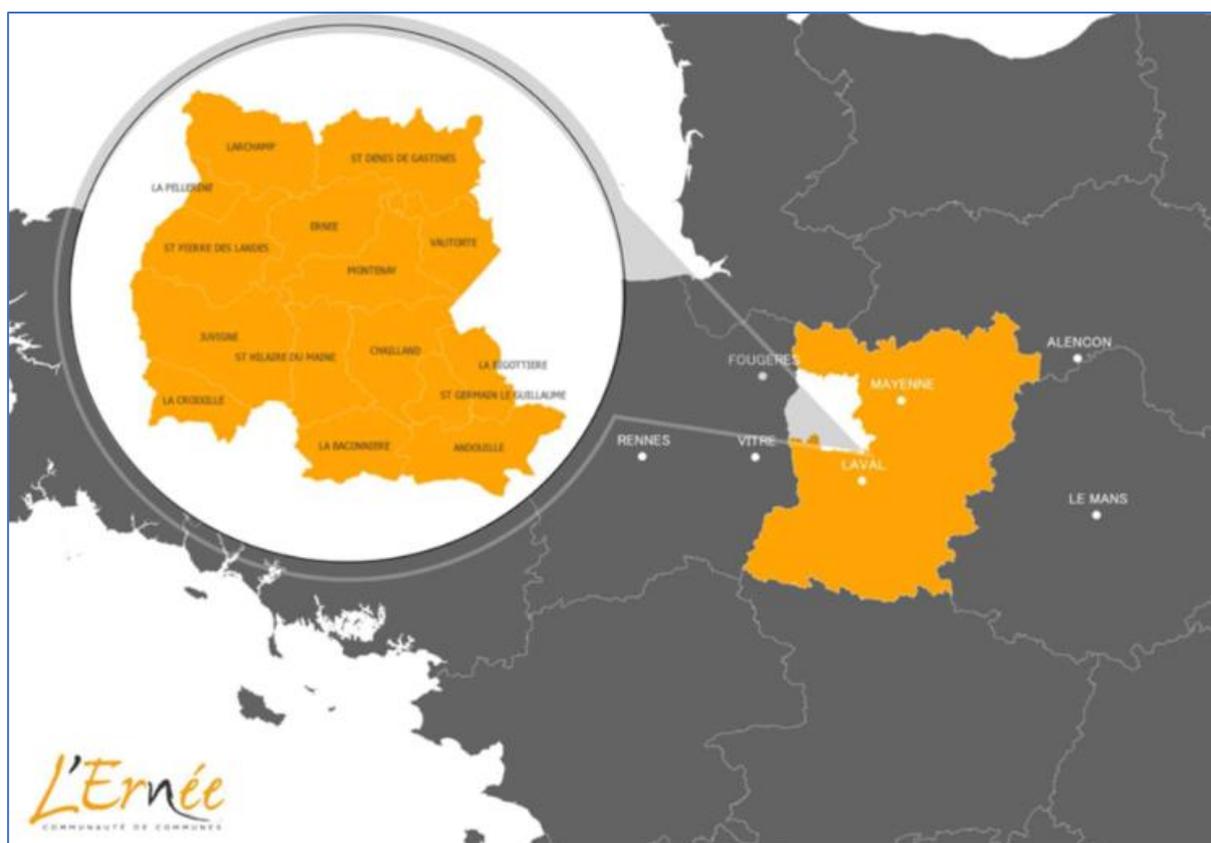


## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**PROJET RELATIF À LA MODIFICATION N° 1 ET AUX RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 1 – 2 – 3 – 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ERNÉE**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU LUNDI 14 OCTOBRE 2024, À 9 HEURES  
AU JEUDI 14 NOVEMBRE A 17h00**



**Le commissaire enquêteur :  
Daniel BUSSON**

# **SOMMAIRE**

<b>1</b>	<b>GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>6</b>
2.1	Le cadre juridique et réglementaire .....	6
2.2	La présentation du maître d'ouvrage .....	7
2.3	La concertation lors de l'élaboration du projet .....	7
2.4	Les projets soumis à l'enquête publique .....	8
2.4.1	L'auteur des différentes études .....	8
2.4.2	Le projet de modification n° 1 .....	8
2.4.2.1	Évolution du règlement graphique et des OAP .....	8
2.4.2.2	Évolution du règlement écrit .....	10
2.4.2.3	Évolution des surfaces du PLUi avant et après projet de modification n°1 .....	10
2.4.3	Le projet de révision allégée n°1 – modification de quatre STECAL .....	11
2.4.3.1	Modification du STECAL du domaine des Vaulx – La Baconnière .....	11
2.4.3.2	Modification du STECAL du Château du Lattay - Andouillé .....	11
2.4.3.3	Modification du STECAL de la Tibourgeais – Juvigné.....	11
2.4.3.4	Modification du STECAL de la Baudouinai - Ernée .....	12
2.4.3.5	Évolution des surfaces du PLUi avant et après projet de révision n° 1 .....	12
2.4.4	Le projet de révision allégée n° 2 - création de 19 STECAL.....	13
2.4.4.1	Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Ate.....	13
2.4.4.2	Les quatre STECAL Ate créés.....	13
2.4.4.3	Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Nte .....	14
2.4.4.4	Le STECAL Nte/NI créé .....	14
2.4.4.5	Évolution du règlement pour intégrer Le STECAL Eco AI .....	14
2.4.4.6	Les trois STECAL AI créés .....	15
2.4.4.7	Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Nc.....	15
2.4.4.8	Le STECAL Eco Nc créé .....	16
2.4.4.9	Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Am.....	16
2.4.4.10	Les sept STECAL Eco Am créés .....	16
2.4.4.11	Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Nm .....	17
2.4.4.12	Le STECAL Eco Nm créé.....	18
2.4.4.13	Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco NI.....	18
2.4.4.14	Les deux STECAL Eco NI créés .....	18
2.4.4.15	Évolution des surfaces du PLUi avant et après projet de révision n° 2 .....	19
2.4.5	Le projet de révision allégée n° 3 – Changements de zonages.....	19
2.4.5.1	Justification de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en zone A et N .....	19
2.4.5.2	Transfert de secteurs de zone A et N en zone U pour des projets localisés d'extension d'activités/loisirs .....	19
2.4.5.3	Transferts en zone U pour corriger des erreurs manifestes d'appréciation et/ou renforcer les équipements .....	20
2.4.5.4	Déplacement de zones 1AU.....	21
2.4.5.5	Évolution des surfaces avant et après révision n° 3 .....	21
2.4.6	Le projet de révision allégée n° 4 – réduction de marges de recul .....	22
2.4.6.1	Réduction de marge de recul sur la zone d'activités de Chailland.....	22
2.4.6.2	Réduction de marge de recul sur la zone d'activités de la Rabine à Saint-Pierre-des-Landes .....	22
2.4.7	La compatibilité avec les plans, schémas et programmes.....	22

<b>3</b>	<b>LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE .....</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE .....</b>	<b>25</b>
<b>4.1</b>	<b>L'avis de la MRAe .....</b>	<b>25</b>
4.1.1	La synthèse de l'avis .....	25
4.1.2	Sur le caractère complet et la qualité des informations du rapport de présentation .....	26
4.1.3	Sur la prise en compte de l'environnement .....	26
4.1.3.1	Organisation spatiale, consommation d'ENAF et artificialisation des sols .....	26
4.1.3.2	Sols et zones humides .....	27
4.1.3.3	Biodiversité.....	28
4.1.3.4	Sites, paysages et patrimoine .....	29
4.1.3.5	Ressource en eau.....	30
4.1.4	Sur la prise en compte des risques et limitation des nuisances .....	30
4.1.4.1	Risques naturels et technologiques.....	30
4.1.5	Sur la contribution au changement climatique, énergie et mobilité.....	31
<b>4.2</b>	<b>L'avis de l'État .....</b>	<b>31</b>
4.2.1	Sur la modification n° 1 .....	32
4.2.1.1	Sur la commune d'Ernée .....	32
4.2.1.2	Sur la commune de Montenay .....	32
4.2.1.3	Sur l'identification des 24 bâtiments pouvant changer de destination .....	32
4.2.1.4	Sur l'évolution du règlement .....	32
4.2.2	Sur la révision allégée n° 1 .....	32
4.2.3	Sur la révision allégée n° 2 .....	33
4.2.4	Sur la révision allégée n° 3 .....	33
4.2.5	La révision allégée n° 4.....	34
<b>4.3</b>	<b>L'avis de la CDPENAF .....</b>	<b>34</b>
<b>4.4</b>	<b>L'avis De la CCI .....</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>35</b>
<b>5.1</b>	<b>La désignation du commissaire enquêteur .....</b>	<b>35</b>
<b>5.2</b>	<b>L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.....</b>	<b>35</b>
<b>5.3</b>	<b>Les modalités de consultation du dossier d'enquête .....</b>	<b>36</b>
<b>5.4</b>	<b>Les modalités de dépôt des observations .....</b>	<b>36</b>
<b>5.5</b>	<b>L'information du public .....</b>	<b>36</b>
5.5.1	La publicité par voie de presse .....	36
5.5.2	La publicité par voie d'affichage .....	36
5.5.3	La publicité par internet .....	37
5.5.4	La publicité par d'autres moyens de communication.....	37
<b>6</b>	<b>LA PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>38</b>
<b>6.1</b>	<b>Les contacts et rencontres préparatoires à l'enquête.....</b>	<b>38</b>
<b>6.2</b>	<b>La visite des lieux.....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>39</b>
<b>7.1</b>	<b>L'ouverture de l'enquête publique .....</b>	<b>39</b>

7.2	Les permanences du commissaire enquêteur.....	39
7.3	Le climat de l'enquête publique.....	41
7.4	La clôture de l'enquête publique .....	41
<b>8</b>	<b>LE BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>42</b>
8.1	La consultation du dossier d'enquête physique mis à disposition à la communauté de communes.....	42
8.2	La consultation du dossier d'enquête numérique sur le site internet de la communauté de communes.....	42
8.3	Les observations recueillies durant l'enquête publique .....	42
8.3.1	Le bilan quantitatif et qualitatif.....	42
8.3.2	Le relevé des observations .....	46
8.4	La remise du procès-verbal de synthèse .....	49
8.5	Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage .....	49
8.5.1	La remise du mémoire en réponse.....	49
8.5.2	Les apports du mémoire en réponse et l'analyse du commissaire enquêteur .....	50
8.5.2.1	Les réponses apportées aux déposants d'observations .....	50
8.5.2.2	Les réponses apportées aux questions complémentaires du commissaire enquêteur .....	80
8.5.2.2.1	Les réponses apportées aux avis de l'État et de la MRAe .....	80
8.5.2.2.2	La synthèse des incidences globales des cinq procédures sur l'environnement .....	93
8.5.2.2.3	Les atouts du territoire qui justifient le nombre important de STECAL destinés à l'écotourisme .....	98
<b>9</b>	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>100</b>
<b>10</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>101</b>
10.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	102
10.2	Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique .....	103
10.3	Annonces légales .....	106
10.4	Affichage à la communauté de communes.....	107
10.5	Certificat d'affichage .....	108

## **GLOSSAIRE**

**ANC** : Assainissement non collectif

**CCE** : Communauté de communes de l'Ernée

**CCI** : Chambre de Commerce et d'Industrie

**CDNPS** : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

**CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**EBC** : Espace Boisé Classé

**ENAF** : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**HLL** : Hébergement Léger de Loisir

**NAF** : Naturels, Agricoles et Forestiers

**OAP** : Opération d'Aménagement et de Programmation

**PADD** : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PVAP** : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

**STECAL** : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

**STEP** : Station de Traitement des Eaux Potables

**ZAE** : Zone d'Aménagement Économique

**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

# 1 GÉNÉRALITÉS

Le commissaire enquêteur rappelle que l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente.

Le PLUi de l'Ernée a été approuvé le **25 novembre 2019**. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée portant sur la modification d'emplacements réservés, approuvée le **24/10/2023**. Et depuis l'approbation du PLUi, divers besoins d'évolution sont apparus. C'est pourquoi, au terme d'une période d'analyse, la communauté de communes de l'Ernée a décidé d'engager cinq procédures menées simultanément.

- **Une procédure de modification** ayant pour objet :
  1. **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
  2. **L'évolution du règlement écrit :**
    - Corrections diverses
    - Ajustement de certaines règles au sein des zones
- **Quatre procédures de révisions « allégées » :**
  1. **Révision allégée n°1** ayant pour objet la modification du périmètre de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) existants
  2. **Révision allégée n°2** ayant pour objet la création de nouveaux STECAL destinés à l'accueil d'activités économiques existantes ou nouvelles
  3. **Révision allégée n°3** ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs en zones A (agricole) ou N (naturelle)
  4. **Révision allégée n°4** ayant pour objet la réduction de marges de recul

## 2 LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1 Le cadre juridique et réglementaire

#### **La procédure de modification du PLUi**

Elle relève de l'application des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

TA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

### La procédure de révision allégée

Elle relève de l'application de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'article L153-34 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées (...)* »

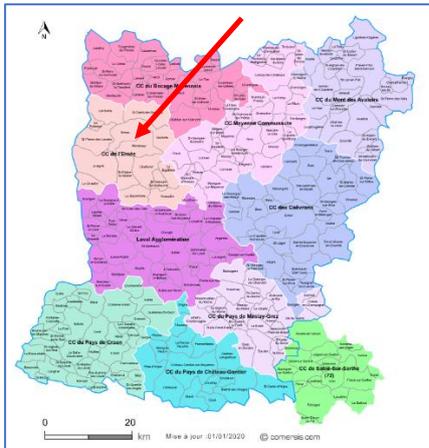
### Autres dispositions appliquées à ces deux procédures :

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement 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. Une analyse des incidences par procédure et une analyse des incidences cumulées sont menées.

L'autorité environnementale a été consultée. Elle disposait de 2 mois pour donner son avis qui est joint au dossier d'enquête publique.

## 2.2 La présentation du maître d'ouvrage

Les différents projets sont portés par la communauté de communes de l'Ernée qui regroupent 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, Saint-Pierre-des-Landes et Vautorte.



Cette communauté de communes est située au nord-ouest du département de la Mayenne. Elle est bordée à l'ouest par le département d'Ille et Vilaines, au nord par la communauté de communes du Bocage Mayennais, à l'ouest par Mayenne Communauté et au sud par Laval Agglomération.

Elle compte près de 21 000 habitants dont 6000 sur la commune d'Ernée, son pôle principal, qui est aussi le pôle majeur du Nord-ouest du département de la Mayenne. La densité de population en 2018, de l'ordre de 43,6 habitants/km<sup>2</sup> (département de la Mayenne : 59,3 habitants/km<sup>2</sup>) fait de ce territoire de 479,2 km<sup>2</sup> un territoire essentiellement rural.

## 2.3 La concertation lors de l'élaboration du projet

La concertation pour l'ensemble des cinq projets s'est déroulée à compter du 25 mars 2024 sur le site internet de la communauté de communes de l'Ernée, par voie d'affichage dans les communes du territoire et au siège de la CCE à compter du 21 mars 2024. Elle a fait l'objet d'une annonce légale dans le journal Ouest-France du 27 mars 2024. Un registre de concertation a été mis à disposition du public au siège de la CCE à partir du 28 mars 2024.

**La communauté de communes n'a reçu aucun courrier, courriel et aucune observation n'a été formulée dans le registre de concertation.**

## 2.4 Les projets soumis à l'enquête publique

### 2.4.1 L'auteur des différentes études

Pour l'élaboration des différents projets de modification ou de révisions simplifiées, la communauté de communes de l'Ernée, maître d'ouvrage et autorité organisatrice, a fait appel au cabinet PLANEN, 27, rue de la Contrie 44100 Nantes, un cabinet spécialisé en urbanisme.

### 2.4.2 Le projet de modification n° 1

#### 2.4.2.1 Évolution du règlement graphique et des OAP

1. **Ouverture d'une zone 2AUh (habitat) en zone Ue (activités) à Ernée** : Le site est situé au Nord-Ouest de la ville d'Ernée, à proximité de l'ancienne gare. Il est constitué de surfaces artificialisées (bitumées), de surfaces de stockage extérieur et des constructions. L'objectif est de corriger une erreur manifeste d'appréciation commise au moment de l'approbation du PLUi dans la mesure où le site n'est pas propice à l'accueil de logements. Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh (habitat) en Ue (Activités).
2. **Ouverture partielle d'une zone 2AUh (habitat) en zone 1AUh (habitat) à Montenay** : Le site, desservi par la rue de la Queue du Bois, est situé en continuité Ouest de l'urbanisation du bourg de Montenay. La communauté de communes soutient un porteur de projet privé qui souhaite proposer une opération d'habitat individuel d'au moins 4 logements (soit 15 logts/ha) sur une superficie d'environ 2 300 m<sup>2</sup>. Le SCoT objective de produire 130 logements par an, et selon le rapport de présentation du PLUi, seulement 40 logements par an sont produits depuis 2013. Cette modification du PLUi permettrait la création d'au moins 27 logements (23 logements via les nouveaux changements de destination et 4 logements via l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Montenay). Cette ouverture à l'urbanisation serait accompagnée par une opération d'aménagement et de programmation (OAP n° 5).
3. **Transferts de zones constructibles (UB/1AUe) entre elles** :
  - **A Juvigné**, les parcelles AB 627 et AB 626 (pour parties), enclavée au milieu d'une zone classée en 1AUe destinée uniquement aux activités, d'une emprise de 505 m<sup>2</sup>, sont actuellement identifiées en zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette mixité génère souvent des conflits d'usages et une cohabitation parfois compliquée. La CCE souhaite l'intégrer à la zone 1AUe et pouvoir aménager ce secteur dans sa globalité.
  - **A Juvigné**, La parcelle XA 114 (environ 6 707 m<sup>2</sup>), actuellement identifiée en zone 1AUe correspondant aux zones à urbaniser destinées à l'accueil d'activités économiques est aujourd'hui construite. La CCE souhaite l'intégrer à la zone Ue.
  - **A Juvigné**, les parcelles AB 436, AB 450, AB 451, AB 453 et AB 454 (environ 10 418 m<sup>2</sup>) sont actuellement identifiées en zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ces parcelles sont toutes occupées par des bâtiments d'activités sauf une parcelle qui a été transformée en habitation. Cette mixité non équilibrée (1 habitation pour 3 activités) génère des conflits d'usages. La CCE souhaite l'intégrer à la zone Ue.

- **A Ernée**, la parcelle AR395 d'environ 1423 m<sup>2</sup>, séparée de l'ensemble Super U par la rue Louis Blériot, est actuellement identifiée en zone Ue destinée à l'accueil d'activités économiques. La CCE 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 générer des nuisances. La CCE soutient ce projet qui pourrait accueillir 4 à 8 logements.
  - **A Ernée**, la CCE souhaite transférer en Ub les parcelles AV41, AV151, AV160, AV213, AV159 actuellement en Ue afin de valoriser ce site pour accueillir un projet mixte (commerce, habitat) et ne pas voir arriver de projet de cellules commerciales en lanière au détriment des commerces du centre.
  - **A Montenay**, La parcelle AB 619 d'environ 260 m<sup>2</sup> est actuellement identifiée en zone Ul destinée à l'accueil d'équipements collectif. La CCE souhaite transférer ce terrain en zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat afin de permettre à un ménage d'y faire construire une maison d'habitation.
- 4. Transfert de zone constructible en zone non constructible (A/N)**
- **A La Pellerine**, La parcelle OB 1067 d'environ 2,62 ha est actuellement identifié en Ub pour la partie ouest et en Ua pour la partie est. La parcelle étant en partie boisée, la CCE souhaite préserver la partie Ouest (1ha27) de toute construction en la transférant en zone N.
  - **A La Pellerine**, la CCE souhaite transférer la parcelle OB 973 occupée par une habitation et une partie de la parcelle OB 964 (0ha69) actuellement en zone Ue (mais correspondant au jardin de la parcelle OB 973), en zone A.
  - **A Larchamp**, la CCE souhaite transférer les parcelles AB 556, 557, 558, 562 et AB 563 (1ha60), actuellement en Ue, et occupées par deux habitations et leur jardin, en zone A.
- 5. Création d'un espace boisé classé**
- **A Chailland**, le propriétaire des parcelles AR 95, AR 99, AR 100, AY 56, AY 59, AY 60 situées au « Petit Val au Bourdais » vient de planter ces parcelles en bois (certaines le seront très prochainement). Ce boisement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en 2023. Le propriétaire, en accord avec CCE, souhaiterait que ces parcelles soient identifiées comme "espace boisé classé"
- 6. Évolution du règlement graphique**
- Une modification du règlement graphique est proposée pour intégrer la création de l'EBC à Chailland
- 7. Évolution des OAP**
- **A Ernée**, la parcelle AX 279 d'environ 2 ha est actuellement identifiée en zone Ub pour la partie Ouest (1ha) et en Ul/ pour la partie Est (1ha). La CCE, 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 (accueil d'habitat et d'activités).
  - **A La Baconnière**, lors de l'instauration du PLUi, une orientation de programmation et d'aménagement « habitat » a été prévue au niveau de l'école primaire publique Leny Escudero. 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. La CCE souhaite supprimer cette OAP. La partie Nord a été urbanisée et densifiée et il est prévu de réaliser un parking pour sécuriser l'entrée de l'école.
- 8. Mise à jour des emplacements réservés**

Il est proposé de supprimer cinq ER, d'en créer quatre et d'en modifier d'en modifier un.

## 9. Évolution du règlement graphique

Une modification du règlement graphique est proposée pour intégrer la mise à jour des emplacements réservés et l'insertion de la liste des emplacements réservés après modification.

## 10. Suppression d'une servitude de projet

La CCE souhaite supprimer la servitude de projet portant sur la parcelle AB 434 à Juvigné.

## 11. Intégration des bandes de nuisances sonores sur le règlement graphique

La D31 et la N12 sont concernées par des bandes de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de leur axe. Il est proposé d'intégrer ces bandes de nuisances de ces axes sur les communes d'Ernée, Chailland, La Baconnière, Montenay, Saint Pierre des Landes, Saint Ouen des Toits et Vautorte.

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

Quatre critères avaient été retenus pour le recensement de ces bâtiments dans le PLUi (qualité architecturale, emprise au sol minimale de 65 m<sup>2</sup>, distance de 100 m d'une habitation de tiers et d'un bâtiment d'élevage). Suite à une question posée à l'Assemblée nationale, la CCE souhaite ajouter une règle supplémentaire (pas de création de logement supplémentaire, desserte par les réseaux existante, absence de réduction du périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole, respect des dispositions inscrites au 4.1.1). 766 bâtiments ont été identifiés et sont maintenus. Ce repérage permet au porteur de projet de saisir la CDPENAF (bâtiment en zone A) ou la CDNPS (bâtiment en zone N) qui rendent un avis conforme sur le projet de changement de destination. Dans le cadre de cette procédure, 24 nouveaux bâtiments sont proposés au changement de destination et 4 erreurs de repérage sont proposées pour correction. Un descriptif avec photos est joint.

### 2.4.2.2 Évolution du règlement écrit

Des évolutions sont apportées dans la rédaction du règlement écrit sur :

- Les dispositions générales
- Les dispositions relatives au permis de construire
- Les changements de destination
- Les dispositions relatives aux risques
- Les dispositions relatives aux nuisances
- Les dispositions relatives aux haies
- Les dispositions relatives aux cours d'eau
- L'évolution du règlement des zones U/AU
- L'évolution du règlement de la zone A
- L'évolution du règlement de la zone N

### 2.4.2.3 Évolution des surfaces du PLUi avant et après projet de modification n°1

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

Un tableau présente également l'évolution des surfaces naturelles, agricoles et forestières.

## **2.4.3 Le projet de révision allégée n°1 – modification de quatre STECAL**

### ***2.4.3.1 Modification du STECAL du domaine des Vaulx – La Baconnière***

Ce STECAL, créé en 2015 dans le cadre d'une déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de La Baconnière, d'une superficie de 11 ha, est situé en continuité du centre-bourg, avec un accès à partir de la RD31. Il accueille une activité écotouristique qui propose différents types d'hébergements touristiques, allant des cabanes dans les arbres, sur terre ou sur l'eau ainsi que des gîtes. Les huit cabanes ne sont pas raccordées à l'eau potable et à l'électricité. Elles sont équipées de toilettes sèches et d'un chauffage d'appoint en hiver. Les véhicules stationnent sur un parking à l'entrée.

Le projet vise à développer l'activité écotouristique avec la construction de 5 nouvelles cabanes. Il s'agit de remodeler le périmètre du STECAL NI sans l'augmenter en fonction des cabanes existantes et projetées. La surface passe de 10 ha 42 avant projet à 10 ha 19 après projet. Cinq arbres têtards, favorables à la présence d'une faune commune, ont été recensés dans la zone d'étude, mais aucun ne présentent de cavité ou de loge.

### ***2.4.3.2 Modification du STECAL du Château du Lattay - Andouillé***

Ce STECAL, d'une superficie de 16 ha, est situé à 2 km à l'ouest du centre bourg. Composé de plusieurs bâtiments regroupés en impasse avec le château et ses dépendances, le site est spécialisé dans l'hébergement touristique et autre hébergement de courte durée. En juillet 2015, un grand gîte (salle de réception et hébergement), qui peut accueillir 200 personnes en réception et 50 personnes en « couchage », a été ouvert. Le STECAL NI, créé lors de l'approbation du PLUi afin de développer l'offre actuelle de couchages, permettait l'installation de quatre cabanes dans les arbres, mais ne répondait pas à la demande croissante. La surface du STECAL NI apparaît surdimensionnée par rapport au besoin d'hébergement léger de loisirs (HLL) et la trame « espace boisé classé » ne permet pas de les installer. Le projet vise à réduire le zonage Ni (constructions) au sein du nouveau STECAL Nte, zonage adapté à l'activité événementielle avec hébergement et dans un second temps d'HLL. La trame EBC est supprimée, mais le règlement de la zone NI évolue pour que l'implantation de HLL ne porte pas atteinte au caractère boisé du secteur.

### ***2.4.3.3 Modification du STECAL de la Tibourgeais – Juvigné***

Ce STECAL, situé à 5 km à l'ouest du bourg de Juvigné, en bordure de la D165, dispose d'une accessibilité aisée pour l'entreprise Blin Bernard SARL, installée depuis 22 ans et spécialisée dans le commerce de gros de matériel agricole. Elle compte 6 salariés avec un objectif de passer à 10 salariés.

Le projet ne vise pas à étendre le STECAL, mais à le réduire à l'Ouest et à l'étendre vers l'Est pour agrandir le bâtiment d'activité artisanale existant, tout en préservant les zones humides. Cette extension vise à accueillir du matériel, neuf ou d'occasion, qui ne peut être stocké du fait de ses dimensions, et à agrandir le parking afin de faciliter les manœuvres des véhicules de grandes tailles. La surface de la zone Am passe de 0 h 79 à 0 ha 73.

#### 2.4.3.4 Modification du STECAL de la Baudouiniais - Ernée

Ce STECAL, situé au Nord-Ouest de la commune d'Ernée, d'une surface de 23 ha 70, est occupé par le motocross d'Ernée. L'extension projetée est située sur une parcelle actuellement agricole qui jouxte le moto-club. Elle est destinée à accueillir de nouvelles installations et plateformes liées aux événements de motocross. La surface passerait de 23 ha 70 à 24 ha 88.

#### 2.4.3.5 Évolution des surfaces du PLUi avant et après projet de révision n° 1

ZONES OU PRESCRIPTIONS	SURFACES AVANT (EN HECTARES)	SURFACES APRES (EN HECTARES)	DIFFERENTIEL (EN HECTARES)
A	37 554,08	37 554,13	+ 0,05
Am	9,56	9,49	- 0,07
N	5 538,57	5 547,63	+ 9,06
Nmoto	23,70	24,88	+ 1,18
NI	29,69	17,90	- 11,79
Nte	-	1,58	+ 1,58
EBC	581,66	576,87	- 4,79
STECAL	71,48	61,18	- 10,30

## 2.4.4 Le projet de révision allégée n° 2 - création de 19 STECAL

*La création est conforme aux orientations de PADD du PLUi. Le bienfondé de la demande est examiné et le périmètre est défini au plus près des bâtiments existants ou projetés afin de consommer le moins d'espaces naturels, agricoles et forestiers possibles. Tout projet qui se situe au sein de zones classées 4 à 6 selon la carte pédologique du Département de la Mayenne a fait l'objet de sondages pédologiques, sauf lorsque le site concerné était déjà artificialisé ou justifiait déjà de l'absence de zones humides.*

### 2.4.4.1 Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Ate

*Le STECAL Ate est destiné à des activités événementielles et/ou touristiques au sein de la zone agricole. Y sont autorisés, le changement de destination de bâtiments existants destinés à accueillir une activité événementielle et/ou touristique, les meublés de tourisme (gîtes) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières et que les constructions ne portent pas atteinte au développement des activités agricoles.*

### 2.4.4.2 Les quatre STECAL Ate créés

Parcelles / surface	Situation & accès	Objectif	Observation
<b>La Tiersinais – La Baconnière</b>			
ZS 80 ; ZS 81 ; ZS 82 ; ZS 83 - 4 640 m <sup>2</sup>	2,5 km du centre-bourg Accès par la route de la Favrie	Développer une activité récente existante dans le domaine de l'évènementiel et du tourisme d'affaires (hébergement, salle de réunion, prestations de services complémentaires). Réhabiliter des bâtiments et reconstruire un bâtiment démoli pendant la tempête.	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.
<b>Le Château de la Forge – Chailland</b>			
AL222, AL221, AL220, AL219, AL218, AL345, AL209, AL346, AL206, AL348, AL347, AL210, AL217 - 5 ha 21	1,5 km au Nord-Est du centre-bourg Accès par la route du château de la Forge	Créer un site hôtelier et une activité événementielle : Création d'une salle de réception d'environ 500 m <sup>2</sup> dans l'enceinte du château (capacité 330 personnes assises – 500 convives) et de deux gîtes pouvant accueillir 28 personnes (réhabilitation de deux bâtiments existants).	Consommation d'espaces NAF estimée à 4 ha.
<b>Mauny – Ernée</b>			
AI 0249 – 550 m <sup>2</sup>	2 km du centre-ville Accès par le chemin de Mauny	Créer un gîte proposant 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.	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.

<b>La Baudouinais – Ernée</b>			
AC 26 - 630 m <sup>2</sup>	2,5 km du centre-ville Accès par la voie communale n°206 (accès au circuit de motocross d'Ernée)	Le bâtiment concerné est destiné à accueillir une activité de gîte.	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.

#### 2.4.4.3 Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Nte

*Le STECAL Nte est destiné à des activités événementielles et/ou touristiques au sein de la zone naturelle. Y sont autorisés, le changement de destination de bâtiments existants destinés à accueillir une activité événementielle et/ou touristique, les meublés de tourisme (gîtes) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières, les aménagements, les installations, les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants liées à l'activité événementielle et/ou touristique de l'entreprise.*

#### 2.4.4.4 Le STECAL Nte/NI créé

<b>Parcelles / surface</b>	<b>Situation &amp; accès</b>	<b>Objectif</b>	<b>Observation</b>
<b>La Cour – Vautorte</b>			
STECAL Nte : 1 ha 14 STECAL NI : 14 ha 05	1,8 km du centre-bourg Accès par la route de Placé	Créer un double STECAL, pour les constructions existantes et projetées destinées à l'accueil événementiel et aux gîtes en les passant de Np en Nte et pour l'espace d'accueil des logements insolites sur un secteur qui passerait de Np à NI.	Une évaluation des sensibilités écologiques est intégrée à la présentation de ce projet.

#### 2.4.4.5 Évolution du règlement pour intégrer Le STECAL Eco AI

*Le STECAL AI permet l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement. Il est le pendant de la zone NI mais en zone agricole.*

#### 2.4.4.6 Les trois STECAL Ai créés

Parcelles / surface	Situation & accès	Objectif	Observation
<b>la Ginelais – Montenay</b>			
OB 1529 - 1 265 m <sup>2</sup>	2,8 km au Nord-Est du centre-bourg Accès par la route de la Basmaignée et le chemin de la Ginelais	Créer des chambres d'hôte dans une roulotte (Habitation Légère de Loisirs – HLL) qui respecte le cadre rural dans lequel il s'inscrit.	
<b>Valloris – Montenay</b>			
A 17, A 18, A 19, A 471 - 6 670 m <sup>2</sup>	3,8 km du centre-bourg en limite Nord-Est du territoire communal Accès par le chemin de la haute Vannerie	Permettre aux demandeurs de poursuivre et développer leur activité d'accueil avec gîte de France Mayenne et hébergements insolites notamment avec l'installation d'une yourte.	
<b>La Retuisière – Saint Hilaire du Maine</b>			
OE 224 - 830 m <sup>2</sup>	2 km du centre-bourg Accès par le chemin du Vallon	Permettre au demandeur (agriculteur) de poursuivre et développer une activité d'accueil existante en hébergement léger de loisir (tiny house), complémentaire à son activité agricole.	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver.

#### 2.4.4.7 Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Nc

Les STECAL « Nc » correspond à des secteurs naturels de camping (actuellement 3 zones Nc sur les communes d'Andouillé et de la Croixille). Sont autorisés, les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement (salles d'accueil, restaurant, sanitaires, loge de fonction...). Les habitations légères de loisirs sous réserve des dispositions de la législation ainsi que les parcs aquatiques avec leurs piscines couverte et extérieure ainsi que leurs équipements (structure, toboggans...).

#### 2.4.4.8 Le STECAL Eco Nc créé

Parcelles / surface	Situation & accès	Objectif	Observation
<b>La Brouillerie - Ernée</b>			
AD 81 - 2 147 m <sup>2</sup>	3 km du centre-ville	Prendre en compte l'activité existante de camping et permettre l'installation de mobil-homes supplémentaires, tout en respectant le cadre rural existant.	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.

#### 2.4.4.9 Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Am

Les STECAL « Am » correspondent à des espaces qui accueillent des activités isolées et sans lien avec l'activité agricole. Ils peuvent comporter des habitations existantes. Cinq secteurs existent à ce jour : Saint-Pierre-des-Landes (1), Chailland (1), Juvigné (1) et Saint-Denis-de-Gastines (2). Ces STECAL ont pour objectif de maintenir mais également de développer leur activité économique.

#### 2.4.4.10 Les sept STECAL Eco Am créés

Parcelles / surface	Situation & accès	Objectif	Observation
<b>Blanche Noë – Saint Denis de Gastines</b>			
D 1584 - 1 182 m <sup>2</sup>	800 m à l'Ouest du centre-bourg Accès par la route de la Blanche Noë.	Permettre le développement de l'entreprise de maçonnerie créée en 2022 (construction d'un nouveau bâtiment) et permettre l'embauche d'un salarié.	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.
<b>La Fosse – Saint-Pierre-des-Landes</b>			
AN 200 et AN 203 - 3 670 m <sup>2</sup>	4 km au Nord-Est du centre-bourg Accès par la route de la Fosse	Permettre le développement de l'entreprise existante créée en 2007 (construction d'un bâtiment de stockage de 200 m <sup>2</sup> ).	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.
<b>Les Boissay – La Pellerine</b>			
OA 1127, OA 1047, OA 1140, OA 1048, OA 1138, OA 1046, OA 1046, OA 1132, OA 0524, OA 0525, OA 0523, OA 0526, OA 0527, OA 0528, OA 1133,	2 km à l'EST du centre-bourg Accès par la RN 12	Permettre le développement de l'entreprise MARTIN de travaux agricoles et terrassements – assainissement - transport (création d'un bâtiment de stockage matériels agricoles, de nouveau locaux, bureau, réfectoire, vestiaires). L'entreprise compte actuellement 23 salariés et envisage 30 salariés à l'avenir.	Consommation de 3 216 m <sup>2</sup> d'espaces NAF.

OA 1131, OA 1142, OA 1130, OA 1143, OA 1129 - 36 301 m <sup>2</sup>			
<b>La Houellerie - Montenay</b>			
OA 350 - 4 125 m <sup>2</sup>	3,4 km au Nord-Est du centre bourg Accès par le chemin de la Reversilais	Accueillir trois tunnels horticoles (370 m <sup>2</sup> ) pour augmenter la production de fleurs coupées destinée à la vente en circuit court.	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.
<b>La Rongère – La Croixille</b>			
OC 752 et OC 754 - 2 889 m <sup>2</sup>	3 km à l'est du centre-bourg Accès la route de la Rongère	Développer l'activité de paysagiste (construction d'un bâtiment supplémentaire et rénovation d'un bâtiment agricole en studio).	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.
<b>La Bénichère - Juvigné</b>			
YC 159 - 2 095 m <sup>2</sup>	Situé à l'Est du centre-bourg Accès par une voie de desserte reliée à la RD 165.	Développer une activité de travaux publics existante.	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.
<b>Le Champ des Saulges - Vautorte</b>			
OC 868 - 1 500 m <sup>2</sup>	Situé à l'Est du Centre-Bourg Accès par le chemin de Nezement.	Transférer une entreprise installée dans le centre-bourg qui génère des nuisances et de l'insécurité (stockage important de palettes).	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.

#### 2.4.4.11 Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco Nm

Les secteurs « Nm » correspondent à des espaces qui accueillent des activités isolées au sein de la zone naturelle. Cinq secteurs existent à ce jour : Saint-Pierre-des-Landes (1), Chailland (1), Juvigné (1) et Saint-Denis-de-Gastines (2). Ces STECAL ont pour objectif de permettre une évolution mesurée (préconisation dans le règlement littéral de ne pas doubler la surface de l'activité en place, sous réserve de conserver cette activité).

#### 2.4.4.12 Le STECAL Eco Nm créé

Parcelles / surface	Situation & accès	Objectif	Observation
<b>Le Petit Fossavie – Juvigné</b>			
YA 57 - 3 136 m <sup>2</sup>	2 km au Nord-Est du centre-bourg Accès par la RD 29.	Développer l'activité de maçonnerie de la SARL Léon maçonnerie (agrandissement de l'atelier).	Site déjà artificialisé. Pas de consommation d'espaces NAF.

#### 2.4.4.13 Évolution du règlement pour intégrer le STECAL Eco NI

Le STECAL « NL » permet l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement. Cinq secteurs sont délimités sur le territoire intercommunal : Saint-Pierre-des-Landes (1), Andouillé (2), La Baconnière (1) et Chailland (1). Y sont autorisés les Habitations Légères de Loisirs liées à l'hébergement hôtelier et touristique, les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions et travaux d'infrastructures concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...).

#### 2.4.4.14 Les deux STECAL Eco NI créés

Parcelles / surface	Situation & accès	Objectif	Observation
<b>Le Fruitier – Saint-Denis-de-Gastines</b>			
OD 60, OD 1366 – 1 200 m <sup>2</sup>	800m à l'Est du centre-bourg Accès par la route du Pont de Launay	Développer l'exploitation agricole « Bergers dans l'âme » (découverte du monde agricole). Diversifier l'activité agricole avec l'accueil de tiny house, pour faire découvrir la fabrication de produits à la ferme (fromages et produits laitiers de brebis) et faire découvrir une tourbière.	Consommation d'environ 1 200 m <sup>2</sup> d'espaces NAF.
<b>Le Roc au Loup – Andouillé (double STECAL NI et Ate)</b>			
OF 237, OF 1470 STECAL NI : 2700 m <sup>2</sup> STECAL Ate : 4300 m <sup>2</sup>	1,7 km au Sud-Est du centre-bourg Accès depuis une voie communale	Le projet de création d'un double STECAL « NI » et « Ate » a vocation à accueillir une activité à la fois économique et touristique tout en respectant le cadre rural dans lequel il s'inscrit. Il vise à régulariser l'activité touristique (hébergement) en complément de l'activité équestre et d'élevage mais aussi de permettre d'accueillir une offre complémentaire tournée vers l'événementiel.	Le site est concerné par des linéaires de haies à préserver

### 2.4.4.15 Évolution des surfaces du PLUi avant et après projet de révision n° 2

Zones	SURFACES AVANT (en ha)	SURFACES APRES (en ha)	DIFFERENTIEL (en ha)
A	37 554,08	37 550,98	- 3,10
Al	-	0,88	+ 0,88
Am	9,56	15,09	+ 5,54
Ate	-	6,21	+ 6,21
N	5 538,57	5 548,18	+ 9,61
Nc	16,08	16,30	+ 0,21
Nf	2 447,40	2 444,56	- 2,84
Nl	29,69	30,08	+ 0,39
Nm	7,77	8,08	+ 0,31
Np	1 725,46	1 713,88	- 11,58
Nte	-	2,99	+ 2,99
STECAL	71,48	89,13	+ 17,65

### 2.4.5 Le projet de révision allégée n° 3 – Changements de zonages

La révision n° 3 a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs en A et N par :

- Des transferts de secteurs actuellement en zone A et N en zone U pour des projets localisés d'extension d'activités/loisirs ;
- Des transferts en zone U pour corriger des erreurs manifestes d'appréciation et/ou renforcer les équipements ;
- Des déplacements de zones 1AU.

#### 2.4.5.1 Justification de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en zone A et N

Les secteurs qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation sont tous identifiés en zone A (agricole) ou zone N (naturelle). Le règlement écrit des zones A et N ne permet pas le développement de certains projets que la Communauté de communes de l'Ernée souhaite accompagner.

#### 2.4.5.2 Transfert de secteurs de zone A et N en zone U pour des projets localisés d'extension d'activités/loisirs

Parcelles	Situation & accès	Objectif	Observation
<b>La Demeurantais – Saint-Denis-de-Gastines (zone A vers UI)</b>			
OD 1708	Entrée Ouest du bourg à proximité immédiate d'équipements publics	Ce terrain reçoit tous les ans des manifestations culturelles, sportives etc. (festival « au foin de la rue », endurathlon, fête de la moisson, Cosmike – regroupement des écoles de kinésithérapeutes et	En compensation, la commune propose de réduire, pour une surface équivalente (5 000 m <sup>2</sup> )

	(terrains de sports, salle des fêtes). Accès par la route d'Ernée.	ergothérapeutes du grand ouest – cross départementaux – comice agricole, ...). La commune souhaite étendre la zone U pour construire des équipements communs à l'ensemble des utilisateurs afin de faciliter la tâche des bénévoles et intégrer un sentier pédestre déjà existant.	une partie de la zone UI située à l'Est du bourg.
<b>La Rochette – Montenay (zone N vers Ue)</b>			
OA 1152	1,8 km au Nord-Est du centre bourg, le long de la RN 12.	La commune souhaite étendre la zone Ue sur la parcelle concernée afin que l'entreprise Douillet (entreprise de réparation d'engins agricoles) puisse étendre son bâtiment actuel et créer à l'arrière de l'extension une circulation des véhicules	Des mesures compensatoires sont prévues pour compenser l'impact sur la zone humide qui n'a pu être évité. Consommation d'espaces NAF pour environ 4 500 m <sup>2</sup> .
<b>Le bourg – Juvigné (zone N vers UI)</b>			
ZM 40, ZM 118, ZM 119, ZM 126, ZM 127, ZM 332	Nord du bourg Accès par la rue du Grand Roquet	Avec l'extension du périmètre de l'OAP n°4 « Le Rachat », il est projeté l'aménagement d'un espace naturel à vocation de loisirs, promenade, tourisme et pédagogie autour de la préservation de la biodiversité, et le reméandrage du cours d'eau. Ce projet s'articule avec le projet de station d'épuration prévue à proximité.	Consommation d'espaces NAF pour environ 2 ha 70 (emprise de la zone UI).

#### 2.4.5.3 Transferts en zone U pour corriger des erreurs manifestes d'appréciation et/ou renforcer les équipements

Parcelles	Situation & accès	Objectif	Observation
<b>La Chesnaie de la Basse-Cour – Saint-Hilaire-du-Maine (zone A vers Ue)</b>			
OD 1071	Entrée Sud du bourg Accès par le chemin des Tanneries	La commune souhaite réduire la zone A pour étendre la zone Ue en cohérence avec les limites parcellaires.	Extension de 0 ha 31
<b>Rue de Chailland – Saint Germain-le-Guillaume (zone A vers Ua)</b>			
OD 594	Entrée Ouest de la commune. Accès par RD 165	La commune souhaite réduire la zone A pour étendre la zone Ua pour permettre l'installation d'une activité de brasserie dans le bâtiment existant.	Le site est un jardin d'agrément d'une habitation. Consommation d'espaces NAF pour environ 410 m <sup>2</sup> .

<b>Proximité collège – Andouillé (zone A vers UI)</b>			
OE 1805, OE 1807, OE 1804, OE 1806	Nord-Est du bourg en continuité des équipements sportifs et de loisirs et du collège des Sept Fontaines.	Erreur manifeste : une partie est occupée par des espaces de stationnement (propriété de la commune). Une autre partie (1 ha 97) est en continuité des équipements sportifs et de loisirs et est desservie par les réseaux.	

#### 2.4.5.4 Déplacement de zones 1AU

<b>Route de Gorron – Saint-Denis-de-Gastines (zone A vers 1AUe)</b>			
AB 22 (actuellement en A) OA 1769 et OA 1445 (actuellement en 1AUe) OA 0482 (actuellement en 1AUe)	Entrée Nord du bourg, en face des équipements publics. Accès par la RD 107.	L'actuelle zone Ue étant entièrement occupée, La commune souhaite aménager une nouvelle zone d'activités économiques (1 ha 67) en continuité de l'existante afin de pouvoir répondre à la demande d'acteurs économiques locaux qui souhaitent s'installer dans la zone d'activités du bourg.	Compensation par la restitution de 2 ha 24 actuellement en zone 1AUe au nord et à l'ouest de la commune.
<b>Impasse du lavoir – Saint-Pierre-des-Landes (zone N vers 1AUh)</b>			
BD 57 (actuellement en 1AUh) AZ 197 et BC 69 (actuellement en N)	A l'Ouest du bourg Accès par l'impasse du lavoir	La collectivité souhaite supprimer la zone 1AUh située au Nord du bourg pour la déplacer au contact du centre-bourg.	Zone 1AUh restituée à la zone A : 7 000 m <sup>2</sup> - nouvelle zone : 9 200 m <sup>2</sup> - consommation d'espaces NAF 2 000 m <sup>2</sup> .

#### 2.4.5.5 Évolution des surfaces avant et après révision n° 3

Zones	SURFACES AVANT (ha)	SURFACES APRES (ha)	DIFFERENTIEL
1AUh	55,33	0,92	- 54,41
1AUe	31,75	31,11	- 0,64
A	37 554,08	23 685,57	- 13 868,51
Ap	30,00	9,35	- 20,65
N	5 538,57	1 044,87	- 4 493,70
Ua	182,39	182,43	+0,041
Ue	226,65	2,61	- 223,59
UI	81,87	14,86	- 67,01
EMPLACEMENT RESERVE	123,95	124,36	+ 0,41

## 2.4.6 Le projet de révision allégée n° 4 – réduction de marges de recul

Dans le cadre de la loi Barnier, la CCE souhaite réduire les marges de recul sur 2 secteurs : sur la RD31 au sein de la zone d'activités du Tertre à Chailland, et sur la RN 12 au sein de la zone d'activités de la Rabine à Saint Pierre-des-Landes.

Les zones d'activités du territoire intercommunal représentent environ 130 hectares. En 2019, il restait 16 ha disponibles. Face à ce constat, la CCE souhaite valoriser ce foncier, sans consommer d'espaces NAF.

### 2.4.6.1 Réduction de marge de recul sur la zone d'activités de Chailland

La zone d'activités de Chailland accueille le groupe LDC dont son entreprise de transport STC Transports, l'entreprise Palettes Lelandais Recyclage, les bassins de rétention, et la déchetterie de Chailland. De nouvelles constructions ont été implantées dans la marge de recul. La plus proche est celle de la société Palettes Lelandais Recyclage implantée à environ 46 m de l'axe de la RD31. La RD 31, aménagée en 2x2 voies constitue une liaison importante entre Fougères et Laval, notamment pour l'accès à la gare TGV et à l'autoroute A81. Elle génère également un fort trafic d'environ 5001 véhicules/jour au 1er janvier 2016, d'où la zone de nuisance sonore de 100 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée. L'implantation des constructions existantes dans la marge de recul a été autorisée sur le fondement d'un dossier Loi Barnier réalisé dans le cadre de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune qui n'a pas été intégré dans le PLUi en vigueur. L'objectif est donc de régulariser l'implantation des constructions existantes dans la marge de recul, de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans la marge de recul actuelle de 46 mètres, optimiser le foncier de cette ZA en préservant les haies et arbres existants le long de la voie de desserte interne

### 2.4.6.2 Réduction de marge de recul sur la zone d'activités de la Rabine à Saint-Pierre-des-Landes

La zone d'activité de la Rabine à Saint-Pierre-des-Landes accueille l'entreprise Ambroise Bouvier Transports, le garage automobile 2NI Carrosserie, le bar restaurant grill « La Rabine », le parking poids lourds, l'entreprise de travaux agricoles et terrassement Lhommeau, le bar « la Grange à Bières » et un bassin de rétention. L'ensemble des constructions présentes au sein de la ZA de La Rabine sont implantées dans la marge de recul : 59 mètres pour le restaurant grill, 56 mètres pour l'entreprise Ambroise Bouvier Transports, 59 mètres pour l'extension construite par l'entreprise Lhommeau. La Nationale 12, qui traverse d'Ouest en Est le territoire de la Communauté de communes génère par ailleurs un fort trafic routier (4 981 véhicules/jour en 2010 avec un taux de poids lourd de 15,90%, et 5 091 véhicules/jour en 2014 avec un taux de poids lourd de 16,40%). Le projet vise à optimiser le foncier, à maintenir et renforcer les aménagements paysagers le long de la RN 12, et à fixer une nouvelle marge de recul à environ 25 m au Nord de la RN12 et d'environ 35 m au Sud.

## 2.4.7 La compatibilité avec les plans, schémas et programmes

L'élaboration du SCoT de l'Ernée a été engagée fin 2011 lequel a été approuvé le 22 décembre 2014. Il fixe des objectifs ambitieux de développement de l'emploi et d'accueil de populations nouvelles : accueil de 4 700 habitants et création de 1 500 emplois supplémentaires sur 20 ans.

### Il fixe les grands objectifs :

- Construire l'aménagement du territoire autour d'une nouvelle armature territoriale :
  - Un « pôle structurant » : Ernée ;

TA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

- Un « pôle structurant secondaire » : Andouillé ;
- Six « pôles complémentaires » : Larchamp, Chailland, St-Denis-de-Gastines, Juvigné, La Baconnière, Montenay.
- Mieux articuler urbanisation et mobilité
- Organiser le développement économique
- Organiser le développement commercial à travers le document d'aménagement commercial
- Articuler ZAE (zone d'aménagement économique) 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 nuisance

**Les procédures de modification et de révisions allégées du PLUi vise à faire évoluer les documents d'urbanisme sans entrainer d'incompatibilité avec le SCoT. Elles ne remettent pas en cause les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi.**

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un **objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)** d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la **consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020**, 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 et déclinée dans le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Pays de la Loire (SRADDET) ou le SCoT de la CCE, la consommation d'espaces d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 98.63 hectares environ. Pour la période **2021/2024**, la consommation d'espace est estimée à **5 ha 27**. L'ensemble des projets soumis à la présente enquête entrainerait une consommation de NAF de **29 ha 19 sur la période 2024/2031**.

### 3 LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête comportait, en introduction, une notice expliquant la démarche engagée pour procéder à la modification et aux quatre révisions allégées du PLUi. Il était constitué des documents suivants :

Document	Nombre de pages du dossier physique	Poids du dossier numérique
<b>0. Présentation du contenu du dossier</b>		
Contenu du dossier – liste des documents	1 page	81,4 Ko
<b>1. Notices de présentation et résumés non techniques</b>		
Modification n° 1 – notice de présentation	194 pages	27,9 Mo
Modification n° 1 – résumé non technique	3 pages	555 Ko
Révision allégée n° 1 – Notice de présentation	74 pages	9,9 Mo
Révision allégée n° 1 – Résumé non technique	2 pages	505 Ko
Révision allégée n° 2 – Notice de présentation	239 pages	35,6 Mo
Révision allégée n° 2 – résumé non technique	3 pages	642 Ko
Révision allégée n° 3 – Notice de présentation	113 pages	17,8 Mo

Révision allégée n° 3 – résumé non technique	3 pages	636 Ko
Révision allégée n° 4 – notice de présentation	69 pages	11,5 Mo
<b>2. Actes administratifs</b>		
<b>Modification n° 1</b>		
DL-2024-020 - Prescription modification n° 1	2 pages	171 Ko
DL -2024-098 – Justification ouverture à l’urbanisation zone 2AUh Ernée	2 pages	301 Ko
DL -2024-099 – Justification ouverture à l’urbanisation zone 2AUh Montenay	2 pages	234 Ko
DL-2024-104 Bilan de la concertation préalable	2 pages	272 Ko
<b>Révision allégée n° 1</b>		
DL-2024-016 – Prescription révision allégée n° 1	2 pages	168 Ko
DL-2024-100 – Arrêt du projet et bilan de la concertation préalable – notice présentation	75 pages	10,2 Mo
<b>Révision allégée n° 2</b>		
DL-2024-17 – Prescription révision n° 2	2 pages	174 Ko
DL-2024-101 – Arrêt du projet et bilan de la concertation préalable – notice présentation	240 pages	35,9 Mo
<b>Révision allégée n° 3</b>		
DL-2024-18 – Prescription révision n° 2	2 pages	169 Ko
DL-2024-102 – Arrêt du projet et bilan de la concertation préalable – notice présentation	116 pages	18,8 Mo
<b>Révision allégée n° 4</b>		
DL-2024-19 – Prescription révision n° 2	2 pages	164 Ko
DL-2024-103 – Arrêt du projet et bilan de la concertation préalable – notice présentation	71 pages	6,8 Mo
<b>3. Règlement écrit modifié</b>		
Règlement écrit modifié suite aux 5 procédures	140 pages	3,6 Mo
<b>4. Avis des personnes publiques associées et des entités consultées</b>		
Avis de l’État	8 pages	364 Ko
Avis de la CDPENAF	2 pages	71,1 KO
Avis de la CCI sur la modification n° 1	1 page	190 Ko
Avis de la CCI sur la révision allégée n° 1	1 page	182 Ko
Avis de la CCI sur la révision allégée n° 2	2 pages	375 Ko
Avis de la CCI sur la révision allégée n° 3	2 pages	354 Ko
Avis de la CCI sur la révision allégée n° 4	1 page	185 Ko
Avis de la MRAe	20 pages	425 Ko
PV examen conjoint de la révision allégée n° 1	4 pages	768 Ko
PV examen conjoint de la révision allégée n° 2	5 pages	913 Ko
PV examen conjoint de la révision allégée n° 3	3 pages	645 Ko
PV examen conjoint de la révision allégée n° 4	2 pages	413 KO

Le dossier physique était relativement volumineux (plus 1 400 pages). Toutefois, chaque document volumineux intégrait un sommaire paginé.

Le dossier numérique était conforme au dossier physique. Le poids des documents numériques permettait un téléchargement aisé, dans la mesure où aucun document ne dépassait un poids de 36 Mo.

## 4 LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE

### 4.1 L'avis de la MRAe

La MRAe a rendu son avis le 7 octobre 2024, dans lequel elle émet différentes remarques et recommandations.

*Il convient de rappeler que l'avis de la MRAe porte uniquement sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur l'opportunité du projet.*

#### 4.1.1 La synthèse de l'avis

La MRAe constate que les évolutions du PLUi portent sur une centaine d'objets. En l'état, *elle estime qu'en l'absence d'une évaluation environnementale globale sur l'ensemble du territoire et d'une analyse également globale des incidences potentielles des cinq procédures, ce choix ne permet pas de disposer d'une vision d'ensemble des impacts sur l'environnement.*

Au regard des effets attendus et des sensibilités environnementales du territoire, la MRAe identifie les enjeux environnementaux principaux :

- La consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols ;
- La préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- La prise en compte du paysage et du patrimoine ;
- La gestion de la ressource en eau ;
- La prise en compte des risques et des nuisances ;
- L'adaptation et la contribution à l'atténuation du changement climatique

Elle prend le parti d'émettre un avis unique pour l'ensemble des procédures et structure ses recommandations en trois domaines :

- Produire une analyse de l'artificialisation des sols induites par les évolutions de zonage et les évolutions du règlement écrit du PLUi ;
- Conduire une démarche ERC (éviter, réduire, compenser), notamment sur les zones humides et les espèces protégées, en vue d'analyser les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité avec un objectif d'absence de perte nette de biodiversité.
- Compléter le volet relatif aux nuisances, à la gestion de la ressource en eau, et au changement climatique.

## 4.1.2 Sur le caractère complet et la qualité des informations du rapport de présentation

Des lacunes sont relevées dans les informations relatives à l'état initial de l'environnement produit dans les quatre révisions allégées : absence d'homogénéité et de carte de synthèse. Quant au dossier de modification n° 1, il ne présente pas d'analyse de l'état initial de l'environnement. Il manque également une cartographie pour situer les emplacements réservés et les bâtiments susceptibles de changer de destination. Pour les autres dossiers, la MRAe souligne la qualité d'explication des évolutions (localisation sur le territoire, caractéristiques des évolutions, objet les motivant, présentation « avant/après »). Pour les révisions n° 1, 2 et 3, elle observe que l'analyse des incidences porte sur les effets potentiels de chaque projet et non sur l'ensemble des incidences potentielles de l'ensemble de ces projets. Enfin, sur les cinq dossiers, les enjeux ayant motivé la définition de ZNIEFF, d'une réserve naturelle régionale et de la trame verte et bleue ne sont pas mentionnées.

**La MRAe recommande :**

- **De compléter la description des caractéristiques des secteurs concernés par les révisions allégées du PLUi en cohérence avec les données portées pour rappel dans l'analyse de leurs incidences possibles ;**
- **De compléter la description des caractéristiques des secteurs concernés par la modification du PLUi en fonction des enjeux à expliciter sur lesquels ils sont susceptibles d'incidences potentielles à examiner ;**
- **De présenter une cartographie permettant de localiser les enjeux environnementaux sur le territoire intercommunal et de les croiser avec les secteurs concernés par les évolutions du PLUi ;**
- **De décrire les enjeux portés par les ZNIEFF, la réserve naturelle régionale et la trame verte et bleue, susceptibles d'être affectées par les évolutions du PLUi ;**
- **De justifier de la recherche de solutions de substitution raisonnables au regard d'évolutions du PLUi susceptibles d'avoir des impacts sur les enjeux environnementaux du territoire ;**
- **De renforcer l'analyse des incidences des révisions allégées n°1, 2 et 3 du PLUi en l'étendant à l'échelle du périmètre entier de chaque zone ou secteur d'évolution considéré et à l'ensemble de ce que le futur règlement de PLUi y autorise.**

Les dossiers contiennent plusieurs résumés non techniques qui ne donnent pas toutes les informations nécessaires pour que le lecteur puisse appréhender chaque révision ou modification, mais également avoir une vue d'ensemble.

**La MRAe recommande de réunir les résumés techniques propres à chaque dossier afin de produire un résumé non technique présentant l'ensemble des évolutions du PLUi et leurs incidences environnementales, en utilisant des illustrations, notamment cartographiques, adaptées**

## 4.1.3 Sur la prise en compte de l'environnement

### 4.1.3.1 Organisation spatiale, consommation d'ENAF et artificialisation des sols

La MRAe rappelle la loi « Climat et résilience » et l'objectif du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, décliné à l'échelon régional par une réduction de la consommation d'ENAF de 54,5% pour la période 2021/2031. Le dossier évalue à 11 ha 98 la consommation d'ENAF induite par TA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

l'ensemble des procédures et à 5 ha 27 la consommation d'ENAF entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2023 et une consommation d'ENAF de 197 ha 26 entre 2011 et 2021. Il convient de préciser la consommation d'ENAF que les procédures viennent modifier.

Les révisions allégées n° 1 et 2 argumentent sur le caractère souvent anthropisé des sols et leur artificialisation limitée par la création ou la modification de STECAL pour conclure à un impact limité sur la gestion des eaux pluviales. Le dossier gagnerait à expliciter les 27 ha de STECAL créés et la création de 18 ha 72 de nouvelles zones constructibles sur les ENAF. Il convient également de mieux justifier l'adéquation des périmètres retenus pour les STECAL avec les besoins exprimés, notamment pour ceux du « Château de la Forge » à Chailland, de « la Cour » à Vautorte, de « la Fosse » à Saint-Pierre-des-Landes, de « Valloris » à Montenay, et du « Petit Fossavie » à Juvigné.

La révision allégée n° 3 présente une consommation d'ENAF de 4 ha 83 alors que les surfaces affichées dans le descriptif totalisent 5 ha 53. Le dossier conclut à un impact limité sur la gestion des eaux pluviales du fait d'une faible imperméabilisation des sols et renvoie au stade opérationnel d'aménagement pour le dimensionnement et l'implantation des systèmes de rétention des eaux pluviales. Il conviendrait également de mieux justifier l'adéquation des périmètres retenus.

La révision n° 4 ne modifie aucun zonage et justifie une optimisation du foncier par la réduction des marges de recul (loi Barnier) sur deux zones d'activités. Les incidences potentielles sur l'artificialisation des sols par de nouvelles constructions doivent être analysées au regard des surfaces maximales d'emprise au sol.

Concernant la modification n° 1, le dossier gagnerait à analyser les incidences de la procédure (ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU, reclassement de secteurs en zone A ou N, extensions autorisées sur les changements de destination, évolutions des emplacements réservés).

**La MRAe recommande :**

- **De mieux justifier de l'adéquation des périmètres de STECAL retenus au regard des besoins exprimés motivant leur création ;**
- **D'approfondir et mieux justifier l'analyse de l'artificialisation des sols induite par les projets de révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 en regard des périmètres entiers des STECAL créés ou modifiés ou des nouvelles zones rendues constructibles et de ce que le futur règlement de PLUi y autorise ;**
- **De mettre davantage en perspective la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, induite par le projet de révision allégée n°3, au regard des consommations projetées par le PLUi en vigueur ;**
- **De mieux justifier de l'adéquation des périmètres de zonages retenus au regard des besoins exprimés motivant la création des zones 1AUh « Impasse du lavoir » à Saint-Pierre-des-Landes et Ua « Rue de Chailland » à Saint-Germain-le-Guillaume ;**
- **De présenter une analyse de l'artificialisation des sols induite par le projet de modification n°1 du PLUi ;**

#### **4.1.3.2 Sols et zones humides**

L'analyse de l'état initial de la révision allégée n° 1 ne mentionne pas la présence d'une zone humide sur le STECAL de la Tibourgeais à Juvigné et la vue aérienne révèle que l'entreprise implantée sur ce site semble déborder sur la zone humide.

Il est également relevé la présence de zones humides dans la révision allégée n° 2 au sein des périmètres des futurs STECAL Nte/NI « la Cour » à Vautorte, Nm « le Petit Fossavie » à Juvigné, Ate « la Tiersinais » à La Baconnière.

Dans la révision n° 3, l'extension de la zone Ue de La Rochette à Montenay impacte 300 m<sup>2</sup> de zone humide mise en évidence par la réalisation de sondage pédologiques et le dossier prévoit une mesure de compensation par la restauration s'une zone humide sur une parcelle adjacente. Des sondages pédologiques ont également mis en évidence une zone humide au sein de la zone 1AUh « impasse du Lavoir » à Saint-Pierre-es-Landes. L'OAP n° 1 correspondante renvoie l'application de la démarche ERC au stade de la réalisation des aménagement (positionnement de la desserte).

**La MRAe recommande :**

- **De produire une analyse des incidences potentielles des révisions allégées n°1 et 2 du PLUi à hauteur des enjeux de préservation des zones humides et de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée pour la création des STECAL « la Cour » à Vautorte, « le Petit Fossavie » à Juvigné et « la Tiersenaïs » à La Baconnière, et pour la modification du STECAL « le Tibourgeais » à Juvigné ;**
- **De mieux justifier d'une analyse des incidences potentielles de la révision allégée n°3 du PLUi à hauteur des enjeux de préservation des zones humides et de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée notamment pour l'extension de la zone Ue « la Rochette » à Montenay, la création de la zone 1AUh « impasse du Lavoir » à Saint-Pierre-des-Landes et la création de la zone UI « le Bourg » à Juvigné ;**
- **De reprendre l'analyse des incidences potentielles de la modification n°1 du PLUi à hauteur des enjeux de préservation des zones humides et de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée pour la création de l'emplacement réservé n°63 à Juvigné et l'identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination au lieu-dit « l'Auverie » à Montenay.**

#### **4.1.3.3 Biodiversité**

Concernant la révision allégée n° 2, le STECAL à créer « la Cour » à Vautorte est situé au bord du cour d'eau « La Perche » au sein de réservoirs de biodiversité. Même si le règlement intègre des dispositions visant à limiter l'emprise totale des HLL, la préservation du caractère boisé du secteur, l'interdiction de créer des accès supplémentaires en secteur NI, l'interdiction de traitement en bitume ou ciment des accès et parkings, ces dispositions n'apparaissent pas adaptées aux enjeux identifiés.

Au titre de la révisions allégée n° 1 Le périmètre du STECAL « Domaine des Vaultx » à modifier à La Baconnière est situé dans un boisement et à proximité des anciennes carrières de la Poupardière identifiés dans la trame verte et bleue. Même si le projet ne prévoit l'arrachage d'aucun arbre, un arbre à fort potentiel est retenu pour y installer un logement. Le dossier ne justifie pas de la recherche d'une solution de substitution.

Dans la révision n° 3, la future zone 1AUh « impasse du Lavoir » à créer à Saint-Pierre-des-Landes est concernée par la présence d'un arbre à fort potentiel pour l'accueil des espèces protégées. Les conditions d'inventaires réalisés ne garantissent pas la protection des arbres à enjeux.

Il en est de même pour la future zone 1AUe « route de Gorrion » à Saint-Denis-de-Gastines concernée par la présence d'alignement de haies et d'arbres.

L'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats n'est pas démontrée pour le STECAL à créer « la Cour » à Vautorte et le STECAL « Domaine de Vaulx » à modifier. Idem pour la zone 1AUh « impasse du Lavoir » à Saint-Pierre-des-Landes et la zone 1AUe « route de Gorron » à Saint-Denis-de-Gastines.

Les projets de création ou de modification ou de STECAL, ou de zones à urbaniser, ne justifient pas d'une analyse des incidences potentielles sur l'ensemble du périmètre de ces secteurs :

- STECAL « le Château de la forge » à Chailland, au sein d'un réservoir de biodiversité ;
- STECAL « le Roc au loup », à Andouillé, situé sur un corridor terrestre lié à la vallée de l'Ernée ;
- STECAL « Château du Lattay » à Andouillé, au sein d'un réservoir de boisement identifié dans la trame verte et bleue.

Les dispositions générales du règlement après modification n° 1 du PLUi pose le principe d'une soumission à déclaration préalable toute suppression ou modification d'un élément paysager, de l'application de la méthode ERC, et de mesure compensatoire (linéaire replanté équivalent et fonctionnalité équivalente). Toutefois, elles autorisent l'arrachage de haies sans mesure compensatoire, dans certain cas (extension d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire, accès pour l'exploitation d'une parcelle agricole). Le futur règlement ne permet donc pas de garantir l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Ces dispositions du règlement élargissent, sous certaines conditions, le champ des autorisations en zone naturelle à protéger Np et le dossier de modification n° 1 n'analyse pas les incidences de ces nouvelles autorisations.

**La MRAe recommande de :**

- **Justifier à partir d'inventaires consolidés si besoin, d'une analyse approfondie des incidences potentielles des procédures de révision allégée et de modification du PLUi à l'échelle des périmètres concernés et à hauteur des enjeux de préservation des milieux naturels identifiés et d'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ;**
- **Mieux justifier de la prise en compte d'enjeux de préservation d'îlots arborés en cœur de ville ;**
- **Mieux justifier de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée, dans une optique cohérente avec l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité.**

#### **4.1.3.4 Sites, paysages et patrimoine**

Le dossier de révision allégée n° 2 doit justifier de la manière dont s'inscrit le projet de création du STECAL « le Château de la Forge » par rapport aux dispositions de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) de Chailland. Il est attendu que l'analyse des incidences potentielles des cinq procédures porte sur l'ensemble des aménagements que le futur règlement du PLUi autorise dans l'entièreté des périmètres de chacun des secteurs.

**La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences et des mesures relatives aux enjeux d'intégration paysagère et patrimoniale du futur PLUi en prenant en compte la totalité des périmètres faisant l'objet d'évolution et l'ensemble des aménagements que le nouveau règlement du PLUi autorise.**

#### 4.1.3.5 Ressource en eau

Les futurs STECAL de « Valloris » à Montenay et « Mauny » à Ernée sont situés dans les périmètres de protection éloignés de captages d'eau potable. Les arrêtés de périmètre de protection des captages concernés n'interdisent pas les activités sur ces sites.

Le dossier mentionne que les stations d'épuration de Saint-Denis-de-Gastines, Saint-Hilaire-du-Maine, Andouillé, Saint-Pierre-des-Landes et Saint-Germain-le-Guillaume sont dimensionnées pour traiter les eaux usées actuelles et supplémentaires induites par les évolutions du PLUi.

Le dossier de révision n° 3 renvoie l'implantation de systèmes de rétention des eaux pluviales au stade opérationnel d'aménagement des sites concernés (création de zone 1AUh « impasse du Lavoir » à Saint-Pierre-des-Landes, 1AUe « route de Gorron » à Saint-Denis-de-Gastines, Ui « proximité collège » à Andouillé, Ue « la Chesnaie de la Basse-Cour » à Saint-Hilaire-du-Maine et UA « rue de Chailland » à Saint-Germain-le-Guillaume). Le dossier gagnerait à justifier l'analyse des incidences potentielle pour la création de la zone 1AUe de Saint-Denis-de-Gastines au vu de sa situation au droit du périmètre de protection éloigné d'un captage d'eau potable.

Il en est de même pour l'ensemble des ouvertures à l'urbanisation et des évolutions de zonages constructibles 1AU et U. Le dossier gagnerait également à encadrer les incidences potentielles d'imperméabilisation sur les OAP, tel que la « Rue de la Queue de Bois » à Montenay.

### 4.1.4 Sur la prise en compte des risques et limitation des nuisances

#### 4.1.4.1 Risques naturels et technologiques

Le périmètre du STECAL « la Tiersinais » à La Baconnière est en partie concerné par la zone d'aléa minier (concession minière de la Chaunière et des >Bordeaux).

Le dossier gagnerait à analyser les incidences potentielles du risque d'inondation par débordement de nappe sur le STECAL « la Cour » à Vautorte et « la Brouillerie » à Ernée.

Il pourrait également être complété par l'analyse des feux de forêt et de végétation pour les STECAL destinés à accueillir des activités de tourisme et de loisirs, notamment celui de « la Cour » à Vautorte couvrant plus de 15 ha, 90% des feux de forêt ayant une origine humaine.

Il conviendrait d'analyser les incidences potentielles de débordement de nappe ou d'inondation de cave sur la dizaine de bâtiments susceptibles de changer de destination.

La présence de sites et sols potentiellement pollués appelle à être analysée sur la commune d'Ernée pour le passage en zone Ue des parcelles AV 41, 151, 159, 160 et 213 couvrant 1 ha 18.

**La MRaE recommande de mieux justifier l'analyse des incidences des projets de révision allégée n°2 et de modification du PLUi au regard des risques identifiés de mouvement de terrain, débordements de nappe ou inondations de caves, et pollution des sols.**

## 4.1.5 Sur la contribution au changement climatique, énergie et mobilité

L'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée par le futur PLUi, sans que celui-ci ne mette en place de moyen pour favoriser ou inciter de tels dispositifs.

Pour les révisions allégées n°1 et 2, les flux supplémentaires de déplacements et l'impact sur les émissions de GES (gaz à effet de serre) et les capacités de stockage de GES ne sont pas importants, il manque cependant une évaluation précise des émissions et capacités de stockage de chaque STECAL et de l'ensemble. Concernant le dossier de révisions allégée n° 3, les bonnes conditions de situation des zones d'habitat et d'activités à proximité des bourgs et de desserte sont de nature à favoriser les déplacements actifs et limiter les émissions de GES.

Le dossier de modification n° 1 gagnerait à analyser les incidences potentielles des bâtiments susceptibles de changer de destination sur les déplacements, l'absence de possibilité de cheminements doux ou de transport en commun.

**La MRAe recommande :**

- **D'évaluer les incidences du futur PLUi sur les émissions et capacités d'absorption de GES, notamment au regard de l'artificialisation des sols et des déplacements supplémentaires induits ;**
- **De prendre en compte et de décliner de façon opérationnelle les actions retenues par le PCAET de l'Ernée dans le cadre des cinq procédures d'évolution du PLUi faisant l'objet du présent avis.**

## 4.2 L'avis de l'État

Dans son avis en date du 23 septembre 2024, Madame la Préfète de la Mayenne mentionne que le choix retenu de procéder à une modification et à quatre révisions allégées du PLUi est peu propice à la bonne lecture et la bonne compréhension globale du document et qu'une procédure de révision générale aurait été préférable pour éviter les risques d'erreurs et les renvois entre les différentes procédures.

Elle rappelle les objectifs de la loi Climat et résilience en matière de consommation d'ENAF et invite la communauté de communes à s'inscrire dans la trajectoire de consommation d'ENAF, définie dans le cadre de la territorialisation du SRADDET.

Elle rappelle enfin qu'il convient de rappeler dans les OAP les densités minimales relatives à l'habitat et mentionnées dans le SCoT, afin de respecter, et si possible, dépasser les objectifs de maîtrise de consommation d'ENAF, puis d'artificialisation des sols inscrits dans la loi Climat et Résilience.

Les évolutions du document d'urbanisme doivent répondre à l'intérêt général, et l'ouverture de nouvelles zones constructibles (1AU) doit être complétée pour justifier l'intérêt général.

La lecture des cartes est confuse : Mention de zones AUc sans en préciser l'objet et une légende 1AUh.

## 4.2.1 Sur la modification n° 1

### 4.2.1.1 Sur la commune d'Ernée

- Il est signalé une discordance (p14 et 16) sur la date d'approbation du PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine).
- Pour la parcelle AR395 qui passe de Ue à Ub, il ne doit pas être créé un accès par logement, mais un accès unique à partir du rond-point ou de la rue Blériot.
- La création de l'ER n° 66 n'est pas suffisamment justifié.

### 4.2.1.2 Sur la commune de Montenay

- La justification de la demande d'évolution de 2AUh en 1AUh du secteur de la Rue de la Queue du Bois, qui se situe en extension urbaine, est insuffisamment justifiée ; un gisement de près de 5 hectares étant existant en centre-bourg. La densité de logement de l'OAP (15 logements/ha) est jugée peu ambitieuse.
- Le changement de destination au lieu-dit l'Auverie, en limite d'une zone inondable et d'une zone humide est jugé peu pertinent.

### 4.2.1.3 Sur l'identification des 24 bâtiments pouvant changer de destination

Certains bâtiments ne remplissent pas les critères de la CDPENAF de la Mayenne.

Commune	Lieu-dit	Avis de l'État
Saint-Denis-de-Gastines	La Brouhardière	Le bâtiment est situé à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole de stockage.
Saint-Hilaire-du-Maine	La Grande-Roche Chevrus	Le bâtiment jouxte un autre bâtiment à usage agricole. Le bâtiment ne présente pas les caractéristiques architecturales requises.
Saint-Pierre-des-Landes	La Blandinière	Le bâtiment n° 3 ne présente pas les caractéristiques architecturales et de surface requises.
La Croixille	La Triquelière	Le bâtiment ne présente pas les caractéristiques architecturales et la surface requise.
Ernée	<del>La Bourdinais</del> La Baudouinai	Une activité agricole est encore effective.
La Baconnière	La Boutrouchère	Site identifié en aléa minier résiduel ; le changement de destination n'est pas pertinent.

### 4.2.1.4 Sur l'évolution du règlement

Afin de lever toute ambiguïté, il est demandé de préciser le règlement de la zone Am pour supprimer la contradiction entre l'intitulé général et la réglementation de ce secteur.

## 4.2.2 Sur la révision allégée n° 1

Le dossier fait apparaître une consommation d'espace de 197 hectares (issue des fichiers fonciers), alors que le portail de l'artificialisation indique 187 hectares.

Commune	STECAL	Avis de l'État
La Baconnière	Domaine des Vaulx	Le zonage de la piscine qui se trouverait en limite de zone Ub, A et NI mérite d'être précisé.

TA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

Andouillé	Château du Lattay	Le projet, présenté dans les révisions n° 1 et 2 et dans la modification n° 1, apparaît confus. Si le projet est justifié, une contradiction apparaît entre la réduction de l'EBC et la nouvelle règle pour les HLL en secteur boisé (ne pas porter atteinte au caractère boisé du secteur).
Juvigné	La Tibourgeais	L'extension du STECAL vers l'ouest se situe en zone humide (classe 4). Aucun sondage pédologique n'a été effectué ; il convient d'expertiser ce secteur.
Ernée	Nmoto	Le projet, présenté dans les révisions n° 1 et 2 aurait mérité une présentation globale. Il convient de préciser la rédaction des 150 m <sup>2</sup> de constructions nouvelles ; construction nouvelle ou total des constructions nouvelles ?

### 4.2.3 Sur la révision allégée n° 2

Commune	STECAL	Avis de l'État
La Baconnière	La Tiersinais	Le projet se situe en zone humide (classe 4). Aucun sondage pédologique n'a été effectué ; il convient d'expertiser ce secteur.
Chailland	Château de la Forge	Le périmètre mérite d'être ajusté pour exclure les secteurs EBC au nord-ouest et nord-est, et les parcelles 218 et 347. Une incohérence est relevée sur les surfaces mentionnées pour l'Orangerie (528 m <sup>2</sup> - 560 m <sup>2</sup> ) et le règlement écrit qui limite la surface de tels équipements à 550 m <sup>2</sup> .
Ernée	Mauny	Le périmètre doit être ajusté au seul bâtiment concerné par l'activité du gîte.
Andouillé	Château du Lattey	Les 2 STECAL (révision n° 1 et 2) sont associés. Il convient de corriger l'oubli dans la révision n° 2.
Andouillé	Le Roc au Loup	Pour une meilleure lisibilité, il convient de classer le STECAL en zone A1 et non A.
Vautorte	La Cour	Le positionnement des cabanes dans les arbres à fort enjeu environnemental doit être réétudié, voire évité. Il convient également de faire un inventaire des zones humides sur les STECAL Nte et NI.
Juvigné	Le Petit Fossavie	Le STECAL se situe en zone humide (classe 5). Aucun sondage pédologique n'a été réalisé. Il convient d'expertiser ce secteur.

Des incohérences sur les chiffres de la consommation d'espace sont constatées.

### 4.2.4 Sur la révision allégée n° 3

Il est demandé d'utiliser le terme « erreur manifeste d'appréciation » en lieu et place de « erreur matérielle ». Il est constaté une erreur sur le bilan de la consommation d'espace NAF indiqué à 4ha83 alors que la somme des projets représente 7ha22.

Diverses remarques sont portées sur l'ouverture de secteurs à l'urbanisation.

Commune	Situation	Avis de l'État
Juvigné	Le bourg	S'agissant d'actions en lien avec la préservation de la biodiversité, la promenade, les loisirs, sans constructions ou installations d'équipements, un classement en NI est plus approprié qu'un classement en UI.
Saint-Germain-le-Guillaume	Rue de Chailland	Une incohérence est relevée entre le zonage A vers Ua.
Saint-Pierre-des-Landes	Impasse du Lavoir	La photo aérienne et les photos ne correspondent pas au projet présenté.
Andouillé	Proximité du collège	Un zonage en AUI est à privilégier, avec une OAP pour l'aménagement sportif et de loisirs, ainsi qu'une délimitation plus ajustée (maintien des parcelles 159 et 1802 en zone A).
Saint-Denis-de-Gastines	Route de Gorron	Le maintien de la haie située en milieu de zone doit être privilégié.

#### 4.2.5 La révision allégée n° 4

Il est préconisé de faire évoluer les plans et le règlement pour préciser que la marge de recul ne s'applique pas sur les ZA, en tant qu'espace déjà urbanisé.

### 4.3 L'avis de la CDPENAF

Dans son courrier en date du 20 septembre 2024, la CDPENAF émet les avis suivants :

- Modification n° 1 : Avis défavorable sur six des 24 changements de destinations proposés : La Brouhardière à Saint-Denis-de-Gastines, la Grande Roche à Saint-Hilaire-du-Maine, (proximité de bâtiments agricoles), la Morinière à La Baconnière, Chevrus à Saint-Hilaire-du-Maine, la Blandinière à Saint-Pierre-des-Landes et la Triquelière à La Croixille (critères architecturaux requis par la commission).
- Révision allégée n° 1 : Avis favorable sur la modification des périmètres des quatre STECAL.
- Révision allégée n° 2 : Avis favorable sur la création des STECAL, hormis le STECAL Ate de la Baudouinais à Ernée, au motif que ce STECAL ne permet pas la pérennité de l'activité d'élevage ni sa transmission à terme.
- Révision allégée n° 3 : Avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation des huit secteurs.

La CDPENAF invite par ailleurs la communauté de communes à appliquer dans le règlement les critères de qualité architecturale des changements de destination aux annexes et extensions, et d'inscrire l'interdiction des accès cimentés ou bitumés aux logements insolites des STECAL AI et NI afin de garantir la réversibilité des projets sur ces sites.

## 4.4 L'avis De la CCI

Dans ses quatre courriers en date du 4 septembre 2024, la CCI indique qu'elle ne formule pas d'observation sur le projet de modification n° 1 et sur les révisions allégées n° 1 et 4 et indique que ce projet contribuera à renforcer qualitativement les zones d'activités du territoire.

Elle ne conteste pas le bienfondé de la révision allégée n° 2 et apporte quelques remarques :

- Sur l'intitulé du STECAL de « la Bourdinais » et non de « la Baudouinain » indiquée dans le dossier et l'imprécision de la surface (560 m<sup>2</sup> ou 630 m<sup>2</sup>) ;
- Sur le STECAL de la Retuisière à Saint-Hilaire-du-Maine, le dossier présente une construction, tout comme le cadastre, alors que la vue aérienne Google Maps démontre l'absence de cette construction ;
- Un ajustement des surfaces des zone A et Ate est à opérer ;
- Les évolutions négatives des secteurs Nf et Np ne sont ni facilement identifiables ni évaluables.

La CCI ne formule pas d'observation sur la révision allégée n° 3, hormis quelques remarques :

- Erreur matérielle sur la consommation de NAF (zone N vers Ue à la Rochette à Montenay) ;
- Surface énoncée dans la description du projet et dans l'évolution du règlement graphique non cohérentes (secteur proximité collège à Andouillé) ;
- Un ajustement des surfaces A et UI est à faire ; la baisse des zones A et N semblent très conséquentes.

## 5 L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 5.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 9 juillet 2024, Monsieur le Président de la communauté de communes de l'Ernée a demandé au Président du Tribunal Administratif de Nantes, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative la modification n° 1 et aux quatre révisions allégées, n° 1, 2, 3 et 4 du PLUi de l'Ernée.

Par ordonnance n° E24000127/53 en date du 12 juillet 2024, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Daniel Busson, cadre bancaire en retraite, pour conduire l'enquête publique.

### 5.2 L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Par arrêté n° AA-2024-014 en date du 23 septembre 2024, Monsieur le Président de la communauté de communes de l'Ernée a défini les modalités de déroulement de l'enquête publique, dans le respect de la réglementation en vigueur.

## 5.3 Les modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier sur support papier était consultable à la communauté de communes de l'Ernée, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture. Une liste des différents documents constituant le dossier d'enquête permettait au public de le guider dans sa recherche.

Un poste informatique avait été mis à disposition du public à la communauté de communes de l'Ernée, ainsi que dans les mairies de Juvigné et d'Andouillé où une permanence était prévue.

Le dossier était également consultable par voie numérique sur le site de la communauté de commune : <https://www.lernee.fr/>

La consultation du dossier numérique complet a été ouverte au public le vendredi 11 octobre 2024.

## 5.4 Les modalités de dépôt des observations

Le dépôt des observations pouvait se faire :

- En les consignait sur le registre mis à la disposition du public à la communauté de communes de l'Ernée, ainsi que dans les mairies de Juvigné et d'Andouillé ;
- Par courrier postal, adressé à l'attention du commissaire enquêteur, à la communauté de communes de l'Ernée ;
- Par courriel à l'adresse [plui@lernee.fr](mailto:plui@lernee.fr)

Comme le prévoit la réglementation, les observations écrites étaient consultables à la communauté de communes de l'Ernée, siège de l'enquête ; les observations déposées par mail étaient consultables sur le site internet de la communauté de communes <https://www.lernee.fr/>.

## 5.5 L'information du public

### 5.5.1 La publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée aux dates suivantes :

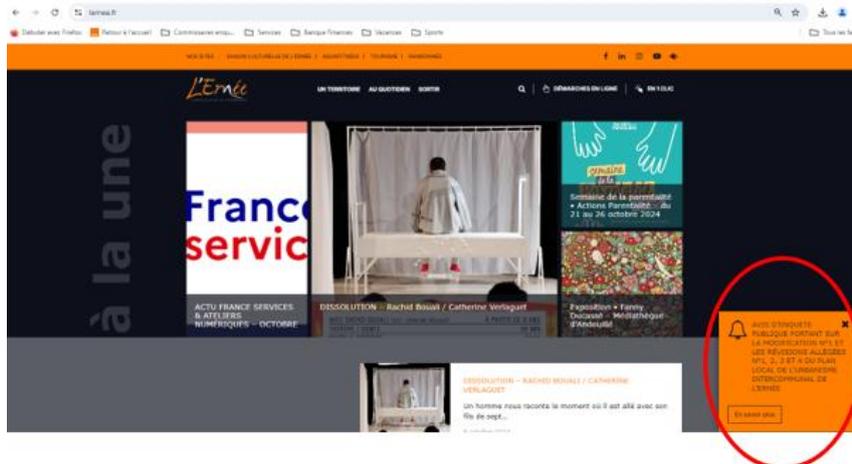
- Première parution le 24 septembre 2024 dans Ouest France et le 26 septembre 2024 dans Le Courrier de la Mayenne ;
- Seconde parution le 15 octobre 2024 dans Ouest France et le 17 octobre 2024 dans Le Courrier de la Mayenne.

Les délais réglementaires des 15 jours avant le début de l'enquête et des 8 jours du début de l'enquête ont bien été respectés.

### 5.5.2 La publicité par voie d'affichage

L'affichage réglementaire a été apposé le 27 septembre 2024 sur le tableau d'affichage de la communauté de communes de l'Ernée et des communes de ce territoire, hormis Larchamp, le 28 septembre 2024. Cet affichage a donc respecté le délai de 15 jours avant le début de l'enquête. Le certificat d'affichage est produit en annexe.

### 5.5.3 La publicité par internet



L'avis d'enquête a été mis en ligne le 27 septembre 2024 sur le site internet de la communauté de communes de l'Ernée dans le respect des délais réglementaires.

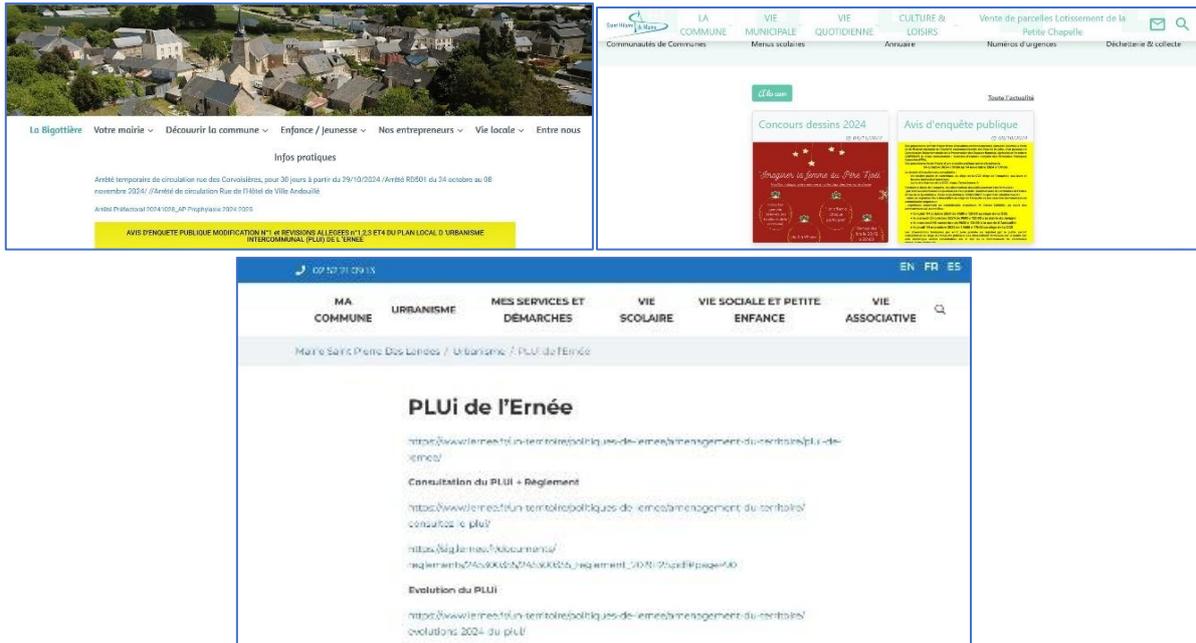
L'encart inséré sur la page d'accueil, de couleur orange, était très visible et permettait d'accéder à l'ensemble du dossier d'enquête.

### 5.5.4 La publicité par d'autres moyens de communication

Les services de la communauté de communes ont sollicité les communes du territoire disposant d'un site internet pour qu'elles insèrent, dans leur page d'accueil, une information sur le déroulement de l'enquête publique avec un lien vers le site internet de la communauté de communes pour faciliter la consultation du dossier et des modalités de déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a effectué quelques sondages et a constaté que des communes avaient suivi cette consigne : Ernée, Andouillé, La Bigottière, Saint-Pierre-des-Landes, Saint-Hilaire-du maine, ...





## 6 LA PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 6.1 Les contacts et rencontres préparatoires à l'enquête

Le commissaire enquêteur a privilégié les contacts téléphoniques pour préparer l'enquête et prendre connaissance du projet :

- 17 juillet 2024, contact téléphonique avec les services de la communauté de communes de l'Ernée ;
- 19 juillet 2024, transmission par la communauté de communes du dossier d'enquête numérique ;
- 7 Octobre 2024, présentation du projet à la communauté de communes ; participants à cette présentation :
  - Gilles Ligot, Président de la communauté de communes,
  - Thierry Chrétien, vice-président en charge de l'urbanisme,
  - Sylvie Garnier, Directrice de l'aménagement et du développement territorial de la communauté de communes ;
  - Julie Frogerais, Responsable du Pôle Planification et Application du Droit des Sols ;
  - Daniel Busson, commissaire enquêteur.
  - Marion Sintès, du Cabinet Planen, en visioconférence.

### 6.2 La visite des lieux

Les cinq projets de modification ou de révisions simplifiées regroupaient de nombreuses adaptations du PLUi qui ne nécessitaient pas une visite des lieux où des changements étaient proposés. L'étude du dossier, l'accès aux vues aériennes (Google Maps) ou à différentes sources d'information

TA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

(Géoportail, Géoportail urbanisme, ...) permettaient au commissaire enquêteur de se faire une idée suffisamment précise des projets.

## 7 LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 7.1 L'ouverture de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a ouvert l'enquête le lundi 14 octobre 2024 à 9h. Cette enquête a été conduite durant 32 jours consécutifs, conformément aux textes en vigueur, et en exécution de l'arrêté de la Préfète de la Mayenne.

Ce même jour, à 9h45, le commissaire enquêteur a adressé un mail pour tester le bon fonctionnement du dispositif mis à la disposition du public pour déposer ses observations par voie numérique. Aucun incident n'a été remarqué. Le dépôt des observations sous forme numérique n'a pas enregistré de dysfonctionnement durant l'enquête.

### 7.2 Les permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences :

- Le lundi 14 octobre 2024, de 9h à 12, au siège de la communauté de communes de l'Ernée ;
- Le samedi 26 octobre 2024, de 9h à 12h, à la mairie d'Ernée ;
- Le mercredi 6 novembre 2024, de 9h30 à 12h30 à la mairie d'Andouillé ;
- Le jeudi 14 novembre 2024, de 14h à 17h, au siège de la communauté de commune de l'Ernée

Au siège de la communauté de communes, le bureau de Madame Frogerais a été mis à disposition du commissaire enquêteur pour tenir les permanences du 14 octobre 2024 et du 14 novembre 2024. Ce bureau était accessible aux personnes à mobilité réduite et de dimension adaptée à l'importance du dossier d'enquête.

A la mairie de Juvigné, la salle de réunion du conseil municipal a été mise à la disposition du commissaire enquêteur. Ce bureau était accessible aux personnes à mobilité réduite.

A la mairie d'Andouillé, la salle de réunion du conseil municipal a été mise à la disposition du commissaire enquêteur. Ce bureau était accessible aux personnes à mobilité réduite.

#### **Permanence du lundi 14 octobre 2024, au siège de la communauté de communes**

Trois personnes se sont présentées à la permanence :

- M. Xavier Horion, pour l'association Cyclocoop. M. Horion est venu consulter le dossier d'enquête, plus particulièrement sur le volet mobilité douce. M. Horion a déposé une observation.
- M. Ramdani, pour le compte de son fils M. RAMDANI Mehdi et Mme Moulin Jade. M. Ramdani et Mme Moulin sont propriétaires d'une maison d'habitation à Saint-Pierre des-Landes, chemin de la Haute Baguelinais, située en zone Np. Ils souhaitent rénover et agrandir cette maison. Les possibilités d'agrandissement sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la maison existante sur

la zone Np. M. Ramdani a déposé une observation sur le registre d'enquête pour demander de porter ce taux à 50%.

- M. Sghaier Mohamed, demeurant à le Reversilais à Montenay. M. Sghaier est propriétaire d'un bâtiment agricole pour lequel il souhaite obtenir un changement de destination. Il précise qu'une partie de cette longère était autrefois occupée par une maison d'habitation. Il a indiqué qu'il déposerait un dossier en ce sens.

#### **Permanence du samedi 26 octobre 2024, à la maire de Juvigné**

Neuf personnes se sont présentées à la permanence :

- Madame Cheux, accompagnée de sa fille, la Baudouinai, Ernée. Madame Cheux est venue vérifier les dispositions prévues dans le STECAL de la Baudouinai (révision allégée n° 2). Elle déposera un dossier pour apporter des corrections aux éléments mentionnés dans le dossier.
- Madame Poulain, Fossavie, Juvigné est venue vérifier les conditions d'agrandissement de sa maison d'habitation située en zone agricole.
- M. et Mme René Mickaël, 1452 chemin des Frayères, Saint-Pierre-des-Landes sont venus s'informer sur les conditions de changement de destination pour des bâtiments leur appartenant à la Blandinière, Saint-Pierre-des-Landes. Ils vont déposer un dossier pour présenter leur demande.
- M. et Madame Cadapeaud Vincent, 13 rue du Lin, Laval ont une propriété située à Saint-Hilaire du Maine, 4 route du Tertre. Ils sont venus se renseigner sur les possibilités de changement de destination d'un bâtiment d'exploitation. Ils vont déposer un dossier pour présenter leur demande.
- M. et Madame Couasnon, la Triquelière, La Croixille, sont venus s'informer sur les conditions de changement de destination pour un bâtiment leur appartenant à la Triquelière. Ils vont déposer un dossier pour présenter leur demande.

#### **Permanence du mercredi 6 novembre 2024, à la mairie d'Andouillé**

Onze personnes se sont présentées à la permanence :

- Madame Jolivet, la Morinière, la Baconnière est venue se renseigner pour argumenter sa demande de changement de destination pour un bâtiment d'exploitation situé à proximité de son domicile. Elle va déposer une observation pour apporter des informations sur sa demande.
- M. et Mme Bernard, la Claie, Chailland ont un projet d'implantation d'un camping, qui serait située à proximité d'une zone inondable, pour diversifier les activités de leur exploitation agricole. Ils vont déposer une observation pour présenter leur projet.
- M. Carré Didier, 19, résidence des Gandonnières, Martigné, est venu se renseigner sur sa demande de changement de destination pour un bâtiment appartenant à son épouse, Christine Carré, situé à la Ravardière, La Bigottière. Ce bâtiment est étoilé. M. Carré a déposé une observation pour confirmer cette demande.
- Madame Cheux, accompagnée de sa fille, la Baudouinai, Ernée est venue déposer un dossier pour apporter des précisions sur le STECAL de la Baudouinai.
- M. Jean-François Leblanc, les Chalonges, Vautorte est venu vérifier le zonage des parcelles qui accueillent le site d'exploitation pour la production laitière. Le zonage Np ne permet pas de construire des bâtiments agricoles, Il va déposer une demande de modification de zonage (en A) pour lui permettre d'assurer la pérennité de son exploitation.
- M. Sghaier Mohamed, demeurant à le Reversilais à Montenay est venu déposer un dossier pour renouveler sa demande de changement de destination pour un bâtiment d'exploitation.

- M. Charles Rolland, 6, allée du domaine, Ernée est venu consulter le zonage de sa parcelle, classée en Ue. Les parcelles voisines (au sud) étant classées en Ub, il va déposer une observation pour demander le même classement.
- Monsieur Gilles Suffissais, 3, rue Alain Gerbault, Andouillé est venu vérifier les éventuels projets prévus sur la commune et plus particulièrement ceux qui sont situés à proximité de son domicile.
- Monsieur Bertrand Lemaitre, maire de la commune d'Andouillé est venu consulter l'avis de l'Etat sur l'aménagement de la zone située à proximité du collège. Il va déposer une observation pour préciser le projet de la commune et les motivations.

#### **Permanence du jeudi 14 novembre 2024, au siège de la communauté de commune de l'Ernée**

Six personnes se sont présentées à la permanence :

- M. Axel du Fou, 1557 route de Placé, Vautorte est venu commenter les observations qu'il avait déposé concernant le STECAL de la Cour, Vautorte.
- M. Malle Jean-Paul, la Berthellière, Montenay est venu déposer une observation pour demander le changement de destination d'un bâtiment agricole.
- M. Rousseau Marcel, La Brimonnière, Montenay est venu déposer une observation sur l'aménagement du futur site d'Agrial à Ernée.
- M. Lobry David est venu déposer une observation pour demander un changement de zonage.
- Madame Couanon Marie-Claude, La Triquelière, La Croixille est venue vérifier que son observation adressée par mail avait bien été prise en considération.
- Monsieur Lebon Joannick est venu déposer une observation sur l'aménagement d'une OAP à Saint-Pierre-des-Landes.

### **7.3 Le climat de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans un climat serein. La majorité des personnes qui se sont déplacées lors des permanences sont venues pour exposer leur cas particulier. Aucun incident n'est à déplorer.

### **7.4 La clôture de l'enquête publique**

Le jeudi 14 novembre, à 17 heures, l'enquête publique étant terminée, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête. Le commissaire enquêteur a récupéré l'ensemble du dossier d'enquête ainsi que les registres d'enquête et les courriers adressés par voie postale ou déposés à la communauté de communes en vue d'établir son procès-verbal de synthèse.

## 8 LE BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 8.1 La consultation du dossier d'enquête physique mis à disposition à la communauté de communes

Le dossier d'enquête physique, mis à disposition du public dans les locaux de la communauté de communes, n'a quasiment pas été consulté.

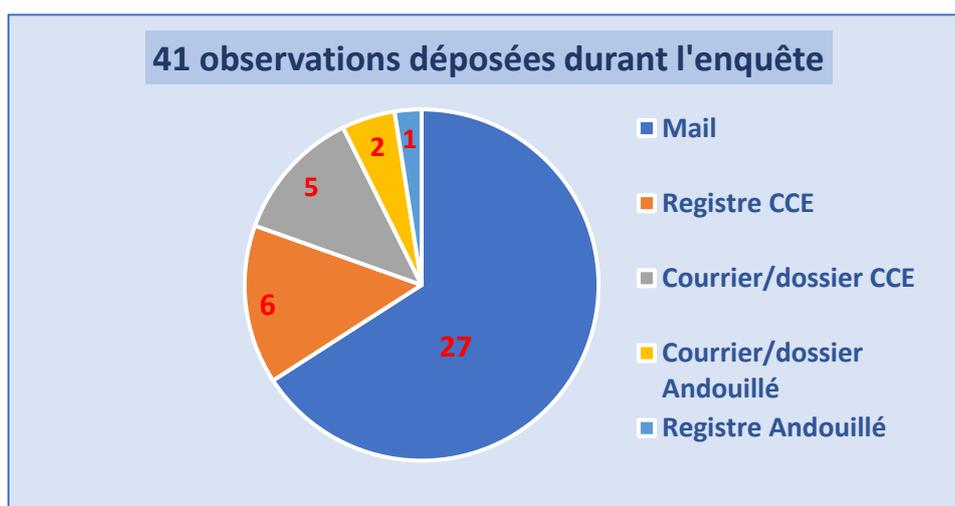
La plupart des déposants d'observations sont venus échanger avec le commissaire enquêteur avant de consigner leur déposition.

### 8.2 La consultation du dossier d'enquête numérique sur le site internet de la communauté de communes

Les services de la communauté de communes m'ont communiqué les statistiques de consultations du dossier d'enquête publique. Sur la période du 18 octobre 2024 au 14 novembre 2024, le dossier d'enquête publique a été consulté 167 fois. Il n'a pas été possible d'identifier chacun des documents qui ont été consultés. Toutefois, la durée moyenne de consultation ressort à 2 mn 28 ; ce qui tend à montrer que les visiteurs du site sont venus chercher un renseignement précis, sans prendre connaissance de l'ensemble des projets soumis à l'enquête.

### 8.3 Les observations recueillies durant l'enquête publique

#### 8.3.1 Le bilan quantitatif et qualitatif

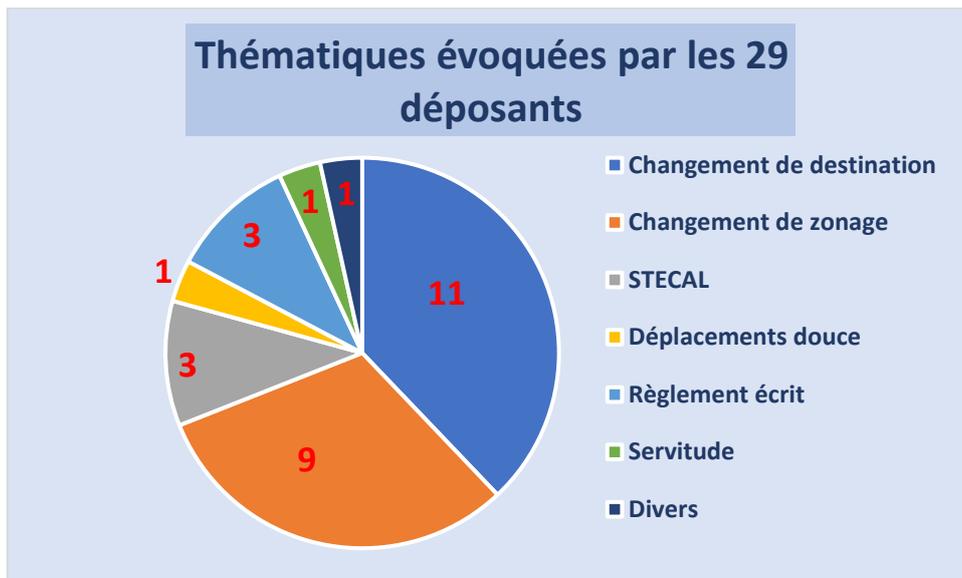


41 observations ont été déposées durant l'enquête publique. A noter que 2/3 des observations ont été adressées par voie numérique. Les observations écrites ont été en très large majorité consignées au siège de l'enquête publique.

Par ailleurs, il convient de mentionner que :

- Le commissaire enquêteur a adressé un mail (n°1) pour tester le bon fonctionnement de l'adresse mail en début d'enquête ;
- Que 3 déposants ont déposé leur contribution en double (M. Rolland Charles, Mme Couasnon Marie-Claude et Cyclocoop) ;
- Que 8 contributions sont venues compléter une première observation (M. du Fou, Cyclocoop, M. Malle, M. Lebon)

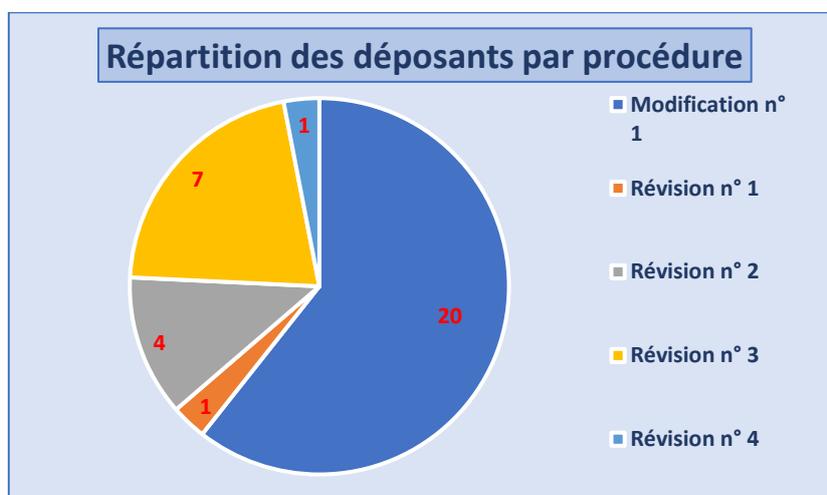
**Ce sont donc 29 contributeurs qui sont intervenus durant l'enquête.**



Les demandes de changement de destination sont les plus nombreuses. Il s'agit de nouvelles demandes ou d'informations complémentaires apportées suite à des refus de la CDPENAF d'autoriser certains changements de destination de bâtiments agricoles.

Quelques demandes de changement de zonage visent à rendre des parcelles constructibles.

Concernant les STECAL, il s'agit de modification de STECAL mentionnés dans le dossier d'enquête ou de demande de création de STECAL.



La majeure partie des observations concerne la modification n° 1 et en moindre part les révisions n° 2 et 3. La contribution d'un déposant concerne les cinq procédures. Le détail est mentionné dans le tableau ci-après.

<b>Répartition des observations par procédure</b>		
<b>N° obs</b>	<b>Déposant</b>	<b>Contribution</b>
<b>Modification n°1</b>		
2 – 5 - 25	Cyclocoop Ernée	Déplacements doux
3	Ramdani Mehdi & Moulin Jade	Évolution règlement écrit (zone Np)
4	De la Fonchais Régis	Évolution règlement graphique (zone forestière)
6	Cadapeaud Vincent	Changement destination ancien bâtiment agricole
8	Leraux Mehdi et Auriere Claire	Changement destination ancien bâtiment agricole
9	Renault Stéphane et Béatrice	Changement destination ancien bâtiment agricole
10	Carré Didier et Christine	Changement destination ancien bâtiment agricole
12	Sghaier Mohamed et Mme	Changement destination ancien bâtiment agricole
13	Leblanc Patrice	Changement destination ancien bâtiment agricole
14 - 15	Rolland Charles - Heurtier Élodie	Évolution règlement graphique (Ue en Ub))
17 - 18	Couasnon Marie-Claude	Changement destination ancien bâtiment agricole
20	René Mickaël et Lydie	Changement destination ancien bâtiment agricole
21	Froissard Loïc	Évolution règlement écrit (zone A)
23	Commune d'Ernée (Gérard Nowacki – DGS)	Évolution règlement écrit (servitude)
24	Jolivet Mélissa Brard Johann	Changement destination ancien bâtiment agricole
28 – 29 - 30	Malle Jean-Paul	Changement destination ancien bâtiment agricole
36	Duval Patrick	Changement destination ancien bâtiment agricole
38	Lobry David	Évolution règlement graphique (A vers 1AUh)
39	Bernard Mélanie et Mathieu	Évolution règlement graphique
41	Ligot Gilles – Président CCE	Correction coquilles, correction ou précisions
<b>Révision n° 1</b>		
41	Ligot Gilles – Président CCE	Correction coquilles, correction ou précisions
<b>Révision n° 2</b>		
7 – 26 – 27 32	du Fou Axel	Modification périmètre STECAL
11	Cheux Florence EARL La Baudouiniais	Modification périmètre STECAL
31	Monceau Raphaël Garry Marie	Création de STECAL
41	Ligot Gilles – Président CCE	Correction coquilles, correction ou précisions
<b>Révision n° 3</b>		
16	Lemaitre Bertrand (maire Andouillé)	Évolution règlement graphique (A vers UI)
19	GAEC Leblanc	Évolution règlement graphique (Np vers A)
22	AGRIAL (Gibault Jean-Marie)	Évolution règlement graphique (2AUe vers 1AUe)
33 – 34 - 35	Lebon Joannick Maire de Saint-Pierre-des- Landes	Évolution OAP

37	Rousseau Marcel	Évolution règlement graphique (2AUe vers 1AUe)
40	Chrétien Thierry Maire de Saint-Denis-de-Gastines	Évolution règlement graphique (A vers UI)
41	Ligot Gilles – Président CCE	Correction coquilles, correction ou précisions
<b>Révision n° 4</b>		
41	Ligot Gilles – Président CCE	Correction coquilles, correction ou précisions

### 8.3.2 Le relevé des observations

N°	Date	Canal de dépôt	Auteur	Adresse postale	Thèmes abordés
1	14/10/2024	Mail	Daniel BUSSON	Commissaire enquêteur	Test registre dématérialisé
2	14/10/2024	Courrier com com	Association Cyclocoop		Déplacements doux
3	14/10/2024	Registre com com	Ramdani Mehdi & Moulin Jade	Chemin de la Haute Baguelinain Saint-Pierre-des-Landes	Demande d'assouplissement des règles d'agrandissement des habitations situées en zone Np.
4	16/10/2024	Mail	De la Fonchais Régis		Demande de classement d'un arbre remarquable
5	25/10/2024	Mail	Association Cyclocoop	Ernée	Doublon de l'observation n° 1.
6	26/10/2024	Mail	Cadapeaud Vincent	4 route de la Grande Touche – Saint-Hilaire-du-Maine	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole.
7	28/10/2024	Mail	du Fou Axel		Consommation d'espace naturel, agricole et forestier.
8	30/10/2024	Mail	Leraux Mehdi et Auriere Claire	1269 route de la Rogerie 53500 Montenay	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole
9	5/11/2024	Mail	M. et Mme Renault Séphane	Souravais Andouillé	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole
10	6/11/2024	Registre Andouillé	Didier Carré et Béatrice	19 Résidence des Gandonnière Martigné	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole
11	6/11/2024	Dossier déposé à Andouillé	Cheux Florence EARL de la Baudouinain	La Baudouinain Ernée	Demande d'aménagement du STECAL de la Baudouinain
12	6/11/2024	Dossier déposé à Andouillé	M. Sghaier Mohamed,	La Reversilais Montenay	Demande pour que la longère leur appartenant soit reconnue comme une ancienne maison d'habitation, afin de pouvoir la rénover.
13	6/11/2024	Mail	M. Leblanc Patrice	Chailland	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole

14	7/11/2024	Mail	M. Rolland Charles	Ernée	Demande de modification de zonage (Ue en Ub)
15	7/11/2024	Courrier adressé à la com com	M. Rolland Charles Mme Heurtier Élodie	69 rue de la Querminais – PA de la Querminais Ernée	<a href="#">Doublon de l'observation n° 14</a>
16	7/11/2024	Mail	Lemaitre Bertrand	Maire d'Andouillé	Demande de maintien du zonage des parcelles E159 et E1802 proposé dans le dossier d'enquête.
17	5/11/2024	Dossier déposé à la com com	Couasnon Marie-Claude	La Triquelière La Croixille	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole
18	5/11/2024	Mail	Couasnon Marie-Claude	La Triquelière La Croixille	<a href="#">Doublon de l'observation n° 17</a>
19	9/11/2024	Mail	GAEC Leblanc	Les Challonges Vautorte	Demande de classement d'une parcelle Np en zone agricole
20	11/11/2024	Mail	René Mickaël et Lydie	1086 Chemin de l'Effrayère Saint-Pierre-des-Landes	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole
21	12/11/2024	Mail	Froissard Loïc		Assouplissement du règlement écrit de la zone A ou demande de modification de zonage (pour permettre le déplacement d'un hangar appartenant à un non agriculteur)
22	12/11/2024	Mail	AGRIAL (Gibault Jean-Marie)	Ernée	Demande de changement de zonage (2AUe en Ue)
23	12/11/2024	Mail	Commune d'Ernée (Gérard Nowacki – DGS)	Ernée	Demande de mise à jour de la servitude I4.
24	12/11/2024	Mail	Jolivet Mélissa Brard Johann	La Morinière La Baconnière	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole
25	13/11/2024	Mail	CycloCoop Xavier Horion	Ernée	<a href="#">Complément observation n° 2 et 5</a>
26	13/11/2024	Mail	Du Fou Axel	1557 route de Placé Vautorte	<a href="#">Complément observations n° 7 – 26 – 27 - 32</a>
27	13/11/2024	Mail	Du Fou Axel	1557 route de Placé Vautorte	Justifications / informations complémentaires sur le projet de STECAL de la Cour à Vautorte

28	12/11/2024	Registre com com	Malle Jean-Paul	La Berthellière Montenay	Demande de changement de destination (photos pour illustrer sa demande écrite sur un changement de destination pour un bâtiment agricole)
29	14/11/2024	Registre com com	Malle Jean-Paul	La Berthellière Montenay	Complément observation n° 28
30	14/11/2024	Mail	Malle Jean-Paul	La Berthellière Montenay	Complément observation n° 28
31	14/11/2024	Mail	Monceau Raphaël Garry Marie	671 chemin du Chêne Saint-Denis-de-Gastines	Demande de modification de zonage pour permettre le développement d'une entreprise
32	14/11/2024	Mail	Du Fou Axel	1557 route de Placé Vautorte	Complément observations n° 7 – 26 – 27 - 32
33	14/11/2024	Mail	Lebon Joannick	Maire de Saint-Pierre-des-Landes	Signalement d'une coquille et demande d'assouplissement d'une OAP (type d'habitat, accès).
34	14/11/2024	Mail	Lebon Joannick	Maire de Saint-Pierre-des-Landes	Complément observation n° 33
35	14/11/2024	Registre com com	Lebon Joannick	Maire de Saint-Pierre-des-Landes	Complément observations n° 33
36	14/11/2024	Mail	Duval Patrick	191 chemin de la Louvellière Ernée	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole
37	14/11/2024	Registre com com	Rousseau Marcel	La Brimonnière Montenay	Consommation et artificialisation des sols
38	14/11/2024	Registre com com	Lobry David	15 rue de la Goberie Saint Berthevin	Demande de changement de zonage
39	14/11/2024	Mail	Bernard Mélanie et Bernard	Les Berges Rient La Claie Chailland	Demande la création d'un terrain de camping sur la parcelle AP57
40	14/11/2024	Dossier déposé à la com com	Chrétien Thierry	Maire de Saint-Denis de Gastines	Aménagement du périmètre d'une zone 1AUh
41	14/11/2024	Dossier déposé à la com com	Ligot Gilles	Président de la communauté de communes	Correction de coquilles, rédaction du règlement écrit

## 8.4 La remise du procès-verbal de synthèse

La remise du procès-verbal de synthèse a eu lieu le jeudi 21 novembre 2024, dans les locaux de la communauté de communes de l'Ernée. Le procès-verbal de synthèse a été remis à M. Thierry Chrétien, vice-président de la CCE en charge de l'urbanisme et commenté par le commissaire enquêteur.

## 8.5 Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Il convient de rappeler que le maître d'ouvrage avait pris le parti de ne pas produire de mémoire en réponse à l'avis de l'État, de la MRAe et des PPA avant le début de l'enquête publique pour l'intégrer au dossier d'enquête publique.

Le maître d'ouvrage a donc, dans un premier temps, apporté une réponse individualisée à chaque déposant d'observation. Elles sont portées au chapitre 8.5.2.1 du présent rapport. Le commissaire enquêteur procède à une analyse à la suite de chaque réponse du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage a ensuite répondu aux différents avis formulés avant l'enquête ainsi qu'aux questions complémentaires du commissaire enquêteur intégrées dans son PV de synthèse de fin d'enquête. A la demande du commissaire enquêteur, les réponses ont été formulées par thèmes, afin d'éviter les redites et faciliter une analyse globale. Elles sont portées au chapitre 8.5.2.2 du présent rapport. Le commissaire enquêteur procède à une analyse à la suite de chaque réponse du maître d'ouvrage.

### 8.5.1 La remise du mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé en version numérique le 3 décembre 2024.

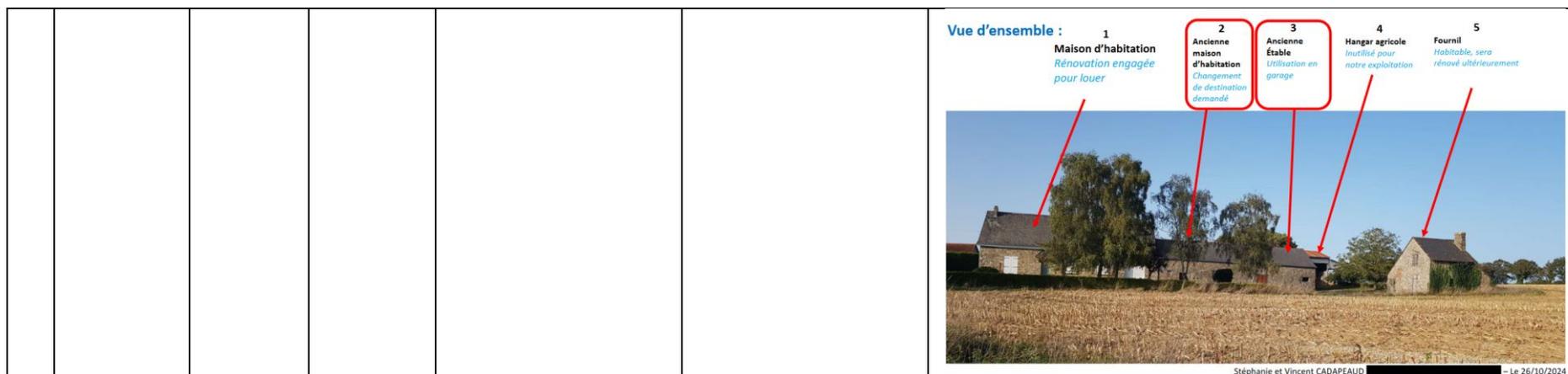
## 8.5.2 Les apports du mémoire en réponse et l'analyse du commissaire enquêteur

### 8.5.2.1 Les réponses apportées aux déposants d'observations

N°	Date	Canal de dépôt	Procédure concernée	Auteur	Adresse postale	Synthèse
1	14/10/2024	Mail		Daniel BUSSON	Commissaire enquêteur	Mail adressé pour tester le bon fonctionnement de l'adresse mail.
2	14/10/2024	Courrier com com	Modif n° 1	Association Cyclocoop	Ernée	<p>Cette association, adhérente à la Fédération des Usagers de la Bicyclette, a été créée en 2023. Début 2021, un schéma des déplacements en mode doux a été ébauché à l'échelle de la communauté de communes de l'Ernée et le cabinet Arcadis a été mandaté par la DREAL pour estimer les besoins d'aménagement pour les mobilités douces.</p> <p>Cyclocoop indique qu'elle va émettre des remarques détaillées sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'inscription d'emplacements réservés afin de permettre de réaliser les aménagements pour les déplacements doux sur les points identifiés au schéma, notamment le long de la RD31 ;</li> <li>▪ L'inscription d'emplacements réservés le long de la RN12 (aménagement de by-pass entre les ronds-points) ;</li> <li>▪ La modification des marges de recul pour prévoir les aménagements ;</li> <li>▪ L'application des normes de stationnement vélo, notamment dans les zones de logements collectifs ou dans les zones d'activités.</li> </ul>
<p><b>Réponse de la CCE</b>            La collectivité en prend note.            Ces observations et demandes portent sur une demande globale de développement des mobilités et portent sur l'ensemble du territoire. Elles seront étudiées par la collectivité et feront l'objet, le cas échéant, d'une prise en compte lors d'une évolution ultérieure du PLUi.</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b>            Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la CCE. La problématique des mobilités douces n'est pas intégrée dans les projets soumis à l'enquête publique qui visent uniquement à corriger les imperfections constatées après l'approbation du PLUi et à intégrer certains projets urgents. Cette problématique</p>						

est importante, notamment avec le projet de déviation routière. Le commissaire enquêteur recommande à la CCE de veiller à intégrer cette problématique lors d'une future évolution du PLUi, en y association Cyclocoop.						
3	14/10/2024	Registre com com	Modif n° 1	Ramdani Mehdi & Moulin Jade	Chemin de la Haute Baguelinais Saint-Pierre-des-Landes	Les déposants sont propriétaires de leur maison d'habitation située sur les parcelles AK47 et AK48, classées en zone Np. Ils souhaitent agrandir cette maison en vue d'y accueillir leur famille et demande que la limite d'extension soit portée de 30% à 50% de l'emprise au sol existante.
<p><b>Réponse de la CCE</b></p> <p>Le règlement écrit modifié vise à autoriser les extensions de l'ordre de 30% maximum de l'emprise au sol existante tout en interdisant les annexes en zone Np. Il est nécessaire de rappeler que la zone Np porte sur un 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.</p> <p>A ce titre la collectivité, soucieuse de proposer des extensions mesurées, maintient le pourcentage à 30%.</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p>Le commissaire enquêteur comprend la position de la CCE. Même si les motivations du déposant paraissent fondées, il ne peut être fait d'exception aux dispositions du règlement portant sur une zone. Et comme le rappelle la CCE, la zone Np porte sur un secteur naturel qui mérite d'être protégé.</p>						
4	16/10/2024	Mail	Rev n° 2	De la Fonchais Régis		Le déposant demande que sa parcelle boisée, située sur la commune de Montenay et référencée E97, d'une contenance d'environ 1500 m <sup>2</sup> , soit classée en zone forestière protégée. Elle comporte un chêne magnifique qui mériterait à lui seul un classement en arbre remarquable. Il envisage d'en faire don à la commune après son décès si cet arbre est respecté et ce terrain protégé par un classement correspondant à ce souhait.
<p><b>Réponse de la CCE</b></p> <p>La collectivité prend note de cette demande.</p> <p>A l'heure actuelle, le classement en espace boisé classé ou le changement de zonage de cette parcelle nécessite davantage d'analyse notamment pour évaluer les caractéristiques boisées de cette parcelle et de celles qui l'entourent (le massif boisé s'étend au-delà de la parcelle E97). La collectivité prendra sa décision avant l'approbation.</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la CCE de pousser l'analyse pour déterminer si cette parcelle répond bien aux caractéristiques qui justifient un classement en EBC.</p>						
5	25/10/2024	Mail	Modi n° 1	Association Cyclocoop		Doublon de l'observation n° 2.

6	26/10/2024	Mail	Modi n° 1	Cadapeaud Vincent	4 route de la Grande Touche – Saint-Hilaire-du-Maine	<p>M. et Mme Cadapeaud ont acheté un ensemble composé d'une maison d'habitation, de divers bâtiments et de parcelles de terre. Ils présentent leur projet d'aménagement, avec les surfaces des différents bâtiments et le phasage des travaux qu'ils souhaitent réaliser. Ils demandent que le règlement du PLUi leur permettent de réaliser leur projet. La maison d'habitation (partie 1) est en cours de rénovation en vue de la location. Ils souhaitent aménager dans l'avenir l'ancienne maison d'habitation (partie 2) et l'ancienne étable (partie 3) pour leur propre usage afin de pouvoir entretenir leurs terres et leurs arbres. Ils joignent des photos de ces bâtiments pour montrer leur état.</p> <p><b>Vue d'ensemble :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Maison d'habitation <i>Rénovation engagée pour louer</i></li> <li>2 Ancienne maison d'habitation <i>Changement de destination demandé</i></li> <li>3 Ancienne Étable <i>Utilisation en garage</i></li> <li>4 Hangar agricole <i>Inutilisé pour notre exploitation</i></li> </ul> 
---	------------	------	-----------	-------------------	--	--



### Réponse de la CCE

La collectivité prend note de cette demande.

La collectivité note que la demande de changement de destination a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF et de l'Etat (F160 La Grande Roche).

Le bâtiment concerné qui est utilisé en tant que garage, comporte déjà une partie Habitation.

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).

De plus, le règlement écrit est modifié via la Modification n°1 du PLUi permet le changement de destination sans procédure quelconque (voir paragraphe 5 du règlement écrit modifié qui précise que « 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 de conditions).

Ainsi, le repérage du bâtiment concerné n'est pas maintenu.

### Analyse du commissaire enquêteur

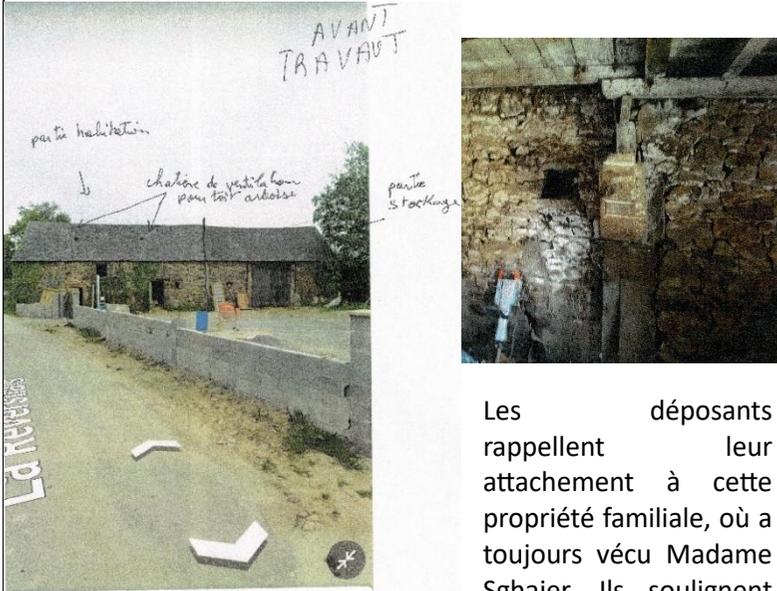
Le commissaire enquêteur constate que le code de l'urbanisme et le règlement écrit modifié du PLUi doit pouvoir permettre au déposant de réaliser son projet sans avoir recours à un changement de destination. En effet, le paragraphe 5 modifié des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones fixe des dispositions relativement souples. Au vu des photos produites lors de la déposition de la contribution, le commissaire enquêteur souligne la qualité du bâti qui mérite d'être préservé.

7	28/10/2024	Mail	Rev n° 2	du Fou Axel	1557 route de Placé Vautorte	M. du Fou a déposé quatre observations (n° 7 – 26 – 27 – 32). Se référer à la synthèse globale portée à l'observation 26.
8	30/10/2024	Mail	Modif n° 1	Leraux Mehdi et Auriere Claire	1269 route de la Rogerie	Les déposants demandent que leur bâtiment agricole, d'une emprise au sol de 90 m2 et d'une hauteur de 3.5m, ainsi qu'un

					Montenay	<p>four à pain, d'une surface de 40 m2 et d'une hauteur de 3,5m, puisse être autorisés à changer de destination. La transformation en habitation permettrait d'accueillir du public tout en valorisant le bâti ancien dans le cadre du développement touristique et la promotion du territoire. Ils joignent des photos pour montrer l'état des deux bâtiments.</p> 
<p><b>Réponse de la CCE</b></p> <p>La collectivité prend note de cette demande. L'identification à ce stade de nouveaux bâtiments au titre du changement de destination nécessite une analyse plus approfondie et un nouveau passage devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) avant toute approbation de la modification n°1 du PLUi.</p> <p>Ainsi, la collectivité conserve cette demande qui pourra éventuellement être intégrée lors d'une évolution ultérieure du PLUi.</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p>Le commissaire enquêteur rappelle que les changements de destination de bâtiments agricoles sont soumis à des règles précises (surface minimum, qualité architecturale, préservation des exploitations agricoles voisines). Les photos produites ne démontrent pas clairement que ce bâtiment présente les qualités architecturales requises. Comme le propose la CCE, cette demande pourra faire l'objet d'une nouvelle instruction lors d'une prochaine évolution du PLUi.</p>						
9	5/11/2024	Mail	Modif n° 1	Renault Stéphane et Béatrice	Souravais Andouillé	<p>En septembre 2022, les déposants ont acquis des bâtiments qui étaient utilisés pour un élevage canin. N'ayant pas repris cette activité, ils ont un projet de réhabiliter la grange située sur la parcelle E1654 pour en faire, soit un lieu de réception avec couchage ou un gîte. La bâtisse est en bon état (couverture, murs sains, électricité, sanitaire avec fosse septique) et ses abords sont gravillonnés. Elle est accessible par une allée privée à partir de la D225. Ils demandent donc que ce bâtiment soit autorisé à</p>

						changer de destination. Ils proposent d'adresser des photos pour argumenter leur demande.
<b>Réponse de la CCE</b>						
La collectivité prend note de cette demande qui s'apparente à la création d'un nouveau sous-secteur « Ate ». L'identification à ce stade de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) nécessite une analyse plus approfondie et un nouveau passage devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) avant toute approbation de la révision allégée n°2 du PLUi. Ainsi, la collectivité conserve cette demande qui pourra éventuellement être intégrée lors d'une évolution ultérieure du PLUi.						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Le commissaire enquêteur regrette que ce projet n'ait pas été porté à la connaissance de la CCE lors de la concertation préalable afin qu'il puisse être intégré dans l'une des procédures de révision du PLUi. Il appartiendra au déposant de confirmer son projet à la CCE pour qu'il puisse être intégré lors d'une évolution ultérieure du PLUi.						
10	6/11/2024	Registre Andouillé	Modif n° 1	Carré Didier et Christine	19 Résidence des Gandonnières Martigné	Madame Carré Christine possède un bâtiment, situé à la Ravardière, La Bigottière pour lequel elle a demandé qu'il puisse changer de destination. Elle demande la confirmation que sa demande a été prise en compte.
<b>Réponse de la CCE</b>						
Le changement de destination de ce bâtiment à La Ravardière sera maintenu (voir page 120 de la notice arrêtée de la modification n°1 du PLUi).						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation de la bonne prise en compte de la demande du déposant.						
11	6/11/2024	Dossier déposé à Andouillé	Rev n° 2	Cheux Florence EARL La Baudouiniais	La Daudouiniais Ernée	Madame Cheux a déposé un dossier pour apporter des précisions ou des modifications au projet de STECAL présenté dans la révision allégée n° 2. Elle précise que l'activité laitière a cessé en juillet 2023 et que la cessation de l'activité porcine est prévue courant 2025. L'EARL, qui exploite 82 ha, conservera la production de céréales ainsi que la production d'électricité à partir de l'installation (335 KwC) prévue sur un bâtiment de stockage de 1 500 m <sup>2</sup> (permis de construire accordé). Le projet, qui reste à définir, est de rénover un bien familial, une belle longère en pierre, afin de créer des chambres d'hôtes/gîte ; l'objectif étant de permettre à Madame Cheux Florence, née en 1970, d'atteindre l'âge la retraite et ensuite de transmettre ce patrimoine à leurs deux

						filles. Une vue aérienne identifie les différents bâtiments et leur destination. Un projet de vente d'une partie du site au profit du Moto Club est en cours. <b>Dans ce cas, il conviendra d'adapter le périmètre du STECAL Motocross en conséquence pour prendre en compte les projets de ce club qui organisent des compétitions internationales.</b>
<b>Réponse de la CCE</b>						
<p>La collectivité est favorable au maintien de ce STECAL « Ate » dont la délimitation a été réduite au seul bâtiment concerné par le projet (630 m<sup>2</sup>) de création d'un gîte.</p> <p>La CDPENAF a rendu un avis défavorable à la création de ce STECAL au motif qu'une activité agricole existe sur le site. La collectivité, consciente de cette situation a souhaité créer un STECAL et non un changement de destination pour tenir compte de cette activité agricole qui perdurera (pour la partie céréalière) au-delà de l'activité laitière (terminée en juillet 2023) et porcine (qui cessera en 2025).</p> <p>Concernant l'adaptation du périmètre du STECAL motocross « Nmoto », de nouveaux éléments apportés à la collectivité par le porteur de projet confirmant que l'acquisition d'une partie des bâtiments agricoles n'est pas d'actualité. Le périmètre du STECAL Nmoto ne sera donc pas étendu au-delà de ce qui est prévu dans la révision allégée n°2 du PLUi.</p>						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
<p>Le commissaire enquêteur approuve la décision de la CCE de maintenir la création de ce STECAL. En effet, le déposant indique clairement les dates de cessation de l'activité agricole qu'il exerce. Aucun préjudice n'est causé à une autre exploitation agricole. Par ailleurs, les bâtiments destinés à la production porcine, relativement anciens, nécessiteraient une mise aux normes couteuse ou une reconstruction en cas de poursuite de cet élevage. Enfin, la proximité du terrain de motocross, qui accueille des compétitions internationales sur des week-ends entiers, ne paraît pas idéale pour installer un siège d'exploitation. Par contre, le projet du déposant paraît adapté aux spécificités de ce site.</p> <p>Les informations recueillies par la CCE mentionnent qu'il n'est pas nécessaire de modifier le STECAL Nmoto.</p>						
12	6/11/2024	Dossier déposé à Andouillé	Modif n° 1	Sghaier Mohamed et Mme	La Reversilais Montenay	<p>Les déposants ont acheté ce corps de ferme constituée d'une maison d'habitation, dans laquelle ils habitent, et d'une longère considérée comme bâtiment agricole. Le couple a six enfants et leur maison actuelle est trop petite. Ils souhaiteraient donc réhabiliter la longère pour en faire leur maison d'habitation ; ils joignent les plans de leur projet. Leur maison actuelle pourrait accueillir une nouvelle famille.</p> <p>Le bâtiment est en très bon état (toiture refaite en 2018, murs de 80 cm qui protègent du froid et de la chaleur) avec les réseaux à proximité (eau et électricité) et une desserte par la route. Ce bâtiment a été, pour partie, une habitation des ascendants de</p>

					<p>Madame Sghaier. Ils joignent des photos de l'intérieur de cette ancienne maison (restes d'une ancienne cheminée, poutres, fenêtres, portes dont une modifiée en 1930).</p>  <p>Les déposants rappellent leur attachement à cette propriété familiale, où a toujours vécu Madame Sghaier. Ils soulignent que leurs enfants sont scolarisés à l'école de Montenay et qu'ils contribuent à la vie de cette commune rurale. En l'absence d'accord, ils seront contraints de vendre leur propriété pour aller s'installer dans une maison plus grande.</p>
--	--	--	--	--	---

**Réponse de la CCE**

La collectivité prend note de cette demande.

Le bâtiment concerné est situé au sein d'un périmètre sanitaire agricole ce qui est contraire aux critères retenus par la CDPENAF. Ainsi, la collectivité ne donnera pas une suite favorable à cette demande.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Les différentes photos produites par le déposant dans sa déposition tendent à supposer qu'une partie du bâtiment a été, il y a très longtemps, une maison d'habitation. Malheureusement, ce bâtiment est considéré comme un bâtiment d'exploitation et il ne peut être autorisé à changer de destination au vu de la proximité d'une exploitation agricole, l'une des règles fixée par la CDPENAF. Le commissaire enquêteur comprend la position de la CCE.

13	6/11/2024	Mail	Modif n° 1	Leblanc Patrice	Chailland	Le déposant demande que les bâtiments situés sur la parcelle AB241 à Chailland, dans la continuité de son habitation, soient autorisés à changer de destination.
<p><b>Réponse de la CCE</b></p> <p>La collectivité prend note de cette demande.</p> <p>Le bâtiment concerné comporte déjà une partie Habitation. 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). De plus, le règlement écrit est modifié via la Modification n°1 du PLUi permet le changement de destination sans procédure quelconque (voir paragraphe 5 du règlement écrit modifié qui précise que « 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 de conditions »).</p> <p>Ainsi, le repérage du bâtiment concerné n'est pas maintenu.</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p>Le commissaire enquêteur constate que le code de l'urbanisme et le règlement écrit modifié du PLUi permet au déposant de réaliser un projet d'aménagement sans avoir recours à un changement de destination.</p>						
14	7/11/2024	Mail	Modif n° 1	Rolland Charles Heurtier Élodie	6 Allée du Domaine Ernée	Les déposants mentionnent qu'ils ont demandé en juin 2023 que le zonage de leur parcelle AS207, actuellement en Ue, passe en Ub. Ils soulignent que des parcelles voisines sont déjà classées en Ub. Ils rappellent que, lors de l'acquisition en 2014, le règlement n'imposait aucune restriction sur d'éventuelles constructions nouvelles. Ils précisent qu'ils ont le projet de construire plusieurs logements sur cette grande parcelle. Ils estiment que ce classement permettrait d'intégrer leur parcelle dans le tissu urbain environnant constitué majoritairement de parcelles en zone Ub et que ce projet s'inscrit dans les objectifs du PLUi qui vise à reconquérir les centre-bourgs.
<p><b>Réponse de la CCE</b></p> <p>La modification n°1 du PLUi prévoit d'autoriser les extensions des habitations existantes situées en zone Ue (zone à dominante d'activités économiques) à hauteur de 50% de l'emprise au sol existante afin de permettre aux habitants de valoriser leur parcelle.</p> <p>La collectivité ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</p>						

### Analyse du commissaire enquêteur



Sur ce secteur, il existe des parcelles classées en Ue et d'autres en Ub. L'urbanisation de la zone paraît inhabituelle avec des maisons d'habitation qui jouxtent des bâtiments d'entreprises, lesquelles peuvent créer des nuisances.

Le souhait du déposant est de diviser sa parcelle pour permettre la construction de nouveaux logements. La présence de deux accès possibles se prête à cette division. La division de parcelles va dans le sens de densification de l'habitat et de l'atteinte du ZAN à l'horizon 2050 ; ce qui paraît louable.

Je recommande à la CCE de réétudier cette demande, mais en évaluant au

préalable les éventuelles nuisances des entreprises installées sur cette zone.

15	7/11/2024	Courrier adressé à la com com	Modif n° 1	Rolland Charles Heurtier Élodie	6 Allée du Domaine Ernée	Doublon de l'observation n° 14
16	5/11/2024	Mail	Rev n° 3	Lemaitre Bertrand	Maire d'Andouillé	En réponse à l'avis de l'État, le déposant souhaite que le zonage Ul des parcelles E159 et E1802, prévu dans le dossier d'enquête, soit maintenu, dans la mesure où ce zonage est parfaitement adapté aux équipements prévus : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagement en 2025 de deux terrains de tennis pour remplacer le terrain vétuste actuel et situé sur la future piste cyclable Andouillé/Rochefort également prévu en 2025 ;</li> <li>▪ Construction d'un nouveau centre de secours programmé par le SDIS de la Mayenne en 2028 ;</li> </ul>

						<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construction à terme d'un terrain de « pumptrack » pour compléter le city stade déjà implanté ;</li> <li>▪ Réflexion sur la construction à terme d'une nouvelle salle de sport (salle existante surchargée) ;</li> </ul> <p>Ces parcelles sont desservies par la rue de Beltrame et sont à proximité des réseaux (eaux usées et pluviales) et d'un transformateur électrique.</p>
<b>Réponse de la CCE</b>						
La collectivité confirme le souhait de maintenir l'évolution telle que présentée dans le dossier de révision allégée n°3.						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la CCE. Les informations complémentaires apportées par le maire d'Andouillé plaident pour le maintien du zonage tel que proposé dans le dossier d'enquête.						
17	5/11/2024	Dossier déposé à la com com	Modif n° 1	Couasnon Marie-Claude	La Triquelière La Croixille	<p>La déposante a déjà déposé une demande de CU. Elle souhaite que son bâtiment d'exploitation, situé à la Triquelière (parcelles B276 et B273), la Croixille soit autorisé à changer de destination. Le bâtiment est en partie en pierre (en bon état). La partie en parpaing sera bardée de bois. La charpente est en bon état et la couverture est en partie en ardoise. L'ensemble de la couverture sera refait en ardoises naturelles.</p>  <p>La voirie d'accès est en bon état et sera à compléter. Les réseaux (eau, électricité) sont existant à proximité. Un dispositif d'assainissement non collectif peut être installé. Des photos, ainsi qu'un plan du projet d'aménagement sont joints au dossier.</p>
<b>Réponse de la CCE</b>						

Le bâtiment sur la parcelle B0276 est déjà intégré à la modification n°1 (erreur de surface du bâtiment indiquée comme mesurant 67 m<sup>2</sup> au PLUi alors que son emprise au sol est de 81 m<sup>2</sup> en réalité). Le bâtiment sur la parcelle B0273 est également déjà identifié au titre du changement de destination depuis l'approbation du PLUi. La collectivité confirme le souhait de maintenir l'évolution telle que présentée dans le dossier de modification n°1.

**Analyse du commissaire enquêteur**

La CDPENAF et l'État ont émis un avis défavorable à cette demande au motif que le bâtiment ne présente pas la qualité architecturale requise. Les photos produites lors de la déposition montrent des murs en bon état, certes avec une partie qui n'est pas couverte en ardoise. Le déposant a procédé à la mise hors d'eau de son bâtiment par des moyens provisoires suite aux tempêtes que la région a subies. Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de maintenir ce bâtiment en changement de destination.

18	8/11/2024	Mail	Modif n° 1	Couasnon Marie-Claude	La Triquelière La Croixille	Doublon de l'observation n° 17
19	9/11/2024	Mail	Rev n° 3	GAEC Leblanc	Les Challonges Vautorte	Le GAEC exploite deux sites, l'un aux Challonges à Vautorte et l'autre à la Rouairie à Saint-Denis-de-Gastines ; ce dernier concentre l'essentiel de l'activité (production laitière et veaux). Les bâtiments d'exploitation sont en grande partie implantés sur les parcelles C1143, C1144, C1146, C1150. Les bâtiments débordent sur la parcelle C1147 qui est classée en Np ; ce qui interdit toute extension des bâtiments et tout développement de l'exploitation. Le déposant demande que la totalité de la parcelle C1147 soit classée en zone A.

**Réponse de la CCE**

La zone Np porte sur un 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. Toutefois, il semblerait qu'une erreur manifeste d'appréciation ait été faite au moment de l'approbation du PLUi. Il est donc proposé de corriger cette erreur en réduisant la zone Np et en augmentant la zone agricole A.

La collectivité souhaite donner une suite favorable à cette demande.

### Analyse du commissaire enquêteur



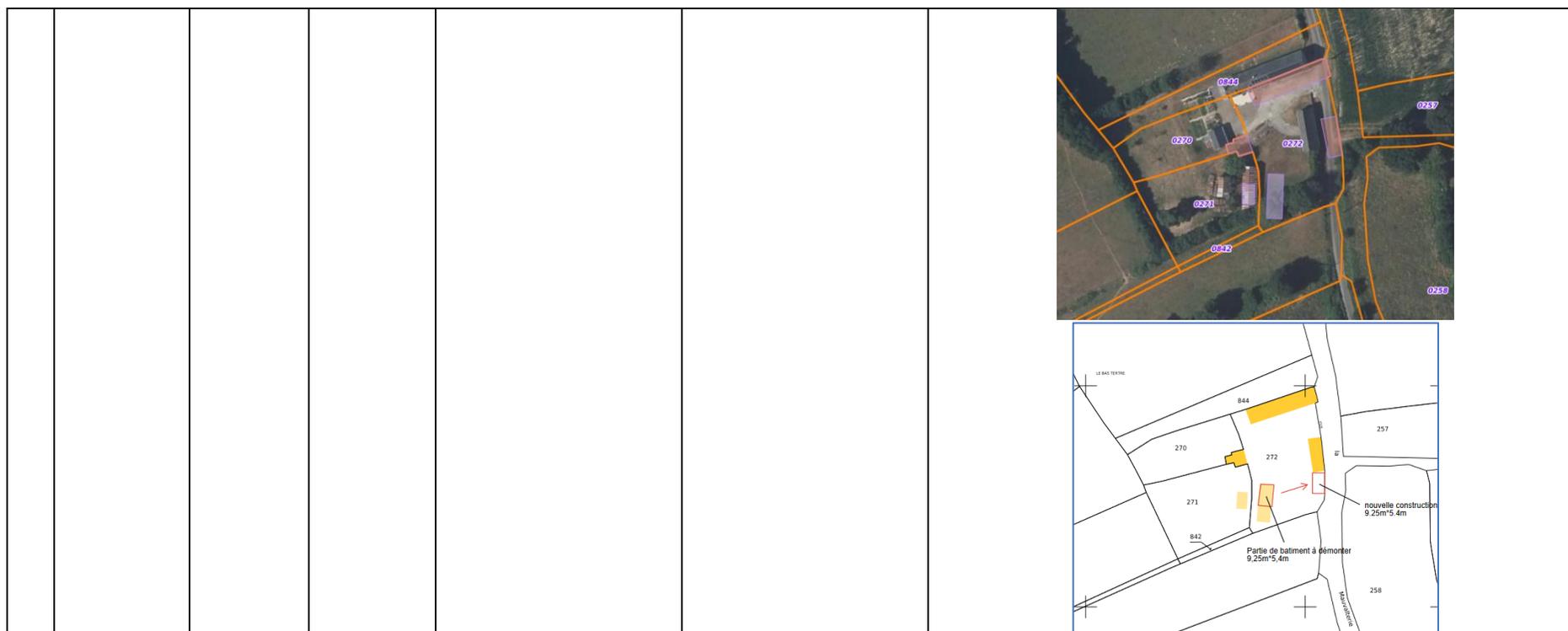
Il apparaît effectivement incohérent que les bâtiments, qui ont fait l'objet d'un permis de construire, débordent sur la parcelle classée en Np. Il paraît donc évident que nous sommes en présence d'une erreur manifeste.

Par ailleurs, la vue aérienne ne semble pas révéler de particularité qui justifie ce classement en Np. De plus, les haies paraissent suffisamment loin des bâtiments pour ne pas être affectées lors d'une éventuelle extension des bâtiments.

La pérennité de cette exploitation doit être assurée. Je recommande à la CCE de classer l'intégralité de la parcelle C1147 en zone A de façon à laisser à l'exploitant une relative souplesse pour organiser son siège d'exploitation.

20	11/11/2024	Mail	Modif n° 1	René Mickaël et Lydie	1086 Chemin de l'Effrayère Saint-Pierre-des-Landes	Suite à l'avis défavorable émis à la demande de changement de destination pour un bâtiment situé 1086 Chemin de l'Effrayère à Saint-Pierre-des-Landes, les déposants apportent des informations complémentaires sur sa situation (600 m d'un bâtiment agricole), sur son état (murs sains en pierre, toiture pour partie en ardoise et pour partie en tôle), sur la présence des réseaux à proximité (eau, électricité, téléphone fibre). Ils précisent qu'ils sont propriétaires de 1ha 71a 82ca autour du corps de ferme qui permet l'installation d'un assainissement non collectif. Les déposants projettent d'y installer un de leurs deux enfants, dans le cadre d'une transmission d'exploitation le cas échéant. Ils joignent un plan et des photos du bâtiments.
----	------------	------	------------	-----------------------	---	---

						
<p><b>Réponse de la CCE</b></p> <p>La collectivité prend note de cette demande (correspondant au formulaire F77- La Blandinière). Le changement de destination de ce bâtiment a fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat et de la CDPENAF en raison de la toiture en tôle qui ne permet pas de remplir le critère des caractéristiques architecturales du bâtiment. Toutefois, au cours de l'enquête publique, les demandeurs ont apporté la preuve que la charpente est en bon état et les murs aussi. La collectivité maintient donc la demande de changement de destination.</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p>Les photos produites par le déposant montrent un bâtiment qui paraît en bon état. Certes, une partie de la toiture est en tôle. La photo intérieure montre une charpente en bon état. Il faut rappeler que notre région a subi des tempêtes qui ont occasionné des dégâts et certains propriétaires ont eu le souci de préserver les murs des bâtisses endommagées. Il est évident qu'un propriétaire ne va pas refaire une toiture en ardoise, d'un coût bien supérieur à la tôle, s'il n'a pas la certitude de valoriser son patrimoine en obtenant un changement de destination. Le commissaire enquêteur approuve le maintien de cette demande.</p>						
21	12/11/2024	Mail	Modif n° 1	Froissard Loïc	1526 route de la Mauvalterie Montenay	Le déposant, non agriculteur, possède un hangar agricole, situé sur une parcelle (D272) en zone agricole, qu'il souhaite déplacer pour le rénover et le couvrir en panneaux photovoltaïques. Il demande que son projet puisse être réalisable (déclassement de la parcelle ou modification du règlement écrit de la zone A).



**Réponse de la CCE**

La collectivité prend note de cette demande. Toutefois, le « déplacement » d'un bâtiment correspond à une démolition et puis une construction neuve. Or, le règlement de la zone agricole A n'autorise les nouvelles constructions (avec ou sans panneaux photovoltaïques en toiture) que lorsqu'elles sont liées et nécessaire à une exploitation agricole.

La collectivité ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la CCE qui rappelle les règles concernant cette demande particulière déposée par un non agriculteur. Même si l'installation de panneaux photovoltaïques est louable, le règlement d'une zone ne peut faire des exceptions.

22	12/11/2024	Mail	Rev n° 3	AGRIAL (Gibault Jean-Marie)	Ernée	L'entreprise Agrial est actuellement implantée route de Vitré à Ernée. Elle souhaite se déplacer dans la ZA de la Brimonière à Ernée. La parcelle B422 où le magasin sera implanté ne permet pas d'accueillir la collecte de céréales. Elle demande une
----	------------	------	----------	--------------------------------	-------	---

						extension sur la parcelle BM324 classée en 2AUe. Elle produit un plan de son projet.
<b>Réponse de la CCE</b>						
La collectivité souhaite donner une suite favorable à cette demande qui émane d'une entreprise locale qui a déjà été délocalisée au sein de la ZA de la Brimmonnière à Ernée en raison de son implantation sur le tracé du contournement Sud d'Ernée. Environ 5000 m <sup>2</sup> de la zone 2AUe sera donc transférée en zone Ue afin de permettre la réalisation de ce projet. Le choix d'un zonage Ue est adapté en raison de la proximité immédiate des réseaux sur la parcelle voisine déjà occupée par AGRIAL.						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la CCE. Cette entreprise est touchée par le projet de contournement sud d'Ernée et il paraît légitime de préserver le tissu économique, plus particulièrement dans les secteurs ruraux qui peuvent présenter une attractivité moindre pour les entreprises. Il en va d'un aménagement harmonieux et équilibré du territoire.						
23	12/11/2024	Mail	Modif n° 1	Commune d'Ernée (Gérard Nowacki – DGS)	Ernée	Suite à la modification du tracé de la ligne aérienne haute tension par RTE dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités de la Brimmonnière et de l'implantation du magasin La Maison.fr, la mairie d'Ernée sollicite la mise à jour de la servitude I4.
<b>Réponse de la CCE</b>						
La collectivité souhaite donner une suite favorable à cette demande en actualisant les annexes du PLUi relatives aux servitudes d'utilité publique dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la CCE.						
24	12/11/2024	Mail	Modif n° 1	Jolivet Mélissa Brard Johann	La Morinière La Baconnière	Les déposants apportent des informations complémentaires à leur demande de changement de destination d'un bâtiment agricole leur appartenant et situé à la Morinière, La Baconnière (parcelle ZI21). Le bâtiment se trouve dans un hameau de 3 habitations occupés par des familles non exploitantes agricoles. Les déposants en font un descriptif détaillé et mentionnent que les appentis en tôle seront détruits. Ce bâtiment n'intéresse pas l'agriculteur le plus proche. Si celui-ci ne peut pas être transformé en maison d'habitation, il est voué à l'abandon.

						 
<p><b>Réponse de la CCE</b></p> <p>La collectivité note que ce changement de destination est déjà identifié dans la modification n°1 du PLUi. Les éléments complémentaires fournis par les porteurs de projet pourront être intégrés dans la notice afin de consolider le changement de destination.</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p>Le bâtiment est effectivement identifié comme pouvant changer de destination. Au vu des photos produites, il conviendrait que le propriétaire prenne les dispositions pour le préserver rapidement avant qu'il ne se dégrade.</p>						
25	13/11/2024	Mail	Modif n° 1	CycloCoop Xavier Horion	Ernée	<p>L'association fait référence à l'estimation des besoins d'aménagement pour les mobilités douces établie par le cabinet Arcadis et au plan de mobilité simplifié adopté en janvier 2023 et déplore qu'il y ait peu de dispositions intégrées aux documents d'urbanisme.</p> <p>L'association revendique une approche pragmatique et raisonnables des aménagements nécessaires et s'appuie sur des réalisations dans d'autres territoires.</p> <p>Elle émet différentes remarques et/ou demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur les marges de recul le long de la RD 31 et la RN 12 : Passage en dénivelé de la RD31 par un cheminement au droit de l'échangeur du tertre à Chailland et jonction avec la</li> </ul>

						<p>liaison douce en cours de création à Chailland. Foncier à prévoir pour la traversée en dénivelé des axes à fort trafic.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modification n° 1 : conserver la portion de voie ferrée utilisable à vélo ou à pied (liaison centre-ville / zone des Bizeuls / terrain de motocross).</li> <li>▪ Liaison douce Ernée / Montenay : Approuvée dans le PADD, financée à hauteur de 250 K€ (plan Etat/Région), il serait souhaitable d'inscrire un emplacement réservé.</li> <li>▪ Entrée d'Ernée depuis la RD 31 : Inscrire des emplacements réservés le long de la route de Laval pour des aménagements doux et routiers.</li> <li>▪ Connexion entre les zones d'activités d'Ernée : Continuité à minima piétonne entre les secteurs d'habitation au sud-ouest et les zones d'activités au sud. Sécuriser le franchissement en mode doux de la rivière.</li> <li>▪ Prévoir des emplacements réservés le long de la RN12.</li> <li>▪ Ebaucher un projet de déplacement doux vers les réseaux de la communauté de communes du Bocage Mayennais par l'inscription d'emplacements réservés.</li> <li>▪ Connexion avec les réseaux de Vitré et Fougères : Prendre des mesures de protection foncière pour les itinéraires identifiés dans le schéma cyclable ; protéger les linéaires de l'ancienne voie ferrée non revendus.</li> <li>▪ Connexion avec les réseaux du Pays de Loiron : Sécuriser le foncier pour des passages en dénivelé des routes à fort trafic et pour les chemins à utiliser dans la cadre du schéma cyclable.</li> </ul> <p>L'association renouvelle sa proposition de collaborer avec la CCE sur la problématique des déplacements doux.</p>
<p><b>Réponse de la CCE</b> Voir réponse à l'observation n°2</p>						

<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Le commissaire enquêteur renvoi à l'analyse mentionnée pour l'observation n° 2.						
26	13/11/2024	Mail	Rev n° 2	Du Fou Axel	1557 route de Placé Vautorte	<p>M. du Fou a déposé quatre observations (n° 7 – 26 – 27 – 32). Par ailleurs, il est venu à la permanence du 14 novembre 2024 pour commenter ses différentes contributions.</p> <p>Le déposant relève que le bilan de la consommation d'ENAF induit par l'ensemble des 5 procédures ressort à 12ha. Le STECAL de la Cour représente à lui seul une consommation de 14 ha 05, alors que l'emprise des nouvelles constructions est de 0,100 ha. Il interroge sur l'impact réel de ces constructions sur le bilan de consommation d'ENAF dans la mesure où il s'agit de logements insolites en bois sur plateforme en bois, implantés soit au sol, soit dans les arbres, soit sur l'eau ou sur pilotis. Il cite le document pilote du ministère de la transition écologique sur la consommation d'ENAF des parcs éoliens ou des centrales photovoltaïques et estime que comptabiliser les zones NI en consommation d'ENAF est sévère au regard des contraintes que cela entraîne pour le porteur de projet (méthode ERC à appliquer).</p> <p>Le choix d'implantation des cabanes répond à différents critères, l'accessibilité, l'orientation et la qualité de la vue, la limitation de l'emprise sur les terres agricoles ou sylvicoles, la coexistence avec les activités. Les marges de manœuvre sont faibles. Il précise que les cabanes à proximité des courants d'eau sont prévues sur des digues existantes et demande la suppression de la marge de recul des 10 mètres à partir du haut de berge. Il produit une carte des digues et des chemins d'exploitation pour qu'ils puissent être pris en compte.</p> <p>Il relève que la parcelle OC 537 est classée en Nf alors qu'elle est cultivée. Il estime qu'il n'y a pas de raison d'avoir une servitude A4 autour de l'étang et des courants d'eau.</p>

						Enfin, il a indiqué oralement au commissaire enquêteur qu'imposer des restrictions ou contraintes à son projet remettrait en cause l'équilibre financier de celui-ci.
<b>Réponse de la CCE</b>						
Cette observation n'appelle pas de modification au projet de Révision allégée n°2 du PLUi. Elle conforte la création du STECAL. Les éléments complémentaires fournis par le porteur de projet pourront être intégrés à la notice. Concernant la demande relative à la suppression de la marge de recul des 10 mètres à partir du haut de berge, la collectivité envisage de préciser dans le règlement écrit des zones AI et NI que ce recul ne concerne pas les HLL sur l'eau (type bulle sur l'eau) ou de type cabanes perchées à plus d'1,50m du sol (pas de risque d'inondation dans ce cas).						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Le projet du déposant, compte tenu de ses caractéristiques, est dans la pratique peu consommateur d'ENAF. La préoccupation du déposant d'assurer l'équilibre financier de son projet, tout en prenant en compte les spécificités de son environnement, paraît légitime. L'installation des cabanes dans les arbres ne peut se faire que sur des arbres sains et les vieux arbres, qui abritent une faune riche devraient être épargnés. La CCE envisage d'apporter des précisions dans le règlement écrit qui doivent permettre au déposant de disposer d'une souplesse pour mener à bien son projet.						
27	13/11/2024	Mail	Rev n° 2	Du Fou Axel	1557 route de Placé Vautorte	Voir synthèse globale observation n° 26.
28	12/11/2024	Registre com com	Modif n° 1	Malle Jean-Paul	La Berthellière Montenay	M. Malle a déposé 3 observations (n° 28 – 29 - 30), L'observation 30 comportant uniquement des photos du bâtiment pour lequel il est demandé un changement de destination. La synthèse globale est reportée sur l'observation n° 28.
<b>Réponse de la CCE</b>						
La collectivité prend note de cette demande. L'identification à ce stade de nouveaux bâtiments au titre du changement de destination nécessite une analyse plus approfondie et un nouveau passage devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) avant toute approbation de la modification n°1 du PLUi. Ainsi, la collectivité conserve cette demande qui pourra éventuellement être intégrée lors d'une évolution ultérieure du PLUi.						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Les photos et le descriptif produits par le déposant semblent montrer que ce bâtiment est en bon état. Il est regrettable que l'intéressé ne soit pas manifesté au moment de la concertation préalable pour intégrer sa demande dans les projets soumis à la présente enquête. Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la CCE.						
29	14/11/2024	Registre com com	Modif n° 1	Malle Jean-Paul	La Berthellière Montenay	Le déposant est propriétaire d'un bâtiment d'exploitation situé sur la parcelle B 1054. Ce bâtiment est en pierre (murs en bon état), couvert en ardoise. Les réseaux (eau, électricité et téléphone) sont à proximité. Le déposant est propriétaire des

						<p>terres autour du bâtiment ; ce qui permet d'installer facilement un assainissement non collectif. Il n'existe plus d'activité agricole depuis le 1er septembre 2023. Le déposant souhaite transformer cette loge en maison d'habitation en 2027.</p> 
<p><b>Réponse de la CCE</b> Voir réponse à l'observation n°28</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b> Voir analyse de l'observation n° 28.</p>						
30	14/11/2024	Mail	Modif n° 1	Malle Jean-Paul	La Berthellière Montenay	Photos du bâtiment
<p><b>Réponse de la CCE</b> Voir réponse à l'observation n°28</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b> Voir analyse de l'observation n° 28.</p>						
31	14/11/2024	Mail	Rev n° 2	Monceau Raphaël Garry Marie	671 chemin du Chêne Saint-Denis-de- Gastines	<p>Le déposant a acheté en 2013 la maison d'habitation située au lieu-dit le Chêne à Saint Denis de Gastines (parcelle D 1013). L'intéressé est artisan plaquiste et il souhaiterait acheter la partie couverte par des anciens bâtiments agricoles (partie de la parcelle D 1879 située en zone A) dont il n'est pas propriétaire à ce jour mais que le propriétaire est disposé à lui vendre. Il demande qu'un STECAL puisse être défini sur l'emprise de ces bâtiments pour qu'il puisse y implanter son activité.</p>



**Réponse de la CCE**

La collectivité prend note de cette demande.

Toutefois, une installation au sein des zones d'activités paraît plus pertinente. Ces bâtiments agricoles sont situés en zone agricole A ce qui permet leur reprise par un agriculteur le cas échéant. L'acquisition du bâtiment par le demandeur reste possible mais aucune modification du bâtiment ne pourra être réalisée. La collectivité ne souhaite donc pas donner une suite favorable à cette demande.

**Analyse du commissaire enquêteur**

La maison d'habitation a été achetée par le déposant il y a maintenant plus de 10 ans. Par ailleurs, les bâtiments ne sont pas en très bon état. Les terres sont exploitées par un agriculteur dont le siège d'exploitation n'est pas sur ce site. Compte tenu de ces éléments, il paraît peu probable que ce bâtiment soit repris par un agriculteur.

Une installation de cette entreprise en zone d'activités peut s'avérer plus coûteuse. Le commissaire enquêteur engage la CCE à rechercher avec le déposant la meilleure solution pour assurer la pérennité de cette entreprise.

32	14/11/2024	Mail	Rev n° 2	Du Fou Axel	1557 route de Placé Vautorte	Photos complémentaires observations n° 26 et 27
----	------------	------	----------	-------------	------------------------------	---

**Réponse de la CCE**

Voir réponse à l'observation n°26

**Analyse du commissaire enquêteur**

Voir analyse de l'observation n° 26.

33	14/11/2024	Mail	Rev n° 3	Lebon Joannick	Maire de Saint-Pierre-des-Landes	M. Lebon, maire de Saint-Pierre-des-Landes a déposé 3 observations (n° 33 – 34 – 35). Le déposant signale une erreur dans le dossier de révision n° 3 (p 65 photo ne correspondant pas à retirer). Il demande que le plan de l'OAP n° 1 soit ajusté pour bien localiser l'accès existant à l'Est, celui figurant étant exclusivement piétonnier. Par ailleurs, la réflexion n'étant pas totalement aboutie, il demande que la rédaction soit moins précise sur la typologie de l'habitat et sur les accès afin d'ouvrir le champ des possibles. Enfin, il souhaite que la présence de la zone humide soit vérifiée (pas de signes apparents). Une photo est jointe à sa déposition.
<b>Réponse de la CCE</b>						
La collectivité prend note de cette demande et souhaite ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'impasse du Lavoir à Saint-Pierre-des-Landes de la manière suivante :						
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laisser plus de souplesse sur l'organisation des accès (ERC en phase opérationnelle)</li> <li>▪ Localisation de l'accès existant à l'Est sera portée sur l'OAP.</li> <li>▪ L'accès figurant à l'est sur le schéma de l'OAP sera exclusivement piétonnier.</li> <li>▪ Rédaction moins précise sur les typologies d'habitat (notamment sans préciser « maisons en bande »).</li> <li>▪ De nouveaux sondages pédologiques pourront être réalisés en phase opérationnelle.</li> </ul>						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de la CCE. Il s'avère que le projet porté dans cette OAP n'est pas totalement abouti. La CCE propose d'apporter des ajustements à cette OAP pour ouvrir le champ des possibles ; ce qui paraît être de bon sens.						
34	14/11/2024	Mail	Rev n° 3	Lebon Joannick	Maire de Saint-Pierre-des-Landes	Photo de la zone humide
<b>Réponse de la CCE</b>						
Voir réponse à l'observation n°33						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
Voir analyse de l'observation n° 33						
35	14/11/2024	Registre com com	Rev n° 3	Lebon Joannick	Maire de Saint-Pierre-des-Landes	Voir synthèse globale observation n° 33.

<b>Réponse de la CCE</b>					
Voir réponse à l'observation n°33					
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>					
Voir analyse de l'observation n° 33					
36	14/11/2024	Mail	Modif n° 1	Duval Patrick	<p>191 chemin de la Louvellière Ernée</p> <p>Le déposant intervient pour sa mère, Madame Duval Odette qui est propriétaire de bâtiments d'exploitation (l'un de 125 m<sup>2</sup> au sol et l'autre de 145 m<sup>2</sup> au sol) situés 191 chemin de la Louvellière à Ernée (parcelle BI 120 et BI 36 d'une superficie globale de 1 796 m<sup>2</sup>) qu'elle souhaiterait voir autorisés à changer de destination. Les bâtiments appartenant à M. Bodin (parcelle BI 138), situés à moins de 100 mètres, ne sont plus utilisés. L'intéressé souhaiterait également qu'ils soient autorisés à changer de destination.</p> <p><b>Propriété Mme DUVAL (ci-dessous en violet et rouge) :</b></p> 

						
<b>Réponse de la CCE</b>						
<p>La collectivité prend note de cette demande. L'identification à ce stade de nouveaux bâtiments au titre du changement de destination nécessite une analyse plus approfondie et un nouveau passage devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) avant toute approbation de la modification n°1 du PLUi.</p> <p>Ainsi, la collectivité conserve cette demande qui pourra éventuellement être intégrée lors d'une évolution ultérieure du PLUi.</p>						
<b>Analyse du commissaire enquêteur</b>						
<p>Les photos et le descriptif produits par le déposant semble montrer que ce bâtiment est en bon état. Il est regrettable que l'intéressé ne soit pas manifesté au moment de la concertation préalable pour intégrer sa demande dans les projets soumis à la présente enquête.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la CCE.</p>						
37	14/11/2024	Registre com com	Rev n° 3	Rousseau Marcel	La Brimonnière Montenay	Le déposant se dit sensible à la consommation et à l'artificialisation des sols. Il déplore qu'AGRIAL, une coopérative agricole, demande qu'une surface supplémentaire de 5 000 m <sup>2</sup> , prélevée sur la parcelle BM 324 en zone agricole, soit demandée lors de l'enquête pour réaliser un projet déjà conséquent situé sur la ZA de la Brimonnière à Ernée. Il estime qu'il aurait été judicieux d'intégrer la plateforme de collecte dans l'emprise initiale du projet.

### Réponse de la CCE

Cette demande est liée à la réponse de la collectivité de l'observation n°22. La collectivité est favorable à l'extension de l'entreprise AGRIAL en continuité de son implantation actuelle.

### Analyse du commissaire enquêteur

La position du déposant quant à la consommation d'ENAF est légitime, surtout dans le contexte de la loi Climat et Résilience qui impose le ZAN à l'horizon 2050. Toutefois, la préservation du tissu économique en zone rurale paraît primordiale, d'autant plus que la CCE paraît relativement raisonnable en termes de consommation d'espace.

38	14/11/2024	Registre com com	Modif n° 1	Lobry David	15 Rue de la Goberie Saint Berthevin	Madame Rolland Tressy, compagne du déposant, est propriétaire de la parcelle AB 140 à Montenay, qui jouxte une zone 1AUh (parcelles AB 138 et AB 139) en sortie de bourg. Cette parcelle est classée en zone N. Le couple a en projet de construire leur maison d'habitation sur cette parcelle de 480 m <sup>2</sup> . Il demande que cette parcelle soit classée constructible.
----	------------	------------------	------------	-------------	--------------------------------------	---

### Réponse de la CCE

La collectivité prend note de cette demande. Toutefois, cette parcelle est actuellement zonée en zone naturelle N. Elle est concernée par une marge de recul depuis la RD qui la longe à l'Ouest. Enfin, sa configuration en pointe ne rend pas pertinent son aménagement.

La collectivité ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.

### Analyse du commissaire enquêteur



La parcelle est située dans l'enveloppe urbaine de Montenay, à proximité d'un lotissement et d'une zone 1AUh.. Rendre constructible cette parcelle permettrait à ce jeune couple de réaliser leur projet en réduisant son coût. Certes la configuration de la parcelle (17 mètres environ au plus large) et la marge de recul réduisent les possibilités de construction. Le commissaire enquêteur recommande à la CCE de vérifier que cette parcelle ne puisse pas accueillir une maison.

39	14/11/2024	Mail	Modif n° 1	Bernard Mélanie et Mathieu	La Claie Chailland	<p>Les déposants sont propriétaires de la ferme de la Claie à Chailland et souhaitent développer leur activité par un accueil à la ferme. Ils voudraient créer un camping à la ferme pour accueillir des enfants et adolescents pour des camps dès l'été prochain. Le camping pourrait également accueillir des camping-cars, caravanes ou tentes avec l'attractivité de la petite cité de caractère de Chailland.</p> <p>Ce camping serait situé sur la parcelle AP 57, d'une surface de 63 180 m<sup>2</sup>, dont 99% de cette surface est inondable. Le camping serait situé sur la partie haute non inondable et couvrirait 534 m<sup>2</sup>. Les sanitaires seraient aménagés dans les bâtiments proches. La partie plane et empierrée serait réservée à l'accès des cars, camping-car et la partie enherbée aux tentes. La fosse septique est aux normes et a une capacité de 12EH.</p> 
----	------------	------	------------	----------------------------	--------------------	--

						
<p><b>Réponse de la CCE</b></p> <p>La collectivité prend note de cette demande. L'identification à ce stade de la création d'un nouveau STECAL nécessite une analyse plus approfondie et un nouveau passage devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi, la collectivité conserve cette demande qui pourra éventuellement être intégrée lors d'une évolution ultérieure du PLUi.</p>						
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p>Il est regrettable que les déposants ne se soient pas manifestés lors de la concertation préalable ; ce qui aurait permis d'intégrer leur projet dans les projets soumis à la présente enquête publique.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la CCE.</p>						
=	14/11/2024	Dossier déposé à la com com	Rev n° 3	Chrétien Thierry	Maire de Saint-Denis-de-Gastines	Le Maire de la commune sollicite un agrandissement de la zone 1AUe (OAP n° 1 - parcelle AB22) jusqu'en limite des parcelles AB 24, AB 320, et AB 29 ; ceci pour ne pas avoir de délaissés inexploitable.

--	--	--	--	--	--	--

**Réponse de la CCE**  
Cet agrandissement d'environ 3380 m<sup>2</sup> paraît cohérent au regard de la configuration des limites du zonage proposé avec les limites parcellaires. La collectivité souhaite répondre favorablement à cette demande en étendant la zone 1AUe au Sud.

**Analyse du commissaire enquêteur**  
Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la CCE qui lui paraît de bon sens.

41	14/11/2024	Dossier déposé à la com com	Modif n° 1 Rev n° 1 Rev n° 2 Rev n° 3 Rev n° 4	Ligot Gilles	Président de la communauté de communes de l'Ernée	Le président de la CCE propose 11 modifications ou rectifications au projet de modification et de révisions allégées du PLUi de l'Ernée. Elles visent, soit à corriger des coquilles, soit à intégrer des corrections ou des précisions dans le règlement écrit ou dans les projets soumis à l'enquête pour éviter toute mauvaise interprétation.
----	------------	-----------------------------	--	--------------	---	---

**Réponse de la CCE**

La collectivité souhaite répondre favorablement à cette demande qui vise à rendre plus fiable la lecture et à consolider la compréhension du règlement écrit du PLU.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCE.

## 8.5.2.2 Les réponses apportées aux questions complémentaires du commissaire enquêteur

### 8.5.2.2.1 Les réponses apportées aux avis de l'État et de la MRAe

Dans le PV de synthèse, le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage de répondre aux différentes remarques de la MRAe, de l'État en les regroupant par thème

#### **Réponse de la CCE**

##### **Thème 1 : La consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols :**

La collectivité a élaboré ces évolutions du PLUi en tenant compte des dispositions de La loi Climat & Résilience d'août 2021 qui fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses). Cela représente pour la Communauté de communes de l'Ernée une surface de 197.26 hectares. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi –en cours de déclinaison dans le SRADDET comme le précise l'avis de l'Etat (et donc non connu à ce jour) – la consommation d'espaces d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de **98.63 hectares** environ.

Le rapport triennal de l'artificialisation des sols que la collectivité doit produire est en cours de réalisation.

A ce jour, afin d'estimer la consommation du territoire depuis 2021, la collectivité a analysé toutes destinations confondues, postérieurement au 01/01/2021, les 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 dans le tableau présenté dans chaque notice. Il en résulte une consommation 2021-2023 estimée à : 2,08 ha (= permis de construire) auquel s'ajoute 3,19 ha (= permis d'aménager), soit 5,27 ha pour la période 2021-2023.

La consommation d'espaces NAF entraînée par les différentes procédures d'évolution du PLUi est moindre comme le démontre les notices : 12 hectares. La trajectoire ZAN n'est donc pas remise en cause. Elle est bel et bien en marche pour le territoire.

La création et la modification de STECAL existants en est un jalon : la collectivité a souhaité ne pas consommer d'espaces NAF via des extensions de zones d'activités ou de loisirs en permettant de valoriser les activités existantes isolées. Les périmètres des STECAL ont été définis au plus près des bâtiments existants et constructions projetées.

##### **Thème 2 : L'intérêt général des ouvertures à l'urbanisation (1AU) :**

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

L'ouverture à l'urbanisation de 8 secteurs, dont la moitié pour répondre à un besoin de production de logements, présentés dans la révision allégée n°3 résulte de la mise en œuvre du PLUi en compatibilité avec les dispositions du SCOT.

- Seul un secteur est ouvert pour l'habitat dans le cadre de la révision allégée n°3 (F107- Zone N vers 1AUh (St-Pierre-des-Landes | Impasse du Lavoir) afin de positionner une opération au plus près du

centre-bourg et de fermer une autre zone 1AUh plus éloignée, et les 7 autres ouvertures à l'urbanisation résultent de déplacements de zones AU (accompagnées de fermeture à l'urbanisation), de renforcement des loisirs, des activités et des équipements. L'OAP de ce secteur sera actualisée suite à l'observation du Maire et à la prise en compte de l'avis MRAE (concernant les éléments de paysage à préserver et les zones humides).

- Il est à noter que l'opération d'habitat **F107- Zone N vers 1AUh (St-Pierre-des-Landes | Impasse du Lavoir)** dans le cadre de la révision allégée n°3 est destinée à « déplacer » une zone 1AUh qui est, à ce jour, constructible. En fermant à l'urbanisation une zone 1AUh jugée éloignée du bourg pour en ouvrir un autre tout proche, l'étalement de l'urbanisation est évité, les réseaux sont optimisés (ils sont présents), la densité sera plus intense (contact du centre-bourg), le cadre de vie est préservé et est le point d'orgue du nouveau projet (diagnostic environnemental réalisé et OAP sectorielle rédigée en fonction).
- **Concernant la demande F36 - Ouverture partielle d'une zone 2AUh (habitat) en zone 1AUh (habitat) à Montenay** (modification n°1 du PLUi), pour laquelle le Préfet demande davantage de justification au regard de l'intérêt général : La collectivité rappelle que cette ouverture à l'urbanisation était justifiée dans le rapport de présentation du PLUi car intégrée en zone 2AU. Les surfaces des zones 2AU permettent de mettre en œuvre le projet intercommunal. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, partielle, est réduite (2300 m<sup>2</sup>). 4 logements pourront être réalisés dans le respect de la densité SCOT. Le reste de la zone reste fermée à l'urbanisation en 2AUh. Sur les 4,7 ha de gisements identifiés à Montenay, il reste en réalité 3,7 ha. 1 ha a été construit. A Montenay, le site destiné à être ouvert est proche du centre-bourg, des écoles et services, notamment via des liaisons douces. Le potentiel en densification est, depuis 2019, construit à 40%.

La production de logements et donc l'accueil de nouveaux habitants entraîne **un renforcement nécessaire des équipements publics.**

Concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone A en zone UL à Andouillé (**F111 - Zone A vers UI (Andouillé | Proximité collège)**) dans le cadre de la révision allégée n°3, pour laquelle le Préfet demande une justification approfondie, un zonage 1AU avec OAP, et le maintien en zone A des parcelles 159 et 1802, la commune d'Andouillé a apporté des éléments supplémentaires lors de l'enquête publique qui confirme le souhait de la collectivité de maintenir l'évolution du PLUi telle que présentée dans la révision allégée n°3 :

- Aménagement en 2025 de deux terrains de tennis pour remplacer le terrain vétuste actuel et situé sur la future piste cyclable Andouillé/Rochefort également prévu en 2025 ;
- Construction d'un nouveau centre de secours programmé par le SDIS de la Mayenne en 2028
- Construction à terme d'un terrain de « pumtrack » pour compléter le city stade déjà implanté ;
- Réflexion sur la construction à terme d'une nouvelle salle de sport (salle existante surchargée)
- Les parcelles sont desservies par la rue de Beltrame et sont à proximité des réseaux (eaux usées et pluviales) et d'un transformateur électrique

**Concernant l'intérêt général des ouvertures à l'urbanisation, la dimension économique reste importante pour la collectivité.**

- Concernant la demande **F119 - Zone A vers 1AUe (St-Denis-de-Gastines | Rte de Gorrion)** dans le cadre de la révision allégée n°3, le Préfet demande à ce qu'une attention particulière soit apportée au maintien de la préservation de la haie située au milieu de la zone. La collectivité prévoit de revoir l'OAP afin d'indiquer qu'en cas d'arrachage, une compensation sera imposée. De plus, une demande transmise lors de l'enquête publique vise à agrandir légèrement la zone 1AUe au Sud afin

de garantir une cohérence (appui de la limite de la zone sur une limite parcellaire). La collectivité est favorable à cette demande qui entrainerait un agrandissement d'environ 3380 m<sup>2</sup>.

- La collectivité souhaite accéder à la demande de la société AGRIAL (**observation n°22**) formulée lors de l'enquête publique. Cette entreprise était installée initialement sur le tracé du contournement Sud d'Ernée. Sa délocalisation a été imposée par l'Etat et elle s'est alors implantée au sein de la ZA de la Brimonnière à Ernée. AGRIAL est un acteur économique d'importance pour le territoire. Son besoin de s'étendre sur une partie de la parcelle B422 située en continuité de son implantation existante pour une surface d'environ 5000 m<sup>2</sup> est pertinente. Le nouveau bâtiment permettra d'accueillir la collecte de céréales. Un plan et une description du projet ont été fournis. Le passage en Ue de ce secteur d'environ 5000 m<sup>2</sup> est justifié car les réseaux sont déjà existants.

Enfin, concernant la demande **F186 – Zone N vers UI (Juvigné | Le bourg – révision allégée n°3)** pour lequel le Préfet demande un classement NI au lieu d'un classement UI (Le projet d'aménagement du site ne concerne que des actions en lien avec la préservation de la biodiversité, la promenade, les loisirs, sans nécessité de constructions ou installations d'équipements sportifs ou autre équipement public) : **la collectivité souhaite abandonner cette évolution de zonage** dans la mesure où l'intercommunalité est devenue en octobre 2024 propriétaire du foncier.

La collectivité souligne le fait que la CDPENAF a rendu un avis favorable sur la révision allégée n°3 portant sur l'ouverture à l'urbanisation de 8 secteurs.

Le tableau des surfaces, toutes procédures confondues révèle une diminution des zones 1AU et 2AU in fine en faveur d'une meilleure préservation des espaces NAF :

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

### **Thème 3 : La délimitation des STECAL (périmètres et capacité d'accueil limités) :**

La capacité d'accueil en termes d'hébergements est relativement réduite sur le territoire. Les STECAL proposés permettent de renforcer cette capacité sans consommation d'espaces NAF.

Les périmètres des STECAL ont été délimités au plus près des constructions envisagées (ex : STECAL Ate à La BAUDOUINAIS à Ernée pour lequel le STECAL correspond à peu de chose près à l'emprise au sol du bâtiment). Chaque STECAL a fait l'objet d'une fiche permettant d'identifier le demandeur, les caractéristiques du projet (notamment la localisation précise des constructions projetées et leurs dimensions) dans le but de délimiter les STECAL au plus près des besoins. De nombreuses demandes n'ont pas pu aboutir pour les raisons suivantes : projet non abouti et caractère incertain du projet, caractéristiques de sol non propices (impact sur l'agriculture, impact sur une zone jugée sensible, etc).

Les secteurs pouvant faire l'objet d'une sensibilité environnementale ont été investigués par le BE Environnement qui a fait des préconisations. Le règlement des STECAL a été rédigé afin d'encadrer au mieux les futurs aménagements et les futures constructions.

La collectivité souligne le fait que la CDPENAF a rendu un avis favorable sur la révision allégée n°1 portant sur les modifications de périmètre des STECAL suivants : STECAL NI à La Baconnière (domaine

TA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

des Vaulx), STECAL NI à Andouillé (château du Lattay), STECAL Am à Juvigné (La Tibourgeais), STECAL Nmoto à Ernée (La Baudouiniais). Elle a également rendu un avis favorable sur la création de 19 STECAL mentionnés dans la révision allégée n°2.

Seul le STECAL Ate à Ernée à La Baudouiniais a fait l'objet d'un avis défavorable au motif qu'une activité agricole existe sur le site. Lors de l'enquête publique (observation n°11), le porteur de projet a apporté des précisions à son projet et à la cessation partielle de l'activité agricole. La collectivité s'est prononcée pour le maintien de ce STECAL.

L'annexe technique du Préfet évoque plus particulièrement les STECAL suivants pour lesquels la collectivité se prononce :

**Révision allégée n°1 :**

<b>STECAL concerné + avis Préfet + MRAe (en italique)</b>	<b>Réponse collectivité</b>
<p><b>F30 - MODIFICATION STECAL NI (LA BACONNIERE   DOMAINE DES VAULX) :</b></p> <p>Le projet de délimitation plus réduite du STECAL est soulignée. Cependant, le zonage de la piscine qui se trouverait à la limite de zonage Ub, A et NI mérite d'être précisé.</p> <p><i>La création du STECAL « la Cour » sur la commune de Vautorte et la modification du STECAL NI « Domaine des Vaulx » sur la commune de La Baconnière rendent difficile voire impossible le respect des dispositions du code de l'environnement concernant l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats du fait de l'absence de recherche de solutions de substitution raisonnable et de démonstration d'une démarche ERC aboutie.</i></p>	<p><b>Favorable</b> : Réduire le STECAL A pour exclure la piscine (la mettre en Ub)</p> <p>Concernant la protection des espèces protégées et de leurs habitats, le diagnostic réalisé a montré qu'aucune loge ou cavité n'était présente sur les arbres concernés par les cabanes dans les arbres. L'impact direct sur les espèces et leur habitat est donc nul.</p> <p>La collectivité souhaite préciser dans les dispositions générales du règlement écrit relatives aux haies que ces dernières sont susceptibles d'abriter des espèces protégées et leur habitat. Cela permettra de sensibiliser les porteurs de projets sur la réglementation en vigueur.</p> <p>De plus, il a été rajouté dans le règlement NI que le caractère boisé doit être conservé. Ainsi les habitats des espèces protégées seront protégés sur l'ensemble du zonage NI.</p> <p>Enfin, la notion de réversibilité des aménagements est rajoutée pour les zonages NI et AI.</p>
<p><b>F161 - MODIFICATION STECAL NI (ANDOUILLE   CHATEAU DU LATTAY)</b></p> <p>La réduction du STECAL NI est soulignée. Le projet de création de STECAL Nte est justifié. En revanche, une contradiction demeure entre la réduction de l'EBC et la nouvelle règle proposée pour les HLL en secteur boisé, afin que celles-ci ne portent pas atteinte au</p>	<p>Pas d'évolution de la notice mais justification apportée au Préfet : l'EBC est très protecteur et ne permet pas la réalisation d'un projet de cabanes dans les arbres. Le garde-fou d'imposer la conservation du caractère boisé du site est donc nécessaire si on retire l'EBC. La mention de conservation du caractère boisé permet d'abattre à la marge un ou 2 arbres</p>

<p>caractère boisé du secteur. Il convient d'éclaircir si l'objectif est la préservation ou non des secteurs boisés</p>	<p>sans remettre en cause le caractère boisé du secteur (d'où le retrait de l'EBC).</p>
<p><b>F50 - MODIFICATION STECAL Am (JUVIGNÉ   LE TIBOURGEAIS)</b></p> <p>L'extension du STECAL vers l'ouest se situe en zone humide identifiée de classe 4 selon la carte pédologique du département de la Mayenne. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé pour s'assurer du caractère humide de l'emprise concernée, il convient donc préalablement d'expertiser ce secteur</p> <p><i>Au titre de la révision allégée n°1, l'analyse de l'état initial de l'environnement ne signale pas que le périmètre du STECAL Am « le Tibourgeais » à modifier sur la commune de Juvigné est concerné par des zones humides identifiées. De plus, au vu des photographies aériennes proposées, l'activité de l'entreprise implantée sur ce site semble déjà déborder du périmètre du futur STECAL sur une zone humide.</i></p>	<p><b>Evolution de la notice pour apporter la justification suivante :</b> des passages terrains sur certains secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH ont été effectués sur les secteurs non urbanisés mais pas sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH qui sont déjà soit construits, soit artificialisés (impact déjà constaté et carottage non pertinent sur une surface urbanisée/artificialisée). C'est le cas du STECAL Am à La Tibourgeais. Il est par ailleurs important de préciser que les extensions prévues ne sont que de l'ordre de 50% de la surface existante, l'impact de l'imperméabilisation sera donc réduit.</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé que la carte pédologique du Département présente uniquement des probabilités de présence de zones humides. Sur ce secteur, il n'y a pas de zone humide identifiée (inventaire intercommunal reporté au PLUi).</p> <p>Toutefois, et ce de manière générale, la collectivité a décidé de compléter les dispositions générales de son règlement écrit portant sur les zones humides de la façon suivante :</p> <p>« Le Maire se réserve le droit de refuser un projet afin de prendre en compte le caractère humide d'un secteur, sauf en cas d'étude contradictoire fournie ».</p>
<p><b>F182 - MODIFICATION STECAL Nmoto (ERNEE   LA BAUDOINAIS)</b></p> <p>Le projet aurait mérité une présentation globale et non une répartition partielle entre les révisions allégées n° 1 et n° 2 avec la création associée du STECAL Ate. Par ailleurs, il convient de préciser la rédaction des 150 m<sup>2</sup> maximum des constructions nouvelles. En effet, faut-il comprendre que ces 150 m<sup>2</sup> s'appliquent par construction nouvelle ou bien s'agit-il du total des constructions nouvelles qui ne devra pas excéder 150 m<sup>2</sup> ?</p>	<p><b>Evolution de la notice pour apporter la justification suivante :</b> l'éventualité d'une présentation globale est conditionnée au futur projet qui est encore inconnu. Concernant la règle des 150 m<sup>2</sup> : la collectivité propose d'ajouter un encart dans la révision allégée n°1 pour expliquer la nouvelle règle créée via la modification 1 (extension de l'emprise au sol existante des constructions jusqu'à 20% de l'existant) ;</p>

Révision allégée n°2 :	
<p>STECAL concerné + avis Préfet + MRAe (en italique)</p>	<p>Réponse collectivité</p>
<p><b>F24 - CREATION DU STECAL ECO « Ate » (LA BACONNIERE LA TIERSINAIS)</b></p> <p>Le projet se situe en zone humide identifiée de classe 4 selon la carte pédologique du département de la Mayenne. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé pour s'assurer du caractère humide de l'emprise concernée, il convient donc préalablement d'expertiser ce secteur.</p>	<p><b>Evolution de la notice pour apporter la justification suivante</b> : des passages terrains sur certains secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH ont été effectués mais pas sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH qui sont déjà soit construits, soit artificialisés. C'est le cas du STECAL ATE à La Tiersinais. Il est important de préciser que les extensions prévues ne sont que de l'ordre de 50% de la surface existante. L'impact reste donc réduit.</p> <p>De plus, et ce de manière générale, la collectivité a décidé de compléter les dispositions générales de son règlement écrit portant sur les zones humides de la façon suivante :</p> <p><i>« Le Maire se réserve le droit de refuser un projet afin de prendre en compte le caractère humide d'un secteur, sauf en cas d'étude contradictoire fournie ».</i></p>
<p><b>F162 - CREATION DU STECAL ECO « Ate » (CHAILLAND LE CHATEAU DE LA FORGE)</b></p> <p>Le périmètre du STECAL mérite d'être ajusté pour en exclure les secteurs EBC aux extrémités nord-ouest et nord-est. De même, les parcelles n° 218 et 347 ne faisant pas l'objet du projet pourraient être exclues du périmètre.</p> <p>Par ailleurs, une incohérence existe entre les surfaces mentionnées de l'orangerie : 528 m<sup>2</sup> / 560 m<sup>2</sup>. Si la surface est bien de 560 m<sup>2</sup>, alors le projet n'est pas compatible avec le règlement écrit en page 20 lequel limite la surface de tels équipements à 550 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Au titre de la révision allégée n°2, le périmètre du STECAL Ate « le Château de la Forge » à créer sur la commune de Chailland est situé au sein du réservoir de biodiversité des « Falaises de la vallée de l'Ernée autour de la Forge » et à 150 m de la ZNIEFF de la « Vallée de l'Ernée à la Forge » et de la ZNIEFF du « Bois d'Aubert ». Il comprend en particulier un réseau de bois et de haies denses compris au sein d'un réservoir</i></p>	<p><b>Favorable en partie</b> : la collectivité souhaite réduire le STECAL Ate au Nord-Est pour préserver l'EBC qui intègre un réservoir de biodiversité.</p> <p>Le règlement écrit de la zone Ate et Nte sera modifié pour augmenter la surface constructible de tels équipements à 560 m<sup>2</sup> au lieu de 550 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'EBC permet de conserver les haies et bois présents et donc d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité.</p> <p>Enfin, dans les dispositions générales relatives aux haies du règlement écrit, la collectivité a souhaité rajouter cette notion de protection des espèces protégées et de leur habitat afin d'encadrer et sensibiliser les porteurs de projets sur la réglementation en vigueur. Cela permettra d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité.</p>

<p>de maillage bocager identifié dans la TVB du territoire communautaire.</p>	
<p><b>F128 - CREATION DU STECAL ECO « Ate » (ERNEE   MAUNY)</b></p> <p>Le périmètre du STECAL doit être ajusté au seul bâtiment concerné par l'activité de gîte, excluant celui situé au nord.</p>	<p><b>Pas d'évolution de la notice mais justification apportée au Préfet</b> : le bâtiment au Nord, bien qu'enregistré au cadastre n'est pas existant comme le montre la photo aérienne. Le périmètre du STECAL est maintenu.</p>
<p><b>F150 - CREATION DU DOUBLE STECAL ECO « NI » ET « Ate » (ANDOUILLE   LE ROC AU LOUP)</b></p> <p>Le STECAL NI se situe au milieu d'une zone A. Pour assurer une meilleure lisibilité, il convient de modifier le STECAL en AI.</p>	<p><b>Favorable</b> : la collectivité souhaite remplacer le zonage NI par AI.</p>
<p><b>F26 - CREATION DU STECAL ECO « Nte / NI » (VAUTORTE   LA COUR)</b></p> <p>Le positionnement de cabanes dans les arbres présentant des intérêts forts pour la biodiversité doit être réétudié et de préférence évité. L'inventaire des zones humides n'a été réalisé que sur le STECAL Nte. Il convient aussi de le faire sur le STECAL NI dédié aux équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement.</p> <p><i>S'agissant du secteur « la Cour », l'analyse ne démontre l'absence de zone humide qu'au droit d'une partie du projet motivant la création du STECAL.</i></p> <p><i>Il apparaît donc que le dossier de révision allégée n°2 n'analyse pas les incidences potentielles de la création de ces trois STECAL à l'échelle de leur périmètre entier et de ce que le règlement y autorise, au regard des enjeux liés à la préservation des zones humides.</i></p>	<p><b>Pas d'évolution de la notice mais justification apportée au Préfet</b> : Pas d'impact sur les zones humides s'agissant de cabanes dans les arbres et/ou sur l'eau. De plus, au moment de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, le maire pourra solliciter le service compétent qui pourra apporter des préconisations/ garanties au moment du PC (connaissance plus fine à ce moment-là). Enfin, à ce stade les arbres destinés à accueillir des cabanes ne sont pas encore spécifiquement choisis. Le fait que le règlement écrit de la zone NI précise qu'il ne faudra pas porter atteinte au caractère boisé est un garde-fou intégré dans la modification n°1.</p> <p>De plus, la collectivité a décidé de préciser dans le règlement des zone NI la notion de réversibilité, ce qui assure une protection supplémentaire des milieux naturels.</p>
<p><b>F54 - CREATION DU STECAL ECO « Nm » (JUVIGNE   LE PETIT FOSSAVIE)</b></p> <p>Le projet de STECAL se trouve une zone humide identifiée de classe 5 selon la carte pédologique du département de la Mayenne. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé pour s'assurer du caractère humide de l'emprise, ce secteur est à expertiser.</p>	<p><b>Evolution de la notice pour apporter la justification suivante</b> : des passages terrains sur certains secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH ont été effectués mais pas sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH qui sont déjà soit construits, soit artificialisés. C'est le cas du STECAL Nm au Petit Fossavie (déjà artificialisé). De plus, il est important de préciser que les extensions prévues ne sont que de l'ordre de 50% de la surface existante (donc impact réduit).</p>

Le Préfet demande de revoir la sous-destination utilisée de « hôtel » et préférer celle de « autres hébergements touristiques » plus appropriée aux meublés de tourisme tels que présentés dans les projets décrits.

La collectivité indique que plusieurs débats ont eu lieu en interne concernant la fixation des destinations et sous-destinations autorisées au sein des nouvelles zones AI et NI qui sont dédiées à l'accueil de HLL. Elle s'est alors reportée au code de l'urbanisme et non à la doctrine ou aux pratiques réglementaires, pour définir les destinations et sous-destinations autorisées. Selon le code de l'urbanisme (Arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu) :

- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » est remplacée par : « hôtels, autres hébergements touristiques ».
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La collectivité souhaite donc maintenir en zones AI et NI la sous-destination autorisée « Hébergement hôtelier et touristique » à l'article 1 et 2. L'article précise que seules les HLL sont autorisées afin d'éviter toute dérive (création d'un hôtel par exemple).

#### **Thème 4 : Le changement de destination des bâtiments agricoles et les critères de sélection**

24 nouveaux bâtiments sont répertoriés pour permettre des changements de destination en zone A ou N. Le Préfet demande de ne retenir que ceux qui répondent aux critères de la CDPENAF. La collectivité rappelle que les critères de la CDPENAF sont :

Critères retenus par la CDPENAF	Bâtiments nouvellement repérés dans le PLUi et répondant 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.	

Etant donné que la CDPENAF émettra un avis conforme sur les changements de destination, elle souhaite prendre en compte l'avis de la CDPENAF. Celle-ci a émis un avis défavorable pour les 6 changements de destination suivantes :

- La Brouhardière à St Denis de Gastines, La Grande Roche à St Hilaire du Maine, au motif que les bâtiments identifiés se situent à proximité de bâtiments d'usage agricole,

- La Morinière à La Baconnière, Chevrus à St Hilaire du Maine, La Blandinière à St Pierre des Landes et La Triquelière à La Croixille ne répondent pas aux critères architecturaux requis par la commission.

→ Les porteurs de projet et propriétaires du changement de destination demandé à La Morinière à La Baconnière ont réagi lors de l'enquête publique afin d'apporter plus d'informations face à l'avis de la CDPENAF (Le bâtiment se trouve dans un hameau de 3 habitations occupés par des familles non exploitantes agricoles. Les déposants en font un descriptif détaillé et mentionnent que les appentis en tôle seront détruits. Ce bâtiment n'intéresse pas l'agriculteur le plus proche. Si celui-ci ne peut pas être transformé en maison d'habitation, il est voué à l'abandon). La collectivité maintiendra donc ce changement de destination.

→ Des éléments ont également été apportés pour La Triquelière, La Grande Roche/ La Grande Touche, La Blandinière.

En l'absence d'informations et d'arguments supplémentaires fournis lors de l'enquête publique, la collectivité supprimera la possibilité de changer de destination des bâtiments suivants : La Brouhardière à St Denis de Gastines, Chevrus à St Hilaire du Maine.

### **Thème 5 : La suppression de la servitude de projet à Ernée**

Le Préfet indique que la création d'un espace réservé ER n° 66 en lieu et place d'une servitude de projet n'est pas suffisamment justifiée (demande F189). La collectivité précise qu'elle vient d'en faire l'acquisition. La création d'un ER n'est donc plus d'actualité. Elle ajoute que la servitude de projet (5 ans maximum) est de toute façon échue. Sur cette emprise, un projet de pôle culturel est prévu mais pas encore suffisamment abouti pour élaborer une OAP. Le PLUi ne sera donc finalement pas modifié. Cette évolution sera supprimée de la modification n°1.

### **Thème 6 : Les zones « Am »**

Le Préfet indique qu'une contradiction existe entre l'intitulé général Am qui veut permettre la concomitance d'habitat et d'activité économique sur ces secteurs, avec la réglementation inscrite dans ces mêmes secteurs qui interdit toute construction ou extension d'habitat. Il ajoute que si la stratégie de la communauté de communes de l'Ernée est bien de ne pas développer d'habitat nouveau en zone Am, alors il serait souhaitable de requalifier ces STECAL uniquement à destination de l'artisanat et de rédiger une réglementation adéquate et spécifique. Le Préfet note que le règlement écrit du PLUi permet, grâce aux changements de destination, de créer de nouvelles habitations en zone A, mais pas en zone Am alors que ce zonage a pour objet précis de permettre la coexistence de l'habitat et de l'activité économique. Il revient donc à la collectivité de préciser cette partie du règlement afin de lever toute ambiguïté.

La collectivité note cette observation même si la qualification et la définition des zones Am ne fait pas partie de l'objet des évolutions du PLUi. La zone Am a été définie au moment de l'approbation du PLUi en 2019 pour tenir compte de l'existence de hameaux qui accueillent Habitat et Activité isolée du propriétaire. Toutefois, pour clarifier l'objectif de la délimitation de la zone Am, la collectivité propose d'intégrer dans la modification n°1 du PLUi une évolution du règlement de la zone Am afin d'interdire toute construction « neuve » à usage d'habitation. Les changements de destination identifiés, les extensions des habitations resteront possibles.

### **Thème 7 : Préservation des patrimoines naturels et bâtis**

#### **Sols et zones humides**

IA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de revisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

La MRAe recommande de mieux justifier d'une analyse des incidences potentielles des révisions allégées et de la modification du PLUi à hauteur des enjeux de préservation des zones humides et de la mise en œuvre d'une démarche ERC adaptée.

De manière générale, il est rappelé que des passages terrains sur certains secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH ont été effectués sur les secteurs non urbanisés mais pas sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH qui sont déjà soit construits, soit artificialisés (impact déjà constaté et carottage non pertinent sur une surface urbanisée/artificialisée).

Par ailleurs, il est important de rappeler que la carte départementale correspond à des **probabilités** de présence de zones humides.

Cette information a été prise en compte pour l'analyse des incidences des différents projets qui ont été élaborés en fonction de ces probabilités de présence ou des études pédologiques quand elles ont été réalisées.

Toutefois, les projets présentés par les porteurs de projet pouvant être modifiés lors du dépôt de permis d'aménager / de construire, la collectivité a souhaité préciser dans les dispositions générales de son règlement écrit portant sur les zones humides le paragraphe suivant : « Le Maire se réserve le droit de refuser un projet afin de prendre en compte le caractère humide d'un secteur, sauf en cas d'étude contradictoire fournie ». Cela permet de prendre en compte les potentialités de présence de zones humides sur la totalité des périmètres modifiés dans les différentes procédures.

Pour certains secteurs présentant des zones humides inventoriées, elles ont été reportées dans les OAP (cas du projet F107 – Impasse du Lavoir à Saint-Pierre-des-Landes) afin d'être prises en compte et préservées.

Plus spécifiquement pour le projet F171 de la Rochette à Montenay, l'intervention sur la zone humide ne pourra pas être évitée. En effet, au regard de l'implantation du bâti existant, des règles de sécurité à respecter et du fonctionnement du site, il n'est pas possible d'éviter l'impact de 390 m<sup>2</sup> qui sera compensé sur une parcelle adjacente appartenant au porteur de projet.

### **Biodiversité**

La MRAe recommande de justifier à partir d'inventaires consolidés si besoin, d'une analyse approfondie des incidences potentielles des procédures de révision allégée et de modification du PLUi à l'échelle des périmètres concernés et à hauteur des enjeux de préservation des milieux naturels identifiés et d'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats.

Le repérage des haies au titre de l'article L151-23 a été largement complété. Il a même été rajouté dans le règlement écrit la nécessité de conserver un caractère boisé dans les différents projets proposés.

De manière plus particulière, l'OAP 5 (F119 - Zone A vers 1AUe (St-Denis-de-Gastines Rte de Gorrion) indique la mention suivante : « Haie bocagère de belle structure **à préserver** ». Il est ajouté également qu'en cas d'arrachage de celle-ci, une compensation sera imposée.

### **Thème 8 : Prise en compte des risques et limitation des nuisances**

La MRAe recommande de mieux justifier l'analyse des incidences des projets de révision allégée n°2 et de modification n°1 du PLUi au regard des risques identifiés de mouvement de terrain, de débordements de nappe ou d'inondations de caves, et de pollution des sols.

Afin de prendre en compte cette remarque, la collectivité souhaite compléter les dispositions générales de son règlement écrit en :

- Rajoutant un paragraphe d'information sur les risques miniers,

- Précisant que des projets (type extension) pourront être refusés afin de prendre en compte ce risque sauf si une étude spécifique contradictoire démontre l'absence de risque.

Parallèlement, la collectivité réfléchit à intégrer des couches de données complémentaires d'informations sur ces risques afin de les prendre en compte et de sensibiliser les porteurs de projets.

## **Analyse du commissaire enquêteur**

### **Remarque générale de l'État et de la MRAe**

Dans son avis, Madame la Préfète de la Mayenne mentionne que le choix retenu de procéder à une modification et à quatre révisions allégées du PLUi est peu propice à la bonne lecture et la bonne compréhension globale du document et qu'une procédure de révision générale aurait été préférable pour éviter les risques d'erreurs et les renvois entre les différentes procédures. Elle relève des coquilles (zonage AUc erroné porté sur des cartographies) qui seront corrigées.

Dans son avis, la MRAe constatent que les évolutions du PLUi portent sur une centaine d'objets. En l'état, elle estime qu'en l'absence d'une évaluation environnementale globale sur l'ensemble du territoire et d'une analyse également globale des incidences potentielles des cinq procédures, ce choix ne permet pas de disposer d'une vision d'ensemble des impacts sur l'environnement.

Dans son mémoire en réponse, la CCE ne mentionne pas les raisons qui l'ont poussée à retenir cinq procédures pour regrouper les adaptations qu'elle jugeait nécessaires sur le PLUi approuvé le 25 novembre 2019. Toutefois, à la demande du commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse, la CCE a répondu aux remarques de l'État et de la MRAe en les classant par thèmes et en s'efforçant de donner une vision globale des impacts des cinq procédures.

***Le commissaire enquêteur admet que la méthode retenue avec cinq procédures distinctes ne facilite pas une vision globale des impacts de l'ensemble des adaptations proposées dans le PLUi sur l'environnement. Toutefois, il souligne que les dossiers soumis à l'enquête, largement illustrés et correctement structurés, contenait une évaluation des impacts sur l'environnement pour chacune des procédures. Par ailleurs, les réponses apportées dans le mémoire en réponse ont permis d'ajouter cette vision globale et de corriger cette lacune.***

### **Thème 1 : La consommation d'espace naturels et agricoles et l'artificialisation des sols**

La CCE dresse un bilan de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols, passées et projetées. Sur la période 2011 à 2020, 197,26 ha ont été consommés, sur la période 2021-2023, 5 ha 27 et les différentes procédures prévoient une consommation de 12 ha d'ici 2031. Elle estime s'inscrire largement dans la trajectoire imposée par le SRADDET (réduction de 50% de la consommation 2011-2020). Concernant la création de nouveaux STECAL ou la modification de STECAL existants, la CCE précise que leurs périmètres ont été ajustés au plus près des bâtiments.

A noter que le dossier d'enquête ne fait pas état du projet de contournement Sud d'Ernée, qui prévoit la création de 3,7 km de voirie neuve à l'ouest, et l'aménagement de 1,3 km de la RN 31 à l'Est et qui entraîne une consommation de 23 ha d'ENAF. Ni l'État, ni la DREAL ne le mentionnent dans leur avis. Ce projet est inscrit en annexe 2 de l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la

TA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur comme « autres projets d'envergure recensés à titre indicatif ». Si ce projet ne devait pas être pris dans l'enveloppe nationale ou régionale, il entamerait d'une façon importante l'enveloppe de consommation d'ENAF pour la CCE 53. D'autant plus la Conférence Régionale de Gouvernance pour le territoire de la CCE prévoit une baisse de 61 % de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation constatée entre 2011 et 2020 (187.6 ha). L'enveloppe de 73 ha devrait donc couvrir le projet routier et la consommation prévue dans les cinq procédures soumises à l'enquête publique (environ 12 ha).

***Le commissaire enquêteur constate que la CCE va bien au-delà des objectifs de la Loi Climat et résilience et vraisemblablement au-delà des objectifs territorialisés qui seront définis pour chacune des EPCI des Pays de la Loire. Même si la consommation d'ENAF du contournement Sud d'Ernée était affecté à l'enveloppe de la CCE, celle-ci respecterait encore les dispositions du ZAN.***

## **Thème 2 : L'intérêt général des ouvertures à l'urbanisation**

La CCE apporte des justifications quant à l'intérêt général des ouvertures à l'urbanisation. Le SCoT prévoit la production de 130 logements par an sur la période 2015-2025, alors que la production n'est que de 40 logements par an depuis 2013. L'ouverture à l'urbanisation résulte de l'application des objectifs du SCoT. Elle rappelle que la CDPENAF a émis un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de huit secteurs.

La CCE apporte des compléments d'informations ou des justifications sur des projets localisés dans cinq communes. A Saint-Pierre-des-Landes, il s'agit d'un transfert d'une zone 1AUh (7 000 m<sup>2</sup>) située en limite nord-ouest de la zone urbanisée du bourg pour la positionner en contact avec le centre-bourg (9 200 m<sup>2</sup>), évitant ainsi l'étalement urbain en prévoyant une densité de logements plus forte. La CCE va par ailleurs prendre en compte la contribution de cette commune déposée durant l'enquête publique pour apporter des modifications à l'OAP. A Montenay, la CCE rappelle que sur les 4 ha 70 de gisements identifiés, 1 ha est déjà construit. La zone proposée à l'urbanisation, 2 300 m<sup>2</sup> permettant de construire quatre logements, est située à proximité du centre-bourg, des écoles et des services, notamment via des liaisons douces. A Andouillé, la commune a déposé une contribution en insistant sur le besoin de renforcer les équipements publics (terrains de tennis, prumtrack, projet salle de sports, ...) pour demander le maintien du projet ; maintien confirmé par la CCE. A Ernée, la demande de l'entreprise Agrial de disposer de 5 000 m<sup>2</sup> supplémentaires pour la collecte de céréales est retenu dans la mesure où cette entreprise est délocalisée du fait du contournement sud d'Ernée. A Juvigné, la CCE abandonne l'évolution de zonage (N vers UI) dans la mesure où elle est devenue propriétaire du foncier de cette zone et où le projet d'aménagement concerne uniquement des actions de préservation de la biodiversité, de promenade ou de loisirs.

***Le commissaire enquêteur constate que les aménagements prévus au PLUi sont conformes aux objectifs du SCoT. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont réduites et pour certaines d'entre elles, il s'agit de de transfert de zones constructibles pour les positionner d'une façon plus cohérente en les rapprochant des centre-bourgs et des services.***

## **Thème 3 : La délimitation des STECAL**

La CCE souligne que la capacité d'accueil en termes d'hébergement est relativement réduite sur le territoire. Les STECAL permettent de combler ce manque sans consommation excessive d'ENAF.

Elle réaffirme, en prenant un exemple, que le périmètre des STECAL a été ajusté au plus près des constructions envisagées. Et pour ce faire, elle rappelle la méthode d'identification adoptée et souligne que de nombreuses demandes n'ont pas été retenues faute de projet abouti ou d'impact sur l'agriculture ou sur des zones sensibles. De plus, elle rappelle que des préconisations sont intégrées pour encadrer au mieux les futurs aménagements.

La CCE examine les remarques formulées dans l'avis de l'État sur 10 STECAL. Pour sept STECAL, elle apporte des aménagements qui vont dans le sens de la demande de l'État, et pour trois STECAL, elle justifie la position qu'elle maintient. Concernant le STECAL de la Baudouinais, qui a reçu un avis défavorable de la CDPENAF, elle s'appuie sur les informations complémentaires du porteur de projet pour maintenir sa position.

La CCE rappelle que la CDPENAF a rendu un avis favorable sur 4 STECAL intégrés à la modification n° 1 et sur la création de 19 STECAL intégrés dans la révision allégée n° 2.

Concernant la demande de l'État de préférer la dénomination « autres hébergements touristiques » à la dénomination « hébergement hôtelier et touristique », la CCE s'appuie sur le code de l'urbanisme pour maintenir sa position et précise que le règlement écrit précise que seules le HLL sont autorisés avant d'éviter toute dérive.

***Le commissaire enquêteur prend acte des besoins évalués en termes d'hébergements sur ce territoire. Il estime que la méthodologie employée pour délimiter le périmètre des STECAL est appropriée afin d'éviter une consommation excessive d'ENAF et que les préconisations intégrées au règlement des STECAL sont de nature à préserver l'environnement où sont positionnés ces STECAL.***

#### **Thème 4 : Le changement de destination des bâtiments agricoles**

Après avoir rappelé les critères définis par la CDPENAF pour retenir les bâtiments autorisés à changer de destination et mentionné que la CDPENAF doit émettre un avis conforme avant tout changement, la CCE indique que la CDPENAF a émis un avis défavorable sur six demandes sur les 24 déposées. Deux propriétaires ont apporté des éléments complémentaires durant l'enquête et la CCE maintiendra donc ces changements de destination. Les quatre autres seront supprimés.

***Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la CCE. Avec l'agrandissement des exploitations agricoles, de nombreux sièges d'exploitation n'ont plus d'usage et sont laissés à l'abandon. Certains bâtiments présentent une qualité architecturale intéressante pour des citoyens qui souhaitent vivre à la campagne. La préservation de ce patrimoine est valorisante pour nos paysages lorsqu'on voit la qualité de certaines restaurations. Même s'ils peuvent engendrer des déplacements, ils contribuent à la lutte contre l'étalement urbain et à la consommation d'ENAF.***

#### **Thème 5 : La suppression de la servitude de projet à Ernée**

La CCE indique que l'inscription de l'emplacement réservé n° 66 à Ernée, inscrit dans la modification n° 1, n'est plus d'actualité et qu'il sera supprimé puisqu'elle vient d'en faire l'acquisition.

***Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la CCE ; cet ER étant devenu sans objet.***

#### **Thème 6 : Les zones « Am »**

L'État note une contradiction sur le règlement de la zone Am (règlement écrit du PLUi approuvé en 2019) qui veut permettre la concomitance d'habitat et d'activité économique. Pour lever cette

contradiction, la CCE propose d'intégrer à la modification n° 1 une évolution du règlement de cette zone Am pour interdire toute construction neuve à usage d'habitation, les changements de destination ou extensions des habitations existantes restant possibles.

***Le commissaire enquêteur approuve cette modification qui lève toutes les ambiguïtés sur l'interprétation du règlement de cette zone.***

#### **Thème 7 : Préservation des patrimoines naturels et bâtis**

La MRAe recommande de mieux justifier les incidences potentielles des cinq procédures sur la préservation des zones humides. La CCE rappelle la méthodologie utilisée pour le repérage des zones humides. Des passages terrains sur les secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des zones humides ont été effectués sauf sur les secteurs déjà construits ou artificialisés. La CCE rappelle que la carte départementale repère des probabilités de présence de zones humides. Toutefois, elle propose d'ajouter dans les dispositions générales du règlement écrit la possibilité pour le maire de refuser un projet afin de prendre en compte le caractère humide d'un secteur, sauf en présence d'une étude contradictoire.

La MRAe recommande également de justifier les incidences potentielles des cinq procédures sur la préservation des milieux naturels identifiés et sur l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. La CCE rappelle que l'inventaire des haies a été largement complété et qu'il a été ajouté dans le règlement écrit la nécessité de conserver un caractère boisé dans les projets proposés.

***Le commissaire enquêteur estime que la nouvelle rédaction du règlement écrit sur la préservation des haies apporte une garantie pertinente sur cet enjeu fondamental.***

#### **Thème 8 : Prise en compte et limitation des risques**

Pour répondre à la demande de la MRAe, la CCE va ajouter un paragraphe sur les risques miniers, et mentionner que les projets pourront être refusés sauf si une absence de risque est démontrée par une étude contradictoire. Elle va également sensibiliser les porteurs de projets.

***Le commissaire enquêteur prend acte de ces initiatives qui vont dans le sens de la prise en compte et de la limitation des risques.***

#### **8.5.2.2.2 La synthèse des incidences globales des cinq procédures sur l'environnement**

**Dans le PV de synthèse, le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage de produire une synthèse globale des incidences des cinq procédures sur les thèmes suivants :**

- **La consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols ;**
- **La préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;**
- **La prise en compte du paysage et du patrimoine ;**
- **La gestion de la ressource en eau ;**
- **La prise en compte des risques et des nuisances ;**
- **L'adaptation et la contribution à l'atténuation du changement climatique**

## **Réponse de la CCE sur la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols**

La collectivité a élaboré ces évolutions du PLUi en tenant compte des dispositions de La loi Climat & Résilience d'août 2021 qui fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses). Cela représente pour la Communauté de communes de l'Ernée une surface de 197.26 hectares. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi –en cours de déclinaison dans le SRADDET comme le précise l'avis de l'Etat (et donc non connu à ce jour) – la consommation d'espaces d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de **98.63 hectares** environ.

Le rapport triennal de l'artificialisation des sols que la collectivité doit produire est en cours de réalisation.

A ce jour, afin d'estimer la consommation du territoire depuis 2021, la collectivité a analysé toutes destinations confondues, postérieurement au 01/01/2021, les 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 dans le tableau présenté dans chaque notice. Il en résulte une consommation 2021-2023 estimée à : 2,08 ha (= permis de construire) auquel s'ajoute 3,19 ha (= permis d'aménager), soit 5,27 ha pour la période 2021-2023.

La consommation d'espaces NAF entraînée par les différentes procédures d'évolution du PLUi est moindre comme le démontre les notices : 12 hectares. La trajectoire ZAN n'est donc pas remise en cause. Elle est bel et bien en marche pour le territoire.

La création et la modification de STECAL existants en est un jalon : la collectivité a souhaité ne pas consommer d'espaces NAF via des extensions de zones d'activités ou de loisirs en permettant de valoriser les activités existantes isolées. Les périmètres des STECAL ont été définis au plus près des bâtiments existants et constructions projetées.

## **Analyse du commissaire enquêteur**

La CCE reprend son argumentaire développé dans sa réponse à l'avis de la MRAe (se reporter à l'analyse au paragraphe 8.5.2.2.1).

Toutefois, le projet de contournement Sud d'Ernée, qui n'est pas mentionné dans le dossier d'enquête, prévoit une consommation de 23 ha d'ENAF. Ce projet est inscrit en annexe 2 de l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne, d'intérêt général majeur comme « autres projets d'envergure recensés à titre indicatif ». Avec la loi Climat et Résilience et sa déclinaison dans le SRADDET des Pays de la Loire, la CCE pourrait voir son enveloppe de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réduite à 73 hectares pour la période 2021 - 2030 ; une réduction de 61% de la consommation de la période 2011 – 2020 (187,6 ha) étant envisagée lors de l'arbitrage de la conférence régionale de gouvernance de la Région des Pays de la Loire. La révision allégée n° 3 entraîne une consommation d'ENAF de 4 HA 83. L'ensemble des cinq procédures prévoit une consommation de 11 ha 98, consommation qui serait ramenée à moins de 10 ha avec l'abandon du projet de transfert de 2 ha 70 de zone N en UI à Juvigné (révision allégée n° 3). Même si ce projet ne devait pas être imputé à l'enveloppe nationale ou régionale, la révision allégée n° 2, cumulée avec les cinq autres procédures, n'occasionnerait pas de dépassement de la consommation d'ENAF imposée par le SRADDET.

***Le commissaire enquêteur constate que la CCE va au-delà des objectifs de la Loi Climat et résilience et vraisemblablement au-delà des objectifs territorialisés qui seront définis pour chacune des EPCI des Pays de la Loire.***

### **Réponse de la CCE sur la préservation des milieux naturels et de la biodiversité**

De manière globale, l'ensemble des projets présentés dans les 4 révisions allégées et la modification n°1 prend 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 qui sont rappelées ici.

- **Trame verte et bleue :**

- Aucune évolution présentée dans les procédures ne porte atteinte à un élément identifié au titre de la trame verte et bleue. 1 seul projet (F26) est inclus dans un réservoir de biodiversité important (ZNIEFF).
- Augmentation de la marge de recul à 10 m du haut de berge pour toutes les constructions en dehors des HLL sur l'eau (type bulle sur l'eau) ou de type cabanes perchées à plus d'1,50m du sol (dispositions générales).

- **Haies et éléments de paysage :**

- Soumission à déclaration préalable avant suppression et mise en place du principe ERC (nouvelles dispositions générales) pour toutes les haies repérées par le PLUi,
- 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

- **Zones humides :**

- Réalisation de sondages pédologiques supplémentaires pour certains secteurs en classe 4 à 6 de la carte départementale des ZH sauf ceux qui sont déjà soit construits, soit artificialisés. En cas d'existence de zone humide avérée, préconisations et prescriptions dans les OAP sectorielles. 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 (études approfondies en phase opérationnelle),
  - F26 qui peut potentiellement impacter des zones humides en fonction du projet qui sera établi (études approfondies en phase opérationnelle).
- 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),

### **Analyse du commissaire enquêteur**

La CCE affirme que l'ensemble des projets présentés dans les cinq procédures prend 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. Elle énumère les dispositions prises concernant la trame verte et bleue, les haies et éléments de paysage et les zones humides. Seul le STECAL de la Cour à Vautorte est inclus dans une ZNIEFF ; des dispositions sont intégrées dans le règlement pour protéger la trame verte et bleue. Tous les arrachages de haies

repérées dans le PLUi doivent respecter la méthode ERC et sont soumis à une déclaration préalable. Le règlement des zones NI, AI, Nte et Ate impose de préserver le caractère boisé et les zones humides et les accès aux parkings des HLL ne doivent pas être cimentés ou bitumés. Seuls trois projets impactent des zones humides : la zone de la Rochette à Montenay où des mesures compensatoires sont en réflexion, la zone de l'Impasse du Lavoir à Saint-Pierre-des-Landes où la méthode ERC devra être menée en phase opérationnelle, le STECAL de la Cour à Vautorte où une étude approfondie est prévue en phase opérationnelle.

***Au regard de ces dispositions, le commissaire enquêteur estime que des mesures adaptées et suffisantes sont prévues pour la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.***

### **Réponse de la CCE sur La prise en compte du paysage et du patrimoine**

De manière globale, l'ensemble des projets présentés dans les 4 révisions allégées et la modification n°1 prend bien en compte le paysage et le patrimoine 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 qui sont rappelées ici :

- **Haies et éléments de paysage :**
  - Le repérage des haies au titre de l'article L151-23 a été largement complété.
  - Soumission à déclaration préalable avant suppression et mise en place du principe ERC (nouvelles dispositions générales) pour toutes les haies repérées par le PLUi,
  - 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),
- **Délimitation des STECAL :**
  - Réalisée au plus près des besoins sur la base de plans de l'existant et des constructions projetées,
  - Limitation de l'impact des accès et parking liés aux HLL avec une obligation qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés,
  - Interdiction de créer des accès supplémentaires (règlement zone NI, AI),
  - Limitation des surfaces des constructions et des HLL (règlement zone NI, AI, Nte, Ate)
- **Création de nouvelles OAP qui imposent la préservation des éléments de paysage**
- **Réduction des marges de recul au sein d'un dossier loi Barnier avec préoccupations paysagères**

### **Analyse du commissaire enquêteur**

La CCE affirme que l'ensemble des projets présentés dans les cinq procédures prend bien en compte les éléments de patrimoine et de paysage et liste les dispositions prises pour les préserver.

***Le commissaire enquêteur estime que des mesures adaptées et suffisantes sont prévues pour la préservation du paysage et du patrimoine.***

### **Réponse de la CCE sur la gestion de la ressource en eau**

Les 4 révisions allégées et la modification n°1 auront un impact très limité sur la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

En effet :

- 3 projets (F174, F128 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 en dehors des HLL sur l'eau (type bulle sur l'eau) ou de type cabanes perchées à plus d'1,50m du sol.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

La CCE affirme que l'ensemble des projets présentés dans les cinq procédures auront un impact très limité sur la ressource en eau, en quantité et en qualité et liste les mesures prises pour s'en assurer. Les trois projets inclus dans le périmètre de protection éloigné de captage, le STECAL Valloris à Montenay, le STECAL de Mauny à Ernée, la zone Ue à Juvigné (zone construite à ce jour) respectent les arrêtés concernés. La CCE liste les dispositions existantes ou prévues pour préserver la ressource en eau (assainissement collectif ou non collectif, dispositifs de rétention des eaux pluviales, dispositions générales intégrées au règlement écrit).

***Le commissaire enquêteur estime que des mesures adaptées et suffisantes sont prévues pour la préservation de la ressource en eau, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.***

### **Réponse de la CCE sur la prise en compte des risques et des nuisances**

La quasi-totalité des projets n'est concernée par aucun risque ou aucune 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 (bâties 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 sonores 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.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

La CCE affirme que l'ensemble des procédures aura un impact limité, voire positif, sur la prise en compte des risques et des nuisances et argumente son affirmation.

TA Nantes – E24000127/53 du 12 juillet 2024. Enquête publique relative aux quatre projets de révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du PLUi de l'Ernée

***Au vu des arguments avancés par la CCE, le commissaire enquêteur considère les différents projets n'accroissent pas le niveau de risque ou de nuisance.***

#### **Réponse de la CCE sur l'adaptation et la contribution à l'atténuation du changement climatique**

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 est liée à des activités existantes et plusieurs projets proposent des dispositifs permettant de limiter les consommations des ressources (eau, énergie). Les projets les plus importants (révision allégée n°3) sont situés à proximité immédiate des bourgs et des habitations, limitant les besoins en déplacement et permettant un accès aisé en mode doux.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Les différents projets ne sont pas de nature à augmenter les émissions de gaz à effet de serre. La situation des plus importants à proximité des pôles urbanisés ne génèrent pas de déplacements importants.

***Au vu des arguments avancés par la CCE, le commissaire enquêteur estime que les projets ne sont pas de nature à contribuer au réchauffement climatique.***

#### **8.5.2.2.3 Les atouts du territoire qui justifient le nombre important de STECAL destinés à l'écotourisme**

**Dans le PV de synthèse, le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage de présenter les atouts du territoire qui justifient le nombre important de STECAL destinés à l'écotourisme ; sur les quatre modifications et les 19 créations de STECAL, une grande majorité concernant l'écotourisme.**

#### **Réponse de la CCE**

Les différentes procédures d'évolution du PLUi ont été engagées essentiellement afin de soutenir l'attractivité économique du territoire.

Les évolutions proposées portent majoritairement sur des extensions d'activités économiques existantes ou le développement d'activités touristiques et/ou de loisirs futures : agrandissement de STECAL existants destinés à des activités, création de STECAL nouveaux soutenant le tourisme et l'événementiel, ouvertures à l'urbanisation de secteurs économiques en 1AUe/Ue et de loisirs (UL) majoritairement, réduction des marges de recul pour optimiser les surfaces libres au sein des zones d'activités, identification de nouveaux bâtiments dont le changement de destination est autorisé notamment pour permettre l'accueil de gîtes. Il en va de même pour l'actualisation des haies repérées (l'inventaire est plus dense). La préservation des éléments de biodiversité permet de préserver le cadre de vie et de favoriser l'écotourisme (tourisme excursionniste à la journée, randonneurs, ...).

Les objectifs de la délibération de prescription du PLUi mentionnait d'ores et déjà :

- Développer l'activité économique du territoire,

- Renforcement de l'attractivité touristique du territoire au travers notamment de la valorisation des sites naturels et patrimoniaux (sentiers de randonnées, étang neuf de Juvigné, Chailland – Petite cité de caractère, musée de l'évolution agricole de Juvigné, les jardins remarquables, ...);

Le diagnostic du PLUi présentait déjà en 2019 le constat suivant :

- L'hébergement touristique du territoire qui se fait essentiellement grâce aux nombreux gîtes ruraux que compte le territoire ainsi que des modes d'hébergements atypiques
- L'Ouest du territoire est moins pourvu en hébergement et restauration que l'Est
- L'enjeu suivant est mis en avant dans le rapport de présentation : « Développer le tourisme à la campagne en autorisant les hébergements et l'accueil touristique »

Le PADD fixe au territoire les objectifs suivants :

- Affirmer les atouts touristiques en s'appuyant sur le cadre de vie du territoire
- Accompagner le développement de nouvelles structures sur l'espace rural (gîtes, hébergements insolites...) mais également en cœur de bourg avec l'hébergement hôtelier sur les pôles structurants et complémentaires en priorité
- Permettre, tout en encadrant, l'implantation de structures légères d'accueil respectueuses des sites et des milieux naturels.
- Afin de faire rayonner l'offre touristique sur l'ensemble des communes qui présentent chacune des atouts, la mise en réseau doit être confortée en s'appuyant sur la solidarité des habitants pour faire découvrir le territoire
- Favoriser la protection du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes : Les communes de la CCE observent un dynamisme croissant lié à la réhabilitation de bâtiments agricoles inutilisés par le biais du changement de destination pour l'habitat, l'artisanat ou l'hébergement touristique. La possibilité de rénover un bâti ancien de qualité représente donc un facteur d'attractivité qui est susceptible d'attirer de nouveaux habitants
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole en réinvestissant des anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus de vocation. Activité économique dynamique, l'artisanat en milieu rural est riche. La Communauté de Communes de l'Ernée souhaite maintenir cette activité sans impacter sur l'activité agricole.
- Pour les artisans déjà installés sur l'espace rural, le PADD veillera à les préserver et à les identifier en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour leur permettre une évolution (extension mesurée et limitée) durant la période d'application du document d'urbanisme

C'est ainsi, au moment de l'approbation du PLUi, plus de vingt STECAL bénéficiant d'un indice « L » qui ont été créés pour tenir compte de ces activités touristiques, de loisirs et d'hébergement isolées et sans lien avec l'activité agricole. Ces STECAL ont pour objectif de maintenir mais également de développer leur activité touristique et de loisirs sur leur site actuel. Pour cela, le PLUi a identifié ces différentes activités de manière à leur permettre une évolution mesurée.

L'engagement de ces procédures permet donc de mettre en œuvre la politique économique et touristique de la collectivité portée par le PADD du PLUi.

## **Analyse du commissaire enquêteur**

La CCE rappelle les objectifs inscrits dans le PADD du PLUi, à savoir affirmer les atouts touristiques en s'appuyant sur le cadre de vie du territoire et en accompagnant le développement de nouvelles structures sur l'espace rural.

En 2019, le diagnostic du PLUi faisait le constat suivant : l'hébergement touristique du territoire se fait essentiellement grâce aux nombreux gîtes ruraux existants sur le territoire ainsi qu'aux modes d'hébergements atypiques. C'est pourquoi l'enjeu mis en avant dans le rapport de présentation consiste à « *Développer le tourisme à la campagne en autorisant les hébergements et l'accueil touristique* ». Les évolutions proposées portent majoritairement sur des extensions d'activités économiques existantes ou sur le développement d'activités touristiques et/ou de loisirs futures.

Si l'écotourisme est très présent, la CCE poursuit un objectif économique plus large : permettre aux artisans installés en milieu rural de se développer, sans toutefois impacter l'activité agricole, développer l'attractivité du territoire en favorisant la réhabilitation de bâtiments agricoles inutilisés par le biais du changement de destination pour l'habitat, l'artisanat ou l'hébergement touristique.

Les territoires ruraux, comme la CCE, pâtissent souvent d'un manque d'attractivité et le développement économique doit s'appuyer sur les atouts de son territoire.

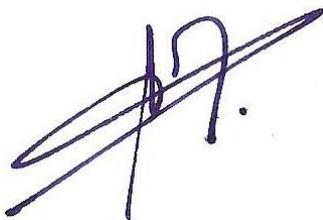
***Le commissaire enquêteur estime que les projets inscrits dans ces cinq procédures, non seulement sont en parfaite harmonie avec les objectifs du PADD du PLUi, mais qu'ils valorisent les atouts de son territoire pour entretenir son dynamisme.***

## 9 CONCLUSION

L'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, auditions, observations déposées par le public, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse...) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'un éclairage et d'informations suffisantes pour conclure et formuler ses conclusions et son avis dans un document distinct.

Louverné le 15 décembre 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Busson', written over a horizontal line.

Daniel Busson

## 10 ANNEXES

- Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du président de la communauté de communes de l'Ernée prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Copie des annonces légales
- Copie des annonces légales
- Photo de l'affichage à la communauté de communes de l'Ernée
- Copie du certificat d'affichage

## 10.1 Désignation du commissaire enquêteur

N° E24000127 /53

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Le président du tribunal administratif

### Décision désignation commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 09 juillet 2024, le président de la Communauté de Communes de l'Ernée demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *Enquête publique conjointe relative aux procédures d'évolutions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Ernée.* ».

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2005-935 du 2 août 2005 ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024.

### DECIDE :

**Article 1<sup>er</sup>** : Monsieur Daniel BUSSON, cadre bancaire retraité, demeurant à Louverné (53950), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 2** : Monsieur Serge DI DOMIZIO, Ingénieur en retraite, demeurant à Saint-Berthevin (53940), est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

**Article 4** : La présente décision sera notifiée au président de la Communauté de Communes de l'Ernée, à Monsieur Daniel BUSSON, et à Monsieur Serge DI DOMIZIO.

Fait à Nantes, le 12 juillet 2024.

Par délégation, pour le président,  
La Première Vice-présidente,



Frédérique Specht-Chazottes

## 10.2 Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Communauté de communes de l'Ernée  
69 rue de la Querminais  
Parc d'Activités de la Querminais  
BP 28 - 53500 Ernée  
Tel : 02.43.05.98.80  
Courriel : accueil@lernee.fr  
Site Internet : www.lernee.fr



Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
Reçu en préfecture le 24/09/2024  
Publié le 24/09/2024  
ID : 053-246300355-20240923-AA\_2024\_014-AR

Date de publication :

### ARRETE DU PRESIDENT N° AA-2024-014

Portant ouverture d'une enquête publique conjointe relative aux projets de révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 et la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée

Monsieur le Président,

- Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5214-16 ;
- Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19, L.153-41, R.153-8 et R.153-12 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Ernée approuvé par délibération DL-2019-192 du Conseil Communautaire en date du 25 novembre 2019 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération DL\_2023-118 en date du 24 octobre 2023,
- Vu les délibérations du Conseil Communautaire DL\_2024-016, DL\_2024-017, DL\_2024-018, DL\_2024-019 et DL\_2024-020 du 19 mars 2024 prescrivant respectivement les révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 et la modification n°1 du PLUi de l'Ernée, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable ;
- Vu les délibérations du Conseil Communautaire DL\_2024-100, DL\_2024-101, DL\_2024-102, DL\_2024-103 du 02 juillet 2024 arrêtant respectivement les projets de révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 du PLUi de l'Ernée, décidant de réaliser une évaluation environnementale cumulée et tirant les bilans de la concertation ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire DL\_2024-104 du 02 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation du projet de modification n°1 du PLUi de l'Ernée ;
- Vu la décision n°E24000127/53 du président du tribunal administratif de Nantes en date du 12 juillet 2024, désignant Monsieur Daniel BUSSON en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique conjointe relative aux procédures d'évolutions du PLUi de l'Ernée susvisées et Monsieur Serge DI DOMIZIO en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

### ARRETE

#### Article 1- Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique conjointe relative aux projets de révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 et de modification n°1 du PLUi de l'Ernée.

Les procédures portent :

- pour la révision allégée n°1, sur la modification de périmètre de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) existants identifiés en sous-secteurs « Ni » (secteurs permettant l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement) ou « Am » (secteurs mixtes d'habitation et d'activités économiques (agricole et/ou artisanales) isolées sans lien avec le caractère de la zone) afin de permettre l'extension de ces activités
- pour la révision allégée n°2, sur l'ajout de nouveaux STECAL « Am » (espaces qui accueillent des activités isolées et sans lien avec l'activité agricole en zone agricole et « Nm » (espaces qui accueillent des activités isolées au sein de la zone naturelle, sur la création des STECAL « Ate »

- (destinés à l'accueil d'activités événementielles et/ou touristiques au sein de la zone agricole), « Nte » (destinés à l'accueil d'activités événementielles et/ou touristiques au sein de la zone naturelle), « AI » (destinés à l'implantation d'équipements légers de loisirs avec ou sans hébergement - il est le pendant de la zone « NI » déjà existante au PLUI mais en zone agricole)
- pour la **révision allégée n°3**, sur l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs actuellement en zone A ou N et remplissant certaines conditions (secteurs jouxtant des parcelles occupées par des activités économiques (zone Ue) ou de loisirs (zone UD), secteurs concernés par des projets d'extension d'activités ou de loisirs localisés et/ou pour lesquels le zonage U avait été mal positionné à l'époque de l'approbation du PLUI, secteurs desservis par les réseaux ou qui bénéficient de leur proximité immédiate et répondent ainsi aux dispositions de l'article R151-18 du code de l'urbanisme, sur le transfert de zones pour corriger des erreurs matérielles et/ou renforcer les équipements et sur le « déplacement » de zones 1AU existantes (1AUe et 1AUh) sur des secteurs situés à proximité, en zone A ou N mais jugés plus propices et cohérents que ceux qui les accueillent actuellement
  - pour la **révision allégée n°4**, sur la réduction de marges de recul existantes de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD31 et RN12 sur les secteurs de la zone d'activités du Tertre à Chailland et de la zone d'activités de la Rabine à Saint-Pierre-des-Landes
  - pour la **modification n°1**, sur l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU et sur des évolutions diverses du règlement écrit et graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) telles que (liste non exhaustive) l'évolution d'emplacements réservés, de servitudes de projet, des transferts de zones U (Urbaines) entre elles, de zones U en zones A (agricole) ou N (naturelle), la création d'espace boisé classé (EBC), l'ajout de bâtiments repérés dont le changement de destination est autorisé en zones A/N, des corrections d'erreurs matérielles...

#### **Article 2 – Commissaire enquêteur**

Le président du tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Daniel BUSSON, cadre bancaire à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Serge DI DOMIZIO, ingénieur en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

#### **Article 3 – Date et lieu de l'enquête publique**

L'enquête publique se tiendra pour une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 14 octobre 9h00 au jeudi 14 novembre 2024 à 17h00 au siège de la Communauté de communes de l'Ernée (siège de l'enquête publique) situé 69 rue de la Querminais, PA de la Querminais, 53500 ERNEE aux jours et heures habituels d'ouverture.

#### **Article 4 – Composition et consultation du dossier**

Durant l'enquête, le dossier d'enquête publique y est consultable sur support papier ou sur un poste informatique. Il est également consultable sur le site internet de la Communauté de communes (<https://www.lerne.fr>).

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- La notice de présentation de l'enquête publique
- Pour chaque procédure de révision allégée :
  - o la notice de présentation
  - o les pièces du PLUI de l'Ernée modifiées
  - o le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint (uniquement pour les révisions allégées)
  - o l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAE)
- Pour la modification n°1 :
  - o la notice de présentation
  - o les pièces du PLUI de l'Ernée modifiées
  - o les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
  - o l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAE)

Des informations complémentaires relatives aux différentes procédures soumises à l'enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Gilles LIGOT, Président, ou de la Communauté de communes de l'Ernée (Pôle Planification et Application du Droit des Sols (ADS)- 02 49 66 11 16) aux jours et heures d'ouvertures habituels.

#### Article 5 – Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- Le lundi 14 octobre 2024 de 9h00 à 12h00 au siège de la Communauté de communes de l'Ernée
- Le samedi 26 octobre 2024 de 9h00 à 12h00 à la mairie de Juvigné
- Le mercredi 06 novembre de 9h30 à 12h30 à la mairie d'Andouillé
- Le jeudi 14 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 au siège de la Communauté de communes de l'Ernée

#### Article 6 – Présentation des observations, propositions et contre-propositions

Pendant l'enquête publique, le public peut formuler ses observations, propositions et contre-propositions selon les modalités suivantes :

- Sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert à cet effet au siège de l'enquête publique (siège de la CC de l'Ernée), à la mairie de Juvigné ou à la mairie d'Andouillé, aux jours et heures habituels d'ouverture
- Par écrit, adressé au commissaire enquêteur en rappelant la référence de la procédure concernée (révision allégée n°X, modification n°1) :
  - o Par voie postale, au siège de la Communauté de communes de l'Ernée - 69 rue de la Querminais, PA de la Querminais, 53500 ERNEE
  - o Par mail à l'adresse : [plui@lernee.fr](mailto:plui@lernee.fr)
- Oralement au commissaire enquêteur au cours des permanences mentionnées à l'article 5

Les observations formulées par écrit (voie postale ou registre) par le public seront consultables au siège de l'enquête publique. Les observations formulées par le public par voie numérique seront consultables sur le site de la Communauté de communes (<https://www.lernee.fr>).

#### Article 7 – Clôture de l'enquête, rapport et conclusion du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet son procès-verbal de synthèse au président dans les 8 jours qui suivent la clôture de l'enquête. La communauté de communes dispose d'un délai de 15 jours pour adresser son mémoire en réponse au commissaire enquêteur. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Ceux-ci pourront être consultés par le public pendant un an au siège de la Communauté de communes de l'Ernée ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes. Ils seront adressés au président de la Communauté de communes de l'Ernée et au président du tribunal administratif dans le mois suivant la clôture de l'enquête publique et transmis en copie au préfet.

#### Article 8 – Décisions susceptibles d'être prises à l'issue de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées formulés lors de la réunion d'examen conjoint du 27 septembre 2024 pour les révisions allégées ou transmis à la suite de la notification du dossier de modification n°1 et du commissaire enquêteur, les projets de révisions allégées et de modification du PLUi de l'Ernée seront éventuellement adaptés puis approuvés par le conseil communautaire de l'Ernée.

#### Article 9 – Mesures de publicité

Un avis mentionnant les dates, lieux et horaires de la présente enquête publique, sera publié au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête dans les journaux Ouest France et Courrier de la Mayenne. Cet avis sera rappelé dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête.

Cet avis sera, au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, affiché au siège de la Communauté de communes de l'Ernée et en mairie de chaque commune du territoire et publié sur le site internet de la Communauté de communes de l'Ernée.

Fait à Ernée, le 23/09/2024

Le Président,  
Gilles LIGOT.



## 10.3 Annonces légales

<p align="center"><b>Ouest-France – 24 septembre 2024</b></p>	<p align="center"><b>Le Courrier de la Mayenne – 26 septembre 2024</b></p>
<p align="center">Communauté de communes de l'ERNEE (CCE) 69, rue de la Querminais 53500 ERNEE</p> <p align="center"><b>Révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et modification n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'Ernée</b></p> <p align="center"><b>1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</b></p> <p>Par arrêté n°AA-2024-014 du 23 septembre 2024, le président de la CCE, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative aux révisions allégées n° 1 (modifications de STECAL), révision n° 2 (création de STECAL), révision n° 3 (ouvertures à l'urbanisation de zones A ou N), révision n° 4 (réduction de marges de recul) et à la modification n° 1 (modifications du règlement écrit et graphique, repérage de bâtiments pouvant changer de destination) du PLUI de l'Ernée.</p> <p>L'enquête publique se déroulera du 14 octobre 2024 à 9 h 00 au 14 novembre 2024 à 17 h 00.</p> <p>Le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à celle-ci seront consultables au siège de la CCE, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la CCE : <a href="https://www.lerneee.fr">https://www.lerneee.fr</a> et sur un poste informatique mis à la disposition du public à la CCE.</p> <p>Les observations du public pourront être formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'un des registres disponibles au siège de celle-ci, à la mairie de Juvigné et d'Andouillé,</li> <li>- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la CCE,</li> <li>- par mail à l'adresse : <a href="mailto:plui@lernee.fr">plui@lernee.fr</a></li> <li>- oralement au commissaire enquêteur, M. Daniel BUSSON, au cours des permanences qui auront lieu :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- au siège de la CCE, le 14 octobre de 9 h 00 à 12 h 00 et le 14 novembre de 14 h 00 à 17 h 00,</li> <li>- à la mairie de Juvigné le 26 octobre de 9 h 00 à 12 h 00,</li> <li>- à la mairie d'Andouillé le 6 novembre de 9 h 30 à 12 h 30.</li> </ul> </li> </ul> <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis à la CCE dans le mois suivant la clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de l'enquête pendant un an.</p> <p>À l'issue de la procédure, les projets de révisions allégées et de modification seront soumis à l'approbation du conseil communautaire.</p>	<p align="center"><b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ERNEE (CCE)</b></p> <p align="center"><b>69 rue de la Querminais - 53500 ERNEE</b></p> <p align="center"><b>1<sup>er</sup> AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AUX REVISIONS ALLEGÉES N°1, 2, 3, 4 ET A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'ERNEE</b></p> <p>Par arrêté n°AA-2024-014 du 23/09/2024, le Président de la CCE, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative aux révisions allégées n°1 (modifications de STECAL), révision n°2 (création de STECAL), révision n°3 (ouvertures à l'urbanisation de zones A ou N), révision n°4 (réduction de marges de recul) et à la modification n°1 (modifications du règlement écrit et graphique, repérage de bâtiments pouvant changer de destination) du PLUI de l'Ernée.</p> <p><b>L'enquête publique se déroulera du 14/10/2024 à 9h au 14/11/2024 à 17h.</b></p> <p>Le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à celle-ci seront consultables au siège de la CCE, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la CCE : <a href="https://www.lerneee.fr">https://www.lerneee.fr</a>, et sur un poste informatique mis à la disposition du public à la CCE.</p> <p>Les observations du public pourront être formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'un des registres disponibles au siège de celle-ci, à la mairie de Juvigné et d'Andouillé</li> <li>- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la CCE</li> <li>- par mail à l'adresse : <a href="mailto:plui@lernee.fr">plui@lernee.fr</a></li> <li>- oralement au commissaire enquêteur, M. Daniel BUSSON, au cours des permanences qui auront lieu au siège de la CCE, le 14/10 de 9h à 12h et le 14/11 de 14h à 17h, à la mairie de Juvigné le 26/10 de 9h à 12h, à la mairie d'Andouillé le 06/11 de 9h30 à 12h30.</li> </ul> <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis à la CCE dans le mois suivant la clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de l'enquête pendant un an.</p> <p>À l'issue de la procédure, les projets de révisions allégées et de modification seront soumis à l'approbation du conseil communautaire.</p>
<p align="center"><b>Ouest-France – 15 octobre 2024</b></p>	<p align="center"><b>Le Courrier de la Mayenne – 17 octobre 2024</b></p>
<p align="center">Communauté de communes de l'ERNEE (CCE) 69, rue de la Querminais 53500 ERNEE</p> <p align="center"><b>Révisions allégées n° 1, 2, 3, 4 et à la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'Ernée</b></p> <p align="center"><b>2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</b></p> <p>Par arrêté n°AA-2024-014 du 23 septembre 2024, le Président de la CCE, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative aux révisions allégées n° 1 (modifications de STECAL), révision n° 2 (création de STECAL), révision n° 3 (ouvertures à l'urbanisation de zones A ou N), révision n° 4 (réduction de marges de recul) et à la modification n° 1 (modifications du règlement écrit et graphique, repérage de bâtiments pouvant changer de destination) du PLUI de l'Ernée.</p> <p>L'enquête publique se déroulera du 14 octobre 2024 à 9 h 00 au 14 octobre 2024 à 17 h 00.</p> <p>Le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à celle-ci seront consultables au siège de la CCE, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la CCE : <a href="https://www.lerneee.fr">https://www.lerneee.fr</a> et sur un poste informatique mis à la disposition du public à la CCE.</p> <p>Les observations du public pourront être formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'un des registres disponibles au siège de celle-ci, à la mairie de Juvigné et d'Andouillé,</li> <li>- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la CCE,</li> <li>- par mail à l'adresse : <a href="mailto:plui@lernee.fr">plui@lernee.fr</a></li> <li>- oralement au commissaire enquêteur, M. Daniel BUSSON, au cours des permanences qui auront lieu au siège de la CCE, le 14 octobre de 9 h 00 à 12 h 00 et le 14 novembre de 14 h 00 à 17 h 00,</li> <li>- à la mairie de Juvigné le 26 octobre de 9 h 00 à 12 h 00, à la mairie d'Andouillé le 6 novembre de 9 h 30 à 12 h 30.</li> </ul> <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis à la CCE dans le mois suivant la clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de l'enquête pendant un an.</p> <p>À l'issue de la procédure, les projets de révisions allégées et de modification seront soumis à l'approbation du conseil communautaire.</p>	<p align="center"><b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ERNEE (CCE)</b></p> <p align="center"><b>69 rue de la Querminais - 53500 ERNEE</b></p> <p align="center"><b>2<sup>ème</sup> AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AUX REVISIONS ALLEGÉES N°1, 2, 3, 4 ET A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'ERNEE</b></p> <p>Par arrêté n°AA-2024-014 du 23/09/2024, le Président de la CCE, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative aux révisions allégées n°1 (modifications de STECAL), révision n°2 (création de STECAL), révision n°3 (ouvertures à l'urbanisation de zones A ou N), révision n°4 (réduction de marges de recul) et à la modification n°1 (modifications du règlement écrit et graphique, repérage de bâtiments pouvant changer de destination) du PLUI de l'Ernée.</p> <p><b>L'enquête publique se déroulera du 14/10/2024 à 9h au 14/11/2024 à 17h.</b></p> <p>Le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à celle-ci seront consultables au siège de la CCE, aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la CCE : <a href="https://www.lerneee.fr">https://www.lerneee.fr</a>, et sur un poste informatique mis à la disposition du public à la CCE.</p> <p>Les observations du public pourront être formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'un des registres disponibles au siège de celle-ci, à la mairie de Juvigné et d'Andouillé</li> <li>- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la CCE</li> <li>- par mail à l'adresse : <a href="mailto:plui@lernee.fr">plui@lernee.fr</a></li> <li>- oralement au commissaire enquêteur, M. Daniel BUSSON, au cours des permanences qui auront lieu au siège de la CCE, le 14/10 de 9h à 12h et le 14/11 de 14h à 17h, à la mairie de Juvigné le 26/10 de 9h à 12h, à la mairie d'Andouillé le 06/11 de 9h30 à 12h30.</li> </ul> <p>Son rapport et ses conclusions seront transmis à la CCE dans le mois suivant la clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de l'enquête pendant un an.</p> <p>À l'issue de la procédure, les projets de révisions allégées et de modification seront soumis à l'approbation du conseil communautaire.</p>



## 10.5 Certificat d'affichage



Communauté de communes de l'Ernée  
69 rue de la Querminais  
Parc d'Activités de la Querminais  
BP 28 - 53500 Ernée  
Tel : 02.43.05.98.80  
Courriel : [accueil@lernee.fr](mailto:accueil@lernee.fr)  
Site Internet : [www.lernee.fr](http://www.lernee.fr)

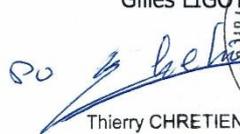
### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Gilles LIGOT, Président de la Communauté de Communes de l'Ernée, certifie que l'arrêté AR-2024-014 en date du 23/09/2024 portant ouverture d'une enquête publique conjointe relative aux projets de révisions allégées n°1 à 4 et de modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal de l'Ernée et l'avis d'enquête correspondant ont fait l'objet :

- d'une publication dans la presse départementale (Ouest France édition Mayenne et le Courrier de la Mayenne) : une 1ère publication le 24 et 26 septembre 2024 et une 2ème publication le 15 et 17 octobre 2024
- d'un affichage jusqu'à la fin de l'enquête publique (soit le 14/11/2024 jusqu'à 17h00) au sein des collectivités du territoire de l'Ernée, selon le tableau suivant :

COLLECTIVITE	AFFICHAGE A PARTIR DU
Communauté de communes de l'Ernée (CCE)	
- sur le site internet	27/09/2024
- au siège de la CCE	27/09/2024
La Pellerine	27/09/2024
Juvigné	27/09/2024
Chailland	27/09/2024
Vautorte	27/09/2024
La Bigottière	27/09/2024
Ernée	27/09/2024
Saint Pierre des Landes	27/09/2024
Larchamp	28/09/2024
Andouillé	27/09/2024
La Baconnière	27/09/2024
Saint Hilaire du Maine	27/09/2024
Saint Germain le Guillaume	27/09/2024
Montenay	27/09/2024
Saint Denis de Gastines	27/09/2024
La Croixille	27/09/2024

A Ernée, le 21 novembre 2024

Le Président,  
Gilles LIGOT  
  
Thierry CHRETIEN,  
Vice-président  
par délégation du Président

