que sites pollués, anciennes décharges, anciennes carrières non réhabilitables.
- Autoriser les projets de construction liés à la méthanisation sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone agricole,
  - d'être conçus dans le prolongement d'exploitation(s) agricole(s)
  - avec une valorisation d'au minimum 50% de sous-produits agricoles (fumiers, lisiers, couverts végétaux, ...)
  - d'obtenir l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime
- Ajouter la mention « distance supérieure ou égale » au recul /retrait des constructions, lorsqu'il y en a un, par rapport aux voies et emprises publiques.

## Règlement écrit Avant / Après

Le règlement écrit modifié est présenté en annexe de la présente notice. Les évolutions apparaissent **en rouge** dans le texte.

# Evolution du règlement de la zone N

## Liste des évolutions souhaitées

### En toutes zones :

- Ajouter la mention « distance supérieure ou égale » au recul /retrait des constructions, lorsqu'il y en a un, par rapport aux voies et emprises publiques.

### En zone N (zone naturelle):

- Prendre en compte les nouvelles destinations autorisées pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU

→ = Autoriser avec un numéro (1) dans la zone N le changement de destination pour les sous-destination correspondantes car il manque un (1) pour la sous-destination Commerces et activités de service.

- Autoriser la construction d'abris légers en bois pour animaux non clos (non liés à exploitation agricole) sur la même assiette foncière que le bâtiment principal dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. L'assiette foncière peut regrouper plusieurs parcelles foncières qui sont voisines et appartiennent au même propriétaire.
- Autoriser via un numéro (6) dans le tableau, et sous conditions, les exploitations forestières car il en existe au sein de la zone Np :

→ (6) Les constructions\* et installations destinées à l'exploitation, l'aménagement, l'entretien et la mise en valeur des forêts à condition :

- ✓ Qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- ✓ Qu'ils respectent les dispositions inscrites en 4.1.1 concernant les emprises au sol\*.

→ (6) Les aménagements légers liés au développement touristique de la forêt et aux activités directement en lien avec la forêt à condition :

- ✓ Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas la qualité paysagère du site,
- ✓ Qu'ils soient démontables tant par leur conception que par leur réalisation afin de permettre le retour du site à l'état naturel.

### En zone Np (secteur naturel à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique) :

- Autoriser les extensions des habitations existantes de 30% maximum de l'emprise au sol existante tout en interdisant les annexes.
- Autoriser dans le tableau des destinations autorisées le logement (il va être autorisé par changement de destination).

### En zone Nmoto (secteur naturel lié à l'activité du moto-cross) :

- Modifier l'article 4.1.1 Emprise au sol comme suit :

« L'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions\* ~~ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup> existantes à la date d'approbation du PLUi~~ peut être augmentée de 20% maximum ».

**En zones N, Nc, NI, Nm, Nf et Np :**

- Retirer des destinations autorisées aux articles 1 et 2 (tableau et texte) la sous-destination "hébergement" pour éviter tout quiproquo avec les hébergements hôteliers ou touristiques.

**En zones NI, Ng, Nm, Nc :**

- Ajouter au 4.1.1 concernant l'emprise au sol des constructions comme suit :

« L'emprise au sol\* des constructions\* légères ne devra pas dépasser 10 m<sup>2</sup> ».

## Règlement écrit Avant / Après

Le règlement écrit modifié est présenté en annexe de la présente notice. Les évolutions apparaissent **en rouge** dans le texte.

# Tableau des surfaces AVANT / APRES

## EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES DU PLUI CONCERNEES PAR LA PRESENTE PROCEDURE



*La présentation des évolutions de surfaces des zones ne doit pas être confondue avec les chiffres de la consommation d'espaces NAF. Un secteur peut changer de zonage sans entraîner de consommation d'espaces NAF (ex : lorsque le nouveau zonage porte sur un secteur déjà bâti en réalité). Pour connaître la consommation d'espaces NAF, se référer à la partie correspondante dans la notice.*

*Pour connaître la consommation d'espaces NAF, se référer à la partie correspondante dans la notice.*

Zones	SURFACES AVANT	SURFACES APRES	DIFFERENTIEL
1AUe	31.62 ha	29.2 ha	-2.42 ha
2AUh	5.56 ha	4.00 ha	-1.56 ha
Ub	554.81 ha	554.62 ha	-0.19 ha
Ue	226.65 ha	228.29 ha	+1.64 ha
UI	81.87 ha	81.84 ha	-0.03 ha
N	5538,57 ha	5539.84 ha	+1.27 ha
A	37554.08 ha	37556.37 ha	+3.93 ha
EBC	581.66 ha	588.26 ha	+6.60 ha
Nuisances sonores	0 ha	740.06 ha	+740.06 ha

## EVOLUTION CUMULEE DES SURFACES DES ZONES DU PLUI (5 PROCEDURES MENEES CONJOINTEMENT)



*La présentation des évolutions de surfaces des zones ne doit pas être confondue avec les chiffres de la consommation d'espaces NAF. Un secteur peut changer de zonage sans entraîner de consommation d'espaces NAF (ex : lorsque le nouveau zonage porte sur un secteur déjà bâti en réalité). Pour connaître la consommation d'espaces NAF, se référer à la partie correspondante dans la notice.*

*Pour connaître la consommation d'espaces NAF, se référer à la partie correspondante dans la notice.*

Zones	SURFACES AVANT	SURFACES APRES	DIFFERENTIEL
1AUe	31,62 ha	30,36 ha	-1,26 ha
1AUh	55,33 ha	55,79 ha	0,45 ha
1AUI	7,90 ha	7,90 ha	0,00
2AUe	18,42 ha	18,42 ha	0,00
2AUh	5,56 ha	3,76 ha	-1,79 ha
A	37 564,75 ha	37 551,69 ha	-13,07 ha
Ae	0,21 ha	0,21 ha	0,00
Al		0,88 ha	0,88 ha
Am	9,56 ha	15,01 ha	5,46 ha
Ap	30,00 ha	29,50 ha	-0,50 ha
Ate		6,21 ha	6,21 ha
N	5 538,57 ha	5 544,99 ha	6,42 ha
Nc	16,08 ha	16,30 ha	0,21 ha
Nf	2 447,40 ha	2 444,56 ha	-2,84 ha

Ng	0,56 ha	0,56 ha	0,00
Nl	29,69 ha	32,34 ha	2,65 ha
Nm	7,77 ha	8,08 ha	0,31 ha
Nmoto	23,70 ha	24,88 ha	1,18 ha
Np	1 725,46 ha	1 713,88 ha	-11,58 ha
Nte		2,72 ha	2,72 ha
Ua	182,40 ha	182,30 ha	-0,10 ha
Uai	0,74 ha	0,74 ha	0,00
Ub	554,81 ha	553,96 ha	-0,85 ha
Ue	226,65 ha	227,19 ha	0,54 ha
Ul	81,87 ha	86,83 ha	4,96 ha
<b>TOTAL</b>	<b>48 559,06 ha</b>	<b>48 559,06 ha</b>	<b>0,00</b>

# Compatibilité avec les dispositions légales et supracommunales

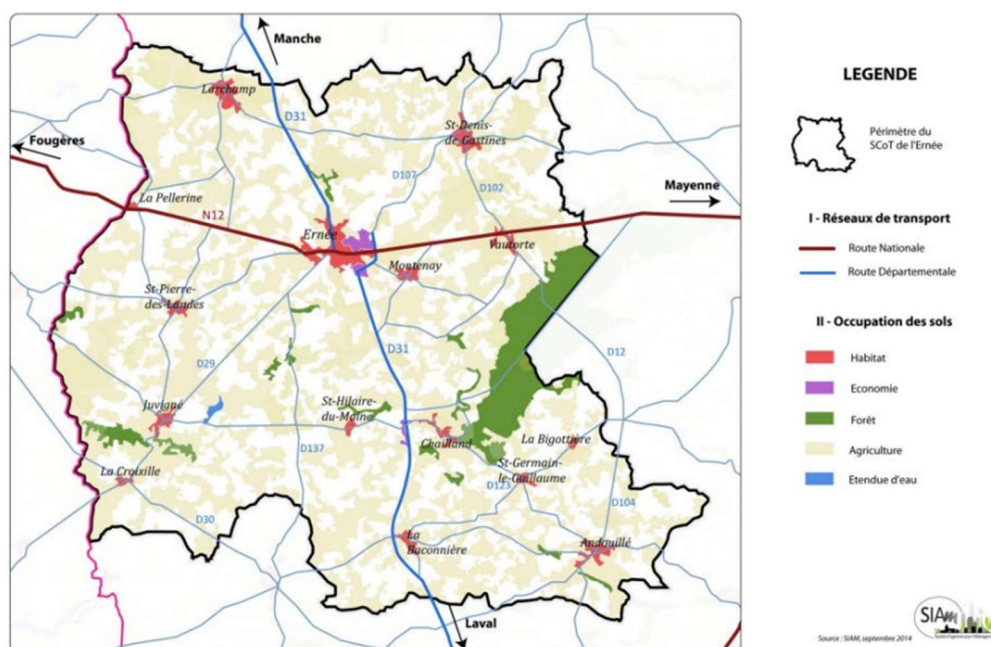
## Les orientations supracommunales

### SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

#### Présentation générale

Le périmètre du SCoT est identique à celui de la Communauté de Communes de l'Ernée qui en est la structure pilote. L'élaboration du SCoT de l'Ernée a été engagée fin 2011 et approuvé le 22 décembre 2014.

Le périmètre du SCoT de l'Ernée



Le SCoT fixe des grandes orientations pour une vingtaine d'années.

- **Se fixer des objectifs ambitieux pour un développement bénéficiant à l'ensemble des communes et des habitants du territoire**

Le projet de SCoT vise à affirmer la place du territoire dans son contexte régional. Afin de maintenir un niveau d'attractivité fort du territoire, les élus se sont fixés des objectifs ambitieux de développement de l'emploi et d'accueil de populations nouvelles. Le projet de SCoT affiche donc des conditions d'aménagement favorables :

- à l'accueil de l'ordre de 4 700 habitants sur 20 ans (soit un rythme de croissance de +1% par an en moyenne, supérieur à celui de la période 1999/2011),
  - à l'accueil de 1 500 emplois sur 20 ans, tout en maintenant les emplois actuels (soit un rythme de croissance de +75 emplois par an en moyenne, supérieur à celui constaté entre 1999 et 2011).
- **Construire l'aménagement du territoire autour d'une nouvelle armature territoriale**
  - **Mieux articuler urbanisation et mobilité**
  - **Organiser le développement économique**



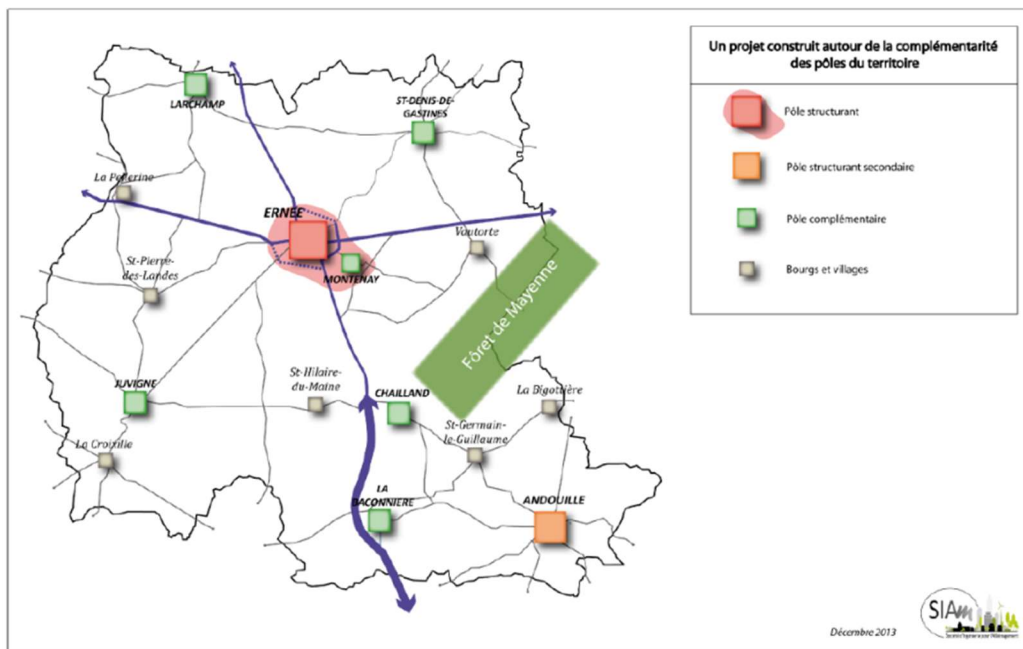
- Organiser le développement commercial – à travers le document d'aménagement commercial
- Articuler ZAE et aménagement durable
- Soutenir et développer les activités agricoles
- Développer une offre résidentielle diversifiée et densifiée
- Un bilan foncier qui montre une réduction du rythme d'artificialisation des sols de 20% minimum
- Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire
- Contribuer à la réduction de des émissions de gaz à effet de serre
- Préserver le territoire des risques et nuisances

L'armature territoriale proposée par le SCoT rural de l'Ernée identifie plusieurs niveaux de polarités sur le territoire (cf. carte ci-dessous) :

- Un « pôle structurant » : Ernée ;
- Un « pôle structurant secondaire » : Andouillé ;
- Six « pôles complémentaires » : Larchamp, Chailland, St-Denis-de-Gastines, Juvigné, La Baconnière, Montenay.

La première grande orientation retenue par le SCoT concerne l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante. Le réseau de pôles qui maille le territoire doit être consolidé.

Armature territoriale du SCOT de l'Ernée



## La compatibilité de la procédure avec le SCoT

La procédure de modification du PLUi vise à faire évoluer les pièces documents d'urbanisme sans entraîner une quelconque incompatibilité avec le SCOT :

L'ouverture à l'urbanisation de 2 zones (Habitat et activités) à Ernée avait été envisagée lors de l'approbation du PLUi car elles sont identifiées en zone 2AUh.

L'identification de ces zones en 2AUh avait donc été réalisée en compatibilité avec le SCOT. Ce point n'est pas à justifier dès lors que le besoin exprimé par la collectivité a été justifié.

Les différentes évolutions du règlement graphique (qui visent les emplacements réservés, les transferts de zones 1AU / U entre elles ou en zone non constructible, la suppression d'une servitude de projet, ajout de nouveaux bâtiments dont le changement de destination sera autorisé ...) n'entraînent également aucune incompatibilité avec le SCOT en ce qu'elles ne portent aucune modification substantielle du PLUi allant à l'encontre de son PADD.

Au contraire, elles visent à assurer la pertinence du PLUi avec le souhait des élus et à assurer une optimisation, une valorisation des bâtiments existants dans le cadre des changements de destination.

Les différentes évolutions du règlement écrit n'entraînent également aucune incompatibilité avec le SCOT en ce qu'elles visent à améliorer la compréhension des règles et à en ajuster certaines à la marge.

Le fait d'autoriser les extensions des habitations existantes en zone Np n'entraînent également pas d'incompatibilité, « l'extension » n'étant pas considérée comme une « construction », mais comme agrandissement limité d'une construction existante.

## PLUI DE L'ERNEE

La procédure de modification du PLUi ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi. Elle permet de mettre en œuvre la stratégie globale du projet de la collectivité.

## LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) CONSTATEE 2011-2021

L'Occupation des Sols à Grande Échelle (OCS GE) permet d'avoir une vision double du territoire à travers sa couverture et son usage. La notion d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience est traduite dans l'OCS GE comme la somme des surfaces anthropisées, sans les carrières, et des surfaces herbacées à usage de production secondaire, tertiaire, résidentielle ou réseaux.

Le décret n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme précise ce que sont les espaces considérés comme artificialisés.

Le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée ne dispose pas de l'OCS GE.

Ainsi, les données présentées ci-dessous sont issues de l'outil SPARTE<sup>1</sup>. Cet outil utilise la matrice de traduction suivante pour déterminer les zones artificialisées des territoires :

		CS1 - Sans végétation						CS2 - Avec végétation								
		CS1.1 - Surfaces anthropisées				CS1.2 - Surfaces naturelles		CS2.1 - Végétation ligneuse					CS2.2 - Végétation non ligneuse			
		CS1.1.1 - Zones imperméables		CS1.1.2 - Zones perméables		CS1.2.1 - Sols nus	CS1.2.2 - Surfaces d'eau	CS1.2.3 - Névés et glaciers	CS2.1.1 - Formations arborées			CS2.1.2 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux	CS2.1.3 - Autres formations ligneuses	CS2.2.1 - Formations herbacées	CS2.2.2 - Autres formations non ligneuses	
CS1.1.1.1 - Zones bâties	CS1.1.1.2 - Zones non bâties	CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux	CS1.1.2.2 - Zones à autres matériaux composites	CS2.1.1.1 - Peuplement de feuillus	CS2.1.1.2 - Peuplement de conifères				CS2.1.1.3 - Peuplement mixte							
US1 - Production primaire	US1.1 - Agriculture															
	US1.2 - Sylviculture															
	US1.3 - Activités d'extraction															
	US1.4 - Pêche et aquaculture															
US235 - Production secondaire; tertiaire et usage résidentiel	US2 - Secondaire															
	US3 - Tertiaire															
	US5 - Résidentiel															
US4 - Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1.1 - Routier															
	US4.1.2 - Ferré															
	US4.1 - Réseaux de transport	US4.1.3 - Aérien														
		US4.1.4 - Eau														
	US4.1.5 - Autres réseaux de transport															
	US4.2 - Services de logistique et de stockage															
US4.3 - Réseaux d'utilité publique																
US6 - Autre usage	US6.1 - Zones en transition															
	US6.2 - Zones abandonnées															
	US6.3 - Sans usage															
	US6.6 - Usage Inconnu															

Artificialisé Non artificialisé

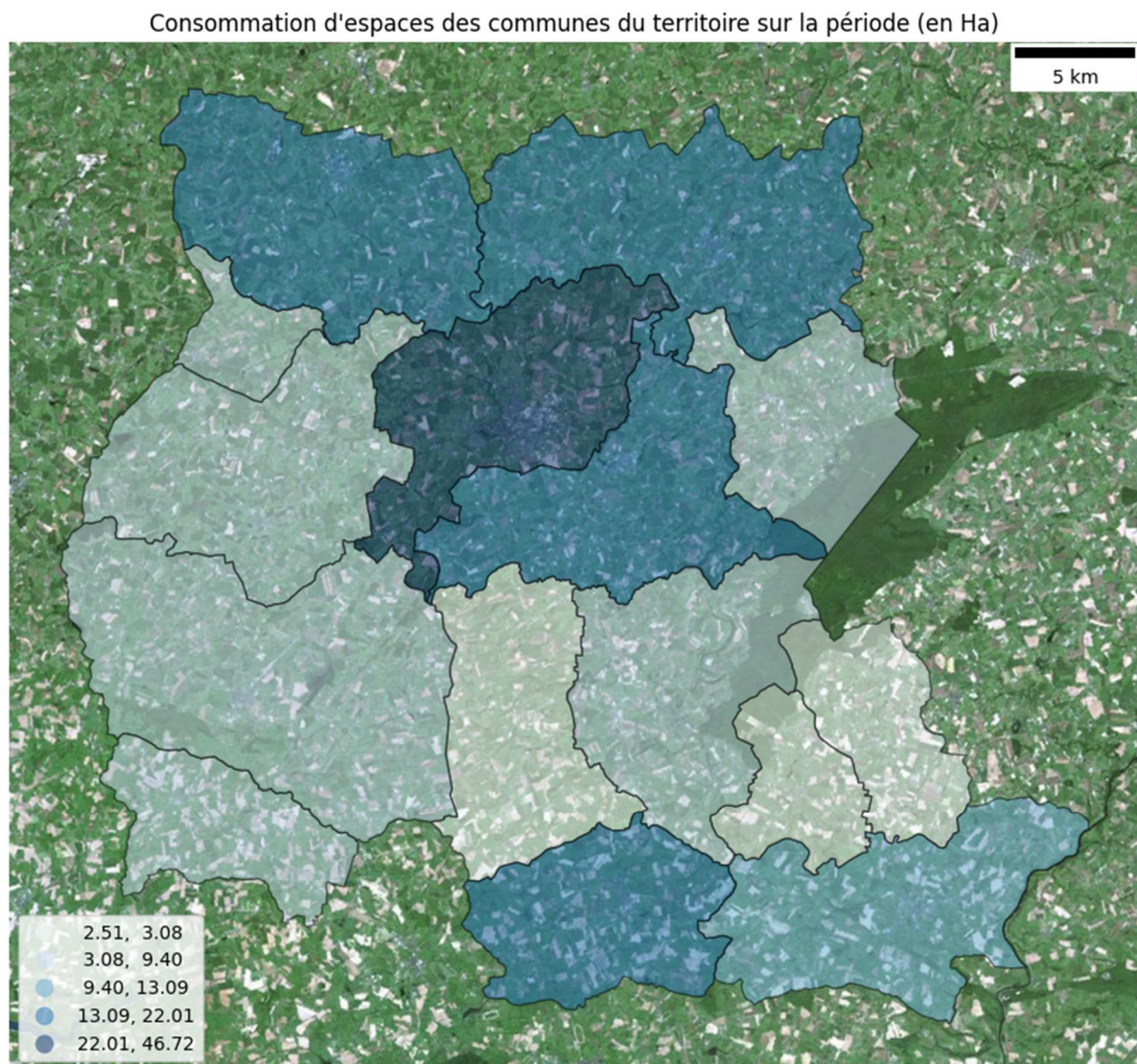
L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Même si cet article peut sembler rester dans le flou, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

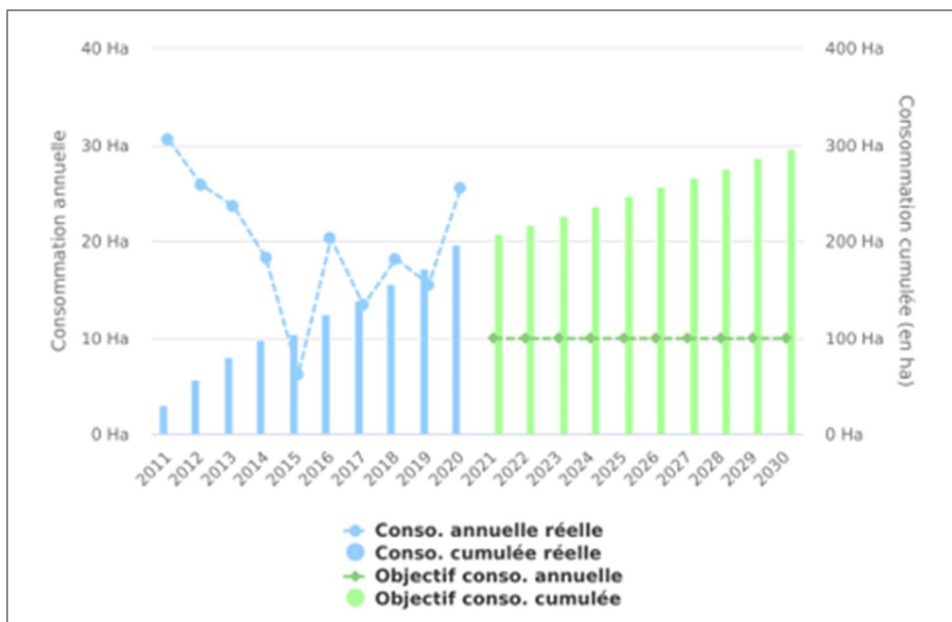
La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la **consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour la Communauté de communes de l'Ernée une surface de 197.26 hectares**. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours

<sup>1</sup> Outil SPARTE : Aujourd'hui, la consommation d'espaces est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP.

de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT de votre territoire – **la consommation d’espaces d’ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 98.63 hectares** environ.



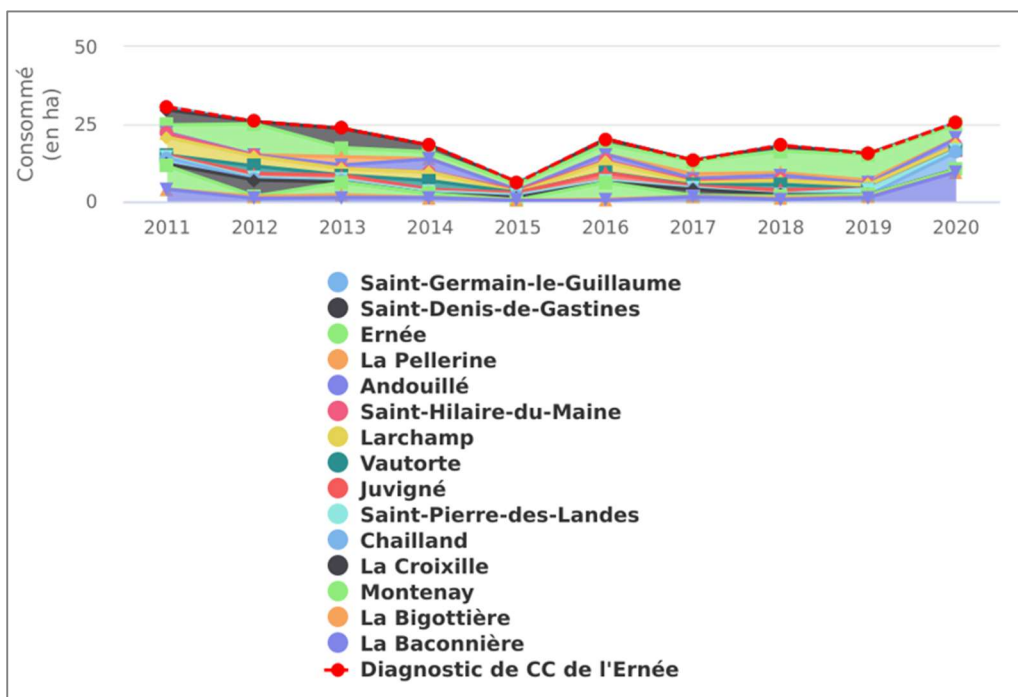
Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d’espaces NAF :



En **bleu** : période de référence  
 1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans  
 Consommation cumulée de référence : 197,3 ha  
 Consommation annuelle de référence : 19,7 ha

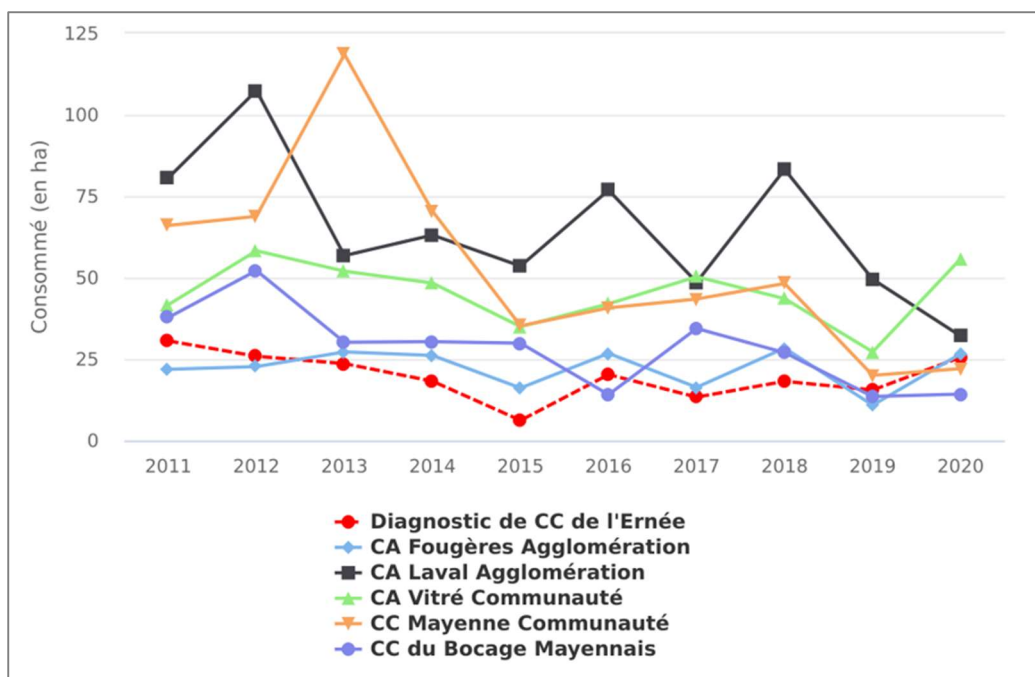
En **vert** : réduction de 50%  
 1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans  
 Pendant la période de réduction, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.  
 Objectif de consommation cumulée 2030 : 99 ha  
 Consommation annuelle moyenne : 10 ha

Consommation annuelle brute du territoire :



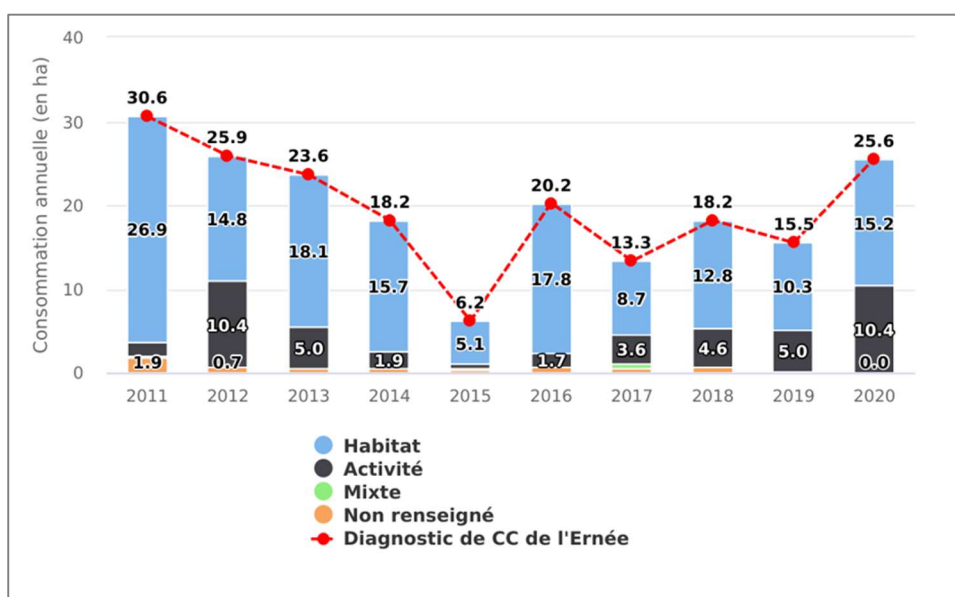
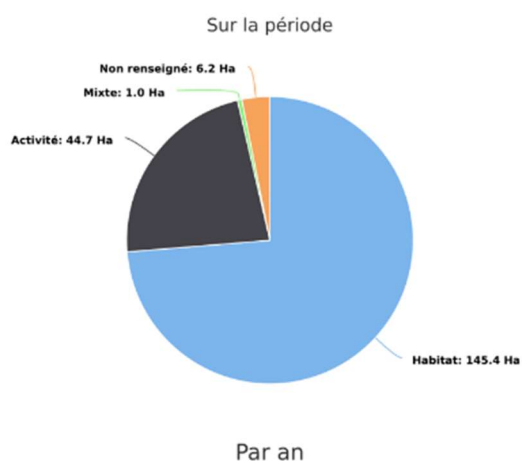
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Saint-Germain-le-Guillaume	1.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.0	0.0	0.3	0.0	0.7	2.5
Saint-Denis-de-Gastines	4.8	0.7	6.2	2.0	0.2	1.7	0.3	1.5	0.4	0.0	17.9
Ernée	2.5	10.0	2.9	2.3	1.9	3.3	4.1	7.0	8.3	4.4	46.7
La Pellerine	0.0	0.1	2.7	0.0	0.0	0.0	1.5	0.8	0.9	0.1	6.1
Andouillé	0.3	0.3	1.2	4.2	0.1	2.1	0.8	1.5	0.4	2.2	13.1
Saint-Hilaire-du-Maine	1.2	0.1	0.0	0.1	0.6	0.3	0.6	0.1	0.1	0.0	3.1
Larchamp	5.8	3.1	2.1	2.7	0.1	3.4	0.8	1.3	1.4	1.2	22.0
Vautorte	0.0	2.4	0.0	2.8	0.0	0.1	0.3	1.8	0.0	0.2	7.7
Juvigné	0.6	1.3	1.6	0.7	0.8	2.4	0.6	1.4	0.0	0.1	9.4
Saint-Pierre-des-Landes	0.4	0.4	0.4	0.7	0.4	0.6	0.4	0.2	1.9	0.7	5.9
Chailland	1.9	0.4	0.3	0.0	0.4	0.0	0.2	0.0	0.0	5.6	8.9
La Croixille	0.6	5.2	0.1	0.0	0.8	0.0	2.0	0.5	0.0	0.1	9.2
Montenay	7.5	0.1	4.0	1.2	0.1	5.5	0.3	0.6	0.7	0.8	20.8
La Bigottière	0.0	0.7	0.9	0.0	0.1	0.4	0.0	0.5	0.2	0.0	2.8
La Baconnière	4.0	1.0	1.3	1.3	0.3	0.4	1.6	0.7	1.3	9.5	21.1
Total	30.6	25.9	23.6	18.2	6.2	20.2	13.3	18.2	15.5	25.6	197.3

Consommation brute annuelle des territoires voisins :



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
CA Fougères Agglomération	21.9	22.7	27.2	26.1	16.1	26.8	16.3	28.4	10.8	26.6	222.9
CA Laval Agglomération	80.7	107.4	56.8	63.1	53.6	76.9	48.6	83.2	49.5	32.0	651.7
CA Vitré Communauté	41.7	58.2	52.0	48.3	35.0	42.0	50.3	43.6	27.2	55.8	454.0
CC Mayenne Communauté	66.0	68.8	118.6	70.4	35.2	40.7	43.4	48.2	20.0	22.1	533.4
CC du Bocage Mayennais	37.8	52.2	30.2	30.3	29.9	14.1	34.4	27.0	13.5	14.2	283.6
<b>Total</b>	<b>248.0</b>	<b>309.4</b>	<b>284.7</b>	<b>238.2</b>	<b>169.7</b>	<b>200.4</b>	<b>193.0</b>	<b>230.3</b>	<b>121.1</b>	<b>150.8</b>	<b>2145.7</b>

Déterminants de la consommation :



# LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) PROJETEE 2021-2031

## Estimation de la consommation 2021-2023

Afin de pouvoir estimer la consommation d'espaces NAF constatée à l'échelle intercommunale, toutes destinations confondues, postérieurement au 01/01/2021, est présentée ci-dessous la liste des permis d'aménager et permis de construire délivrés entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023. Ceux qui consomment des espaces NAF sont identifiés **en rouge** ci-dessous car ils portent sur des secteurs 1AU.

Les constructions agricoles autorisées en A ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces NAF.

Permis de construire (hors permis d'aménager) délivrés entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023 (Source : Communauté de communes de l'Ernée 2024) :

Commune	Numéro du PC	Dénomination demandeur	Projet	Superficie unité foncière ?	date DOC	Zonage	Destination
Andouillé	PC 053005 23 M0003	SARL CREA JULIA	construction d'un bâtiment d'activités	1992		Ue	commerce et activités de service
Andouillé	PC 053005 23 M0006	GIRAULT Annie	construction d'un hangar de stockage agricole avec panneaux photovoltaïques en toiture	13277		A	agricole
Andouillé	PC 053005 23 M0010	LAUNAY Kévin	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AB1013 et AB1016	774		Ua et Ub	habitat
Andouillé	PC 053005 23 M0013	EARL DE BARBURE	construction d'un bâtiment agricole avec panneaux photovoltaïques en toiture	10831		A	agricole
Andouillé	PC 053005 23 M0014	EARL ROULAND FRERES	construction d'un bâtiment agricole avec panneaux photovoltaïques en toiture après démolition de bâtiments agricoles	19480		A	agricole
Andouillé	PC 53005 20 M1029	LE BERRE Mickaël	CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION	911		Ub	habitat
Andouillé	PC 53005 20 M1031	LE BORGNE Maxime	construction d'une maison d'habitation	823		Ub	habitat
Andouillé	PC 53005 22 M1005	LEFORT Marie-Anne	construction d'une maison d'habitation et d'une annexe à usage de garage liées et nécessaires à une activité agricole	3915		A	habitat / agricole
Andouillé	PC 53005 22 M1007	GRIFON Bastien	construction d'une maison d'habitation	676	03/04/2023	Ub	habitat
Andouillé	PC 53005 22 M1014	VAILLANT Philippe	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AB1008 et AB1009	766	30/05/2023	A	habitat
Chailland	PC 53048 21 M1009	POUTEAU Pierre	construction d'une maison individuelle sur la parcelle BE241 après division parcellaire	708	31/05/2022	Ub	habitat
Chailland	PC 53048 22 M1012	BARDOUL Henri	construction d'une maison d'habitation et d'une annexe à usage de garage	1087	03/07/2023	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 20 M1024	SEIGNEUR Nathan	construction d'une maison individuelle sur la parcelle AL460p	888		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1002	JARDIN Rodrigue	construction d'une maison d'habitation et d'un carport	17743		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1004	QUINTON Bernard	construction d'une maison individuelle sur la parcelle AN597	718	17/12/2021	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1015	PLANCHAIS Nathalie	construction de deux maisons individuelles et de deux annexes	1530	03/11/2021	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1029	GATEL Nicolas	construction d'une maison individuelle	1084	28/03/2022	Ua	habitat
Ernée	PC 53096 21 M1032	GESLOT Alexandre	construction d'une maison individuelle après démolition des garages existants	1515	09/11/2022	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1007	DEMAS Christophe	construction d'une maison d'habitation	1165		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1015	LEMARIE Alain	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AW316 et AW321	983		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1023	SCI Les Mitrons	Construction d'un immeuble collectif de type R+2 comprenant 6 logements	386		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1024	DODARD Emeric	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AV42 et AV43p	364	19/07/2023	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1026	SCI de l'Atlantique	construction d'une maison d'habitation avec piscine enterrée non couverte	640	03/04/2023	Ub	habitat
Ernée	PC 53096 22 M1031	BAUDE Charles	construction d'une maison d'habitation sur la parcelle AW001	374		Ub	habitat
Ernée	PC 53096 23 M0002	POIRIER Damien	construction d'une maison d'habitation sur la parcelle AV259	2882		Ub	habitat
Juvigné	PC 053123 23 M1003	LEROYER Henri	construction d'une maison d'habitation sur la parcelle XA147	1208	12/01/2024	Ub	habitat
La Baconnière	PC 053015 23 M1003	GAROT Yves	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles ZN201 et ZN202	1384		Ub	habitat
La Baconnière	PC 53015 21 M1003	HAROUFI Abdelkader	construction d'un hangar de stockage pour le fourrage	78802		A	agricole
La Baconnière	PC 53015 21 M1004	PAPILLON Florian	construction d'une maison individuelle sur la parcelle AB312	386	28/05/2021	Ub	habitat
La Baconnière	PC 53015 21 M1024	BLOT Isabelle	construction d'une maison d'habitation et modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment annexe existant	495	25/02/2022	Ua	habitat
La Baconnière	PC 53015 22 M1002	BLANCHET Thomas	construction d'une maison d'habitation liée et nécessaire à une exploitation agricole sur la parcelle ZM15p	18430	01/02/2023	A	habitat
La Baconnière	PC 53015 22 M1004	EHPAD DES ORMEAUX	Construction d'un EHPAD	20831		1AU1	équipement
La Baconnière	PC 53015 22 M1022	NOVAIS Lionel	construction d'une maison d'habitation sur la parcelle AB603	496		Ub	habitat
La Bigottière	PC 53031 23 M1001	VERDIER Xavier	construction d'un tunnel agricole pour l'élevage de volailles (gibier)	89750		A	agricole
La Croixille	PC 53086 21 M1002	ETA CHEVREL	construction d'un bâtiment de stockage de matériels agricoles et de céréales (<2500m3) avec couverture photovoltaïque.	32884		Am	agricole
La Pellerine	PC 53177 22 M1001	DOUINOT Jérémy	construction d'une maison d'habitation	522		Ub	habitat
Montenay	PC 53155 20 M1012	Mayenne Habitat	construction de cinq maisons individuelles et d'un bâtiment annexe commun à usage de garages	1765		Ua	habitat
Montenay	PC 53155 22 M1005	PLUMAIL Hubert	construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AB615, AB619 et AB620	671	08/02/2023		habitat
Saint Germain le Guillaume	PC 53225 22 M1002	LECLERC Eric	construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage matériel et fourrage avec toiture en panneaux photovoltaïques	10969		A	agricole
Saint-Denis-de-Gastines	PC 053211 23 M0002	SARL FOUGERAY	construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation	70259		A	agricole
Saint-Denis-de-Gastines	PC 53211 21 M1005	DESCHAMPS Bertrand	construction d'une maison individuelle et d'un abri de jardin sur la parcelle A1907	282	26/01/2022	Ub	habitat
Saint-Denis-de-Gastines	PC 53211 21 M1009	GADEBOIS Franck	construction d'un hangar pour le stockage de véhicules	2447		Ue	entrepôt
Saint-Denis-de-Gastines	PC 53211 23 M0001	GAEC DES VAUX	construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation	17585		A	agricole
Saint-Hilaire-du-Maine	PC 53226 21 M1009	STOCKAGE SAINT-HILAIRE-DU-MAINE	Implantation d'une unité de stockage d'énergie raccordée au réseau électrique public.	31078		A	équipement
SAINT-HILAIRE-DU-MAINE	PC 53226 21 M1010	GUENEAU Olivier	construction de deux serres agricoles comportant des panneaux photovoltaïque	6093		A	agricole
A compter conso NAF				20 831 m <sup>2</sup> 2,08 ha			



Permis d'aménager délivrés entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023 (Source : Communauté de communes de l'Ernée 2024) :

Commune	Numéro du PA	Dénomination demandeur	Projet	Superficie totale des parcelles en m <sup>2</sup>	date DOC	Zonage	Destination
Ernée	PA 53096 22 M0002	PROVIVA	Lotissement de 31 lots	17585	12/07/2023	1AUh	habitat
Ernée	PA 53096 22 M0001	AUFFRAY Johnny	lotissement de 1 lot	927		? Ub	habitat
Saint-Hilaire-du-Maine	PA 53226 22 M3001	Commune de Saint Hilaire du Maine	lotissement de 7 lots	6 740	18/04/2023	1AUh	habitat
Andouillé	PA 53005 22 M3001	SAS HOLGAS	lotissement de 15 lots	11250		? Ub	habitat
Andouillé	PA 53005 21 M3001	SAS HOLGAS	lotissement de 11 lots	7545		? 1AUh et Ub	habitat
Ernée	PA 53096 21 M3001	DAVID Christophe	lotissement de 1 lot	1174		? UA	habitat
			A compter conso NAF	31 870 m <sup>2</sup> 3,19 ha			

Il en résulte une consommation estimée à :

- ➔ 2,08 ha (= permis de construire)
- ➔ 3,19 ha (= permis d'aménager)

**= 5,27 ha pour la période 2021-2023.**

## Estimation de la consommation 2024-2031 avec l'ensemble des procédures menées conjointement



*La présentation des évolutions de surfaces des zones ne doit pas être confondue avec les chiffres de la consommation d'espaces NAF. Un secteur peut changer de zonage sans entrainer de consommation d'espaces NAF (ex : lorsque le nouveau zonage porte sur un secteur déjà bâti en réalité). Pour connaître l'évolution des surfaces par zone, se référer à la partie correspondante dans la notice.*

**Pour connaître la consommation d'espaces NAF, se référer à la partie correspondante dans la notice.**

Estimation de la consommation 2024-2031 avec l'ensemble des procédures menées conjointement				
Procédure	Secteur	Nouvelle zone constructible sur NAF (ha)	Restitution NAF (zone constructible retourne en A/N)	Bilan consommation NAF
Révision allégee n°1	F30 - Modification STECAL NI (La Baconnière   Domaine des Vaulx)	0,78	0,23	0,55
	F161 - Modification STECAL NI (Andouillé   château du Lattay)	0	9,98	-9,98
	F50 - Modification STECAL Am (Juvigné   Le Tibourgeais)	0	0	0
	F182 - Modification STECAL Nmoto (Ernée   La Baudouinais)	1,15	0	1,15
<b>Sous-total RA1</b>		<b>1,93</b>	<b>10,21</b>	<b>-8,28</b>
Révision allégee n°2	F24 - Création du STECAL Eco « Ate » (La Baconnière   La Tiersinais)	0	0	0
	F162 - Création du STECAL Eco « Ate » (Chailland   Le château de la forge)	4	0	4
	F128 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée   Mauny)	0	0	0
	F165 - Création du STECAL Eco « Ate » (Ernée   La Bourdinais)	0	0	0
	F26 - Création du STECAL Eco « Nte / NI » (Vautorte   La Cour)	14,05	0	14,05
	F166 - Création du STECAL Eco « AI » (Montenay   La Ginelais)	0	0	0
	F174 - Création du STECAL Eco « AI » (Montenay   Valloris)	0	0	0
	F175 - Création du STECAL Eco « AI » (St-Hilaire-du-Maine   La Retuisière)	0	0	0
	F131 - Création du STECAL Eco « Nc » (Ernée   La Brouillerie)	0	0	0
	F112 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Denis-de-Gastines   Blanche Noë)	0	0	0
	F52 - Création du STECAL Eco « Am » (St-Pierre-des-Landes   La Fosse)	0	0	0
	F168 - Création du STECAL Eco « Am » (La Pellerine   Les Boissay)	0,32	0	0,32
	F47 - Création du STECAL Eco « Am » (Montenay   La Houellerie)	0	0	0
	F130 - Création du STECAL Eco « Am » (La Croixille   La Rongère)	0	0	0
	F25 - Création du STECAL Eco « Am » (Juvigné   La Bénichère)	0	0	0
	F149 - Création du STECAL Eco « Am » (Vautorte   Le Champ de Saulges)	0	0	0
	F54 - Création du STECAL Eco « Nm » (Juvigné   Le Petit Fossavie)	0	0	0
	F113 - Création du STECAL Eco « NL » (St-Denis-de-Gastines   Le Fruitier)	0,12	0	0,12
	F150 - Création du STECAL Eco « NI » et « Ate » (Andouillé   Le Roc au Loup)	0,27	0	0,27
<b>Sous-total RA2</b>		<b>18,76</b>	<b>0</b>	<b>18,76</b>
Révision allégee n°3	F170 - Zone A vers UI (St-Denis-de-Gastines   La Demeurantais)	0,51	0,5	0,01
	F171 - Zone N vers Ue (Montenay   La Rochette)	0,45	0	0,45
	F186 - Zone N vers UI (Juvigné   Le bourg)	2,7	0	2,7
	F163 - Zone A vers Ue (St-Hilaire-du-Maine   La Chesnaie de la Basse-cour)	0	0	0
	F181 - Zone A vers Ua (St-Germain-le-Guillaume   Rue de Chailland)	0,04	0	0,04
	F111 - Zone A vers UI (Andouillé   Proximité collège)	1,97	0	1,97
	F119 - Zone A vers 1AUe (St-Denis-de-Gastines   Rte de Gorron)	1,68	2,24	-0,56
	F107 - Zone N vers 1AUh (St-Pierre-des-Landes   Le Grand Tertre)	0,92	0,7	0,22
<b>Sous-total RA3</b>		<b>8,27</b>	<b>3,44</b>	<b>4,83</b>
Révision allégee n°4	F145 - Réduction de la marge de recul RD31 (Chailland   ZA du Tertre)	0	0	0
	F146 - Réduction de la marge de recul RN12 (St-Pierre-des-Landes   ZA du Rabine)	0	0	0
<b>Sous-total RA4</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Modification n°1	F143 - Ouverture d'une zone 2AUh en Ue à Ernée	0	0	0
	F36 - Ouverture partielle d'une zone 2AUh en 1AUh à Montenay	0,23	0	0,23
	F53 La Pellerine - Transfert de UB en N	0	1,27	-1,27
	F172 La Pellerine - Transfert de UE en A	0	0,69	-0,69
	F32 Larchamp - Transfert de UE en A	0	1,6	-1,6
<b>Sous-total M1</b>		<b>0,23</b>	<b>3,56</b>	<b>-3,33</b>
<b>TOTAL toutes procédures</b>		<b>29,19</b>	<b>17,21</b>	<b>11,98</b>

# Evaluation environnementale

## Description des principales incidences et mesures « ERC » envisagées

### INCIDENCES PROPRES A LA PROCEDURE

#### Risques et nuisances

RISQUES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Nombreux risques naturels présents sur le territoire Ernéen :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- AZI Mayenne et affluents : Andouillé, Chailland, Ernée, Larchamp, Montenay, Saint-Denis-de-Gastines, Saint-Germain-le-Guillaume, Saint-Hilaire-du-Maine,</li><li>- PPRi sur la commune de Chailland</li><li>- Risques de remontée de nappe</li><li>- Risque lié aux ruissellements urbains liés aux fortes pentes de voirie</li><li>- Aléa chute de blocs sur la commune de Chailland (rue des Forges [parcelles 117/118/301] et Maisons neuves [107])</li><li>- Retrait et gonflement des argiles – niveau faible à nul</li><li>- 2 cavités souterraines (non localisées) sur Saint-Hilaire-du-Maine</li><li>- Risque sismique</li><li>- Risque radon – zone 3</li><li>- Risque de rupture de barrage</li></ul> <p>Quelques risques technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aléa minier identifié sur la commune de la Baconnière, mal défini sur la commune de Saint-Denis-de-Gastines</li><li>- 53 ICPE dont 47 agricoles</li><li>- 119 Sites et sols potentiellement pollués</li><li>- Transport de matières dangereuses : RN 12 et RD 31</li></ul>
Incidences de la modification n°1	<p>F177 (création d'un ER pour l'aménagement d'une aire de stationnement, d'un espace vert et d'un équipement communal éventuellement) : zone potentiellement sujette aux inondations de cave</p> <p>Risque minier effondrement travaux : changement destination La Baconnière – la Boutruchère</p> <p>Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe : changement de destination</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La Haute Charbonnerie - Chailland</li><li>- Le Bas Pâti – Ernée</li></ul> <p>Zone potentiellement sujette aux inondations de cave :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Changement de destination<ul style="list-style-type: none"><li>- La Haute Charbonnerie - Chailland</li><li>- Chevrus - Saint-Hilaire-du-Maine</li><li>- La Boutruchère – La Baconnière</li><li>- La Haute Charbonnière – Chailland</li><li>- La Rivière – Chailland</li><li>- L'Auverie – Montenay</li><li>- La Blandinière – Saint-Pierre-des-Landes</li><li>- Les Beuchetières – Vautorte</li></ul></li><li>o Modification de zonage : F155 (entreprise existante)</li></ul> <p>F143, F105 : présence de sites et sols potentiellement pollués d'activités existantes au sein de zones dédiées ou activité terminée pour le passage en zone d'habitat</p> <p>F185 : présence de sites et sols potentiellement pollués d'activités terminées pour le passage en zone d'habitat</p>

	<p>La liste des sites et sols potentiellement pollués issus de la base de données SIS sera ajoutée dans le règlement écrit du PLUi</p> <p>F143 : en limite de zone inondable (AZI)</p> <p>Le règlement du PPRI sera annexé au règlement du PPRI et les 2 zonages (bleu et rouge) seront reportés sur le règlement graphique</p>
--	---

NUISANCES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Infrastructures bruyantes : RN 12, RD 31 – catégorie 3</p> <p>Ligne THT Cotentin Maine : Larchamp, Saint-Pierre-des-Landes, Juvigné, La Croixille</p>
Incidences de la modification n°1	Les nuisances liées au trafic des RN 12 et RD 31 seront rajoutées au règlement écrit et graphique.

SERVITUDES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>EL7 – Alignement de voirie</p> <p>I4 – Ligne Haute Tension</p> <p>PM1 – zonages du PPRI</p> <p>PM2 – ICPE (amiante)</p> <p>PT1 – centre radioélectrique</p> <p>PT2 – liaison hertzienne et zone secondaire de dégagement</p> <p>A4 – abords de cours d'eau</p> <p>AC1 – patrimoine naturel et architectural</p> <p>AC4 – patrimoine naturel et architectural en ZPPAUP</p> <p>AS1 – périmètre de protection de captage</p> <p>EL3 – Halage et marchepied de la Mayenne</p>
Incidences de la modification n°1	<p>AC : changement destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Pépinière / La Forge (Chailland)</li> <li>- La Rouerie (Chailland)</li> </ul> <p>AS1 : F180 – périmètre de protection éloigné du captage des Buttes</p>

La modification n°1 permet une meilleure prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi en intégrant :

- les bandes de nuisances liées à la RN12 et à la RD31,
- le règlement du PPRI et son zonage,
- les sites et sols pollués (SIS),

Par ailleurs, la majorité des changements de destination demandé n'est pas concernée par un risque pouvant exposer plus de personnes à ce risque. A noter un changement de destination concerné par l'aléa minier et 3 par des inondations de nappe. Concernant l'aléa minier, les bâtis sont existants et anciens limitant ainsi la présence potentielle de cet aléa.

Enfin, les sites potentiellement pollués présents dans les modifications de zonages sont situés au sein de zones dédiées aux activités.

**Le projet de modification n°1 anticipe donc la présence des risques et des nuisances et permet d'améliorer leur prise en compte.**

## Déchets

DECHETS	
Rappels de l'état initial de l'environnement	Volume OMR CC Ernée : 162 kg/hab/an – en baisse constante Performance de tri : 78 kg/hab/an Déchetterie : 274 kg/hab/an – en augmentation 6 déchetteries sur le territoire dont 3 relais et plateforme de compostage Unité de valorisation Energétique de Pontmain (usine d'incinération) avec valorisation sous forme de chaleur ou d'électricité
Incidences de la modification n°1	/

La modification n°1 n'aura que très peu d'impact sur le volume de déchets générés par rapport à ce qui était prévu par le PLUi actuel, hormis les changements de destination supplémentaires.

Les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation et d'incinération) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale.

**Le volume des déchets générés par cette modification n°1 pourra donc être traité de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement.**

## Ressources en eau

RESEAU HYDROGRAPHIQUE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Réseau hydrographique dense : 897 km de cours d'eau (densité de 18 m/ha)</p> <p>Gestion :</p> <p>Le SDAGE Loire Bretagne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SAGE du bassin versant de la Mayenne qui couvre 81,96% du territoire</li> <li>- Le SAGE de la Vilaine, 15,65 %</li> <li>- Le SAGE Couesnon, 1,54%</li> </ul> <p>Le SDAGE Bassin de la Seine et cours d'eaux côtiers normands :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SAGE Sélune, 0,85% du territoire</li> </ul>
Incidences de la modification n°1	<p><i>Aucun des autres secteurs visés par la modification n°1 ne sont pas</i></p> <p>Le règlement écrit modifié permet de mieux protéger les abords des cours d'eau : augmentation de la marge de recul (de 5m depuis l'axe à 10m depuis le haut de berge)</p>

EAUX PLUVIALES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Aucun schéma directeur d'assainissement des EP sur le territoire.</p> <p>Zonage d'assainissement pluvial : Andouillé, Montenay, Saint-Denis-de-Gastines, Vautorte, Saint-Hilaire-du-Maine, Saint-Pierre-des-Landes</p>
Incidences de la modification n°1	<p>Augmentation de l'imperméabilisation liée aux ouvertures des zones 2AU en 1AU et le transfert des zones AU en U : les projets en fonction de leur importance seront soumis à une obligation de compensation de cette imperméabilisation (comme des bassins de rétention).</p> <p>Par rapport au PLUi actuel, plusieurs secteurs U redeviennent A ou N, réduisant l'imperméabilisation potentielle prévue.</p> <p>De même, plusieurs secteurs passant en U sont déjà imperméabilisés.</p>

EAUX USEES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>18 systèmes d'assainissements collectifs en bon état de fonctionnement avec des capacités restantes qui offrent une marge confortable pour le développement sur chaque commune (hormis la Baconnière)</p> <p>3 274 ANC sur le territoire dont 76 % conformes</p>
Incidences de la modification n°1	<p>Changement de destination : ANC existants ou créés avec le projet</p> <p>Ouverture 2AU en 1AU ou transfert de zone AU en U : raccordement aux STEP des communes concernées, toutes en capacité de traiter de manière satisfaisante les flux supplémentaires</p>

EAUX POTABLES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>11 points de captages sur le territoire dont un en captage prioritaire « Grenelle » : Ernée, Montenay, Saint-Denis-de-Gastines, Juvigné, Saint-Hilaire-du-Maine, Chailland</p> <p>2 captages hors territoire mais avec périmètres sur Montaudin et Saint-Jean-sur-Mayenne</p> <p>Indicateur global de qualité : B - Eau sans risque pour la santé ayant fait l'objet de non-conformités limitées</p>
Incidences de la modification n°1	<p>F180 : inclus dans le périmètre éloigné de protection du captage des Buttes</p>

De manière générale, la modification n°1 n'aura pas d'effet sur la ressource en eau :

- Pas de cours d'eau à proximité,

- Pas de périmètre de protection de captage à proximité hormis pour des bâtis existants (transfert de zone AU en U),
- Raccordement à des STEP avec des capacités suffisantes ou création d'ANC en lien avec le projet pour les changements de destination,
- Gestion des eaux pluviales sur les secteurs U et AU en lien avec la réglementation en vigueur,
- Faible imperméabilisation liée aux changements de destination.

**La modification n°1 aura donc un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.**

Au regard de l'augmentation de la marge de recul des constructions à 10m du haut de berge des cours d'eau, **l'impact de cette modification sera même positif en ce sens.**

## Biodiversité

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Nombreux espaces naturels remarquables, révélateurs de la richesse paysagère et écologique locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 ZNIEFF de type I,</li> <li>- 1 ZNIEFF de type II</li> <li>- 5 Espaces Naturels Sensibles : Étang de Juvigné (aussi répertorié en SCAP), Forêt de Mayenne, Zones tourbeuses du ruisseau des Bizeuls, Rocher de la vierge à Chailland, Sites géologiques d'Andouillé</li> <li>- 1 Réserve Naturelle Régionale sur le site « Les Bizeuls »</li> <li>- 3 sites géologiques sur Andouillé</li> </ul>
Incidences de la modification n°1	<i>Aucun des projets n'est concerné par un zonage environnemental</i>

ZONES HUMIDES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Des inventaires « ZH fonctionnelles » réalisés sur l'ensemble du territoire : 2 035 ha</p> <p>Carte pédologique du département de la Mayenne</p>
Incidences de la modification n°1	<p>F180 : présence de zone humide identifiée au PLUi – parcelle déjà aménagée</p> <p><i>Aucun des autres projets n'est concerné par l'inventaire des zones humides identifiées au PLUi. De plus, les modifications concernent soit des secteurs déjà artificialisés soit des secteurs prévus à l'artificialisation dans le PLUi actuel ayant déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale.</i></p>

BOCAGE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Environ 3 485 km de haies dont les 2/3 protégés au PLUi (2 027 km protégés pour leur rôle hydraulique + 92 km protégés pour leur rôle paysager)</p> <p>6 626 arbres isolés inventoriés</p> <p>Un bocage au rôle déterminant pour la protection de la ressource en eau avec un important linéaire de haies à vocation hydraulique (sur talus, en travers de la pente...)</p>
Incidences de la modification n°1	<p>Un EBC sera créé.</p> <p>Le règlement écrit modifié permet de protéger toutes les haies du territoire et impose des compensations si l'abattage ne peut être évité → les haies sont mieux protégées</p>

TRAME VERTE ET BLEUE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Plusieurs « réservoirs de biodiversité » et corridors (continuités écologiques) identifiés au SRCE (vallées, liens entre ensembles bocagers ou forestiers...)</p> <p>Peu d'éléments fragmentant : principaux axes routiers (RN12, RD31), principales « tâches urbaines » (Ernée), quelques obstacles à l'écoulement des eaux sur l'Ernée (en cours d'effacement pour certains).</p>
Incidences de la modification n°1	<p>Changement destination Montenay l'Auverie en limite extérieure du réservoir « Oscence sud Montenay »</p> <p>Changement de destination Chailland La Forge en limite extérieure du réservoir « Falaises de la vallée de l'Ernée autour de La Forge »</p> <p>Nombreux changements de destination et modifications de zonage inclus dans le réservoir de haie dense</p>



**De manière générale, la modification n°1 aura un impact très limité sur la biodiversité.** En effet, les milieux présents sont déjà soit artificialisés soit enclavés et ne présentant pas de milieux patrimoniaux.

De plus, l'ensemble des éléments du paysage existants seront conservés.

**L'impact sera même positif puisqu'un EBC est créé et que l'ensemble des haies seront repérées et protégées (modification de la disposition générale).**

## Paysage, Patrimoine culturel, architectural et archéologique

PAYSAGE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Une prédominance des ressources naturelles et agricoles dans les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Importance des espaces agricoles cultivés ou prairiaux</li> <li>- Présence permanente de l'eau et du végétal</li> <li>- Des motifs paysagers identitaires (collines bocagères, vallons, boisements, jardins plans et cours d'eau)</li> </ul> <p>Une évolution des pratiques agricoles et urbaines</p>
Incidences de la modification n°1	<p>La quasi-totalité des arbres / haies conservés et implantation de nouvelles haies pour limiter l'impact paysager</p> <p>Les hauteurs des différentes constructions et HLL sont limitées afin de conserver la qualité des paysages</p>

PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Des éléments bâtis à forte valeur patrimoniale présents sur l'ensemble des communes</p> <p>Un patrimoine bâti rural qui perd de sa fonction (fermes sur cour, dépendances, etc.)</p> <p>Une identité marquée par un vocabulaire architectural riche et des caractéristiques identitaires</p>
Incidences de la modification n°1	<p>2 changements de destination (La Pépinière (Chailland), La Rouerie (Chailland)) sont concernés par du patrimoine bâti reconnu avec servitude.</p> <p>Ensemble des changements de destination concerné par un bâti ancien souvent en mauvais état</p> <p>Nombreux sites inclus dans l'Arrêté portant délimitation de zonages archéologiques seuil à 30 000m<sup>2</sup>. A noter que F34 est situé en limite extérieure de la zone avec seuil à 100m<sup>2</sup>.</p>

Les différents projets sont liés à des activités existantes et s'intégreront dans les paysages.

De plus, les changements de destination auront pour conséquence la restauration des anciens bâtis délaissés.

**L'impact de la modification n°1 sera donc limité voire positif sur les paysages, le patrimoine culturel architectural et archéologique.**

## Agriculture

AGRICULTURE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	605 sièges d'exploitation sur le territoire en SAU : 37 387 hectares soit 78,0% du territoire communautaire SAU moyenne de 50 ha 81% des exploitations en bovin - lait
Incidences de la modification n°1	/

La totalité des projets sont situés à plus de 100 m d'un siège d'exploitation.

**La modification n°1 aura donc un impact très limité sur l'activité agricole.**

## Sols et consommation d'espace

SOLS ET CONSOMMATION D'ESPACE	
Rappels de l'état initial de l'environnement	Consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses) : 197.26 hectares Pour la période 2021-2023 : 5,27 ha
Incidences de la modification n°1	Nouvelle zone constructible sur NAF (ha) = 0.23 ha Restitution NAF (zone constructible retournée en A/N) = 3.56 ha <b>=&gt; Bilan consommation NAF = - 3.33 ha</b>

La consommation NAF de cette modification n°1 négative puisqu'elle concerne très majoritairement des milieux déjà artificialisés et permet le passage de zone U ou AU en A ou N.

## Climat, Air et Energies renouvelables

AIR ET ENERGIES RENOUVELABLES	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Un hiver relativement « doux » favorable à la limitation des besoins de chauffage</p> <p>Un document cadre (PCET de la Haute Mayenne) avec des objectifs et des actions dans divers domaines (agriculture, bâtiment, transports, énergies renouvelables...). Le territoire est actuellement autonome à hauteur de 12% en énergie renouvelable.</p> <p>Un potentiel pour le développement des énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le potentiel de production d'électricité photovoltaïque total est estimé à 220 GWh/an sur les toitures et ombrière de parking</li> <li>- la majeure partie du territoire défavorable au développement du grand éolien : un seul gisement éolien exploité via une ferme éolienne à Saint-Hilaire-du-Maine (11 MW) depuis fin 2020 – début 2021</li> <li>- le territoire ne possède pas de potentiel identifié pour l'installation de nouveaux ouvrages pour la production hydroélectricité</li> <li>- le potentiel total de production d'énergie issue du bois est estimé à près de 44 GWh/an,</li> <li>- le potentiel total de production d'énergie issue du solaire thermique est estimé à 9,6 GWh/an,</li> <li>- le potentiel brut de géothermie superficielle est estimé à 1 600 GWh/an,</li> <li>- le potentiel de production d'énergie à partir du biogaz par méthanisation est estimé à 209 GWh/an,</li> <li>- des débouchés existants pour la filière bois-énergie avec déjà plusieurs chaufferies collectives sur le territoire (réseau de chaleur à Ernée)</li> </ul> <p>Des actions exemplaires menées en matière de maîtrise énergétique : rénovation de la salle de sport de Larchamp par exemple.</p>
Incidences de la modification n°1	L'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires / photovoltaïques, petit éolien, seront possibles d'après les différents règlements des zones concernées

DEPLACEMENT	
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Ernée, le carrefour routier majeur du territoire et un maillage routier qui s'améliore</p> <p>Ernée, un engorgement du centre-ville</p> <p>Un territoire non desservi par de grandes infrastructures de transport</p> <p>Un réseau de transport en commun satisfaisant (réseau TER, réseau Pégase, navettes...)</p> <p>Un usage prédominant de la voiture individuelle (se justifiant par le contexte rural du territoire et les distances à parcourir)</p> <p>200 km de chemins de randonnée.</p> <p>Un développement urbain intégrant de plus en plus les liaisons douces</p>
Incidences de la modification n°1	Création de 2 nouveaux ER (F186 et 164) pour la création d'un cheminement doux et d'une venelle.

La majorité des modifications concernant des projets limités et/ou sur des secteurs déjà artificialisés ou prévus de l'être au PLUi actuel.

De plus, les haies seront mieux protégées et compensées, un EBC sera créé, la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) sera conservée.

Par ailleurs, le règlement du PLUi permet la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables dans ces différents projets.

La **modification n°1 aura donc un impact limité** sur la consommation des énergies et les émissions de GES.

## INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée. Les sites les plus proches sont :

- Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007) situé à plus de 10 km du Sud-Ouest d'Andouille,
- Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette (FR5200630) situé en aval du territoire, à plus de 45 km au Sud d'Andouillé.

Au regard des différentes précautions prises (protections des zones humides, des haies et arbres, gestion satisfaisante des différents flux supplémentaires générés par les projets - EP, EU, AEP, déchets) et de la faible superficie des projets, **l'impact sur les sites Natura 2000 sera négligeable.**

## INCIDENCES CUMULEES AVEC LES AUTRES PROCEDURES MENEES CONJOINTEMENT

De manière globale, l'ensemble des projets présentés dans les 4 révisions allégées et la modification n°1 prennent bien en compte l'environnement et aura donc de manière cumulée **un impact limité voire positif** avec les nouvelles règles de protection de l'environnement intégrées au règlement écrit et graphique.

### RISQUE ET NUISANCES

La quasi-totalité des projets n'est concernée par un risque ou une nuisance et aucun ne vient augmenter le niveau de risque. En effet, les quelques changements de destination ou de zonages concernés par des risques (inondation des caves par remontée de nappe, risque minier, sont déjà urbanisés (bâti ou activités existantes). A noter que les sites et sols potentiellement pollués sont liés à des activités existantes localisées au sein de zones dédiées aux activités.

De plus, les différentes procédures permettent une meilleure prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi en intégrant :

- les bandes de nuisances liées à la RN12 et à la RD31,
- le règlement du PPRI et son zonage,
- les sites et sols pollués (SIS),

**L'ensemble des procédures aura donc un impact limité voire positif sur la prise en compte des risques et des nuisances.**

### DECHETS

**Le volume des déchets générés par l'ensemble des procédures pourra être traité de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement.**

### RESSOURCE EN EAU

Les 4 révisions et la modification auront un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

En effet :

- 3 projets (F174, 128 et F180) sont inclus dans un périmètre de protection éloigné de captage, tout en restant compatible avec les arrêtés concernés,
- Aucun n'impacte de cours d'eau,

- Toutes les eaux usées seront gérées soit par des ANC existants, soit par de nouveaux ANC spécifiquement liés au projet, soit par des STEP dont les capacités sont suffisantes pour traiter les flux supplémentaires,
- L'imperméabilisation et le risque de pollution des eaux pluviales restent faibles pour la majorité des projets ; pour les plus importants des dispositifs de rétention seront mis en place lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones (révision n°4 principalement), pour les HLL, les accès et stationnements ne seront ni cimentés ni bitumés.

De plus, il est intégré dans les dispositions générales du règlement écrit, l'augmentation de la marge de recul de 10m depuis le haut de berge des cours d'eau pour l'implantation des constructions.

## BIODIVERSITE ET PAYSAGE

Les cours d'eau, les arbres présents, les réservoirs de biodiversité sont préservés.

Seuls 3 projets impactent les zones humides :

- F171, sur 300 m<sup>2</sup> environ mais avec des mesures compensatoires en cours de réflexion,
- F107 potentiellement mais le principe ERC sera appliqué,
- F26 qui peut potentiellement impacter des zones humides en fonction du projet qui sera établi.

1 seul projet (F26) est inclus dans un réservoir de biodiversité important (ZNIEFF).

De plus, plusieurs règles sont intégrées dans le règlement écrit et graphique pour une meilleure prise en compte de l'environnement :

- Repérage de l'ensemble du bocage avec déclaration préalable avant suppression et mise en place du principe ERC (nouvelles dispositions générales),
- Préservation du caractère boisé et des zones humides pour tous les projets même sur de petites surfaces comme les HLL,
- Limitation de l'impact des accès et parking liés aux HLL avec une obligation qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés,

## AGRICULTURE

Aucun projet ne vient impacter une exploitation agricole. En effet, la grande majorité des projets sont situés à plus de 100 m d'une exploitation sauf quand la demande vient de l'exploitant lui-même pour diversifier son activité ou lorsque l'activité a ou va prochainement cesser.

## CONSOMMATION D'ESPACE

Le tableau ci-après récapitule les différentes consommations NAF des révisions allégées.

Procédure	Consommation NAF (ha)
Révision n°1	- 8.28 ha
Révision n°2	18.76 ha
Révision n°3	4.83 ha
Révision n°4	0 ha
Modification n°1	-3.33 ha
<b>TOTAL</b>	<b>11.98 ha</b>

A noter que de nombreux projets sont situés sur des secteurs déjà anthropisés.

Enfin, pour limiter l'artificialisation des milieux, le règlement du PLUi limite l'emprise au sol de chaque HLL mais aussi la surface totale occupée pour toutes les constructions (550 m<sup>2</sup>) dans les zones N et A.

## **CLIMAT, AIR ET ENERGIES RENOUVELABLES**

De manière générale, l'ensemble des projets ne sera pas de nature à augmenter de manière disproportionnée les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire. En effet, la majorité des projets sont liés à des activités existantes, plusieurs projets proposent des dispositifs permettant de limiter les consommations des ressources (eau, énergie) et les projets les plus importants (révision allégée n°3) sont situés à proximité immédiate des bourgs et des habitations, permettant un accès aisé en mode doux.



# Conclusion de l'auto-évaluation

De manière générale, la modification n°1 aura un impact limité voir positif sur l'environnement :

- Les différents risques et nuisances seront mieux pris en compte dans le règlement écrit et graphique du PLUi,
- Les changements de destination permettront de restaurer le patrimoine bâti du territoire sans porter atteinte aux paysages, aux activités agricoles et sans exposer les personnes aux risques et nuisances identifiés sur le territoire,
- Des secteurs prévus à l'urbanisation (zone actuellement U) seront restitués en A ou N,
- Les haies seront toutes protégées et feront l'objet de mesures compensatoires si l'arrachage ne peut être évité,
- Les différentes réservoirs et corridors identifiés seront réservés, un EBC est même créé,
- Aucun projet n'impacte un cours d'eau, une haie, une zone humide,
- Les eaux usées seront traitées par des stations d'épuration de capacités suffisantes ou par des ANC,
- La consommation NAF est négative (- 3.33 ha, restitution de zone U et AU en A ou N).

**L'impact global de la modification n°1 sera donc très limitée voire positive sur certains points.**

De manière globale pour toutes les révisions et modifications envisagées, les impacts sur l'environnement sont limités au regard des projets envisagés, leurs localisations...

Les impacts sur les sites Natura 2000 sont également négligeables.

Enfin, plusieurs règles sont intégrées dans le règlement écrit et graphique pour une meilleure prise en compte de l'environnement :

- Augmentation de la marge de recul à 10m du haut de berge pour toutes constructions (dispositions générales)
- Repérage de l'ensemble du bocage avec déclaration préalable avant suppression et mise en place du principe ERC (dispositions générales),
- Préservation du caractère boisé et des zones humides pour tous les projets même sur de petites surfaces comme les HLL (règlement zone NI, AI, Nte, Ate),
- Limitation de l'impact des accès et parking liés aux HLL avec une obligation qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés (règlement zone NI, AI),
- Interdiction de créer des accès supplémentaires (règlement zone NI, AI),
- Limitation des surfaces des constructions et des HLL (règlement zone NI, AI, Nte, Ate),

**L'ensemble de ces règles permettent d'assurer une bonne prise en compte de la sensibilité des milieux dans lesquels les différents projets sont prévus et limiter ainsi l'impact potentiel des projets.**

# Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi présentés ci-après sont issus de l'évaluation environnementale du PLUi de 2019.

Les indicateurs ont été complétés en prenant l'ensemble des révisions (effet cumulés).

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
Population	<p>Vérifier sur la durée de vie du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la bonne mise en œuvre du scénario démographique</li> <li>- la réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLUi, notamment lorsque certaines opérations font l'objet d'un phasage</li> <li>- la corrélation entre nombre de logements produits et progression démographique</li> </ul>	<p><b>Révision n°1</b> : 0 logements supplémentaires</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 logements supplémentaires</p> <p><b>Révision n°3</b> : 15 logements supplémentaires (F107)</p> <p><b>Révision n°4</b> : 0 logements</p> <p><b>Modification n°1</b> : 24 logements supplémentaires pour le tourisme (changements de destination supplémentaires) + 4 logements (F36) +4 à 8 logements (F125) + 1 logement (F37) + 1.18 ha de projet mixte (habitat et commerce – F185)</p>
Logements		
Taux de vacance (par commune où à l'échelle du territoire)	Vérifier en quoi le projet de territoire et les actions parallèlement mises en place (OAPH) peuvent ou non jouer sur le nombre de logements vacants.	<i>Non concerné</i>
Nombre d'entreprises et/ou d'actifs travaillant sur la communauté de communes	<p>Vérifier sur la durée de vie du PLUi la concrétisation des ambitions économiques du territoire.</p> <p>Évaluer si la consommation foncière engendrée pour le développement économique se traduit en création d'emplois.</p>	<p><b>Révision n°1</b> : favorise le développement des activités existantes (tourisme et artisanale)</p> <p><b>Révision n°2</b> : favorise le développement des activités existantes (tourisme et artisanale)</p> <p><b>Révision n°3</b> : ≈ 1.9 ha de ZA (transferts en zones U et de déplacements de zones 1AU)</p> <p><b>Révision n°4</b> : permet aux entreprises concernées de s'étendre</p> <p><b>Modification n°1</b> : Reconnaissance des activités existantes en Ue ou AUe pour favoriser aussi leur développement</p>
Nombre de changements de destination (pour création de logements)	<p>Appréhender à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la plus ou moins bonne adéquation entre la réalité et l'hypothèse de départ prise en compte pour l'élaboration du PLUi (environ 100 logements en changements de destinations)</li> <li>- la participation de ce phénomène pour satisfaire le scénario démographique</li> </ul>	<p><b>Révision n°1</b> : 0 changement de destination</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 changement de destination</p> <p><b>Révision n°3</b> : 0 changement de destination</p> <p><b>Révision n°4</b> : 0 changement de destination</p>

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
		<b>Modification n°1</b> : 24 changements de destination supplémentaires majoritairement orientés vers le tourisme
Nombre de constructions de logements en densification (à la suite de division parcellaire ou sur des dents creuses)	Appréhender à la fois : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'effet plus ou moins incitatif ou facilitateur des règles d'urbanisme pour ce type de projet</li> <li>- l'évolution du tissu bâti et les effets positifs ou négatifs induits</li> <li>- la contribution de ce type de projet pour la réalisation du scénario démographique (en comparaison au potentiel en densification identifié par ex.)</li> </ul>	<i>Non concerné</i>
Nombre de permis de construire ou de déclarations préalables de travaux pour une extension d'habitation en zone Ua ou Ub	Appréhender l'évolution du tissu bâti et les effets positifs ou négatifs induits, sur le paysage et le patrimoine des bourgs notamment	<i>Non concerné</i>
Consommation effective d'espace au regard de ce qui est permis par le PLUi (est entendue ici non pas l'artificialisation mais la consommation, pour des projets urbains, d'espaces initialement agricoles ou naturels)	Suivre régulièrement le rythme de consommation d'espace Le bon dimensionnement des zones AU au regard des dynamiques de projets, de commercialisation...	<b>Révision n°1</b> : - 8.28 ha <b>Révision n°2</b> : 18.76 ha <b>Révision n°3</b> : 4.83 ha <b>Révision n°4</b> : 0 ha <b>Modification n°1</b> : -3.33 ha <b>=&gt; TOTAL : 11.98 ha consommation NAF</b>
La proportion de logements produits en « renouvellement » (incluant la réhabilitation, la démolition / reconstruction, la densification) par rapport au nombre de logements construits sur les terrains en extension.	Appréhender en quoi le projet incite ou non à travailler en priorité sur l'existant avant de consommer des terrains en extension.	<i>Non concerné</i>
Nombre de demandes d'arrachage de haies protégées au zonage et linéaires concernés	Suivre l'évolution du linéaire, a fortiori sur la partie « bocagère » de la commune. Appréhender les éventuelles contraintes ressenties ou subies, par la profession agricole notamment	<b>Révision n°1</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m <b>Révision n°2</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m <b>Révision n°3</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m <b>Révision n°4</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m <b>Modification n°1</b> : 0 demande d'arrachage – 0 m

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
Linéaire replanté à la suite d'une demande d'arrachage	Vérifier à la fois le respect des règles édictées au PLUi mais aussi la plus ou moins bonne compensation des éventuels impacts causés par les arrachages	Révision n°1 : / Révision n°2 : / Révision n°3 : / Révision n°4 : / Modification n°1 : /
Nombre de sièges d'exploitation agricole sur le territoire	Appréhender à la fois le dynamisme de l'activité et les éventuels impacts paysagers.	<i>Non concerné (pas de nouvelles installations en lien avec les différentes révisions ou modification)</i>
Nombre de nouvelles constructions à vocation agricole		Révision n°1 : 0 Révision n°2 : 0 Révision n°3 : 0 Révision n°4 : 0 Modification n°1 : 0
Nombre d'abris pour animaux construits en zone N de fond de vallée	Appréhender les éventuels impacts (positifs ou négatifs) du droit limité à construire en zone N.	<i>Non concerné</i> <i>A noter toutefois que la modification n°1 facilite l'implantation des abris en zone N</i>
Qualité des eaux brutes prélevées au niveau des points de captage (notamment au niveau du captage Grenelle).	Veiller à ce que le développement urbain n'impacte pas la ressource, avec les impacts que cela suppose pour l'alimentation en eau potable.	<i>Non concerné</i>
Capacité restante (organique, hydraulique) des STEP au regard des nouvelles charges entrantes.	Vérifier au fur et à mesure le bon dimensionnement des équipements sur la durée du PLUi en fonction de la réalisation plus ou moins effective du scénario.	Révision n°1 : ANC Révision n°2 : ANC Révision n°3 : raccordement aux STEP communales qui présentent les capacités suffisantes et un bon fonctionnement + F186 qui permet la bonne gestion des EU de la STEP communale Révision n°4 : / Modification n°1 : ANC ou raccordement aux STEP communales qui présentent les capacités suffisantes et un bon fonctionnement
Nombre de jour par an où le territoire est concerné par des restrictions préfectorales d'utilisation d'eau potable.	Vise à appréhender la disponibilité de la ressource à la fois en fonction des prélèvements, mais aussi en fonction des épisodes de sécheresse qui peuvent aggraver la situation (adaptation au changement climatique)	2010 :72 jours de restrictions 2011 à 2015 : 0 jour de restrictions 2016 :61 jours de restrictions 2017 : 72 jours de restrictions 2018 : 0 jour de restrictions 2019 : 76 jours de restrictions 2020 : 76 jours de restrictions 2021 : 0 jour de restrictions 2022 : 115 jours de restrictions 2023 : 14 jours de restrictions
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle		

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
<p>Nombre de sinistres déclarés en mairie ou portés à la connaissance des élus, relatifs à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'aléa débordement de cours d'eau aux abords de l'Ernée</li> <li>- au ruissellement agricole</li> <li>- à l'aléa "remontée de nappé"</li> </ul>	<p>Appréhender l'exposition des personnes et des biens aux risques en présence, et les éventuels effets positifs du PLUi en la matière.</p>	<p><b>Révision n°1</b> : 0 logements / activités supplémentaires en zone de risque</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 logements / activités supplémentaires en zone de risque</p> <p><b>Révision n°3</b> : 0 logements / activités supplémentaires en zone de risque</p> <p><b>Révision n°4</b> : /</p> <p><b>Modification n°1</b> : 0 logements / activités supplémentaires en zone de risque</p>
<p>Nombre de plaintes enregistrées en mairies relatives à des problèmes de nuisances ressenties en lien avec le trafic routier</p>	<p>Vérifier que l'accueil de nouveaux habitants ne concoure pas à accentuer les nuisances induites par le trafic routier.</p> <p>À contrario, évaluer dans quelles mesures les orientations prises en faveur des modes doux peuvent concourir à fluidifier et à pacifier les déplacements sur la commune.</p>	<p><i>Non concerné : aucun projet avec hébergement n'est situé à proximité de la RN ou de la RD</i></p>
<p>Nombre de poids-lourds passant sur la RN 12 au niveau du centre-ville d'Ernée</p>	<p>Appréhender l'impact positif de la réalisation du contournement Sud.</p>	<p><i>Non concerné</i></p>
<p>Fréquentation de certains chemins de randonnée</p>	<p>Donne une indication sur la qualité des chemins et l'attractivité du territoire au regard de la qualité de ses paysages par exemple.</p>	<p><i>Non concerné</i></p>
<p>Nombre d'arceaux ou stationnements vélos aménagés</p>	<p>Visent à la fois à vérifier le respect des règles du PLUi et le développement des équipements favorables aux modes doux (utilisation des emplacements réservés dédiés, mise en œuvre dans le cadre des OAP...).</p>	<p><b>Révision n°1</b> : 0</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0</p> <p><b>Révision n°3</b> : 0</p> <p><b>Révision n°4</b> : /</p> <p><b>Modification n°1</b> : 0</p>
<p>Linéaire de cheminements doux aménagés et/ou requalifiés sur le territoire.</p>		<p><b>Révision n°1</b> : 0 m</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 m</p> <p><b>Révision n°3</b> : 450 m (F186) + 670 m (F111)</p> <p><b>Révision n°4</b> : 0 m</p> <p><b>Modification n°1</b> : 0 m</p>
<p>Nombre de déclarations de travaux pour la mise en œuvre de panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque)</p>	<p>Appréhender :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intérêt des particuliers pour ce type de dispositifs</li> <li>- Les éventuels impacts paysagers induits</li> </ul> <p>Les contraintes qui limitent les possibilités de recours à ce type de matériel</p>	<p><b>Révision n°1</b> : 0 dans les projets présentés</p> <p><b>Révision n°2</b> : 0 dans les projets présentés</p> <p><b>Révision n°3</b> : 0 dans les projets présentés</p> <p><b>Révision n°4</b> : 0 dans les projets présentés</p>

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité
		<b>Modification n°1</b> : 0 dans les projets présentés
Nombre de points lumineux et/ou consommation liée à l'éclairage public sur la commune.	Donne une indication sur l'impact des aménagements et leur conception plus ou moins performante en matière d'économie d'énergie.	Non précisé dans les différents projets

# Résumé non technique

## PRESENTATION DES PROJETS ET JUSTIFICATION

Cette modification n°1 concerne :

- Ouverture d'une zone 2AUh en zone Ue (F143),
- Ouverture partielle d'une zone 2AUh en zone 1AUh (F36)
- Des transferts de zones constructibles (Ub / 1AUe) entre elles (F155, 180, 105, 123, 37, 185),
- Des transferts de zones constructibles en zone non constructibles (F53, 172, 32)
- Des évolutions d'OAP (F157, 184),
- Une mise à jour des emplacements réservés,
- Des suppressions de servitude de projet,
- L'intégration des bandes de nuisances sonores sur le règlement graphique,
- Des ajouts de nouveaux bâtiments dont le changement de destination sera autorisé
- Des évolutions des dispositions générales,
- Des évolutions du règlement écrits des zones U/AU, A et N.

Les objectifs de cette modification sont de corriger les erreurs du précédents PLUi, améliorer la prise en compte de l'environnement, permettre le développement des activités existantes et des projets d'habitat, améliorer de manière générale les règles du PLUi pour faciliter l'instruction.

## ANALYSES DES IMPACTS ET MESURES ERC

La modification n°1 permet une meilleure prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi en intégrant :

- les bandes de nuisances liée à la RN12 et à la RD31,
- le règlement du PPRI et son zonage,
- les sites et sols pollués (SIS),

Par ailleurs, la majorité des changements de destination demandé n'est pas concernée par un risque pouvant exposer plus de personnes à ce risque. A noter un changement de destination concerné par l'aléa minier et 3 par des inondations de nappe. Concernant l'aléa minier, les bâtis sont existants et anciens limitant ainsi la présence potentielle de cet aléa.

Enfin, les sites potentiellement pollués présents dans les modifications de zonages sont situés au sein de zones dédiées aux activités.

**Le projet de modification n°1 anticipe donc la présence des risques et des nuisances et permet d'améliorer leur prise en compte.**

La modification n°1 n'aura que très peu d'impact sur le volume de déchets générés par rapport à ce qui était prévu par le PLUi actuel, hormis les changements de destination supplémentaires.

Les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation et d'incinération) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale.

**Le volume des déchets générés par cette modification n°1 pourra donc être traité de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement.**

La révision allégée n°1 n'aura pas d'impact sur les cours d'eau, les extensions étant à plus de 30m de cours d'eau.

Le flux d'eaux usées supplémentaires générées par les différents projets sera géré soit par les ANC existants (F30, F50 et F182) soit par un ANC créé avec le projet (F161).

Concernant la gestion des eaux pluviales, les projets auront pour conséquence une très faible imperméabilisation voire aucun et le risque de pollution des eaux pluviales sera très limité et ne sera pas augmenté par rapport à la situation actuelle. De plus, le règlement de la zone NI demande que les parking et accès aux différents HLL soient perméables (cf. révision allégée n°2).

Enfin, aucun projet n'est concerné par un périmètre de protection de captage.

**La révision allégée n°1 aura donc un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.**

Au regard de l'augmentation de la marge de recul des constructions à 10m du haut de berge des cours d'eau, **l'impact de cette modification sera même positif en ce sens.**

**De manière générale, la modification n°1 aura un impact très limité sur la biodiversité.** En effet, les milieux présents sont déjà soit artificialisés soit enclavés et ne présentant pas de milieux patrimoniaux.

De plus, l'ensemble des éléments du paysage existants seront conservés.

**L'impact sera même positif puisqu'un EBC est créé et que l'ensemble des haies seront repérées et protégées (modification de la disposition générale).**

Les différents projets sont liés à des activités existantes et s'intégreront dans les paysages.

De plus, les changements de destination auront pour conséquence la restauration des anciens bâtis délaissés.

**L'impact de la modification n°1 sera donc limité voire positif sur les paysages, le patrimoine culturel architectural et archéologique.**

La totalité des projets sont situés à plus de 100 m d'un siège d'exploitation. **La modification n°1 aura donc un impact très limité sur l'activité agricole.**

La consommation NAF de cette modification n°1 négative puisqu'elle concerne très majoritairement des milieux déjà artificialisés et permet le passage de zone U ou AU en A ou N.

La majorité des modifications concernant des projets limités et/ou sur des secteurs déjà artificialisés ou prévus de l'être au PLUi actuel.

De plus, les haies seront mieux protégées et compensées, un EBC sera créé, la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) sera conservée.

Par ailleurs, le règlement du PLUi permet la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables dans ces différents projets.

**La modification n°1 aura donc un impact limité sur la consommation des énergies et les émissions de GES.**

L'impact sur l'environnement de cette modification sera donc très limité, voire positif au regard des nouvelles règles intégrées dans le règlement écrit.



## **ANALYSES DES IMPACTS SUR LES SITES NATURA 2000**

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée. Les sites les plus proches sont :

- Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007) situé à plus de 10 km du Sud-Ouest d'Andouille,
- Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette (FR5200630) situé en aval du territoire, à plus de 45 km au Sud d'Andouillé.

Au regard des différentes précautions prises (protections des zones humides, des haies et arbres, gestion satisfaisante des différents flux supplémentaires générés par les projets - EP, EU, AEP, déchets) et de la faible superficie des projets, **l'impact sur les sites Natura 2000 sera négligeable.**

# Annexe 1 : Règlement écrit modifié

Les évolutions apparaissent en rouge dans le texte.

**ATTENTION : plusieurs procédures d'évolution du PLUi sont menées parallèlement. Le règlement écrit modifié en annexe de cette notice ne présente que les évolutions afférentes à cette procédure de modification n°1 du PLUi.**