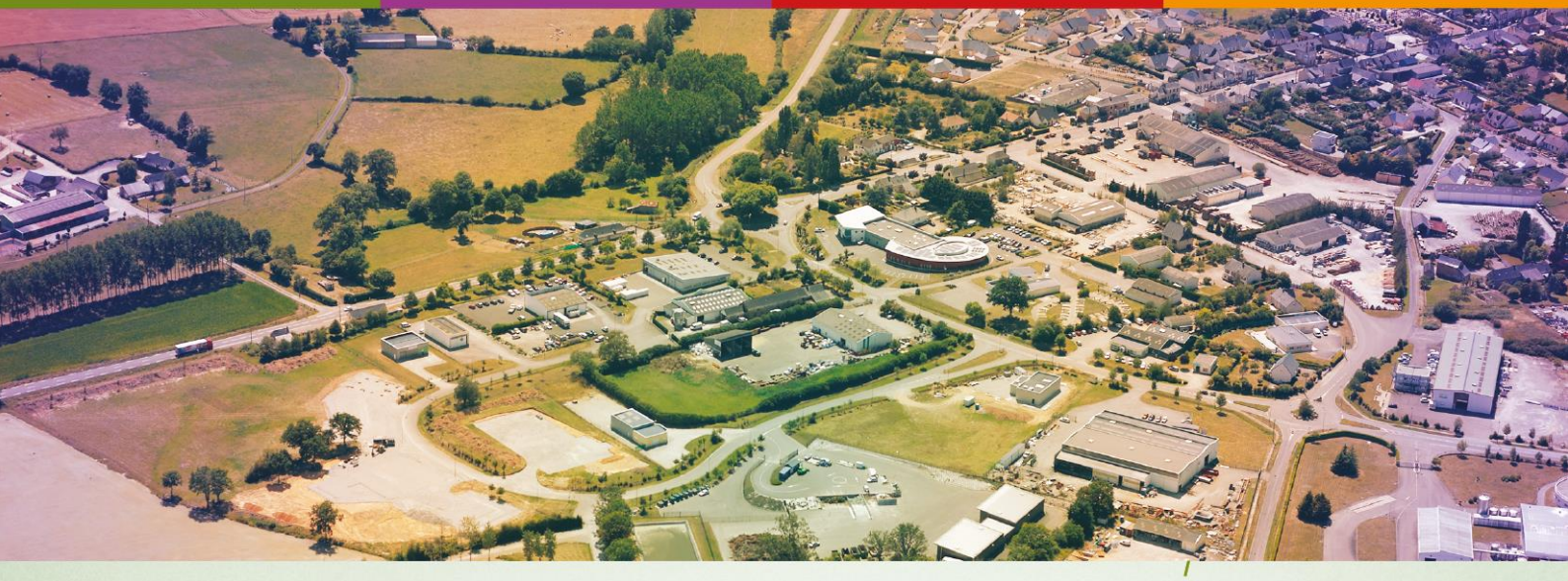


PLUi

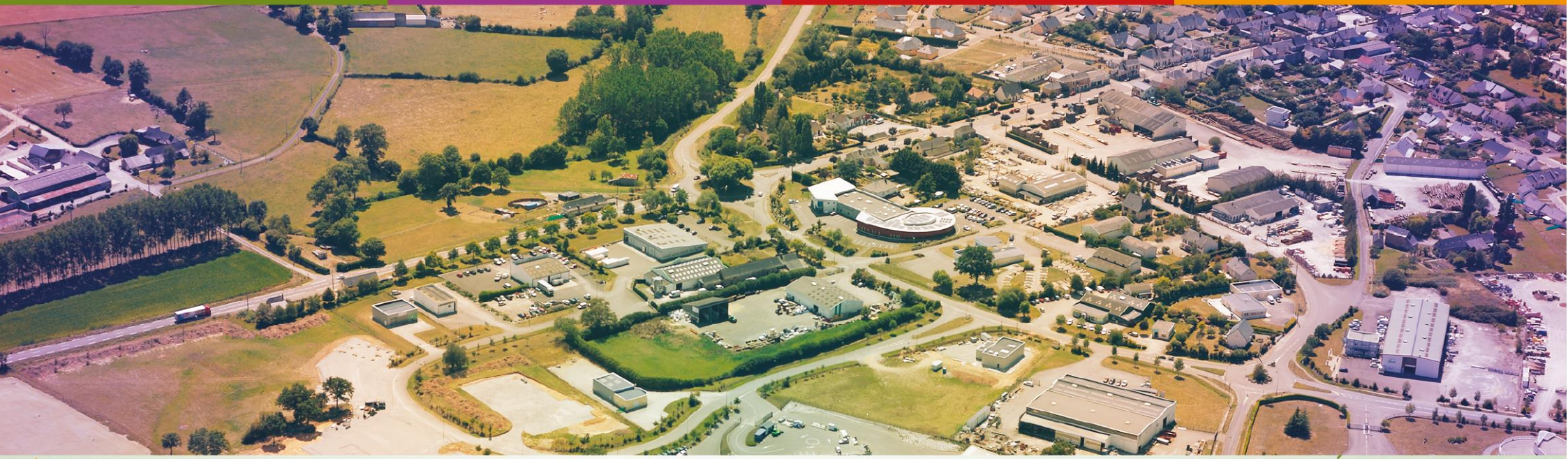
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT

PAYS DE MESLAY-GREZ
Proche de tout, proche de vous

4. f Avis Personnes Publiques Associées et Enquête Publique



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT

PAYS DE MESLAY-GREZ
Proche de tout, proche de vous

Premières réponses aux avis émis par les personnes publiques associées

Sommaire

I. Synthèse de la consultation des personnes publiques associées 4
II. Consommation foncière, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement urbain 7
III. Satisfaction des besoins en matière d'habitat et de mixite sociale 12
IV. Prise en compte de l'activité Agricole 13
V. Développement économique 14
VI. Protection et mise en valeur des milieu naturels et de la biodiversité 16
VII. Protection et gestion de la resource en eau 20
VIII. Prévention des risques 27
IX. Observations et recommandations complémentaires sur les documents composant le PLUi 31
X. Avis des communes 36
XI. Avis de la MRAE 44

Ce document présente les observations de la Communauté de communes en réponse à certains avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi du Pays de Meslay-Grez, dont les conseils municipaux, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des autres organismes consultés. Il s'agit de premiers éclairages visant à compléter le dossier d'enquête publique.

I. Synthèse de la consultation des personnes publiques associées

Le projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez a été arrêté en conseil Communautaire le 10 décembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme :

> « Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :
>
> 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;
>
> 2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
>
> 3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
>
> 4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales. »

Les personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration du PLUi ont été destinataires d'un courrier les informant de l'arrêt du projet. Le projet de PLUi leur a été mis à disposition à compter du 13 décembre 2019. Celles-ci disposant d'un délai de 3 mois pour se prononcer, la période de consultation des PPA s'est achevée le 13 mars 2020.

Par ailleurs, le projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez a également fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci est soumise à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale.

NB : le projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez ne tient pas lieu de programme local de l'habitat et ne prévoit pas de création d'unité touristique nouvelle locale. Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement et la commission départementale de la nature, des paysages et des sites n'ont donc pas été consultés.

ENTITE	AVIS GENERAL DONNES A L'ARRET DU PROJET
ARQUENAY	Avis favorable
BANNES	Avis favorable
BAZOUGERS	Avis favorable avec observations
BEAUMONT PIED DE BŒUF	Avis favorable
BOUERE	Avis favorable sous réserves
CHEMERE LE ROI	Avis favorable avec observations
COSSE	Avis favorable
GREZ EN BOUERE	Avis favorable
LA BAZOUGE DE CHEMERE	Avis favorable avec observations
LA CROPTE	Avis favorable
LE BIGNON	Avis favorable
LE BURET	Avis favorable avec observations
MAISONCELLES	Avis favorable
MESLAY DU MAINE	Avis favorable avec observations
RUILLE FROID FONDS	Avis favorable avec observations
SAINT BRICE	Avis favorable sous réserves
SAINT CHARLES LA FORET	Avis favorable
SAINT DENIS DU MAINE	Avis favorable avec observations
VAL DU MAINE	Avis favorable avec observations
VILLIERS CHARLEMAGNE	Avis favorable sous réserves
CRPF	Avis défavorable
PREFECTURE	Avis favorable sous réserves
CDPENAF	Avis favorable (à l'exception d'un STECAL à supprimer)
SAGE Mayenne	Avis favorable sous réserves

Syndicat Forestier	/
Chambre d'agriculture	Avis favorable sous réserves
Conseil Départemental	/
Conseil Régional	/
MRAe	/

II. Consommation foncière, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement urbain

ORGANISME	THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
Préfecture	STECAL habitat	*Les deux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) AH localisés sur la commune de Bouère ("le Bourgneuf" et "les Vignes"), par leur délimitation trop étendue, ne sont pas conformes à la définition des entités bâties de type B (hameaux) présentée en page 14 du PADD. En conséquence, les parcelles contribuant à l'extension de ces deux hameaux sont à exclure des STECAL :* *"Bourgneuf" : retirer les parcelle agricoles n° 301, 303, 306, 307, 308, 356, 357, 358, 414, 424, 670 et 1057.* *"Les Vignes" : retirer la parcelle agricole 172 au nord.*	**AH (Le Bourgneuf)** : les parcelles seront retirées de la zone AH. **AH (les Vignes) :** maintien du STECAL en l'état, le conseil municipal a pour projet la réalisation d'un cheminement vers le bourg et à terme permettre une continuité du bâti entre le village des Vignes et le bourg.
Préfecture	Extension urbaine	*L'urbanisation des secteurs "Bourg nord" à Ruillé-Froid-Fonds et "la Motte" à Val du Maine Epineux le Seguin, concourt à l'étalement urbain, il convient de relocaliser autant que possible ces secteurs 1AUh plus à proximité des centres-bourgs.*	**Secteurs "bourg nord à Ruillé Froid Fonds** : la zone 1AUH est maintenue, elle représente une opportunité pour la commune et s'insèrera en continuité de l'opération au sud. Toutes les mesures nécessaires à l'intégration paysagère de cette future opération sont prises dans les OAP. **Secteur "la Motte" à Val-du-Maine** : la zone 1AUH est maintenue, la commune est propriétaire de la parcelle qui se situe en face de la salle des Fêtes en continuité directe du centre-bourg.
Préfecture	STECAL	*Plusieurs STECAL AE/NE et NL/NT (voir liste pages 7 et 8 fiche 1) trop étendus, doivent être redélimités afin de limiter leur consommation d'espace aux projets identifiés.*	Voir réponse avis CDPENAF
Préfecture	STECAL	*Le cahier de justifications des STECAL doit être modifié pour corriger les points listés page 7 de la fiche 1*	Les modifications seront apportées à l'annexe des STECAL
Préfecture	STECAL	*Le règlement des STECAL AE/NE limite l'emprise au sol des constructions à 30% de leur surface. Afin d'optimiser au mieux la surface de ces STECAL et d'éviter leur extension, il convient de ne pas les limiter en matière de densité.*	Les seuils de densité, pourront être relevés afin de favoriser une plus grande densification de ces espaces. Néanmoins et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et dans un souci de légalité, un seuil de densité sera maintenu.

Préfecture	STECAL	*Le règlement des secteurs NL limite les constructions, extensions et annexes des bâtiments existants à 20 m²*	Le seuil sera réhaussé à 50 m².
Préfecture	RU/extension urbaine	*Corriger les incohérences entre la justif et les OAP pour le renouvellement urbain et extensions urbaines : Les Lavandières (Buret), ZAC Moulin à vent sud (Meslay) et les Marguerites (Saint-Loup)*	Le cahier des OAP ainsi que la justification des choix seront corrigés
Préfecture	RU/extension urbaine	*Deux secteurs identifiés en RU relèvent plus d'extensions urbaines : le bois aux Moines (Val-du-Maine) et l'étang aux Agêts (Saint-Brice)*	Le cahier des OAP ainsi que la justification des choix seront corrigés
Préfecture	Localisation zone AU	***Bazougers** : il convient que l'emprise de la zone 1AUh "bourg nord" soit réduite pour exclure la partie destinée à l'agrandissement du parc du plan d'eau et la partie en zone inondable. L'OAP peut aussi préciser quelques orientations d'aménagement pour ce secteur particulier* ***Grez-en-Bouère** : secteur "Rue de la Taude" : ayant une vocation mixte (habitat / services / commerces), il doit être renommé 1AUm au lieu de 1AUh, pour le distinguer des secteurs à dominante habitat.* ***Meslay-du-Maine** : ZAC du Moulin à vent sud, compte tenu de sa localisation, il serait préférable de préconiser une densité plus élevée comme dans le PLU de Meslay-du-Maine qui affiche 20 à 30 log/ha, pour des constructions de type logements groupés aidés.* ***Saint-Brice (les Agêts)** : revoir la formulation sur la préservation des éléments paysagers sur les sites de projet qui ne sont pas compatibles avec les objectifs de production de logements, les sites étant en grande partie couverts par des éléments boisés*	**Bazougers** : maintenir le zonage afin de pouvoir accueillir les équipements annexes à la création d'un lotissement de type bassins de rétention. **Grez-en-Bouère** : l'intitulé de la zone sera modifié conformément à la demande **Meslay-du-Maine** : La totalité des parcelles sur ce secteur sont vendues, la densité ne peut de ce ne fait pas être ajustée. **Saint-Brice** : la formulation de l'OAP sera revue pour permettre la réalisation des seuils de densité prévus sur les sites de projet.
Préfecture	Extensions et annexes en zone A et N	*Le règlement doit être modifié pour se conformer aux critères prédéfinis par la CDPENAF en limitant la construction d'annexes aux habitations en secteurs agricoles et naturels à une surface maximale de 40 m² (et non 50 m²)*	La superficie maximale des annexes sera maintenue à 50m², mais la superficie d'une annexe sera limitée à 40m².
CDPENAF	STECAL	*Réduction des surfaces avec exclusion des espaces agricoles pour les STECAL suivants : Bouère (AE: Maison Neuve, AE : Blandinière,*	***Bouère** : AE (Maison Neuve), maintien du STECAL en l'état à destination d'une très importante entreprise de travaux agricoles.*

		AE : Les Beyardières, Nt : Préhouillière), Grez en Bouère (AE : Les Bouhourdières), Ruillé Froid Fonds (AE: La Gage, Nt : Le Cormier, Nt : La Brochellerie) ; Cossé en Champagne (AE : Les Crésantières, AE : Les Helbedières), Val de Maine (AE : La Hordrière), Préaux (NE: Les Haies), Arquenay (NE: Montbrault), Villiers Charlemagne (NE : La Loge) , St Charles la forêt (NT : Le Moulin)	*Il prend en compte les bâtiments actuels et les espaces artificialisés, il n'y a aucune terre agricole de concernée.* ***AE (Blandinière),*** *maintien du STECAL en l'état pour permettre à l'entreprise de travaux publics et agricoles de réaliser l'extension du bâtiment actuel.* ***AE (Les Beyardières),*** *suppression du STECAL.* ***NT (Préhouillière),*** *maintien du STECAL en l'état, le site vient d'être repris avec une activité de vente directe à la ferme et réalisation d'hébergement insolite, ce zonage permettra la réalisation de nouveaux hébergements insolites répartis sur cette zone.* **Grez en Bouère AE (Les Bouhourdières),** retrait de la parcelle B712 du STECAL actuellement cultivée. **Ruillé Froid Fonds : AE (La Gage),** la partie sud du STECAL non bâtie sera retirée. **NT (Le Cormier),** maintien du STECAL. **NT (La Brochellerie),** maintien du STECAL. **Cossé en Champagne :AE (Les Crésantières),** maintien du STECAL en l'état, afin de ne pas réduire le développement de l'entreprise de travaux agricoles **AE (Les Helbedières)**, retrait de la parcelle B35 du STECAL actuellement en prairie. **Val de Maine AE (La Hordrière),** le STECAL est maintenu en l'état. L'activité de stockage y est déjà existante et en lien avec une emprise en fort développement sur la commune de Val-du-Maine. **Préaux : NE (Les Haies)**, retrait de la partie nord du STECAL non bâti à ce jour. **Arquenay NE (Montbrault),** maintien du STECAL tel que proposé. **Villiers Charlemagne (NE : La Loge),** le STECAL sera maintenu en l'état, la délimitation ne prend aucune terre agricole et correspond à l'occupation actuelle du site. **St Charles la Forêt NT (Le Moulin),** la partie nord-ouest non bâtie du STECAL sera retirée.

CDPENAF	STECAL	*Exclusion des bâtis agricoles dans les STECAL suivants : La Cropte (ADA : La Hodairie), Arquenay (ADA : La Bellangerie), Villiers Charlemagne (ADA : Les Antoudiètes)*	Des vérifications seront effectuées et les bâtis agricoles éventuellement exclus des secteurs ADA.
CDPENAF	STECAL	*Changement de zonage de NL à NT pour certains STECAL : Val de Maine - Logis de Linières, Meslay du Maine/St Denis du Maine : Base de loisirs*	**Meslay du Maine/St Denis du Maine, Base de loisirs** : Pas de projet connu à ce jour, le zonage NL correspond à l'occupation actuelle du sol. **Val de Maine - Logis de Linières** : le site étant classé, il y a peu de possibilités de construction, le passage en NT n'aurait pas d'intérêt supplémentaire. Les locaux à réhabiliter sont déjà nombreux, pas d'autres besoins envisagés.
CDPENAF	STECAL	*Revoir le détourage des STECAL pour le limiter à l'emprise bâtie actuelle : Bouère-Le Bourgneuf, Bouère-Les Vignes, Villiers-Le Grand Genêt, Villiers-La Croirie, La Bazouges- Le Breil, Chéméré-La petite Foucaudière*	***Bouère-Le Bourgneuf*** : les parcelles en extension et cultivées seront retirées de la zone AH. **Bouère-Les Vignes** : maintien du STECAL en l'état, le conseil municipal a pour projet la réalisation d'un cheminement vers le bourg et à terme permettre une continuité du bâti entre le village des Vignes et le bourg. **Villiers-Le Grand Genêt :** une maison construite récemment, mais non représentée au cadastre justifie le secteur AH, avec la parcelle disponible au milieu du STECAL, **Villiers-La Croirie :** retrait de la parcelle centrale D536 actuellement non bâtie. **La Bazouges- Le Breil** ; les parties non bâties des parcelles C1010 et 1012 sont retirées du STECAL AH, **Chéméré-La petite Foucaudière** : suppression de la partie centrale (parcelle A652 et une partie de la parcelle A82) et ajout de la parcelle A669.
CA	STECAL	*Le détourage actuel des zones Ah de Bouère (Les Vignes et le Bourgneuf) entraine une surconsommation foncière. Des parcelles PAC sont inclues dans ce périmètre, il faut donc réduire l'emprise à ce qui est aujourd'hui bâti. Cette remarque s'applique aussi au Breil à Chéméré le Roi.*	**AH (Le Bourgneuf)** : les parcelles en extension et cultivées seront retirées de la zone AH. **AH (les Vignes)** : maintien du STECAL en l'état, le conseil municipal a pour projet la réalisation d'un cheminement vers le bourg et à terme permettre une continuité du bâti entre le village des Vignes et le bourg.
Département	Renouvellement urbain	*Le département est propriétaire d'un ilot au niveau du centre-bourg de Meslay-du-Maine (voir plan avis p8). (...) Nous vous proposons de classer cette parcelle UA (UE actuellement) afin de*	L'ilot sera positionné en zone UA

		permettre une mixité d'usage et éventuellement l'intégrer dans votre projet de revitalisation du centre-bourg.	

III. Satisfaction des besoins en matière d'habitat et de mixite sociale

ORGANISME	THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
Préfecture	Vacance des logements	*La recommandation R16 du DOO du SCoT prévoit de réinvestir 80 logements vacants en 10 ans pour diminuer la vacance de logements, est à traduire au sein du PLUi, notamment sur les communes où ce taux est particulièrement élevé*	La communauté de communes n'a pas souhaité intégrer cette recommandation du SCoT et compte travailler sur le sujet de la vacance en lien avec le plan local de l'habitat récemment approuvé.
Préfecture	Diversification des formes de logements	*L'objectif du PADD de produire 20% de logements groupés et collectifs sur le total de la production de logements sur les 10 ans à venir sur la commune de Meslay-du-Maine et les communes pôles secondaires n'est pas totalement décliné dans les OAP*	Les communes concernées n'ont pas suffisamment avancé sur la question de la programmation des logements pour prévoir la répartition de ces logements au sein des OAP.
Préfecture	Logement social	*Afin de répondre à l'objectif du PADD, il convient sur Meslay-du-Maine et les pôles secondaires que les OAP imposent et chiffrent la production de logements sociaux et proposent des solutions favorables à la prise en compte de la mixité sociale telles que des logements groupés et/ou collectifs*	Les communes concernées n'ont pas suffisamment avancé sur la question de la programmation des logements pour prévoir la répartition de ces logements au sein des OAP.
Département	Vacance des logements	*Un Objectif en termes de reconquête de logements vacants pourrait être ambitionné dans le secteur où cette problématique a été soulevé lors du diagnostic territorial (p 52 et 54 du rapport de présentation). Cette vacance pourrait être qualifiée : état dégradé du bien, loyer trop cher, vente au-dessus du marché immobilier, etc.).*	La commune n'a pas souhaité intégrer cette recommandation du SCoT et compte travailler sur le sujet de la vacance en lien avec le plan local de l'habitat récemment approuvé.

IV. Prise en compte de l'activité Agricole

ORGANISME	THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
Préfecture	Changement de destination	*Il est rappelé que les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en secteurs A ou N du PLUi.*	Des vérifications seront effectuées et les changements de destination éventuellement supprimés.
CA	Changement de destination	*Modifier le PADD (p 31) pour ne pas faire référence "aux critères définit par la charte agriculture et urbanisme de la Mayenne » mais au positionnement de la CDPENAF*	Le document sera modifié en ce sens.
CA	Activité agricole	*Ajouter au sein du rapport de présentation de manière explicite la volonté politique des élus que chaque site agricole en activité soit zoné en A afin de faciliter les recours en cas d'erreur matérielle*	Le document sera modifié en ce sens.
CA	Impacts agricoles	*Regrette que les données PAC ne figurent pas sur l'atlas des impacts agricoles*	Cette donnée n'est pas accessible.
CA	Activité agricole	*Certains sites d'exploitation sont zonés en U ou en N, il convient de le remettre en zone A : Meslay du Maine (La Gaudinière, le Buru), Grez en Bouère (La Daguinière = manège équin), La Grande Morinière = détourage de zone N près d'un bâti)), Bouère (La Benchière = fosse agri zonée en N, La Madeleine = bâti agri en zone U). De manière générale, il s'agira de vérifier qu'aucun bâti agri n'est zoné en N ou U.*	Des vérifications seront effectuées et les sites mentionnés positionnés en zone agricole.
CA	Activité agricole	*Certains sites agri sont concernés par la pré-localisation des ZH*	Pas d'évolution, il s'agit d'une pré-localisation et d'un élément d'information, les sites agricoles ne seront pas exclus de cette analyse.

V. Développement économique

ORGANISME	THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
CA	ZAE Meslay-La Cropte	*La zone Meslay-La Cropte liée au projet de contournement de Meslay semble anticipée, il faudrait à minima la passer en totalité en zone 2AUe et penser à requestionner sa localisation en continuité immédiate de Meslay*	Le zonage ne sera pas modifié. Sans projet de contournement connu, aucune autre possibilité de zonage 1AUE en bordure de voie avec une forte visibilité n'est possible sur Meslay-du-Maine.
Préfecture	ZAE Meslay-La Cropte	*L'extension urbaine à vocation économique "zone artisanale Meslay-La Cropte" d'une surface de 7.4 hectares contribue fortement à l'étalement urbain. En outre, il existe un fort risque que la qualité de l'entrée de ville de Meslay-du-Maine, aujourd'hui valorisée par l'hippodrome, soit dégradée. Comme le prévoit le PADD du SCoT approuvé le 22 mars 2016, le développement des ZAE de Meslay-du-Maine doit être localisé sur les espaces libérés par l'abandon du projet de contournement nord de la RD21. La divergence exposée entre le PADD du SCoT et le PLUi représente une fragilité juridique.*	Le zonage ne sera pas modifié. Sans projet de contournement connu, aucune autre possibilité de zonage 1AUE en bordure de voie avec une forte visibilité n'est possible sur Meslay-du-Maine.
Préfecture	Marge de recul	*L'OAP de la zone d'activité de Saint-Loup-du-Dorat doit faire apparaitre la marge de recul issue de l'étude loi Barnier*	La marge de recul sera reportée sur le schéma d'OAP
Département	ZAE Meslay-La Cropte	*Comme évoqué dans notre préavis transmis par mail du 07/11/19 et lors de notre rencontre du 26/11/19, le positionnement de cette zone dans un secteur situé hors agglomération et éloigné de l'urbanisation actuelle ne semble pas opportun pour les raisons suivantes : étalement de l'urbanisation le long de la RD21, problématique du raccordement réseaux, relation difficile par modes doux entre le centre-ville, proximité du périmètre de protection du captage qui contraint son évolution, etc. Ainsi, afin de s'assurer qu'aucun autre secteur ne peut accueillir cette zone*	Le zonage ne sera pas modifié. Sans projet de contournement connu, aucune autre possibilité de zonage 1AUE en bordure de voie avec une forte visibilité n'est possible sur Meslay-du-Maine.

		d'activités économiques, le rapport de présentation doit justifier cette ouverture à l'urbanisation en la comparant à d'autres sites d'accueil potentiel mieux intégrés à l'actuelle enveloppe urbaine.	

VI. Protection et mise en valeur des milieu naturels et de la biodiversité

ORGANISME	THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
Préfecture / CDPENAF	STECAL	*Le STECAL du "Parc du Bergault" à Arquenay est à retirer compte tenu de la sensibilité environnementale du site (boisement, zone humide et ZNIEFF) et de l'arrêt de l'activité de mini tanks*	Le STECAL sera maintenu, les propriétaires souhaitent y développer une autre activité de loisirs.
Préfecture	Protection des haies	*Compte tenu de son intérêt majeur, la préservation du bocage doit viser un ratio minimum de 70 mètres linéaire par hectare de surface agricole utile (SAU, ce qui correspond à un parcellaire moyen de 10 ha entouré de haie. La totalité des haies doit être préservée dans les réservoirs biologiques bocagers ainsi que dans les zones N.*	Des compléments seront effectués pour atteindre l'objectif énoncé. Notamment pour les haies en bordure des cours d'eau.
Préfecture	Protection des cours d'eau	*Seulement une partie des cours d'eau est intégrée en zone N. (...) Les cours d'eau doivent être reconnus comme des corridors écologiques et l'ensemble des éléments arborés, protégés au titre de la loi paysage au moins dans une bande de 15 mètres.*	Ces éléments seront protégés et les zones N autour des cours d'eau uniformisées.
Préfecture	Complétude EIE	*L'état des lieux des espaces naturels, présenté en page 181, comporte très peu d'éléments descriptifs et chiffrés permettant d'apprécier la richesse du territoire (ZNIEFF, forêts, zone Natura 2000, bocage, ...). Le territoire est bocager mais sans précision sur son linéaire moyen.*	Les compléments seront intégrés à l'Préfecture Initial de l'Environnement.
Préfecture	Protection des haies	*Tous les linéaires de haies relevant des mesures compensatoires de la LGV ne sont pas préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ci joint une cartographie précisant les manques)*	Les haies manquantes seront intégrées et protégées sur le plan de zonage.

Préfecture	Protection des haies	*L'arrachage de la haie est soumis à autorisation. Le principe ERC est bien rappelé mais n'est pas suffisamment mis en avant et explicité.* *La nécessité d'évaluation d'incidence en cas d'arrachage de la totalité des haies, y compris celles non identifiées sur le document graphique, situées en zone Natura 2000, doit être rappelée.*	La rédaction du règlement sur ce point explicitera les éléments demandés.
Préfecture	Site inscrit	*Le site inscrit doit être mieux décrit et à partir de ces caractéristiques, il doit en ressortir des enjeux et sensibilités. Par la suite il convient de justifier les choix effectués dans le PADD et le règlement au regard des enjeux définis pour ce site, notamment au regard de la conservation de la trame bocagère mais aussi des vues sur la vallée de l'Erve.* *Un STECAL NL est créé au sein du site inscrit, aucune justification n'est donnée par rapport à la doctrine ERC. Il est donc à craindre un impact négatif sur le site inscrit.*	Les compléments sur le site inscrit seront ajoutés à l'EIE. Les compléments seront intégrés à la justification des choix ainsi que dans l'évaluation environnementale.
CA	Protection des haies	*Préciser les éléments de justification ayant permis la sélection des haies protégées car certaines communes semblent avoir protégé tout leur maillage*	Les compléments seront intégrés à la justification des choix.
CRPF	Complétude EIE	*Le diagnostic ne fait pas mention de la surface forestière présente sur le territoire et de la proportion de celle-ci actuellement soumise à un document de gestion durable (Plan Simple de Gestion et Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles). Il est rappelé que l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme oblige à la rédaction d'un diagnostic forestier complet dans le cadre de l'élaboration du PLUi.*	Les compléments seront intégrés à l'Préfecture Initial de l'Environnement.

CRPF	Modification du règlement sur la gestion forestière	*Ajouter certains éléments présents dans la réglementation des EBC :* *- D'après article L. 113-2 du Code de l'Urba, la déclaration préalable aux coupes et abattage d'arbres dans un EBC n'est pas nécessaire si le boisement bénéficie d'un document de gestion durable avec programme de coupes et travaux ou si ces interventions sont concernées par l'arrêté préfectoral des coupes par catégories (art. L. 124-5 du Code forestier).* *- Les constructions nécessaires à l'exploitation sylvicoles sont autorisées en EBC. En effet, le CE du 31 Mars 2010 expose qu'il n'y a pas d'inconstructibilité automatique dans les EBC, le changement de destination des sols doit être prouvé. La formulation, en page 7 du Règlement écrit, sur les constructions autorisées en zone NF peut tout à fait être transposée aux EBC.*	Les précisions demandées seront intégrées au règlement littéral.
CRPF / Syndicat Forestier	Mise en valeur de la ressource forestière	*Arbitrage entre les débouchés bois d'œuvre et bois énergie : Les deux débouchés sont évoqués dans le document. Il est rappelé que l'objectif premier à assigner aux forêts est la production de bois d'œuvre et que cette production doit rester prioritaire. D'autant plus que le bois valorisé en meubles ou éléments de construction permet de stocker plus longtemps le carbone capté par la forêt.*	Les compléments seront intégrés à l'Préfecture Initial de l'Environnement
SAGE Mayenne	OAP	**Principes généraux d'aménagement :** Le document prévoit que les opérations d'aménagement prennent en compte les enjeux d'imperméabilisation du sol et de gestion adaptée des eaux de pluie par l'introduction de noues, de fossés ou encore de puits d'infiltration. La CLE propose de ne pas se limiter sur les techniques puisqu'elles sont multiples et à adapter en fonction du contexte et du projet d'aménagement. Qu'il s'agisse de la conservation des éléments paysagers existants ou de la protection des zones humides, les termes "autant que possible" ou "dans la mesure du possible" sont à remplacer par "selon le principe éviter/réduire/compenser"	Les modifications seront apportées au règlement littéral

		OAP par secteur : La CLE propose la modification suivante pour la partie "intégration des éléments urbains et paysagers existants" : "Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservés ~~dans la mesure du possible~~ selon le principe éviter/réduire/compenser. Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront également être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. ~~Ils pourront notamment être altérés pour permettre la création d'accès à un secteur de projet."~~	

VII. Protection et gestion de la ressource en eau

ORGANISME	THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
Préfecture	Extension urbaine et ZH	*Trois secteurs d'extension urbaine localisés sur des zones humides sont à retirer des zones AU. Il s'agit de la partie est du secteur "rue de la Taude" à Grez en Bouère, la moitié nord de la zone 1AUh "secteur de l'Etang" au Bignon du Maine et secteur de la Guiternière à Meslay-du-Maine*	**Rue de la Taude** : la partie du secteur concernée par les zones humides pourra être retirée. **Secteur de l'Etang** : la zone humide est représentée sur le schéma d'OAP. Il est déjà précisé dans les OAP et le rapport de présentation qu'en cas d'opération, il sera visé une compensation, les élus seront réinterrogés sur le maintien ou non de ce secteur. **Secteur de la Guiternière** : la zone humide est représentée sur le schéma d'OAP. Il est déjà précisé dans les OAP et le rapport de présentation qu'en cas d'opération, il sera visé une compensation, les élus seront réinterrogés sur le maintien ou non de ce secteur.
Préfecture	Zone humide	*Le paragraphe 7 en page 12 du règlement prévoit une obligation d'étude précisant le caractère humide pour les projets d'aménagement situés en zone d'alerte (DREAL ou carte pédologique). Il importe de compléter le premier paragraphe par "notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchement et mises en eau". il doit être spécifié que l'étude est à transmettre à la collectivité avant réalisation du projet dans un délai restant à fixer. Ce chapitre doit également préciser qu'en cas de présence avérée de zone humide fonctionnelle, c'est la règlementation prévue au chapitre 6 qui s'applique.*	Les dispositions seront ajoutées au règlement écrit.

Préfecture	Périmètre de captage	*Les justifications mentionnent le choix retenu du zonage NP pour les périmètres de protection immédiats et rapprochés, or au regard du zonage, c'est le cas pour les PPC immédiats mais pas pour les rapprochés (zonage A ou N).* *Aussi l'identification au règlement graphique des PPC est peu lisible. Or il est important de pouvoir facilement les différencier étant donné que des prescriptions d'aménagement diffèrent selon le périmètre de protection.*	Des modifications à la justification des choix seront apportées pour être en adéquation avec les choix réels du zonage. Les arrêtés de protection des captages seront annexés au PLUi.
Préfecture	Réseaux d'eau potable	*Il est opportun que les réseaux d'eau des différentes communes soient joints au dossier.*	Les éléments seront annexés au PLUi
Préfecture	Réseaux d'eau potable	*Il n'est pas non plus fait état de l'adéquation entre les besoins futurs et la ressource disponible, de la qualité bactériologique et chimique, et éventuellement des anomalies ponctuelles constatées sur les réseaux de distribution*	En fonction des données disponibles, des compléments seront apportés au dossier
Préfecture	Réseaux d'eau potable	*Pour assurer la protection des réseaux d'eau potable, le dossier doit rappeler qu'une séparation totale est nécessaire en permanence entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés*	Les compléments seront ajoutés au règlement écrit
Préfecture	Eaux pluviales	*Il convient de rappeler la règlementation encadrant les conditions de réutilisation des eaux pluviales. De plus les OAP peuvent disposer de principes généraux concernant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales*	Les compléments seront ajoutés au règlement écrit
Préfecture	Eaux usées	*Le PLUi doit veiller à garantir l'adéquation entre le développement du territoire et la capacité de traitement des stations d'épuration existantes ou en projet (...) et d'indiquer les solutions envisagées dans le cas d'une capacité épuratoire insuffisante.*	Les compléments seront ajoutés au dossier
Préfecture	Eaux usées	*Les réseaux d'assainissement des différentes communes ne sont pas joints au dossier*	En fonction de la disponibilité des pièces, les éléments seront annexés au PLUi
Préfecture	Eaux de baignade	*La baignade sur le plan d'eau de Bouère n'est pas précisée (cette baignade est autorisée bien que non surveillée)*	Les compléments seront ajoutés au dossier

SAGE Mayenne	Zones humides	**Compléter l'EIE s**ur les zones humides avec la réalisation d'un inventaire des zones humides fonctionnelles (par commune : méthode, superficies inventoriées et par typologie, densité...) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes à l'instar de ce qui a été fait sur l'ensemble des PLUi en cours sur le département de la Mayenne. De fait la carte de la TVB présentant des données partielles sera à compléter sur le volet "zones humides" (dans l'EIE et le PADD). Les zones humides ainsi inventoriées doivent être identifiées en application des dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, ou à minima, que les ZH potentielles (cartes des sols hydromorphes et pré-localisations des ZH de la DREAL) soient identifiées en application de ces dispositions. Par ailleurs, les symboles utilisés pour représenter les zones inondables, les sols hydromorphes et la pré-localisation des ZH de la DREAL rendent difficile la lecture du règlement graphique. **Préservation des ZH :** La rédaction relative aux ZH fonctionnelles est très intéressante mais ne s'applique qu'aux deux communes ayant un inventaire. Le CLE demande que les ZH précédemment inventoriées soient préservées au travers du règlement écrit. Ou à minima que la protection s'applique également aux ZH potentielles en complément de l'étude de localisation.	La demande porte sur la réalisation d'un inventaire des zones humides fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, impliquant le lancement d'un marché spécifique et un décalage considérable du calendrier d'approbation. La collectivité a fait le choix de ne pas relancer d'inventaire ZH fonctionnelles dans le cadre du PLUi. La collectivité et le groupement ont consulté la DDT53 quant à la manière d'intégrer les données existantes de connaissance des ZH sur le territoire.
SAGE Mayenne	Zones humides	*Les zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement doivent être systématique reportées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation du PLUi. Il conviendra d'exclure les zones humides des secteurs d'OAP ou d'inscrire leur préservation en tant que principe d'aménagement*	Les compléments seront intégrés au règlement.

SAGE Mayenne	Gestion des eaux pluviales	*Axe 3.3 du PADD :* *La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée ainsi que la gestion alternative au "tout tuyau". Pour favoriser ce mode de gestion, il est préférable d'inscrire "zéro rejet" sauf impossibilité technique*	Les compléments seront intégrés au PADD.
SAGE Mayenne	Gestion des eaux pluviales	*Manque de cohérence entre le PADD (gestion raisonnée de la ressource et maîtrise du risque d'inondation) et la rédaction du règlement écrit (cible principalement les réseaux d'eau pluviale, s'ils sont existants ou suffisants, pour l'évacuation). Ainsi, pour renforcer la portée du règlement, la rédaction suivante est proposée :* "Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils : - N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, - Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositions présentées ci-dessous visent toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. - Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à éviter d'imperméabiliser et assurer l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et si besoin leur stockage, afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle en "zéro rejet". - En cas d'impossibilité technique avérée dont la justification incombe au pétitionnaire lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme : *Le rejet des eaux pluviales pourra être autorisé si leur volume est limité et que le rejet se fait à faible débit en prenant en compte le ruissellement originel et ce sans l'aggraver dans des	Les modifications seront apportées au règlement littéral dans ce sens.

		conditions techniques définies par le service d'assainissement, *Le rejet sera dirigé de préférence vers le milieu naturel, *En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers les réseaux collecteurs doivent l'être par des dispositifs appropriés. - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant. Le pétitionnaire doit définir les moyens de traitement en fonction du niveau et du type de risque et en rapport avec la sensibilité du milieu récepteur. - La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation." La CLE rappelle que les bassins tampon, ouvrages déjà généralisés pour la gestion classique des eaux pluviales, ne constituent pas une alternative. Par ailleurs, la végétalisation des façades ou murs n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales (contrairement à celle des toitures et terrasses également citées dans le document) En complément de la proposition ci-dessus, une disposition peut être ajoutée dans l'article 8 sur les voiries afin de limiter le plus possible l'imperméabilisation des sols, notamment par la réduction au strict nécessaire des emprises des voies.	
SAGE Mayenne	Marge de recul des cours d'eau	*Le règlement prévoit, en dehors des zones U et AU, une interdiction de nouvelle construction à moins de 15 mètres à partir des berges des cours d'eau. Cette disposition est à étendre aux zones urbaines et à urbaniser où le développement du territoire va être plus prégnant afin d'assurer la protection des cours d'eau mais également des biens de personnes.*	Les élus seront réinterrogés sur ce sujet avant approbation du PLUi.

SAGE Mayenne	Protection contre le risque inondation	*Le PLUi prévoit la préservation de toute urbanisation nouvelle des zones inondables situées en dehors des zones urbanisées. La CLE souhaite avoir confirmation que les zones à urbaniser sont également concernées par cette disposition.* *Pour assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque inondation, il est proposé pour l'ensemble des construction autorisées, de compléter le règlement sur les points suivants :* *- Le premier niveau de plancher de toute construction autorisée placé à au moins 50cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.* *- L'interdiction de sous-sol et l'aménagement des sous-sols existants pour une destination d'habitation.*	"La CLE souhaite avoir confirmation que les zones à urbaniser sont également concernées par cette disposition." : c'est bien le cas et le sens même de l'objectif poursuivi par le PLUi. Demande de complément du règlement littéral, la première proposition n'est pas retenue par les élus au vu des difficultés qu'elles peuvent apporter pour les constructions existantes. La deuxième disposition sur les sous-sols sera intégrée au règlement écrit.
CRPF / Syndicat Forestier	Protection des boisements	*Sur les 279ha de boisement classé au titre de la loi paysage :* *Il est préférable de classer ces boisements en EBC, d'après les préconisations du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). En effet la Loi Paysage est appropriée pour de petits ilots boisés en zone urbaine mais l'est moins pour les boisements non urbains de surface plus importante.*	Les élus souhaitent conserver une certaine souplesse dans la gestion de certains boisements de surface réduite. C'est pour cela que les boisements à protéger ne seront pas modifiés en EBC.
SAGE Mayenne	Haies bocagères	***Compléter l'EIE :*** *- sur les haies bocagères (par commune : méthode utilisée, source de la donnée, linéaire inventoriée et densité, linéaire inscrit sur le règlement graphique...) au regard de l'hétérogénéité des données entre les communes (pour les communes qui ne semblent pas avoir eu d'inventaire participatifs, une faible part des haies pré-localisées par la fédération des chasseurs y ont été répertoriées) De fait la carte de la TVB présentant des données partielles sera à compléter sur le volet "milieu bocager" (dans l'EIE et le PADD)* ***Protection des haies :*** *Vu le niveau de protection hétérogène à l'échelle de la Communauté de communes, les haies doivent être, à minima*	Des compléments et modifications seront intégrés à l'Préfecture Initial de l'Environnement. Des compléments seront réalisés sur le niveau de protection des haies en ajoutant les haies d'intérêt hydraulique.

		celles à enjeu hydraulique, identifiées en application des dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.	

VIII. Prévention des risques

ORGANISME	THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
Préfecture	Risque industriel	*La société Aprochim est classée SEVESO seuil haut. Le risque industriel associé à la société Aprochim doit donc être pris en compte dans le PLUi notamment au niveau du diagnostic, du règlement graphique et des dispositions règlementaires.*	Les compléments seront apportés aux pièces concernées afin d'assurer une bonne prise en compte du risque industriel
Préfecture	Aléa minier	*La zone d'extension urbaine "le bourg ouest" à la Bazouge de Chéméré se situe en partie nord-ouest de l'aléa effondrement de l'étude détaillée des aléas miniers du bassin houiller de Laval. La partie nord-ouest de cette extension urbaine doit rester inconstructible et les OAP correspondantes sont à réétudier dans leur globalité pour prendre en compte cette contrainte.*	Le risque sera pris en compte et la zone AU revu selon l'étude. Les OAP intègreront dans leurs dispositions écrites des principes de nature à préserver les futurs habitants de ce risque.
Préfecture	Risque transport de matière dangereuse	*La règlementation pour les zones de danger identifiées autour des canalisations de gaz est renforcée. Le PLUi doit prendre en compte cette SUP ainsi que les contraintes imposées en matière d'urbanisation. (Voir avis p32)*	Le règlement écrit prendra en compte ce risque dans les dispositions générales en reprenant les prescriptions des arrêtés préfectoraux.
Préfecture	Aléa minier	*Les dispositions générales du règlement écrit doivent reprendre les restrictions édictées dans la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers (...) Toute urbanisation nouvelle est interdite et les travaux sur les constructions existantes sont limités. (Voir p 31 de l'avis)*	Le règlement écrit prendra en compte ce risque dans les dispositions générales en reprenant les dispositions de la circulaire.
Préfecture	Risque inondation	*Des terrains classés en zones U, Ul et Ub sur le territoire des communes d'Arquenay, Bouère, la Cropte et Saint-Denis-du-Maine se situent en zone inondable. En vue de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées, les dispositions générales du règlement écrit sont à compléter pour interdire les constructions nouvelles et règlementer les extensions et les annexes des habitations existantes.*	Des vérifications seront effectuées et les élus réinterrogés sur le classement en U de certaines parcelles répertoriées dans les Atlas des Zones Inondables. Il est rappelé néanmoins que les Atlas des Zones Inondables n'ont pas de portée règlementaire comme les PPRi. Le règlement écrit précisera les dispositions demandées.

Préfecture	Risque inondation	*Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation doit être interdit en zone inondable et les bâtiments identifiés doivent être retirés pour ne pas accroître la population en zone vulnérable (exemple : "Panlivard" et "Vauclardais" à Ballée, "la Basse Saulaie" à la Cropte)*	Les changements de destination identifiés en zone inondable seront retirés.
Préfecture	DDRM	*Il convient de faire référence au DDRM de 2017 (p122 à 145 RP)*	La référence sera faite dans le rapport de présentation
Préfecture	Risque inondation	*Il convient de rectifier la référence d'un AZI, à savoir que le territoire est concerné par l'AZI de l'Ouette et non l'AZI du Treulon (p139)*	La référence sera corrigée
Préfecture	Risque mouvement de terrain	*La commune de Cossé en Champagne est également concernée par 8 cavités naturelles. La carte figurant p141 concernant les cavités souterraines doit les mentionner*	Le dossier sera complété en ce sens, sous réserve de disponibilité de la donnée SIG
Préfecture	Risque minier	*Il doit être précisé que le territoire est concerné par des concessions minières. (Voir p 27 de l'avis)*	Le dossier sera complété en ce sens
Préfecture	Risque inondation	*A la page 47 du document "justification des choix", il convient de supprimer la proposition d'un retrait de 15 mètres à partir des berges pour toute nouvelle construction en zone inondable*	La phrase en question du document "justification des choix" précise que le PLUi prend en compte le risque d'inondation par une marge de recul des constructions qui concerne tous les cours d'eau (et non pas uniquement en zone inondable), ce qui permet de surcroit de gérer le risque de manière globale, et non pas uniquement dans les secteurs où le risque est avéré et connu actuellement. Les justifications des choix ne seront pas modifiées.
Préfecture	Risque	*La liste des constats (page 9) et la liste des chiffres clés (page 81) doivent être complétées. Il doit être précisé par ailleurs que le territoire est également concerné par le risque minier*	Le dossier sera complété en ce sens, sous réserve de transmission des données à jour par la collectivité
Préfecture	Nuisances sonores	*Le rapport de présentation fait état de zones de développement de l'éolien (...) Il peut être précisé qu'une distance d'au moins 500 m par rapport aux limites des zones urbanisables existantes ou futures doit être respectée de manière à limiter l'impact de la population aux nuisances sonores*	Le dossier sera complété en ce sens
Préfecture	Radon	*Le PLUi ne dispose d'aucune prescription règlementaire particulière pour le risque radon (voir p 28 de l'avis)*	Le dossier sera complété en ce sens

Préfecture	Rayons non-ionisants	*Les lignes électriques implantées sur le territoire intercommunal sont reprises dans le plan des SUP. Il convient d'indiquer si elles sont implantées à proximité d'établissements sensibles*	Le dossier sera complété en ce sens
Préfecture	Risque industriel	*Il est précisé que des bâtiments industriels non SEVESO méritent une attention particulière dont la société Aprochim basée elle aussi sur la commune de Grez-en-Bouère. Or il s'avère que la société Aprochim est également classée SEVESO seuil haut*	La référence sera corrigée
Préfecture	Sites et sols pollués	*Pour les sites et sols pollués (...) il convient de préciser les informations permettant de s'interroger sur leur compatibilité sanitaire avec les usages prévus dans le projet de PLUi*	Le dossier sera complété en ce sens, sous réserve de disponibilité de la donnée et sa transmission par la collectivité
Préfecture	Activités polluantes atmosphériques	*Le rapport de présentation ne fait pas état d'activités polluantes atmosphériques sur le territoire. Il aurait cependant pu citer les ICPE et les carrières implantées sur le territoire (ex de la carrière de la Bretonnière à Maisoncelles-du-Maine) comme émettrices de polluants atmosphériques avec les retombées autour des sites en exploitation.*	Le dossier sera complété en ce sens
Préfecture	Prévention des allergies	*Voir recommandations avis p 30*	Le dossier pourra être complété en ce sens
Préfecture	Nuisances sonores	*Dans les OAP il est prévu qu'une bande d'intégration paysagère entre les zones d'activités artisanales/industrielles futures et les zones d'habitat soit créée ou maintenue (...) il semble que ce ne soit pas systématiquement le cas comme pour l'OAP du secteur "ZAC du Moulin à vent sud" de Meslay-du-Maine vis-à-vis de la zone d'habitat à proximité*	Les OAP seront corrigées
Préfecture	Nuisances sonores	*Les OAP concernées par des nuisances sonores en bordures des infrastructures routières et ferroviaires bruyantes auraient pu utilement rappeler ces nuisances et proposer des orientations visant à les limiter notamment concernant les zones réservées à l'habitat.*	Les OAP seront corrigées
Préfecture	Nuisances sonores	*Il convient de veiller à ce l'implantation de haies soit effective et suffisante entre les sites générant des nuisances et les secteurs d'habitation de manière à prévenir les nuisances sonores. (Ex Arquenay)*	Les OAP seront corrigées

Préfecture	Nuisances sonores	*Il convient de reporter dans les documents annexes et non sur le règlement graphique, la marge affectée par le bruit de ces infrastructures qui génèrent des nuisances sonores*	Le dossier sera complété en ce sens
Préfecture	Périmètre sanitaire agricole	*Néanmoins ce périmètre sanitaire soit être reporté dans les documents annexes du PLUi sur le plan des contraintes, au même titre que les nuisances sonores, les zones de présomption archéologique, etc.*	Le dossier sera complété en ce sens
Préfecture	SUP I1	*Il est nécessaire de reporter sur le plan des SUP la servitude I1 concernant la maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz existantes (SUP1 dans le PAC)*	Le dossier sera complété en ce sens

IX. Observations et recommandations complémentaires sur les documents composant le PLUi

ORGANISME	THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
Etat	Rapport de présentation	*En page 8 doit être complété afin de mentionner que les communes de la CCPMG sont actuellement couvertes par 2 POS, 8 PLU et 5 cartes communales. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les 5 cartes communales doivent être abrogées suivant une procédure conjointe qui sera soumise à enquête publique concomitamment au PLUi.*	Le dossier sera complété en ce sens
Etat	Rapport de présentation	*En page 156 à 178, sont présentées les évolutions graphiques du PLUi par rapport au PLU existants (...) mais ne donne pas d'explications pour justifier les changements notamment la forte diminution des superficies de zones N sur les communes de Saint-Brice et Villiers- Charlemagne.* *Le titre du chapitre 9 peut être renommé "évolution par rapport aux documents d'urbanisme existants"* *Il est nécessaire de préciser pour chaque commune, le document d'urbanisme existant et en l'absence de celui-ci indiquer "commune soumise au règlement national d'urbanisme (RNU)* *Enfin il apparait les erreurs suivantes : la commune d'Arquenay dispose d'une carte communale, la commune du Buret est actuellement couverte par un POS et la commune de Saint-Denis-du-Maine un PLU.* *Pour les communes disposant d'une carte communale, en dehors de la zone urbaine classée zone constructible, le reste du territoire est classé en zone non constructible (NC). Sur les plans de comparaison, l'utilisation de la trame N (vert) fait référence à la zone N des PLU et induit en erreur. (...) Une trame spécifique NC doit être appliquée car c'est le RNU qui s'applique dans ces zones.*	Le dossier sera complété en ce sens

Etat	Rapport de présentation	*En p 189 (...). L'étude complète ayant abouti à l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination peut être intégré en annexe du PLUi.*	L'inventaire des changements de destination a été effectué par les élus du territoire. Les disparités de rendu et les ajouts réalisés au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi, ne permettent pas d'annexer l'étude exhaustive des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Etat	Rapport de présentation	*Il est indispensable d'indiquer le nom des lieux-dits concernés par un STECAL.*	Le dossier sera complété en ce sens
Etat	Rapport de présentation	*Le positionnement des couches de délimitation des STECAL et du bâti existant sur les sites est souvent en décalage par rapport à la vue aérienne, ce qui a pour conséquence des tracés de périmètres coupant des bâtiments ou n'incluant pas la totalité des bâtiments, installations ou aménagement constituant le site. Voir liste p 36 avis*	Les données du cadastrer et la photo-aérienne peuvent être en décalage, dans ce cas, il faut prendre en compte le cadastre la photo-aérienne est indicative pour exposer l'occupation du sol. Néanmoins plusieurs limites de STECAL coupe des bâtiments en deux, ces tracés seront revus.
Etat	Règlement	*Pour les communes de Saint-Brice et Val-du-Maine, il convient de préciser sur les plans, le nom de la commune déléguée.*	Le dossier sera complété en ce sens
Etat	Règlement	*Il convient de retirer des plans du règlement graphique : la couche de pré-localisation des zones humides de la DREAL, les zones de nuisances sonores et le périmètre de protection des captages d'eau*	Le dossier sera complété en ce sens
Etat	Règlement	*Lorsque les zones humides représentent de grandes étendues ou longent des cours d'eau, elles n'ont pas vocation à être zonées en zone A mais en zone N (voir liste exemple p37 avis)*	Le dossier sera complété en ce sens
Etat	Règlement	*La trame identifiant les EBC ne doit pas inclure des bâtiments existants (voir liste exemple p37 avis)*	Le dossier sera complété en ce sens
Etat	Règlement	*Les linéaires de haies ou plantations à créer dans le cadre des OAP doivent être reportés sur le règlement graphique*	Afin de limiter les entrées légende, les linéaires de haies à créer ne seront pas reportés sur les documents graphiques. Les haies à protéger sont déjà en cohérence avec les documents graphiques du PLUi.
Etat	Règlement	*Les marges de recul au titre de la loi Barnier doivent être matérialisées correctement sur le règlement graphique (voir liste p37 avis)*	Le dossier sera complété en ce sens

Etat	Règlement	*Il est nécessaire d'indiquer le nom des axes routiers et les distances des marges de recul afin de distinguer les axes soumis à la "loi Barnier" des autres axes soumis au code de la voirie départementale. Sinon il convient d'utiliser des trames différentes.*	Les marges de recul précisées sur les documents graphiques correspondent uniquement aux marges de recul au titre la Loi Barnier, ce qui permet de les distinguer des autres marges mentionnées par écrit dans le règlement.
Etat	Règlement	*La légende risque technologique liée à l'entreprise Brenntag doit être retirée de la légende des plans des autres communes non concernées.*	La légende ne sera pas retirée des autres plans, mais une précision sera apportée sur sa localisation pour limiter les confusions.
Etat	Règlement	*L'intitulé des ER 21 et 24 semble erroné (voir p37-38 avis)*	Ces éléments seront vérifiés avec la commune concernée.
Etat	Règlement	*La zone UE de la "Gare" est impactée au sud par un boisement à protégé. Cette partie doit être reclassée en zone agricole puisqu'elle n'a pas vocation à être urbanisée. De plus compte tenu de son éloignement avec le bourg, il est préférable de l'identifier dans un STECAL à vocation d'activités économiques AE.*	L'entreprise vient d'être reprise avec un projet connu comprenant des besoins d'extension sur le site. Pour la partie, il n'y a pas de constructions envisagées mais un souhait de conserver le périmètre ainsi car il correspond à l'emprise actuelle de l'entreprise.
Etat	Règlement	*la petite zone UB de "l'Hommeau" ne compte qu'une seule habitation. Elle doit être zonée A compte tenu de l'évolution du bâti existant qui y est autorisée. S'il s'agit d'une activité économique, il convient alors de lui préférer un STECAL AE.*	Le zonage sera maintenu, malgré la légère coupure d'urbanisation, cette habitation est comprise dans l'agglomération de Meslay-du-Maine, d'autant que le zonage ne permet pas d'extension de l'urbanisation et ne remet pas en cause la coupure d'urbanisation existante.
Etat	Règlement	*Afin de mettre en cohérence les OAP et le règlement graphique le secteur "bourg sud2" à Saint-Charles-la-Forêt doit passer en 2AUh*	La zone sera passée en 2AUH
Etat	Règlement	*Le périmètre de la carrière à Maisoncelles-du-Maine ne reprend pas l'ensemble des parcelles autorisées par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du 29 décembre 2017 (voir avis p38)*	Les parcelles au nord de "la Bénerie" vont faire l'objet d'une demande d'extension en septembre (2020) prochain d'où leur insertion dans le périmètre NC. Concernant les parcelles autour du lieu-dit "le Menil", elles ne sont plus exploitées et vont faire l'objet d'une demande d'abandon prochainement, d'où leur retrait du périmètre NC.
Etat	OAP	*Mettre en adéquation les informations de densité, superficie et dénomination des secteurs, nombre de logements à produire entre les chapitres "urbanisation générale", "organisation globale" et les encadrée des schémas de synthèse de l'OAP de chaque commune*	Les informations seront mises en cohérence

Etat	OAP	*Dans les secteurs en bordure de routes classées "à grande circulation" non urbanisés à ce jour, les marges de recul liées à l'application de la loi « Barnier » doivent être reportées sur les OAP*	Les marges de recul sont précisées sur les OAP concernées, conformément aux études lois Barnier réalisées sur ces secteurs.
Etat	Règlement	*Des modifications sont proposées pour l'article 8 - voirie, accès et stationnement (p39 avis)*	Des modifications pourront être apportées au dossier sur la base des recommandations formulées
Etat	Règlement	*Des modifications sont proposées pour l'article 6 - aspect extérieur des constructions (p39 avis)*	Des modifications pourront être apportées au dossier sur la base des recommandations formulées
Etat	Règlement	*Des modifications sont proposées pour les zones U et AU (p40 avis)*	Des modifications pourront être apportées au dossier sur la base des recommandations formulées
Etat	Règlement	*Des modifications sont proposées pour les zones A et N (p40 avis)*	Des modifications pourront être apportées au dossier sur la base des recommandations formulées
Etat	Annexe SUP	*Les annexes relatives au SUP doivent comporter une liste détaillée de l'ensemble des SUP (...) les SUP JS1, T4 et T8 sont à ajouter à la liste*	Le dossier sera complété
Etat	Annexe SUP	*L'annexe "4. f" (...) n'a pas lieu d'être (...) En revanche les arrêtés de protection de captage doivent être annexés au fichier SUP "4.a".*	Le dossier sera complété
Département	Règlement	*Des précisions peuvent être apportées sur les marges de recul issues du règlement de voirie départementale (voir avis p3)*	Les corrections seront apportées au règlement écrit
Département	Loi Barnier	*Dossier loi Barnier des corrections à apporter (voir avis p3)*	Les corrections seront apportées au dossier lois Barnier
Département	OAP	*Des observations particulières à intégrer sur les accès et dessertes des sites de projet (voir p4 avis)*	Les demandes effectuées par le département seront examinées par les élus et pourront par la suite être intégrées aux OAP.
Département	Emplacements réservés longitudinaux	*Suite à des échanges avec votre service SIG, des modifications ont été transmises le 08/01/2020 (...) Ces éléments sont à intégrer dans le PLUi approuvé.*	Les corrections seront apportées au règlement graphique
Département	Emplacements Réservés ponctuels	*Des corrections sont à apportées sur les objets ou bénéficiaires de plusieurs ER.* *Des emplacements réservés ponctuels n'ont pas été repris sur les communes d'Arquenay, Bazougers, Beaumont-pied-de-Bœuf, Bouère, Le Bignon-du-Maine et Val-du-Maine.*	Les corrections seront apportées au règlement graphique, en fonction des données transmises par le département.

Département	Emplacements Réservés liaison douce	*Il convient de s'interroger sur la pertinence d'un emplacement réservé le long de la RD28 au vu du projet en cours de la commune avec l'appui du département.*	L'emplacement réservé sera supprimé
Département	Servitude d'utilité publique	*Les servitudes EL7 sont à supprimer dans la liste et les plans.*	Les corrections seront apportées au dossier

X. Avis des communes

THEMATIQUE	AVIS DONNES A L'ARRET DU PROJET	OBSERVATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MESLAY-GREZ
BAZOUGERS (avis favorable avec observations)		
Modification emplacement réservé OAP	***Modification zone OAP :*** *- réserver un passage pour créer une liaison entre la zone de la salle de sport, des écoles, des logements Mayenne Habitat et le plan d'eau, la route de Soulgé.* *- Enlever parcelle constructible d'un particulier sud-ouest de la zone et boisement ne présentant aucun intérêt*	Les modifications seront apportées
Changement de destination bâtiment	***Bâtiments pouvant changer de destination :*** *- Le Bois Jousse (lieu-dit Ouest du bourg en zone A)* *- Le Prieuré, 3 bâtiments pouvant être transformé en habitation (lieu-dit Est du bourg en zone A)* *- La rue, 1 longère (lieu-dit Ouest due la commune en zone AE)* *- L'Ecorce Bouvière (* *- La Jeussière (lieudit ouest du bourg en zone A)*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
BOUERE (avis favorable avec réserves)		
Changement de destination bâtiment	***A ajouter :*** ***- 2 bâtiments au lieu-dit "Launay-Guinard"*** ***- 2 bâtiments au lieu-dit "L'Hommée" (sud du bourg)*** ***- 2 bâtiments au lieu-dit "La Grande Lande"*** ***(Ces 3 sites ne sont plus des sièges d'exploitation)***	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Modification du règlement	*Passer les annexes de 50m2 à 100m2 maximum en zone A*	Les élus seront réinterrogés avant l'approbation du PLUi
Modification du règlement	*Pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m2 : Donner la possibilité d'extension à hauteur de 80% d'emprise au lieu d'une limitation à 50m2*	Les élus seront réinterrogés avant l'approbation du PLUi

Haies	*Conservation des haies :* *- Que les haies à répertorier soient faites au vu du classement réalisé pour la PAC* *- Que les haies bordant les sentiers pédestres sur les plans soient indiquées des 2 côtés*	Les données PAC ne sont pas accessibles, les haies bordant les sentiers pédestres seront intégrées.
CHEMERE LE ROI (avis favorable avec observations)		
Changement de destination bâtiment	*Lieu-dit "Les bois" : pastillage du bâtiment (fiche en annexe de l'avis)*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Modification de zonage	*Moulin de Thévalles : Modification de la classification en NT au lieu de NL*	La commune sera réinterrogée sur le projet porté sur cet espace localisé dans un site inscrit.
COSSES-EN-CHAMPAGNE (avis favorable)		
GREZ EN BOUERE (avis favorable)		
LA CROPTE (avis favorable)		
LE BIGNON-DU-MAINE (avis favorable)		
MAISONCELLES-DU-MAINE (avis favorable)		
MESLAY-DU-MAINE (avis favorable avec observations)		
Modification de zonage	*Introduire les parcelles cadastrées section AB n°30-33 et 34 dans la zone UA*	Les modifications seront apportées
Modification de zonage	*Introduire une partie de la parcelle cadastrée section AD n°453 et la parcelle AD n°435-436 et 23 dans la zone UA*	Les modifications seront apportées
Changement de destination	*Ajouter 3 bâtiments sur la parcelle cadastrée section A n°89*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée section C n°47*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée section C n°437*	
Changement de destination	*La Grande Mouillère : une partie du bâtiment (parcelle C n°541)*	
Changement de destination	*La Bodinière : une partie du bâtiment (parcelle C n°541)*	

Changement de destination	*Supprimer le changement de destination sur la commune de Meslay (limite entre Buret et Meslay du Maine, lieu-dit "Le Cormier")*	Les modifications seront apportées
Changement de destination	*Supprimer le changement de destination sur la commune de Meslay (limite entre Buret et Meslay du Maine, lieu-dit "La forge")*	Les modifications seront apportées
Boisement à protéger	*Ajouter boisement à protéger parcelle C n°340*	Les modifications seront apportées
Marges de recul RD	*Continuer pointillés jusqu'en limite de Zone*	Les modifications seront apportées
Marges de recul RD	*Supprimer pointillés depuis la parcelle E n°546*	Les modifications seront apportées
Marges de recul RD	*Continuer pointillés jusqu'en limite de parcelle C n°23*	Les modifications seront apportées
Modification de zonage	*Supprimer couche sur bâti parcelle AE n°656*	Les modifications seront apportées
Modification de zonage	*Ancienne décharge : (bâtiment manquant ?)*	La donnée cadastre est utilisée pour faire apparaître le bâtis, cette donnée ne peut être modifiée.
Ajout bâtiment	*Ajout bâtiment parcelle AC n°472*	La donnée cadastre est utilisée pour faire apparaitre la bâtis, cette donnée ne peut être modifiée.
Modification de zonage	***Atlas des zones inondables :*** *ne pas mettre de couleur, mélanger avec la couleur verte du zonage N*	La représentation de la donnée pourra être effectuée en fonction des autres demandes de forme effectuées.
Modification des SUP	***Annexes 4.A SUP :*** *Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques aériennes ou souterraines : à rectifier (prendre les SUP du PLU)*	La donnée des SUP est transmise par les services de la DDT et uniquement mise en forme dans le cadre du PLUi. En fonction des données transmises les plans seront corrigés.
Modification des SUP	*Canalisations PERREAULT réseau AEP et EU traversant la commune : à mettre dans servitudes*	Les annexes sanitaires seront mises à jour pour l'approbation du PLUi
Modification des annexes nuisances sonores	***Annexes 4.e. Nuisances sonores :*** *Continuer le tracé des nuisances sonores dans le centre de Meslay du Maine*	La donnée des nuisances sonores est transmise par les services de la DDT et uniquement mise en forme dans le cadre du PLUi. En fonction des données transmises les plans seront corrigés.
Modification de zonage	*Orthographe lieu-dit :* *- LES CARREAUX et non CARREAU*	SIG reprise de la table attributaire des lieux dits

	- ARCIS et non ARSIS	
Modification de zonage	***Ajouter sur le plan :*** *le lotissement des Néfliers, l'usine METHAMAINE, les terrains de foot, l'hippodrome, les ronds-points, ...*	Cette modification ne pourra pas être possible le fond de plan cadastrale est identique à l'échelle du PLUi.
Modification de zonage	*Zone de sensibilité archéologique et ZPPA (zone de présomption archéologique) :* *Que l'on fasse figurer les ZPPA au zonage. Le règlement y fait référence mais elles ne figurent pas au zonage.*	Les ZPPA seront représentées en annexes du PLUi.
Modification des annexes	*Annexe 4.i. : à renommer en zone de sensibilité archéo, et non ZPPA (car deux périmètres diffèrent)*	Les ZPPA seront représentées en annexes du PLUi.
Modification de zonage	*Zonage d'assainissement non collectif à revoir :*	Les annexes sanitaires seront mises à jour pour l'approbation du PLUi
RUILLE FROID FONDS (avis favorable avec observations)		
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "La Primaudière"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Ajouter 2 bâtiments, lieu-dit "Les Léards"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Grande Ecorce"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Petite Ecorce"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "La Cour de Froid Fonds"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le Grand Marais"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le Chalet des Platanes"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "L'Ecotté"*	
Changement de destination	*Ajouter 2 bâtiments, lieu-dit "Le Cellier"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le Patis"*	

Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "La Hamonnière de Froid Fonds"*	
Changement de destination	*Ajouter 2 bâtiments, lieu-dit "La Patrière"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "La Mare"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "La Hamonière 1"*	
SAINT CHARLES LA FORET (avis favorable)		
SAINT DENIS DU MAINE (avis favorable avec observations)		
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "L'Oisillère"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le Petit Vauvéron"*	
VAL DU MAINE (avis favorable avec observations)		
Modification de zonage	*Modification de la zone 1AUE : prévoir la même surface seulement sur la parcelle C n°186 (chemin de la Croix de Pierre)*	Les modifications seront apportées
Modification de zonage	*Extension de la zone 1AUE sur l'ensemble de la parcelle constructible D n°329 (rue de la libération)*	Après entretien avec la commune, pour fixer les limites précises de la zone, les modifications seront apportées.
Changement de destination	*Modifications des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, lieu-dit "Le Grand Rousson"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Ajouter 2 bâtiments, lieu-dit "Les Moulins de Gandouin"*	
ARQUENAY (avis favorable)		
BANNES (avis favorable)		
BEAUMONT PIED DE BOEUF (avis favorable)		
LA BAZOUGE DE CHEMERE (avis favorable avec observations)		
Arbre remarquable	*Ajouter un arbre remarquable au lieu-dit de la Raudière.*	Les modifications seront apportées
Espace boisé classé	*Ajouter un espace boisé classé près du lieu-dit de La Motte.*	Les modifications seront apportées

Inventaire des haies	*Ajouts de haies existantes au carrefour des RD130 et RD570 dit carrefour "du Gast" à La Pommeraie.*	Les modifications seront apportées
Inventaire des haies	*Suppression de haies inexistantes à la Tesserie.*	Les modifications seront apportées
LE BURET (avis favorable avec observations)		
Lieu dits	*Le nom des lieux-dits doit être correctement localisés* *Tous les lieux-dits aient leur nom inscrit*	Les noms des lieudits sont issus d'une base de données, les modifications seront apportées en fonction de l'évolution de cette base de données.
Inventaire patrimoine	*Les petits patrimoines doivent être correctement localisés*	En fonction des retours effectués par la commune, les erreurs de localisation seront corrigées.
Changement de destination	*Les changements de destination doivent être indiqués sur les bâtiments concernés*	En fonction des retours effectués par la commune, les erreurs de localisation seront corrigées.
SAINT BRICE (avis favorable avec réserves)		
Inventaire cours d'eau / zonage	*Tous les cours d'eau doivent être référencés, classés en zone N (Bénissère, le ruisseau de l'étang de Cérucy, etc …). Tous les cours d'eau doivent être bien identifiés dans le code de l'environnement.*	En fonction des retours effectués par la commune, les cours d'eau seront positionnés
Préservation des haies	*Le maintien des haies doit être préservé. Les modifications doivent se faire en concertation avec les élus de la communauté de communes et les élus communaux ou les représentants de la commune historique (en cas de commune nouvelle).*	Un complément sera effectué pour harmoniser la protection des haies à l'échelle du territoire de l'intercommunalité. En aucun cela ne remettra en cause le choix des communes qui ont souhaité préserver l'intégralité du linéaire bocager.
Modification de zonage	*Le hameau de Bellebranche doit être en zone NH (Château + gîte + bâtiments)*	La commune sera réinterrogée pour clarifier la demande et le projet porté sur ce lieu-dit.
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "La Fosse"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Ajouter 2 bâtiments, lieu-dit "La Grande Métairie"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Molancé"*	
Changement de destination	*Ajouter 2 bâtiments, lieu-dit "Le Pré Clos"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Les Saintonnières"*	

Changement de destination	*Supprimer 1 bâtiment, lieu-dit "Les Saintonnières"*	Les modifications seront apportées
Changement de destination	*Ajouter 2 bâtiments, lieu-dit "Le pressoir"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Supprimer 1 bâtiment, lieu-dit "Le pressoir"*	Les modifications seront apportées
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Launay"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Supprimer 1 bâtiment, lieu-dit "Launay"*	Les modifications seront apportées
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le Rocher"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Supprimer 1 bâtiment, lieu-dit "Le Rocher"*	Les modifications seront apportées
Changement de destination	*Ajouter 5 bâtiments, lieu-dit "Bellebranche"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le petit Joubert"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le grand Joubert"*	
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le Grand Coudray"*	
Changement de destination	*Supprimer 1 bâtiment, lieu-dit "Le Grand Coudray"*	Les modifications seront apportées
Changement de destination	*Ajouter 1 bâtiment, lieu-dit "Le Genouillère"*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
VILLIERS-CHARLEMAGNE (avis favorable avec réserves)		

Changement de destination	*Le membres du conseil municipal ont proposé un certain nombre de bâtiments en campagne qui pouvaient potentiellement faire l'objet d'un changement de destination. Certains d'entre eux n'ont pas été retenus au motif qu'ils étaient à proximité d'activités agricoles. Il est demandé à ce que ces dossiers soient réétudiés au regard particulier de l'activité uniquement de stockage de matériel agricole.*	Après vérification que ces bâtiments ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité, ils pourront être ajoutés.
STECAL	*Prise en compte de STECAL tels que ceux-ci, présentés en CDPENAF (liste non exhaustive) :* *- Emmaüs* *- Le Robinard* *- Art paysage* *- Le Domaine des Mille Oiseaux* *- La SARL Rémon à la Loge* *- Le gîte des Anthoudières* *- Le gîte de la Goupillère* *- Etc.*	Les STECAL seront maintenus et leur délimitation ajustée suivant l'avis rendu par la CDPENAF (voir présent mémoire en réponse) et les choix effectués par les élus.
Modification de zonage	*Prise en compte des ajustements de zonage en zone agglomérée au regard en particulier des dispositions du PLU actuel :* *- Limitation de la zone constructible actuelle au profit d'un zonage en N "Le secteur des Jardins Plan d'eau du Lac"*	Les modifications seront apportées
Modification de zonage	*Prise en compte des ajustements de zonage en zone agglomérée au regard en particulier des dispositions du PLU actuel :* *- Demande de classement en UB des parcelles 378 / 1143 / 924 / 235 / 236 situées en agglomération et facilement raccordables au réseau "Le secteur de la route de Ruillé"*	La commune sera réinterrogée pour clarifier la demande et le zonage ajusté en conséquent.
Modification de zonage	*Prise en compte des ajustements de zonage en zone agglomérée au regard en particulier des dispositions du PLU actuel :* *- Reprise des anciennes limites UB dans le PLUi actuel "Le secteur des Convenancières"*	La commune sera réinterrogée pour clarifier la demande et le zonage ajusté en conséquent. Les fonds de jardin étant potentiellement humides.

XI. Avis de la MRAE

Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation		
Diagnostic socio-économique du territoire	*Données du diagnostic socio-économique sont le plus souvent arrêtées en 2013 (les dynamiques récentes sont donc absentes).*	Des compléments seront réalisés pour actualiser les données statistiques par rapport aux derniers relevés de l'INSEE datant de 2017.
Diagnostic socio-économique du territoire	*Analyse de la consommation d'espace est basée sur des analyses propres (avant 2013) et sur une analyse du Cerema (2010-2017). Le lien de continuité entre ces 2 études, s'il peut être établi, serait à préciser (notamment en raison de méthodes différentes).*	Les compléments seront apportés au dossier
Etat initial de l'environnement	*La carte de la TVB du PLUi (page 196) est présentée à un format et une échelle qui n'en facilitent pas la lisibilité, ni la lecture croisée avec d'autres documents.*	Les compléments seront apportés au dossier
Etat initial de l'environnement	***La MRAe recommande d'expliquer pourquoi certains réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue du SCoT ne sont pas déclinés à l'échelle du projet de PLUi. Il s'agit d'éléments de la sous-trame des milieux bocagers, qui ne sont pas retenus comme réservoirs dans le PLUi : au Sud de Ruillé-Froid-Fonds, sur une partie de Grez-en-Bouère et de Cossé-en-Champagne et sur les franges Est de Ballée et Chémeré-le-Roi).***	Les justifications seront complétées dans ce sens
Choix du parti retenu	***La MRAe recommande de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de PLUi, notamment par la présentation des éventuels scénarios alternatifs au PADD proposé et des solutions alternatives aux sites retenus d'ouverture à l'urbanisation.***	Les justifications seront complétées dans ce sens, en analysant un scénario comparatif "fil de l'eau" sur l'artificialisation.
Choix du parti retenu	**La MRAe recommande d'ajuster les données relatives aux surfaces du territoire et à leurs zonages.** Le bilan des surfaces par type de zones (page 58) totalise une surface de 426 km² alors que le document relate une superficie de 422 km².	Les données seront actualisées après vérification de la superficie du territoire.

Incidences notables probables et mesures pour ERC	***La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences probables du projet de PLUi sur l'intégralité des zones susceptibles d'être touchées par sa mise en œuvre (pas uniquement les STECAL et emplacements réservés).***	La prise en compte de l'ensemble des incidences probables du projet est analysée par thématique. La méthode d'analyse détaille plus précisément les zones regroupant d'importants enjeux environnementaux. En effet, selon l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement […] ». Il ne sera pas apporté de complément sur ce point.
Incidences notables probables et mesures pour ERC	***La MRAe recommande pour celles où des incidences potentielles sont effectivement identifiées, de développer une analyse plus aboutie, justifiant de mesures opérationnelles et de la bonne mise en œuvre de la démarche "éviter, réduire, compenser".***	Des compléments d'analyse seront apportés à l'évaluation environnementale
Dispositif de suivi	***La MRAe recommande de préciser pour chaque indicateur l'état zéro, les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.***	Des compléments d'analyse seront apportés à l'évaluation environnementale
Résumé non technique	**La MRAe rappelle qu'il convient que le résumé non technique traite de chacun des chapitres du rapport de présentation et recommande de l'illustrer par des cartes afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public.** Le résumé non technique ne traite pas du diagnostic socio-économique, de l'évaluation environnementale des sites susceptibles d'incidences, des choix retenus dans le PADD, des dispositions de leur mise en œuvre à travers le règlement et les OAP, ni de la justification des choix.	Des compléments seront apportés à l'évaluation environnementale
Organisation spatiale et consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers		
Habitat	***La MRAe recommande de justifier de choix retenus d'urbanisation pour l'habitat en cohérence avec les objectifs exprimés d'équilibre du territoire et de sa structure polarisée.***	Des justifications complémentaires seront apportées au rapport de présentation
Habitat	***La MRAe recommande de mieux expliciter et d'optimiser la recherche de potentiels de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes.***	Les élus seront réinterrogés sur ce sujet, mais les ambitions en termes de renouvellement urbain, sont largement supérieures aux objectifs fixés par le SCoT.
Habitat	***La MRAe recommande de poursuivre dans les secteurs d'extension le travail sur les densités de logements au travers de formes urbaines plus resserrées et de qualité.***	Au travers du PLUi, les élus ont fixé des objectifs de densité en lien avec l'armature urbaine du territoire. Ils n'ont pas souhaité fixer d'objectif en

		termes de formes urbaines, laissant la place libre au projet sans fixer de contraintes particulières.
Habitat / Activités	***La MRAe recommande de mettre en cohérence et mieux expliciter les rapports entre les OAP et le zonage règlementaire, ainsi que les consommations induites sur les espaces agricoles et naturels.***	Des justifications complémentaires seront apportées au rapport de présentation
Activités	***La MRAe recommande de reconsidérer les nouveaux besoins de zones d'activités sur le territoire communautaire, en s'appuyant sur les dynamiques de consommation d'espace à vocation économique des périodes passées et sur les disponibilités encore existantes dans les zones d'activités, et en explicitant comment il s'inscrit dans le cadre des dispositions retenues par le SCoT du Pays de Meslay-Grez.***	Les surfaces en extension dédiées aux activités économiques respectent les prescriptions du SCoT. Des compléments de justification seront apportés en lien avec le SCoT.
Activités	***La MRAe recommande d'ajuster en conséquence les surfaces en ouverture à l'urbanisation pour le développement des activités, en application d'une démarche plus respectueuse de l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels.***	
Equipements	***La MRAe recommande de reconsidérer les périmètres de STECAL au regard des consommations d'espaces permises par le règlement, de leurs incidences potentielles et de l'application de la démarche ERC.***	Les périmètres de plusieurs STECAL seront reconsidérés en lien avec l'avis de la CDPENAF.
Préservation du patrimoine naturel et bâti		
Sols et zones humides	***La MRAe recommande d'identifier précisément les zones humides à l'intérieur de l'ensemble des zones d'urbanisation future et, plus largement, de l'ensemble des secteurs permettant des évolutions d'usage des sols susceptibles de leur porter atteinte.***	Les zones humides dans l'ensemble des zones à ouvrir à l'urbanisation ont fait l'objet d'une identification précise (cf. rapport d'inventaire en annexe du PLUi). Un complément d'analyse sera apporté dans l'évaluation environnementale.
Sols et zones humides	***La MRAe recommande sur ces espaces, de mettre en œuvre une démarche d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) plus aboutie, le cas échéant en justifiant de mesures d'évitement ou de la recherche d'alternatives d'implantation de zones AU et des STECAL.***	La démarche ERC sera renforcée sur les zones humides dans le règlement littéral. Certains secteurs de projet (zones AU et STECAL) qui impactent des zones humides avérées pourront faire l'objet d'un requestionnement.
Sols et zones humides	***La MRAe recommande sur les secteurs de développement confirmés après recherche d'évitement, d'encadrer clairement les mesures de réduction ou de compensation d'impact par le biais des OAP.***	Le règlement littéral vise les zones humides identifiées sur le territoire et notamment les zones humides en zones à ouvrir à l'urbanisation. Il encadre les mesures de réduction ou de compensation en renvoyant d'ores et déjà aux conditions fixées par le SDAGE et les SAGE

Sols et zones humides	***La MRAe recommande de clarifier les dispositions du règlement pour ne pas différer l'exercice de la démarche ERC au stade d'aménagement opérationnel.***	La démarche ERC sera renforcée sur les zones humides dans le règlement littéral. Les données disponibles de connaissance des zones humides sur le territoire présentent une précision et une méthodologie non conformes aux normes des SAGE. En l'absence d'inventaire des zones humides fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, le règlement permet l'identification précise et la préservation des zones humides au stade opérationnel.
Biodiversité	*Certains linéaires de haies sur le territoire relèvent de mesures compensatoires de l'implantation de la LGV et ne sont pas tous préservés par le projet de PLUi.*	Les compléments seront apportés
Biodiversité	*Les corridors écologiques ne sont pas clairement identifiés et les moyens retenus de leur préservation sont insuffisamment justifiés et garantis par le projet de PLUi.*	L'annexe n°1 du Rapport de présentation porte sur la méthodologie de définition de la TVB et détaille pour chaque corridor écologique les critères d'identification. La justification des choix seront complétées en ce sens.
Biodiversité	*L'évaluation environnementale du projet de PLUi ne fait pas la démonstration que les choix retenus garantissent le bon niveau de protection des enjeux de biodiversité identifiés.*	Des compléments pourront être apportés en ce sens.
Biodiversité	***La MRAe recommande de renforcer les dispositions de préservation des milieux naturels d'intérêt patrimonial sur la base d'un état initial complété et permettant de mieux identifier et hiérarchiser les enjeux de biodiversité du territoire. Il est attendu du projet de PLUi qu'il analyse les incidences du choix du STECAL (Château de Thévalles à Chémeré-le-Roi) sur le site Natura 2000 au regard de l'ensemble des constructions et aménagements autorisés par le règlement de la zone NL d'une part et du périmètre retenu du STECAL d'autre part.***	Des compléments pourront être apportés en ce sens.
Sites, paysages et patrimoine	**La MRAe recommande d'intégrer au PLUi des dispositions complémentaires de nature à permettre une prise en compte renforcée du site inscrit et de ses enjeux de préservation** (site inscrit de la Vallée de l'Erve à Chémeré-le-Roi).	Des compléments pourront être apportés en ce sens.
Sites, paysages et patrimoine	**La MRAe recommande de renforcer l'approche paysagère des OAP en cohérence avec les enjeux mis en évidence par le diagnostic.**	Un renforcement des principes des OAP pourra être apporté en ce sens.

Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs	***La MRAe recommande de justifier de la prise en compte des enjeux de protection des captages d'eau potable par les dispositions retenues du projet de PLUi, sans en reporter l'exercice au stade d'un projet d'aménagement ou de construction :*** *- demande de justification des choix en démontrant la bonne prise en compte des dispositions des arrêtés préfectoraux de protection concernés). - la zone d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat (1AUH) « bourg sud » à Villiers-Charlemagne se trouve à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage d'eau potable*	Des compléments des justifications des choix pourront être apportés en ce sens.
Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs	***La MRAe recommande de justifier de l'adéquation entre l'urbanisation nouvelle projetée, et plus largement l'accueil de nouveaux habitants, et la capacité des infrastructures de gestion des eaux usées sur le territoire communautaire. Il est également attendu du projet de PLUi qu'il justifie de l'analyse des incidences potentielles et de la prise en compte du risque de pollution diffuse lors de fortes précipitations et/ou montées des eaux pour les extensions de stations d'épuration situées en zone inondable.***	Des compléments des justifications des choix pourront être apportés en ce sens.
Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs	***La MRAe recommande de mieux encadrer la gestion des eaux pluviales de manière à garantir la préservation des milieux récepteurs et la bonne gestion des risques de ruissellement. Le sujet n'a pas été évoqué dans le diagnostic. Les principes de gestion des eaux pluviales ne sont pas traduits dans les OAP.***	Des compléments pourront être apportés dans l'EIE en ce sens. Les dispositions de gestion des eaux pluviales sont intégrées dans les dispositions générales du règlement écrit et s'appliquent par conséquent à toutes les zones du PLUi.
Prise en compte des risques et limitation des nuisances		
Risques naturels et technologiques	***La MRAe recommande de mieux garantir la bonne prise en compte du risque d'inondation, du risque minier et du risque technologique. Il convient que l'enveloppe des zones d'aléas miniers du bassin houiller de Laval soit reportée et identifiée sur les plans de zonage réglementaires, et que le règlement écrit soit ainsi modifié (Ballé, Bazougers, Chémeré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, Epineux-le-Seguin, La-Bazouge-de-Chéméré et Saint-Brice). Il est attendu du projet de PLUi qu'il justifie de la prise en compte des principes de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées par les dispositions générales du règlement écrit. Il est également attendu qu'il justifie ses choix d'identifier en changement de destination pour un usage***	Des compléments seront apportés aux règlements écrit et graphique pour permettre une meilleure prise en compte des risques mentionnés, en lien avec l'avis de la préfecture.

	d'habitation d'anciens bâtiments agricoles situés en zone inondable (ex : "Panlivard" et "Vauclardais" à Ballée et "la Basse Saulaie" à La Cropte. Il convient que le projet de PLUi justifie de la prise en compte du site SEVESO de la société Aprochim à Grez-en-Bouère.	
Contribution au changement climatique, énergie et mobilité		
Energie et mobilité	***La MRAe recommande à la collectivité de mieux se saisir de l'enjeu énergétique en reconsidérant la pertinence de la multiplication des STECAL et des mobilités induites.***	Des ajustements seront réalisés sur les STECAL en lien avec l'avis de la CDPENAF.
Energie et mobilité	***La MRAe recommande à la collectivité de mieux se saisir de l'enjeu énergétique en introduisant des exigences en termes d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable dans les domaines de la construction (habitat, activités, équipements...) ainsi qu'en matière de déplacements doux à traduire concrètement, notamment dans le cadre de la programmation des OAP. La collectivité pourrait se saisir des dispositions offertes par le code de l'urbanisme (articles L151-21 et R151-42) : label bâtiment basse consommation, label bâtiment à énergie positive, exigences d'équipements de production d'énergie renouvelable.***	Les élus n'ont pas souhaité fixer de dispositions spécifiques sur le sujet, jugeant que les normes déjà applicables en matière de construction sont suffisantes.

Envoyé en préfecture le 27/03/2020
Reçu en préfecture le 27/03/2020
Affiché le
ID : 053-215300096-20191216-16122019004-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ARQUENAY

République Française

Département de la Mayenne

SEANCE DU 16 DECEMBRE 2019

Nombres de Membres
En exercice : 15
Nombre de Membres
Présents : 9

L'an deux mil dix neuf, le seize décembre, à 20 heures 30, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqués le 10.12.2019, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Mr. LANGLOIS Gustave, Maire.**

Etaient présents : Ms ALLAIRE, BERTREL, BREHIN, LANGLOIS, LELIEVRE, OGER, OLIVIER, PICHOT, TINNIERE.
Etaient excusés : Ms CHAUCHIS, LAMY, MARTEAU.
Etaient absents : Ms GIRANDIER, LECLERC, RICHARD.
Secrétaire : M. BREHIN Jean-Paul

Objet : APPROBATION DU PLUi

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en :
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
  - Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers

Envoyé en préfecture le 27/03/2020
Reçu en préfecture le 27/03/2020
Affiché le
ID : 053-215300096-20191216-16122019004-DE

- Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
- Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez
1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;
2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;
3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.
Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. ».

Envoyé en préfecture le 27/03/2020
Reçu en préfecture le 27/03/2020
Affiché le
ID : 053-215300096-20191216-16122019004-DE

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres
Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté
Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,
Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré :

- Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Fait et délibéré les jour, mois et an dits
Le Maire, **G. LANGLOIS**



Envoyé en préfecture le 27/03/2020
Reçu en préfecture le 27/03/2020
Affiché le
ID : 053-215300096-20191216-16122019004-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BANNES SEANCE DU 24 FEVRIER 2020

Date de convocation : 17/02/2020
Date d'affichage : 17/02/2020

Nombre de conseillers en exercice [11] - Présents [10] – Votants [10]

L'an deux mil vingt, le vingt quatre février à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur LAVOUÉ Christian, Maire.

Etaient présents : Messieurs LAVOUÉ Christian, GASNIER Jérôme, CAMUS Charles, CROSNIER Jean-Paul, GAUCHET David, Mesdames MORILLON Joëlle, CHAPEAU Isabelle, GANDON Chantal, BERGER Sonia et LEROY Evelyne formant la majorité des membres en exercice.

Absent excusé : Monsieur LEBOUCHER Fabrice.

Monsieur GASNIER Jérôme a été élu secrétaire de séance.

DELIBERATION 2020-02-24-02

AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (P.L.U.i) ARRÊTÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 10 DECEMBRE 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **Emet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez**

Fait et délibéré les jour, mois et an dits,
Pour extrait certifié Conforme
Le Maire,
C. LAVOUÉ

MAIRIE DE COMMER

PREFECTURE
- 9 MARS 2020
de la MAYENNE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Mayenne

Bazougers

Nombre de membres

En exercice :	15
Présents :	12
Votants :	12

Date de la convocation
10/02/2020

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 février 2020

L'an deux mil vingt, le dix-huit février, à vingt heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de Bazougers, convoqués en réunion ordinaire, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance, sous la présidence de madame RAPIN Yveline.

Étaient présents les conseillers municipaux suivants :

M. SAUVAGE Philippe	M. HERAULT Jimmy	
Mme SAUCET Josiane	M. LANDELLE Jérôme	M. MAHIER Jérôme
M. PESCHARD Roland	Mme DAUPHIN Maryline	
Mme LEVEILLE Emilie	M. LENAIN Emmanuel	
Mme ROMARIE Michèle	Mme ROBINO Valérie	

Étaient Absents Excusés les conseillers municipaux suivants : Mme MARTEAU Christine, Mme GARREL Claudie, M. FERRAN David

Étaient Absents les conseillers municipaux suivants :

Secrétaire de séance : Mme ROMARIE Michèle

Objet : **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : avis de la commune sur le projet**
DCM 2020-005

Madame le Maire rappelle que le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   - 1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   - 1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   - 1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   - 2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   - 2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   - 2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   - 3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   - 3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   - 3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   - 3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, l'unanimité,

- Emet un Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- Demande la prise en compte des observations ci-annexées
- Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Pour copie conforme,

Le Maire,
Yveline RAPIN

Envoyé en préfecture le 28/02/2020
Reçu en préfecture le 28/02/2020
Affiché le
ID : 053-215300252-20200218-2020_005-DE

MAIRIE DE BAZOUGERS

ANNEXE A LA DELIBERATION N° 2020-005
DU 18 FEVRIER 2020

Demandes que nous avions formulées et qui n'ont pas été prises en compte lors de l'élaboration du PLUi.

Emplacement à réserver :

(A) Passage pour créer une liaison entre la zone de la salle des sports, des écoles, des logements Mayenne Habitat et le plan d'eau, la route de Soulgé.

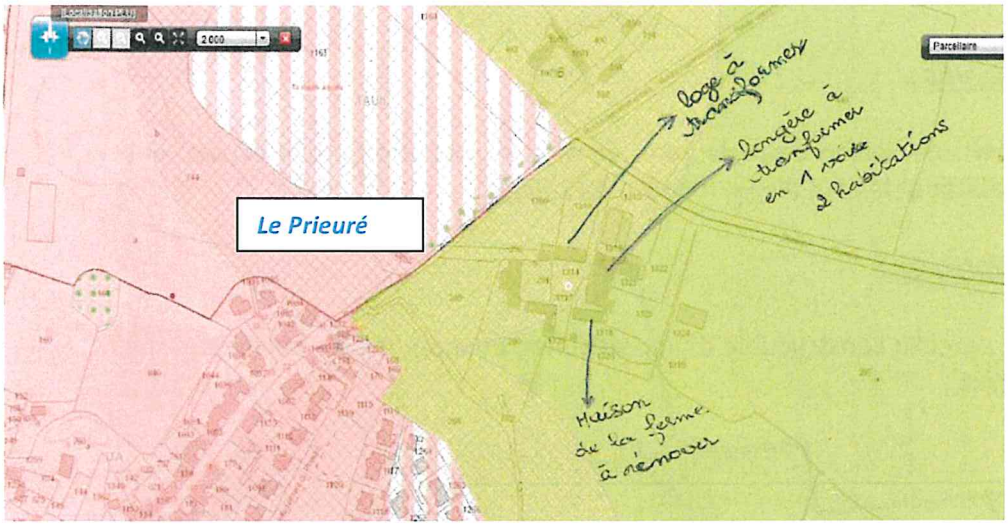
Emplacement à supprimer :

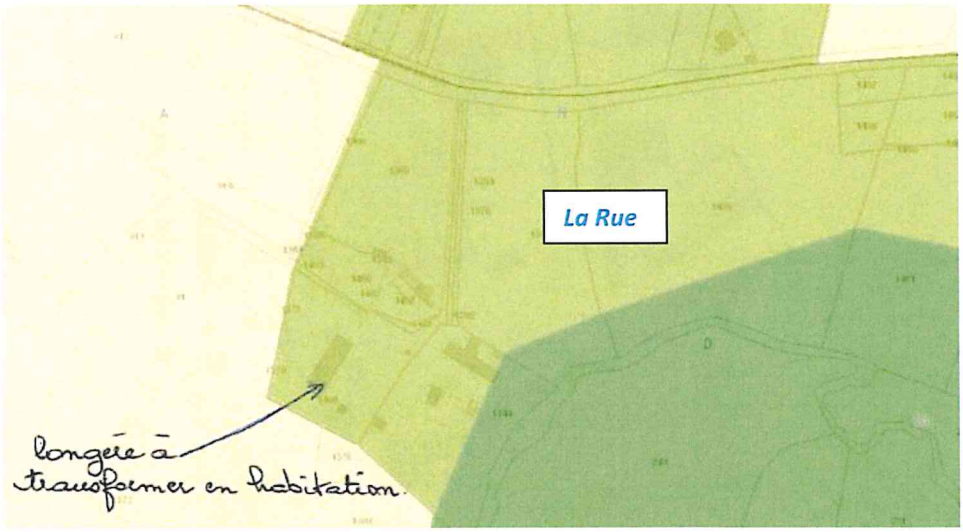
(B) la partie quadrillée, parcelle constructible d'un particulier, et supprimer le boisement qui ne présente aucun intérêt



Bâtiments pouvant changer de destinations :

- Le Bois Jousse
- Le Prieuré, 3 bâtiments pouvant être transformés en habitation
- La Rue, 1 longère
- L'Ecorce Bouvière
- La Jeussière





Envoyé en préfecture le 28/02/2020
Reçu en préfecture le 28/02/2020
Affiché le
ID : 053-215300252-20200218-2020_005-DE

COMMUNE DE BEAUMONT PIED DE BOEUF

EXTRAIT DES DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 mars 2020

Date de la convocation :
04 mars 2020

Nombre de conseillers :
- en exercice : 9
- présents : 6
- votants : 9

Etaient présents : M. BONNIER Serge, Mr DARONDEAU Hubert, Mr GANGNAT Pascal, Mr HUBERT Daniel, Mme POUJADE Brigitte et Mr RACINE Thomas

Etai(en)t excusé(e)(s) : Mme BORIUS Fabienne, Mr FRONTIERE Christian, Mr MAUS de ROLLEY Henri.

Procurations : Mme BORIUS Fabienne donne procuration à Mr DARONDEAU Hubert, Mr FRONTIERE Christian donne procuration à Mr HUBERT Daniel, Mr MAUS DE ROLLEY Henri donne procuration à Mr GANGNAT Pascal.

Secrétaire de séance : Mme POUJADE Brigitte

D2020-05 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Conseil Municipal informe les élus que, par délibération en date du 22 décembre 2015, le Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez a souhaité s'engager dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Lors de sa séance du 10 décembre 2019, le Conseil Communautaire a procédé au bilan de la concertation et à l'arrêt du PLUi.
Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, notre commune, en tant que commune membre de l'EPCI, est invitée à formuler un avis.

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance du dossier et en avoir délibéré,

DONNE UN AVIS FAVORABLE sur le projet de PLUi.

La présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez

Fait et délibéré les jours, mois et ans susdits,
Pour extrait certifié conforme, le 19 mars 2020
Le Maire
Pascal GANGNAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215300278-20200319-D2020-05-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/03/2020

MAIRIE de BEAUMONT-PIED-DE-BOEUF (53290)

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE – COMMUNE DE BOUERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 5 mars 2020

Date de convocation 18/02/2020
Membres en exercice : 15
Membres présents : 12
Suffrages exprimés : 12
Vote :
Pour : 11
Contre : 0
Abstention : 1

Le cinq mars deux mil vingt, à dix-huit heures trente minutes, les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués se sont réunis en séance publique à la mairie sous la présidence de Monsieur Jacky CHAUVEAU, Maire.
Etaient présents : Jacky CHAUVEAU, Céline MAHIEU, Pierre AVALLART, Caroline TROTABAS, Jean-Pierre MARTIN, Marie-Françoise ORHON, Jacky LEBANNIER, Betty VANHOUTTE, Benoît VERGER, Patrick MOURIN, Colombe PAPIN, Céline HAMONNIERE formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : Vanessa COCQUET, Lionel ALLINANT, Emmanuel ROCHETEAU.

Secrétaire de séance : Colombe PAPIN

N° 20030502

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLUI ARRETE EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 10 DECEMBRE 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2.Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3.Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;
   2.1.Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;
   3.1.Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

ARTICLE UNIQUE :

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en avoir délibéré :

Sous réserve de la prise en compte des modifications suivantes :

1) Changements de destination :

   Il y a lieu de rajouter :

   - 2 bâtiments au lieu-dit « Launay-Guinard »
   - 2 bâtiments au lieu-dit « L'Hommée »
   - 2 bâtiments au lieu-dit « La Grande Lande »

   Ces 3 sites ne sont plus des sièges d'exploitation.

2) Surface des annexes en zone A :

   Le règlement prévoit une annexe maximum de 50 m².

Considérant qu'il est important de prendre en compte la particularité de la commune possédant beaucoup de maisons ouvrières sans annexe en zone A et :

a) Afin de faciliter les cessions des propriétés et de conserver notre patrimoine local, une richesse de notre territoire rural.
b) Afin de permettre d'éviter de créer des zones urbanisables en conservant ce patrimoine
c) Considérant le mitage avec l'agriculture, que l'annexe soit de 50 m² ou 100 m² ne change pas la problématique s'il y en a.

Par conséquent, les élus sollicitent une modification du règlement afin de pouvoir créer une annexe de 100 m²

3) Extension de la construction principale à usage d'habitation :

Demande que les constructions ayant une emprise au sol inférieur à 100 m² ne soit pas limité à 50 m² mais avec une possibilité d'extension à hauteur de 80 % d'emprise.

4) Conservation des haies :

a) Que les haies à répertorier soient faites au vu du classement réalisé pour la PAC
b) Que les haies bordant les sentiers pédestres sur les plans soient indiquées des 2 côtés.

Vote : 12 votants – POUR : 11 – CONTRE : 0 et ABSTENTION : 1

- Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité.

Pour extrait conforme,
Le Maire
Jacky CHAUVEAU

MAIRIE DE ... 53290 ...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215300369-20200305-20030502-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/03/2020
Notification : 09/03/2020

N°DEL2020-02-12-1

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215300674-20200214-DEL202002121-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/02/2020

COMMUNE DE CHEMERE LE ROI
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

MERCREDI 12 FEVRIER 2020 à 14h

L'an deux mil vingt, le douze février à quatorze heures, les membres du Conseil municipal de la commune de CHÉMERÉ LE ROI, légalement convoqués le 5 février, conformément aux articles L.2121-10 et L2122-8 se sont réunis à la mairie sous la Présidence de Monsieur Jean-Luc LANDELLE, Maire de CHEMERE LE ROI.

***Étaient présents** M. Mmes les conseillers municipaux :*
LANDELLE Jean-Luc, BESNIER Evelyne, MASSA Georges, BARADU Philippe, LEVEAU Andrée,
Absents excusés : CARIOU Philippe, GASNIER Jean-Louis, GUILLOIS Véronique
***Secrétaire de séance** : BESNIER Evelyne*

Membres convoqués : 8
Membres présents : 5
Membres votants : 5
Affichage le 12 février 2020

PLUi : Avis de la Commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

...

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;

2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;

3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

...

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres
Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme
Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté
Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en avoir délibéré :

- **Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Demande la prise en compte des observations ci-dessous :**
  - **. Lieudit « Les bois » : pastillage du bâtiment (voir fiche en annexe)**
  - **. Moulin de Thévalles : Modification de la classification en NT au lieu de NL mentionné sur le document graphique**
- **Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.**

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Jean-Luc LANDELLE

MAIRIE de CHEMERÉ-LE-ROI (Mayenne)

Grille d'analyse des changements de destination

N° de parcelle :	ZE 14
N° du bâtiment (à reporter sur le plan)	30

LES BOIS

Commune : CHEMERE LE ROI
Date : 12 FEVRIER 2019

POTENTIEL DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Critères				*Observations*
Bâti	**Situation**	Bâti isolé		
		Au sein d'un hameau	V	
		A proximité (< 100m) d'une exploitation agricole		
	Typologie	Maison rurale		
		Bâtiment d'exploitation	V	
		Petit patrimoine local		
	Etat	En ruine		
		Dégradation de la structure porteuse ou de la toiture		
		Bon état général (murs porteurs, toiture, charpente)	V	
	Surface	Emprise au sol supérieure à 80 m²	V	
		Emprise au sol inférieure à 80 m²		
Insertion dans le milieu environnant	**Accessibilité**	Voie communale		
		Voie departementale		
		Chemin rural	V	
		Absence d'accessibilité		
	Gabarit de la voie	> 3,50 m *(norme pompiers)*	V	
		< 3,50 m		
	Desserte par les réseaux	Absence de desserte		
		Assainissement collectif		
		Réseau eau	V	
		Gaz/Electricité	V	
		Telephone/Internet	V	
		Présence de réseaux à proximité	V	
	Prise en compte de l'environnement et des risques	Intégration dans une zone protégée (Natura 2000, ZNIEFF...)		
		Risque naturel (marnière, inondation...)		
Destination envisagée				



CITADIA
even

Envoyé en préfecture le 06/03/2020
Reçu en préfecture le 06/03/2020
Affiché le 06/03/2020
ID : 053-215300765-20200305-DE_2020_17-DE

COMMUNE DE COSSÉ EN CHAMPAGNE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION
JEUDI 05 MARS 2020
N°17/2020

Date de convocation : 27/03/2020 *Date d'affichage : 06/03/2020*
Conseillers en exercice : 11 *Présents : 8 Votants: 10*

L'an deux mil vingt, le cinq mars à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué, sous la présidence de Stéphane FOUCHER Maire, s'est réuni à la mairie en séance publique.

Etaient présents : Mme S. FOURMOND et Mrs S. FOUCHER, G.BELAIR, S. COIGNARD, J-F GARREAU. M.DZIURDA, G. CARTIER et D.LAVOUE, formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : J.J .LISSILLOUR lequel a donné son pouvoir à Sonia FOURMOND, Cécile DAVID, laquelle a donné son pouvoir à J-F GARREAU et M. BAUDOUIN.

Sonia FOURMOND a été nommée secrétaire de séance.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez
1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;
2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;
3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Envoyé en préfecture le 06/03/2020
Reçu en préfecture le 06/03/2020
Affiché le 06/03/2020
ID : 053-215300765-20200305-DE_2020_17-DE

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres
Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme
Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté
Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,
Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez**

Pour copie conforme au registre,
Ont signé au registre les membres présents

Fait et délibéré
Les jour, mois et an dits.

Le Maire,
Stéphane FOUCHER

République Française
Département
Mayenne

Extrait du registre des délibérations du
Conseil Municipal de la Commune
De Grez-en-Bouère

SEANCE DU 20 FÉVRIER 2020

DELIBERATION n° 2020-02-20-11

Nombre

de Membres en exercice 15

de Présents 14

de Votants 14

Date de la convocation : le 14 février 2020

L'an deux mil vingt, le vingt février, à vingt heures, régulièrement convoqué s'est réuni en assemblée ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de Grez-en-Bouère, sous la présidence de Monsieur Didier BOULAY, Maire.

Présents : Mme Julie LEJEUNE (arrivée à 20h08), M. Yann OLLIER, Mme Dany BÉATRIX (Adjoints au Maire), M. Philippe SOHIER, Mme Michèle PAVARD, Mme Carole GAUTIER, Mme Gwenaëlle MARTIN, Mme Émilie GALAS, M. Nicolas HURON (arrivé à 20h08), M. Sébastien TORTEVOIX, M. Alban AUGER (arrivé à 20h08), Mme Barbara MOTTÉ et M. Florian MARTIN.

Excusé : M. Arnaud LERICHE

Secrétaire de séance : Mme Dany BÉATRIX

Objet de la Délibération

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLUI ARRÊTÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 10 DÉCEMBRE 2019

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de Communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215301102-20200220-D2020-02-20-11-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/02/2020
Notification : 24/02/2020
Pour l'autorité compétente Le Maire

- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
    - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
    - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
    - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
    - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215301102-20200220-D2020-02-20-11-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/02/2020
Notification : 24/02/2020
Pour l'autorité compétente Le Maire

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016 ;

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable ;

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres ;

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté ;

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur ;

Après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré, le conseil Municipal, à l'unanimité :

- ÉMET un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

- DIT QUE la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu :

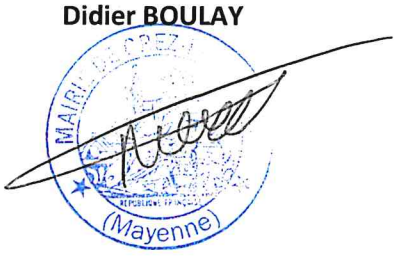
- de sa réception en Sous-Préfecture le :

- et de sa publication le :

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Didier BOULAY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-215301102-20200220-D2020-02-20-11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/02/2020

Notification : 24/02/2020

Pour l'autorité compétente Le Maire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215301102-20200220-D2020-02-20-11-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/02/2020
Notification : 24/02/2020
Pour l'autorité compétente Le Maire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215300229-20200217-2020-007-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020
Affichage : 12/03/2020
Pour l'autorité compétente par délégation

COMMUNE DE LA BAZOUGE DE CHEMERE

(Département de la Mayenne)

EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL du 17 FEVRIER 2020

Date convocation :	**11/02/2020**
Nombre de conseillers :	
En exercice :	**15**
Présents :	**10**
Votants :	**12**
Pour :	**5**
Contre :	**1**
Abst :	**6**

L'an deux mil vingt, le 17 février à 20 heures 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni salle Balsigia, sous la présidence de M. Franck LEGEAY, Maire.

Etaient présents : MMES et MM. Franck LEGEAY, Hervé BOUCHET, Marie MANDELLI, Laurys DALIGAULT, Emmanuel POISSON, Carine OGER, Nelly MASCETTI, Monique HARDY, Aymeric DELHOMMEAU, Lionel RABU, Marie-Monique VEILLE

Absents excusés :, Angèle FERET, Odile ROPARS, Aurélie SPINNEWYN
Absent avec pouvoir : Monique HARDY donne pouvoir à Nelly MASCETTI
Céline ROBICHE donne pouvoir à Franck LEGEAY

Marie-Monique VEILLE a été élue secrétaire.

2020-007 / Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

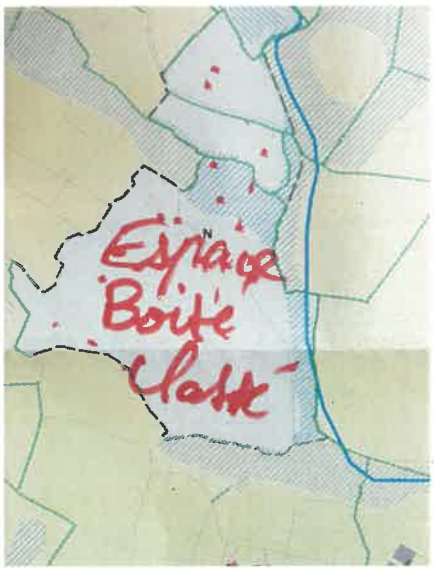
Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré :

Vote par 5 voix POUR, 1 CONTRE, 6 abstentions :

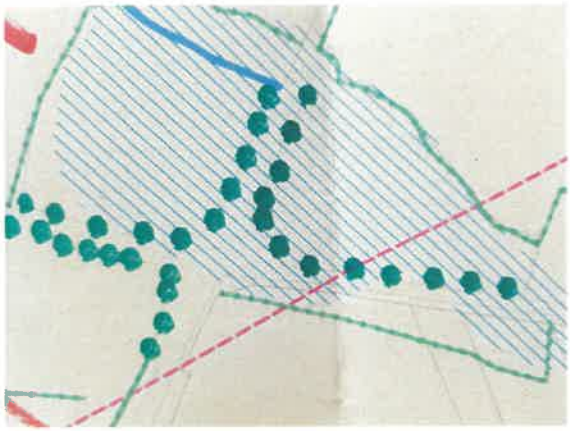
- **Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Demande la prise en compte des observations suivantes :**
  1. **Inscription sur la cartographie du PLUI du p érimètre de l'Espace Naturel Sensible tel que défini par le Conseil Départemental**
  2. **Ajout d'arbres remarquables au lieu dit la Raudière**

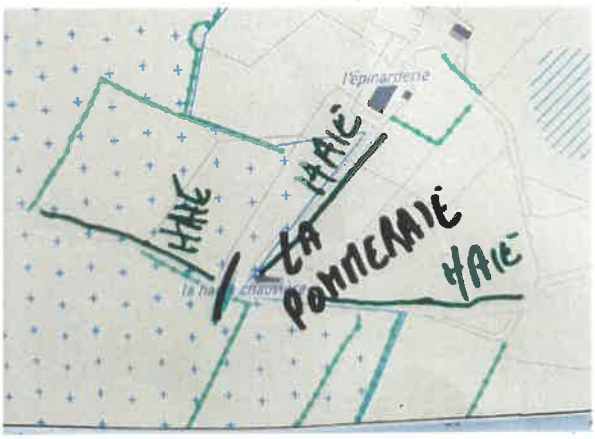


3. **Ajout d'un Espace Boisé Classé près du lieu dit La Motte**



4. **Ajout de haies existantes au carrefour des RD 130 et RD570 dit carrefour « Du Gast » et à la Pommeraie**





5. **Suppression de haies inexistantes à la Tesserie**



- **Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez**

Mairie de LA BAZOUGE-DE-CHEMERE MAYENNE

Pour extrait conforme, Le Maire,

Département de La Mayenne
Commune de LA CROPTE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 13 FEVRIER 2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215300872-20200213-DCM202002137-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 17/02/2020
Publication : 17/02/2020

L'an deux mil vingt, le **13 février**, à 20h30, les membres du Conseil Municipal de La Cropte, légalement convoqués le **3 février 2020**, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Paul LAMBERT, Maire.
Etaient présents :
M. LAMBERT Paul, Mme LAMBERT Stéphanie, Mme GEORGET Evelyne,
M RIVERON Jean-Michel, M. TINNIERE Dominique, M. BOQUET Stéphane.
Etaient excusés : Mme PICARD Manuella, M. CHEREAU Anthony.
Etait absente : Mme SABIROU Marielle.

Nombre de conseillers en exercice : 9
Nombre de conseillers présents : 6
Nombre de conseillers votants : 6

N°2020-07 : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - avis sur le projet arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Après avoir pris connaissance du dossier et après en avoir délibéré, le conseil municipal,

- **Emet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la Communauté de communes du pays de Meslay Grez ;**

La présente délibération sera affichée pendant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes.

Fait et délibéré les jour, mois et an dits,
Pour extrait conforme
Le Maire, Paul LAMBERT

MAIRIE DE LA CROPTE
53170

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DE LA MAYENNE

Nombre de Membres
Afférents au Conseil Municipal : 11
En Exercice : 11
Qui ont pris part à la délibération : 11
Date de Convocation: 28 janvier 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LE BIGNON DU MAINE

SEANCE DU 6 FEVRIER 2020

Le six février deux mil vingt à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la commune de LE BIGNON DU MAINE se sont réunis dans la salle de réunion, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du Code général des collectivités territoriales.

***Présents** : Jean-Louis BELLAY - Bertrand LANDELLE - Marie-Laure HARDY - Laurent RAGUIN - Nicole ROMARIE - Michelle BOUE - Mickaël DUCHEMIN - Constance THIREAU - Gilbert DELLIERE - Sébastien MONSIMER - Louis MAHE*
***Assistait également** : Sylvie HUNAULT, Adjoint administratif*

OBJET : Arrêt du Projet de PLUI du Pays de Meslay Grez

DCM n°2020-07

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :
Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le 07/02/2020
ID : 053-215300302-20200206-2020DEL07-DE

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le 07/02/2020
ID : 053-215300302-20200206-2020DEL07-DE

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. ***Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez***
   - *1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;*
   - *1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;*
   - *1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;*
2. ***Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;***
   - *2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;*
   - *2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;*
   - *2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;*
3. ***Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;***
   - *3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;*
   - *3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;*
   - *3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;*
   - *3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.*

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.
Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.
Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.
Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.
Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.
Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. ».
Considérant ces éléments,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme
Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté
Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,
Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré :
- Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), avec 10 voix pour et 1 abstention.
- Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Le Maire
Jean-Louis BELLAY

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le 07/02/2020
ID : 053-215300302-20200206-2020DEL07-DE

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le 07/02/2020
ID : 053-215300302-20200206-2020DEL07-DE

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le 13/03/2020
ID : 053-215300468-20200226-2020022606-DE

COMMUNE DE LE BURET
53170 LE BURET

Délibération 2020-02-26-06
Nombre de membres en exercice : 10
Nombre de membres présents : 07
Nombre de membres votant : 08 (1 pouvoir)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 26 février 2020, à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Didier CATILLON, maire.

ETAIENT PRESENTS : *M. Didier CATILLON, Mme Elisabeth METEREAU, Mme Chantal BRUNEAU, Mme Florence MAIGNAN, M. Gaël COCHET, M. Jean-Marc HULOT, M. Hervé GUEROT*

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES : *M. Benjamin VION (pouvoir à Mme Florence MAIGNAN), Mme Linda ROINE, Mme Corinne TRIOLET-LANDELLE*

M. Jean-Marc HULOT a été désigné secrétaire de séance.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le 13/03/2020
ID : 053-215300468-20200226-2020022606-DE

1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;

2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres
Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme
Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté
Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,
Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le 13/03/2020
ID : 053-215300468-20200226-2020022606-DE

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré :

Vote : 8 voix pour – 0 voix contre – 0 abstentions

- **Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Demande la prise en compte des observations suivantes :**

les cartes de zonage nécessitent d'être corrigées en ce sens que :

*** les noms des lieux-dits doivent être correctement localisés,**

*** tous les lieux-dits aient un nom,**

*** les petits patrimoines doivent être correctement localisés**

*** les changements de destinations doivent être indiqués sur les bâtiments concernés**

Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Fait et délibéré les jours, mois et an dits
Pour copie conforme,
Le Maire

MAIRIE LEBURET
53170 (Mayenne)

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le 13/03/2020
ID : 053-215300468-20200226-2020022606-DE

Envoyé en préfecture le 14/02/2020
Reçu en préfecture le 14/02/2020
Affiché le 14/02/2020
ID : 053-215301433-20200207-2020_001-DE

N° 2020-001

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE MAISONCELLES DU MAINE

Nombre de Conseillers :
en exercice : 14
présents : 12
votants : 12
POUR : 12

L'AN DEUX MIL VINGT, le sept février à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de Maisoncelles du Maine s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Didier GENDRON, Maire.
Etaient présents : M. Didier GENDRON, Mme Brigitte RUAULT, M. Joël TESTIER, M. Philippe PLU, Mme Sylvie GUIARD, M. David GOUGEON, M. Jürgen VERLEUR, Mme Maryline GENIER, M. Christophe LIVET, M. François BERSON, M. Rudy OSMONT, Mme Annick COLIN
Etait absent excusé : M. Emmanuel VIOT,
Etait absente non excusée : Mme Sabrina GAREL,
Secrétaire de séance : Mme Maryline GENIER

OBJET : PROJET DU PLUi

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Envoyé en préfecture le 14/02/2020
Reçu en préfecture le 14/02/2020
Affiché le 14/02/2020
ID : 053-215301433-20200207-2020_001-DE

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Envoyé en préfecture le 14/02/2020
Reçu en préfecture le 14/02/2020
Affiché le 14/02/2020
ID : 053-215301433-20200207-2020_001-DE

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêt.

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré :

- **émet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez**

Fait et délibéré, les jours, mois et an comme indiqués ci-dessus,

Pour copie conforme au Registre

Le Maire, Didier GENDRON



DÉPARTEMENT
DE LA MAYENNE
ARRONDISSEMENT
DE LAVAL

Nombre de Conseillers
En exercice [23]
Présents [20]
Votants [21]

Délibération N°2020-01-06

Date de la convocation
et de son affichage
24/01/2019

Date de l'affichage
de la présente délibération
04/02/2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt, le trente janvier à vingt heures trente, les membres du conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de Ville de MESLAY-DU-MAINE, sous la présidence de M. Jean-Marc POULAIN, Maire.

Présents : M. POULAIN, M. BORDIER, M BOULAY, Mme GAUTIER, Mme TAUNAIS, Adjoints, Mme BERTHELOT, Mme BOURDAIS, M. BOUTIN, M. BRAULT, Mme BRUNEAU, M CHESNAIS, M. DESNOE M. GASCOIN, M. GOUAS, M. HOUDAYER, M. HULOT, Mme MACHECOURT, Mme Marie-Françoise MOREAU, Mme Vanessa MOREAU, Mme PICHEREAU, Conseillers municipaux.

Absente ayant donné pouvoir : Mme JARDIN a donné pouvoir à Mme BRUNEAU.

Excusée : Mme CHEVALIER

Absent : M VEILLÉ.

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) à la nomination d'un secrétaire parmi les membres du conseil : Mme Sylvie BRUNEAU a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

N°2020-01-06 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de

Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. ».

Considérant ces éléments,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

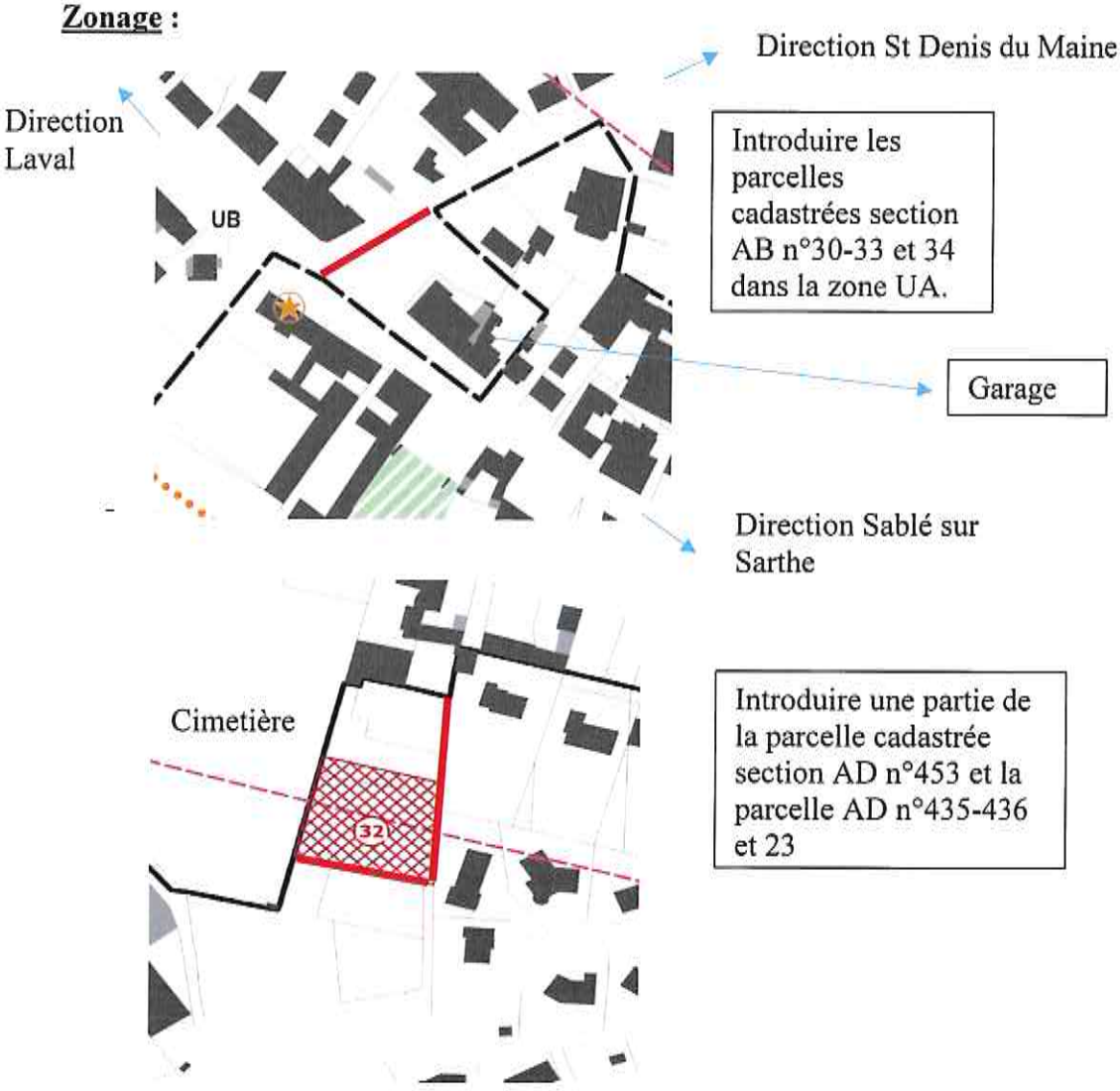
Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme
Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté
Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,
Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

ARTICLE UNIQUE

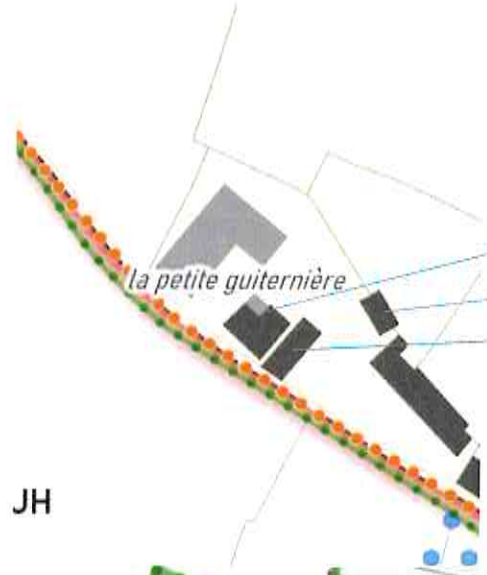
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Décide d'approuver le PLUi avec les observations suivantes :

<u>Zonage</u> :



Changement de destination :



Ajouter 3 bâtiments sur la parcelle cadastrée section A n°89

JH



Ajouter 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée section C n°47



Ajouter 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée section C n°437

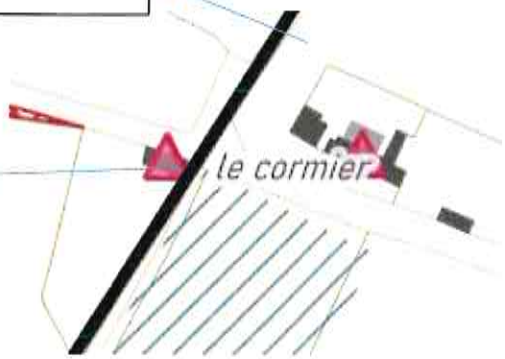


La Grande Mouillère
Une partie du bâtiment
(parcelle cadastrée
section C n°541)

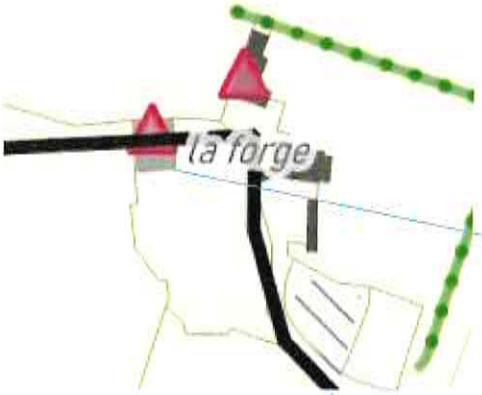


La Bodinière
Une partie du bâtiment
(parcelle cadastrée section
C n°541)

Limite entre la commune du
Buret et Meslay du Maine



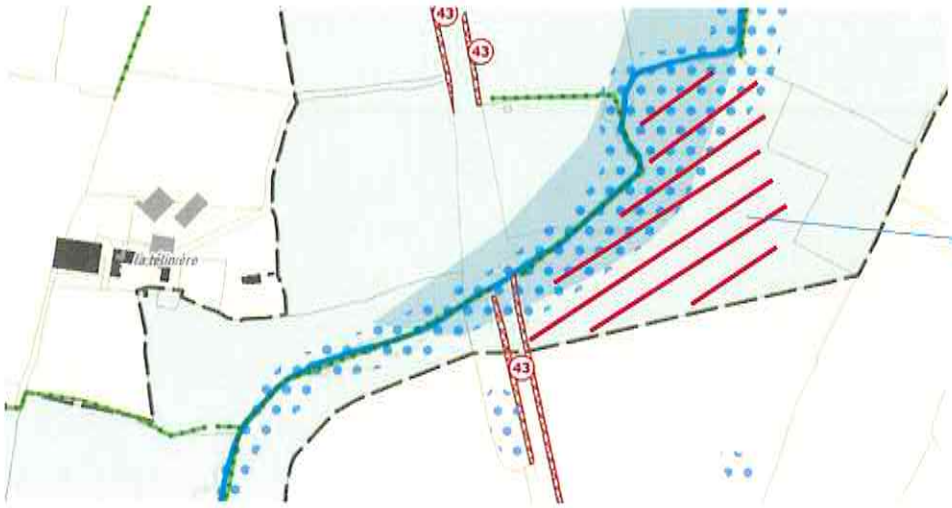
Supprimer le bâtiment
« changement de
destination » sur la
commune de Meslay du
Maine



Supprimer le bâtiment « changement de destination » sur la commune de Meslay du Maine

Limite entre la commune du Buret et Meslay du Maine

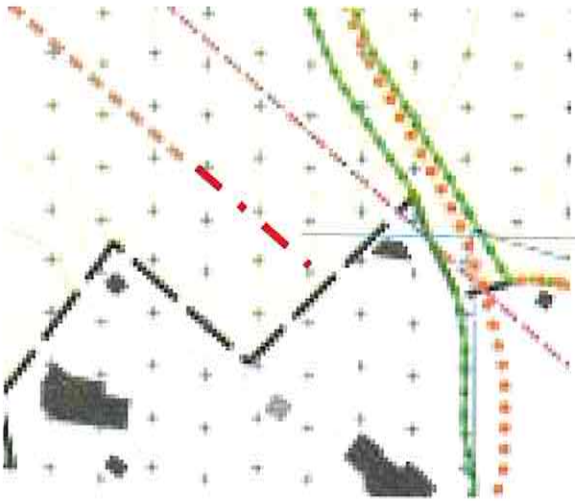
Boisement à protéger :



Ajouter boisement à protéger parcelle cadastrée C n°340

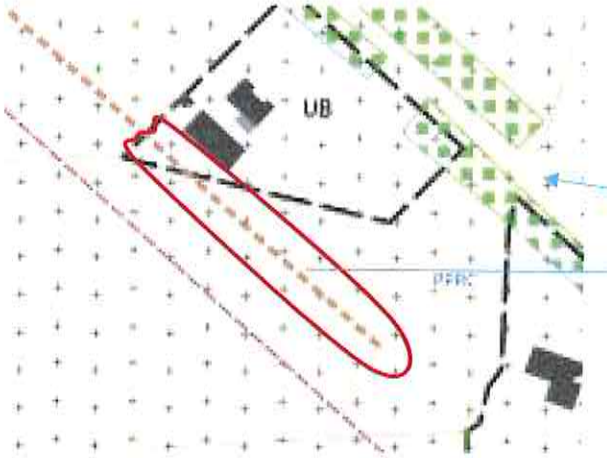
Route de Grez en Bouère

Marges de recul par rapport aux routes départementales :



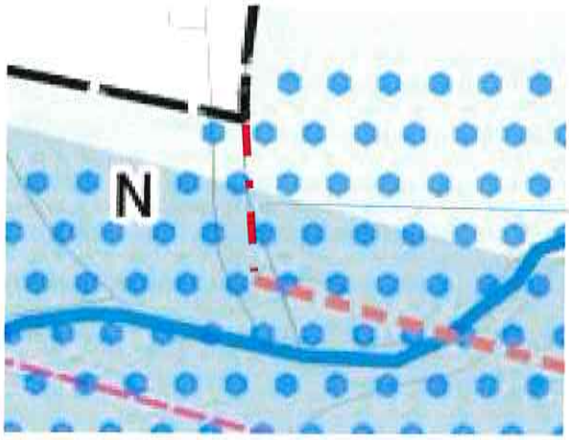
Propriété après le restaurant l'Oasis

Continuer les pointillés jusqu'en limite de la zone



Direction Laval

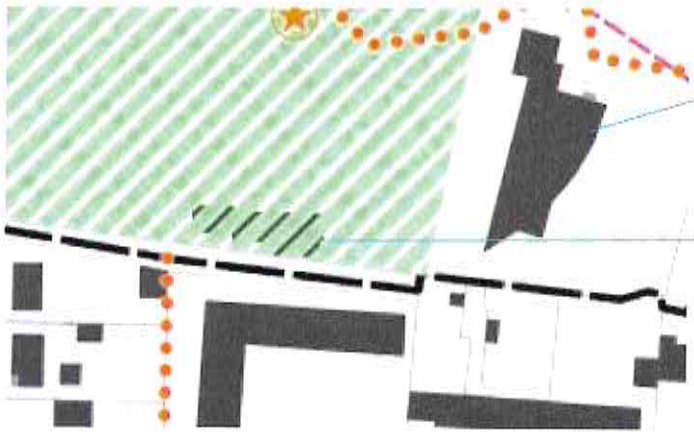
Supprimer les pointillés et s'arrêter à la parcelle cadastrée section E n°546



Direction Sablé sur Sarthe

Continuer les pointillés jusqu'en limite de la parcelle cadastrée section C n°23

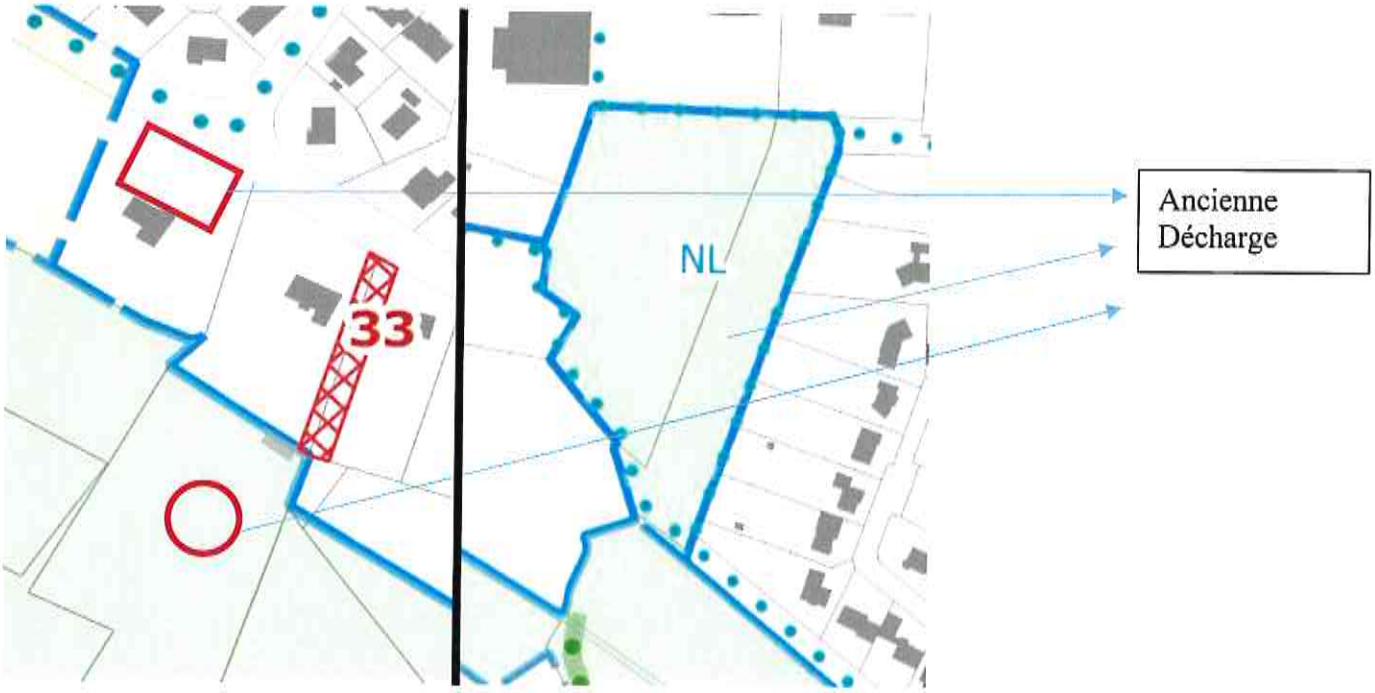
Autres observations :



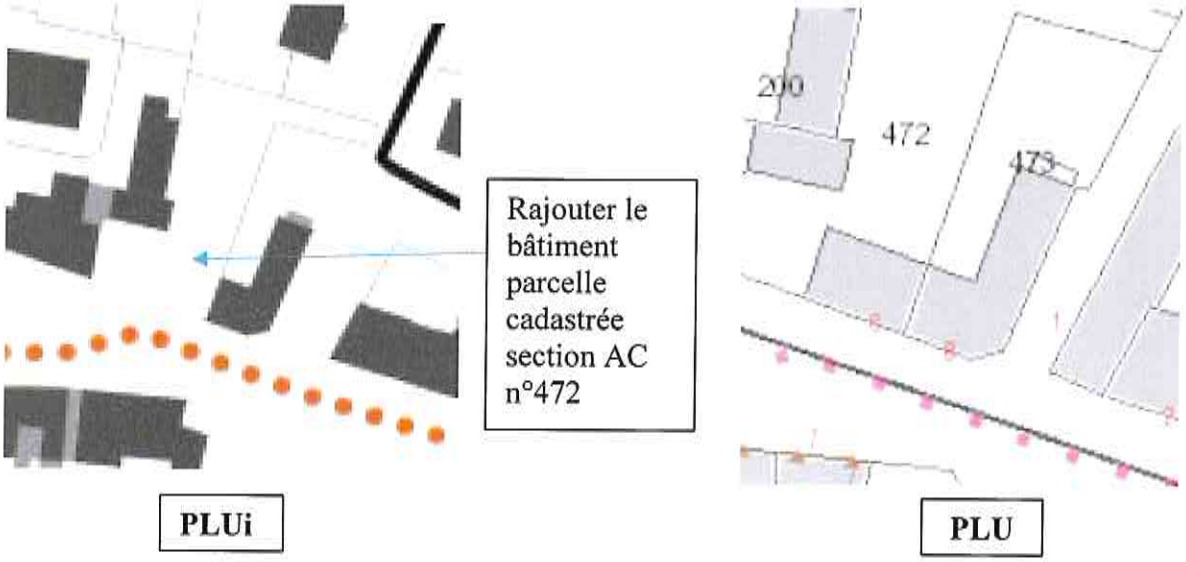
Hôtel de Ville

Supprimer la couche sur la bâtiment existant parcelle cadastrée section AE n°656

Ancienne Décharge :



6 Place Chamaillard



PLUi **PLU**

- **Atlas des zones inondables :** Ne pas mettre de couleur. Mélange avec la couleur verte du zonage N.
- Annexes 4.a SUP : Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques aériennes ou souterraines : à rectifier (Prendre les servitudes d'utilité publique du PLU).
- Canalisations PERREAULT réseau AEP traversant la commune et Canalisations PERREAULT réseau EU traversant la commune : A mettre dans les servitudes
- Annexes 4.e Nuisances Sonores : Continuer le tracé des nuisances sonores dans le centre de Meslay du Maine

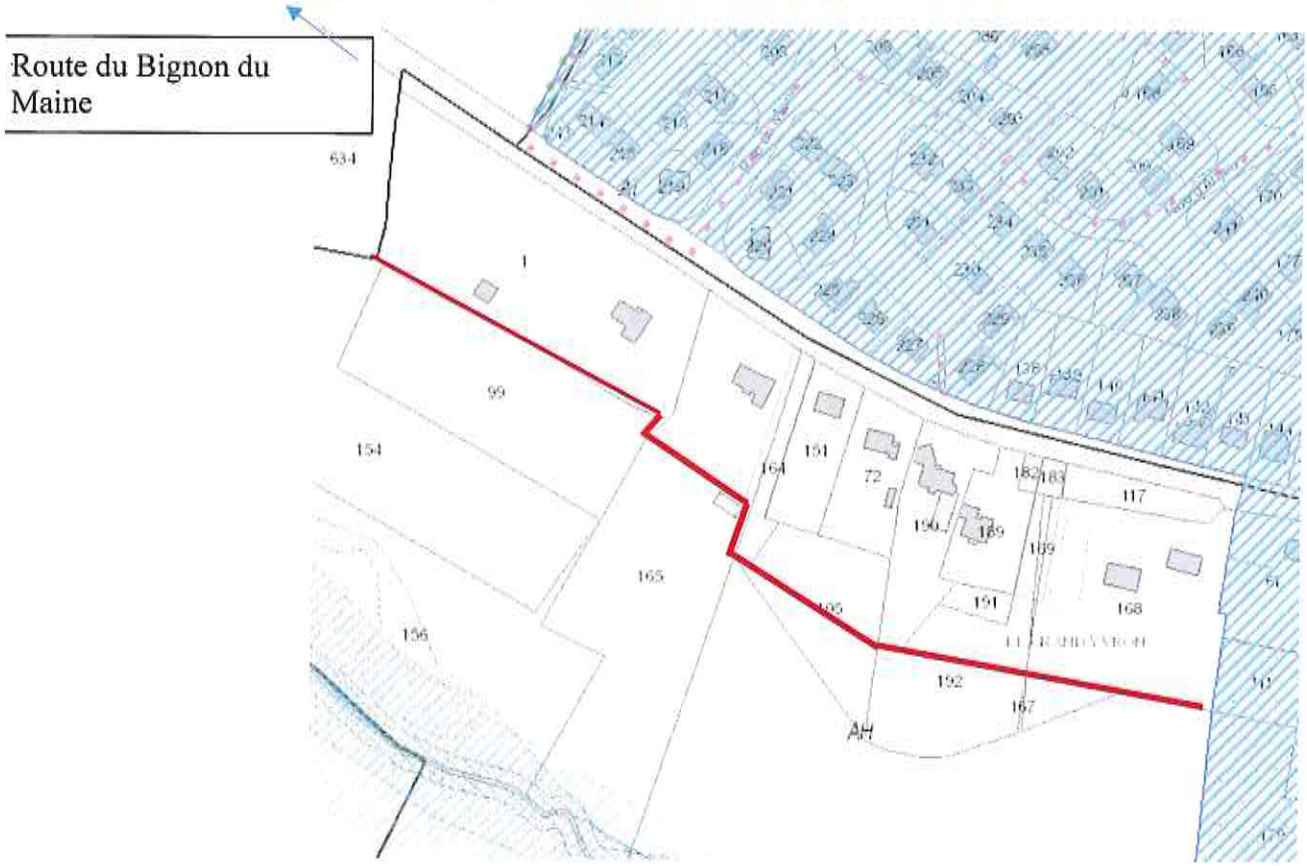
- Orthographe de lieu-dit :

LES CARREAUX ET NON CARREAU
ARCIS ET NON ARSIS

- Rajouter sur le plan le lotissement des Néfliers, l'usine METHAMAINE, les terrains de foot, l'hippodrome, les ronds-points...
- Zone de sensibilité archéologique et ZPPA (zone de présomption archéologique)

Que l'on fasse figurer les ZPPA au zonage. Le règlement y fait référence mais elles ne figurent pas au zonage
Que l'annexe 4.i soit renommé : zone de sensibilité archéo, et non ZPPA (car ces deux périmètres diffèrent).

Zonage d'assainissement non collectif :





Vote : Pour : unanimité ; Contre : 0 ; Abstention : 0

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Et ont signé au registre les membres présents
Pour extrait conforme

MAIRIE DE MESLAY-DU-MAINE
Le Maire

Jean-Marc POULAIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-215301524-20200130-DE2020-01-06-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2020

Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de RUILLE FROID FONDS
Département de la Mayenne

REÇU LE
21 FEV. 2020
C.C. PAYS MESLAY-GREZ

Nombre de membres en exercice : 11 nombre de présents : 10 votants : 11
Date de la convocation : 20 décembre 2019

L'an deux mil vingt, le neuf janvier, à 20 H 30, les membres du conseil municipal, légalement convoqué, se sont réunis à la Mairie sous la Présidence de Mme HELBERT Marie-Claude, Maire.

Etaient présents : Marie-Claude HELBERT, Philippe HOUDU, Sébastien BOURDAIS, Christophe CHAUVIN, Cécile NOUET, Didier HESTAULT, Denis THIBAUDEAU, Laurent OLLIVON, Anthony CHAUVIN, André ROCTON.

Absents excusés : Sylvie CLOUET-CHAUVIRE pouvoir à Cécile NOUET.

Etait absent : /

Secrétaire de séance : Anthony CHAUVIN

✓ **Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019 ;**

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
  - Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Envoyé en préfecture le 06/02/2020
Reçu en préfecture le 06/02/2020
Affiché le 06/02/2020
ID : 053-215301938-20200109-20200101-DE

Envoyé en préfecture le 06/02/2020
Reçu en préfecture le 06/02/2020
Affiché le 06/02/2020
ID : 053-215301938-20200109-20200101-DE

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier PLUi et après en en avoir délibéré à l'unanimité :

Vote :

- **Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Demande la prise en compte des observations ci-dessous :**

Changement de destination des adresses à prendre en compte :

1. **La Primaudière**
2. **Les Léards**
3. **Grande Écorce**
4. **Petite Écorce**
5. **La Cour de Froid Fonds**
6. **Le Grand Marais**
7. **Le Chalet des Platanes**
8. **L'Écotté**
9. **Le Cellier**
10. **Le Patis**
11. **La Hammière de Froid Fonds**
12. **La Patrière**
13. **La Mare**
14. **La Hamonnière 1**

- Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Pour extrait certifié conforme,
Ruillé Froid Fonds,

Le Maire,
Marie-Claude HELBERT

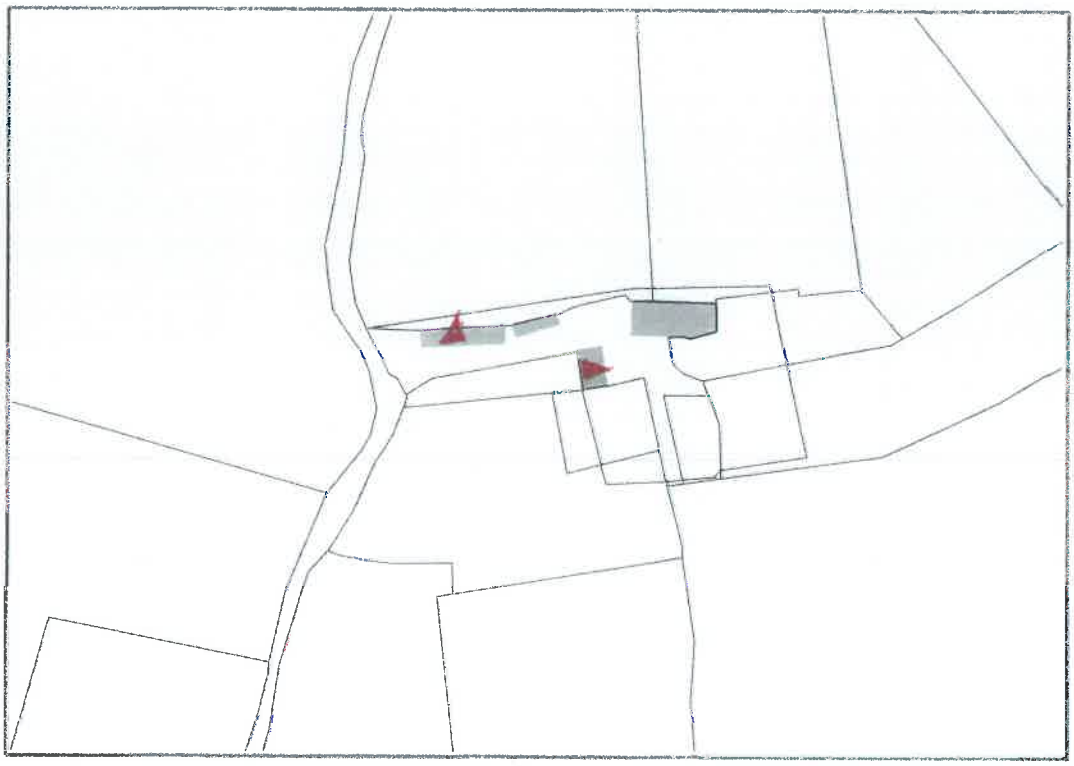
Envoyé en préfecture le 06/02/2020
Reçu en préfecture le 06/02/2020
Affiché le 06/02/2020
ID : 053-215301938-20200109-20200101-DE

cadastre.gouv.fr



cadastre.gouv.fr

les léards.

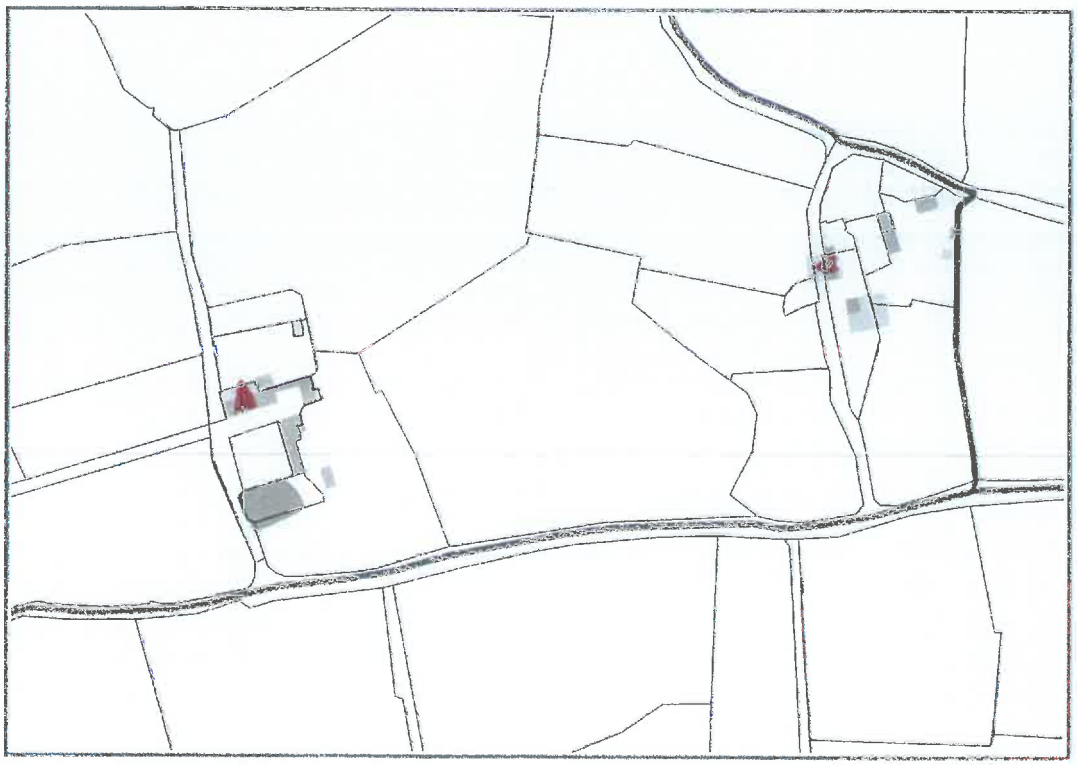


Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral

cadastre.gouv.fr

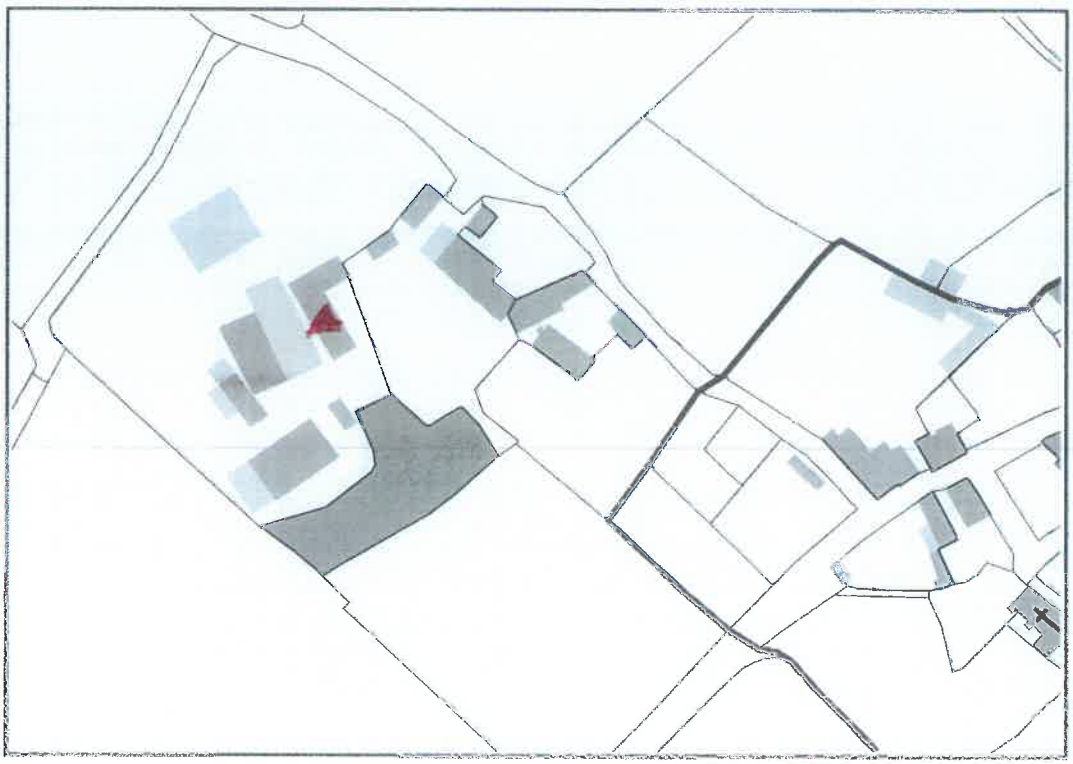
Gde Ecorce - Pte Ecorce



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral

la Cour de Froid Fonds -



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral

cadastre.gouv.fr

le Grand Marais



cadastre.gouv.fr

Le Chalet des Platanes



cadastre.gouv.fr

l'Ecotté



cadastre.gouv.fr

Le Cellier



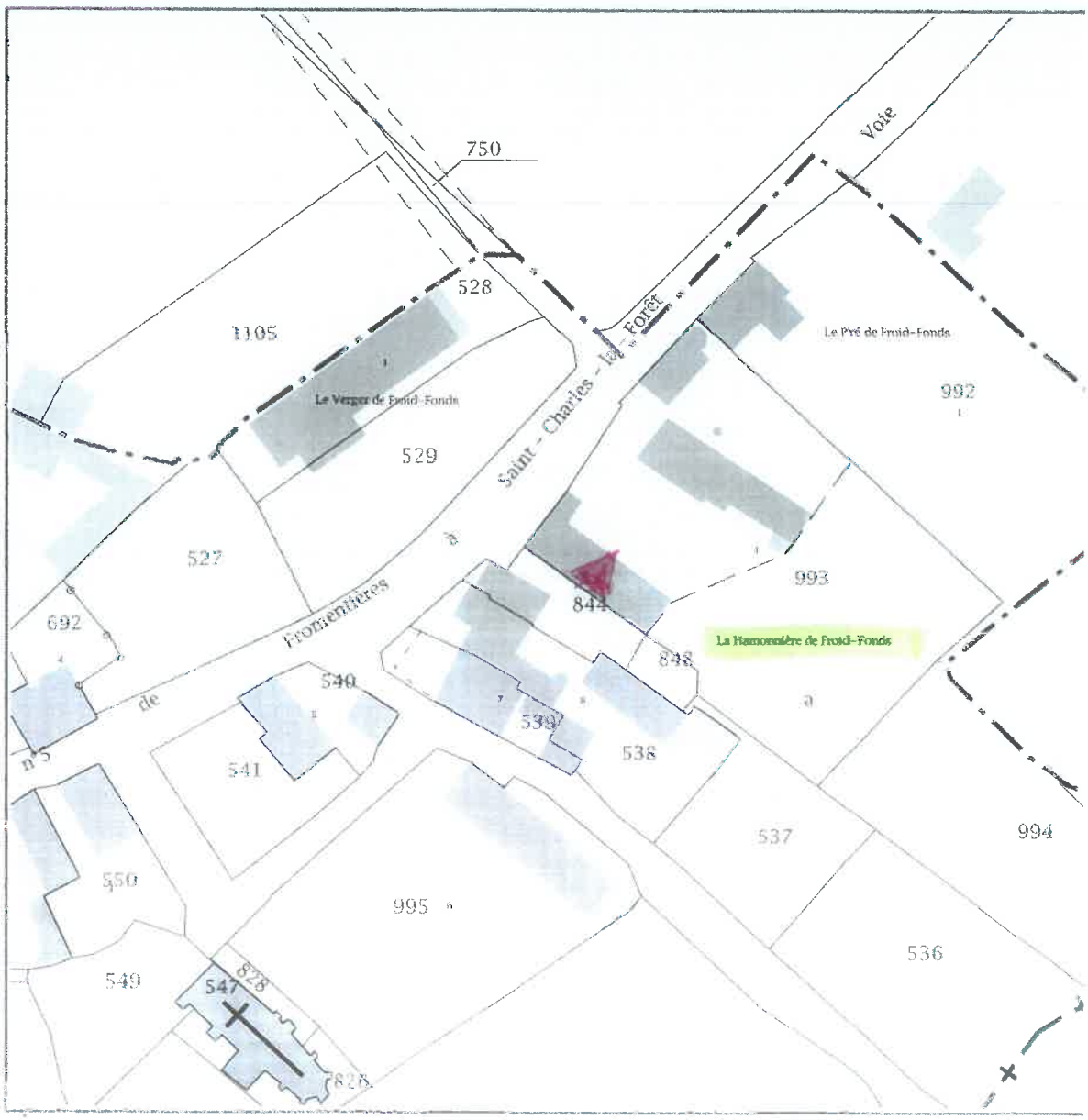
cadastre.gouv.fr

le Patis



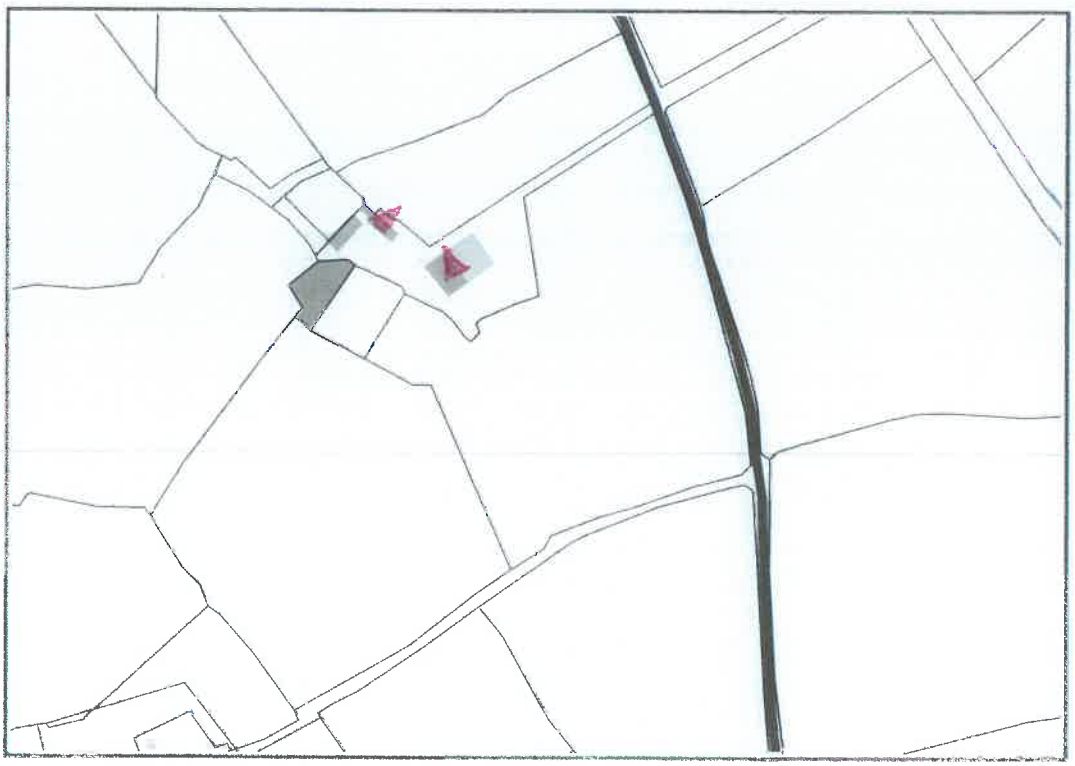
cadastre.gouv.fr

La Harmonière de Froid Fonds



cadastre.gouv.fr

la Latrière



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral

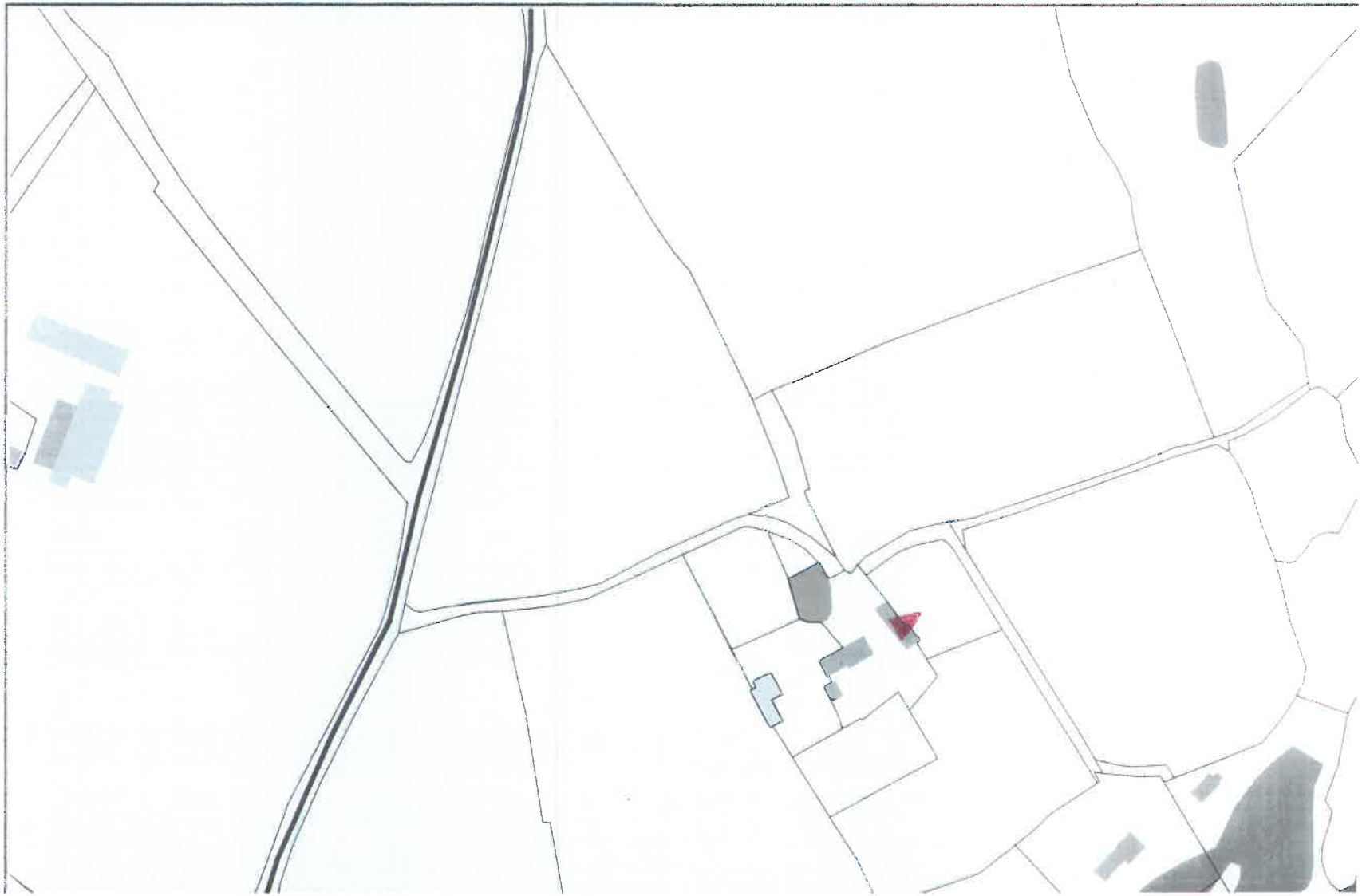
cadastre.gouv.fr

La Mare



cadastre.gouv.fr

La Hamonnière 1



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Du Conseil Municipal de SAINT BRICE

L'an deux mil vingt, le neuf mars à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. BOISSEAU, Maire.

Etaient présents : MM BOISSEAU André, MOCHER Frédéric, HIVERT Bruno, HÉROUIN Didier, LAMY Thierry, Mmes EUDES Christiane, LOUVEAU Chantal, LIVET Edwige, DELUSSEAU Pascale, AVALLART Caroline et LEMONNIER Françoise.

Absents excusés : M BLIGUET Jacques, REIGNER Philippe, Mmes LALANNE Sandra et PICHOT Chantal

Secrétaire de séance : Frédéric MOCHER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;

3. Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;

3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré:

Vote :	**9 POUR**	**et**	**2 ABSTENTIONS**

A donné un avis favorable au PLUi avec les réserves suivantes :

1- Tous les cours d'eau doivent être référencés, classés en zone N (Bénichère, le ruisseau de l'étang de Curécy, etc...). Tous les cours d'eau doivent être bien identifiés dans le code de l'environnement.
2- Le maintien des haies doit être préservé. Les modifications doivent se faire en concertation avec les élus de la communauté de communes et les élus communaux ou les représentants de la commune historique (en cas de commune nouvelle)
3- Le hameau de Bellebranche devrait être en zone Nh (Château+gite+bâtiments)
4- Ci-joint, vous trouverez les plans concernant les changements de destination. Nous vous demandons d'en tenir compte
5- Rappel : sur la commune, il y a 3 gîtes. Il s'agit de Bellebranche, Les Richardières et les Forges.
6- Pour le suivi du PLUi, il nous semble indispensable qu'une commission soit mise en place à la communauté de communes. Chaque commune doit avoir un représentant minimum.

- **Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez**

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Délibéré à SAINT BRICE,
Le 9 Mars 2020
le Maire, André BOISSEAU



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

Le Bois de Vaux :

Saint-Brice

S'informer

Imprimer

Légendes

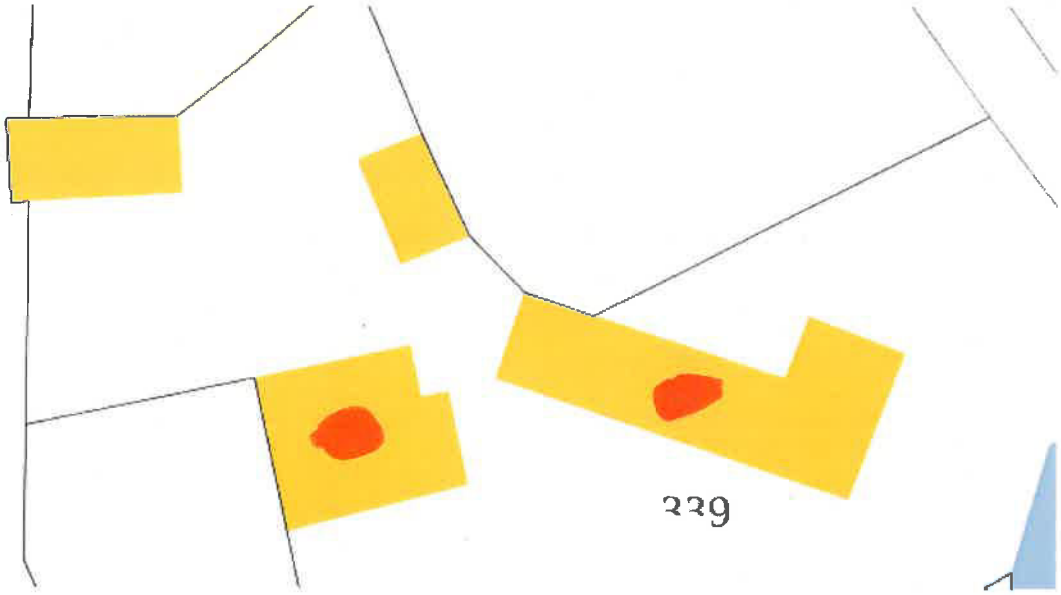
DÉSACTIVER

Affichage

- > Mémoriser cet affichage

Parcelle 215 - Feuille 000 A 03 - Commune : SAINT-BRICE (53)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

La Fosse

Saint-Brice

S'informer

Imprimer

Légendes

DÉSACTIVER

Affichage

- > Mémoriser cet affichage

Parcelle 338 - Feuille 000 A 03 - Commune : SAINT-BRICE (53)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

la Grande Metairie



CCPMG / SMO Mayenne - DGFIP 53 _ Cadastre édition 2019

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



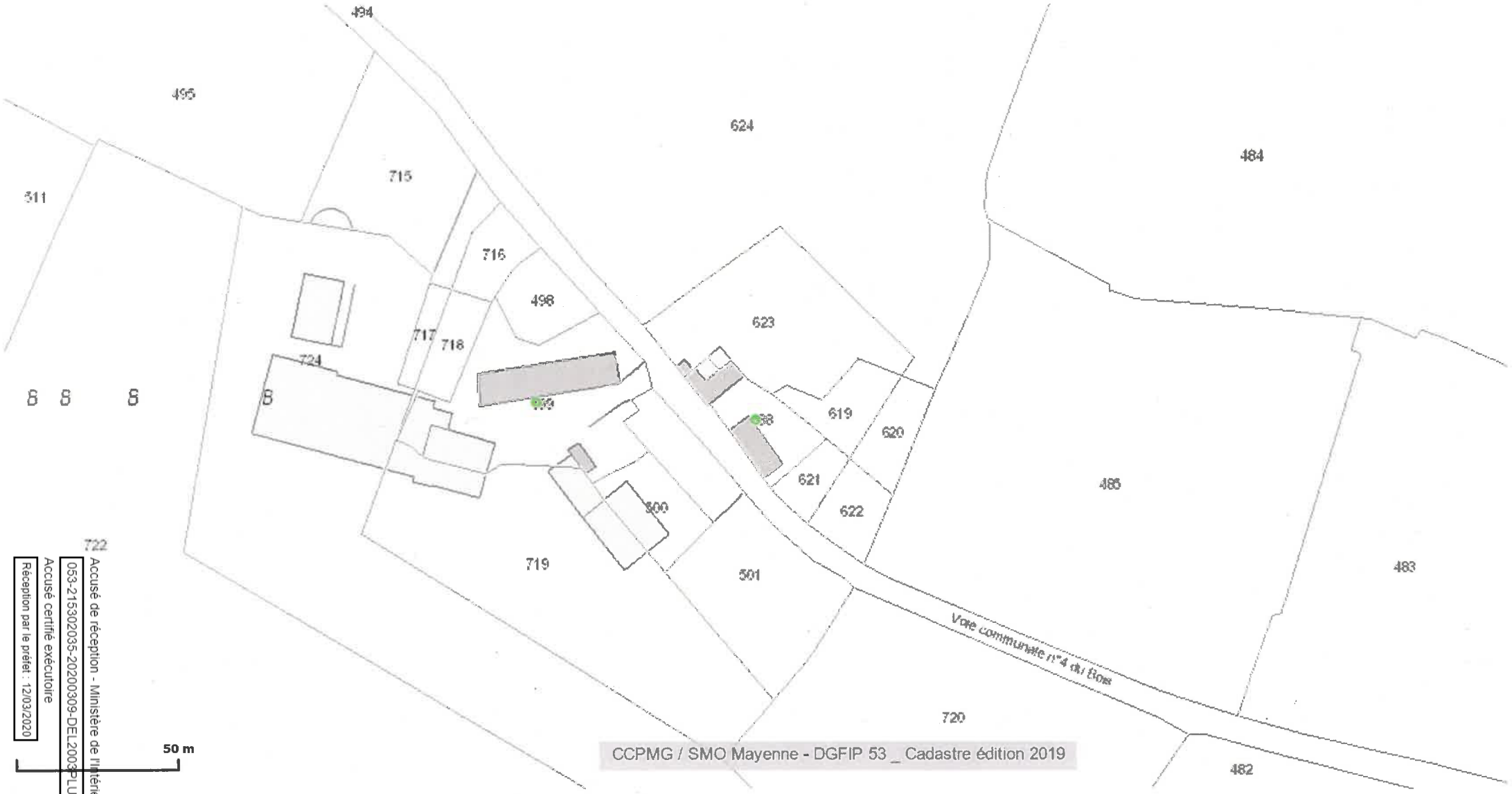
Molancé

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

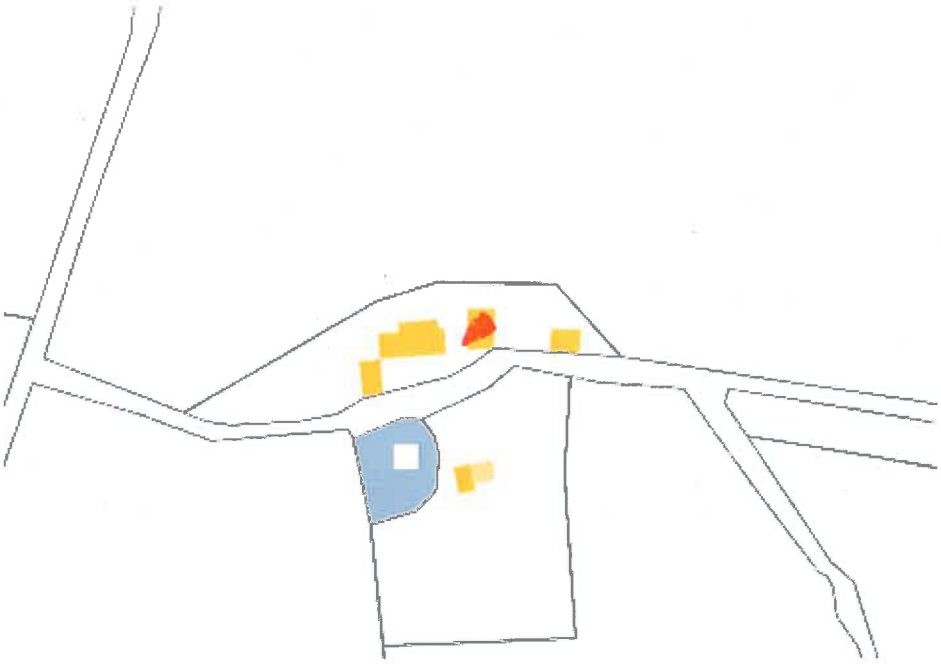


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

le Bois



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



les Saint Romain
St Aubin

- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

'informer

mprimer

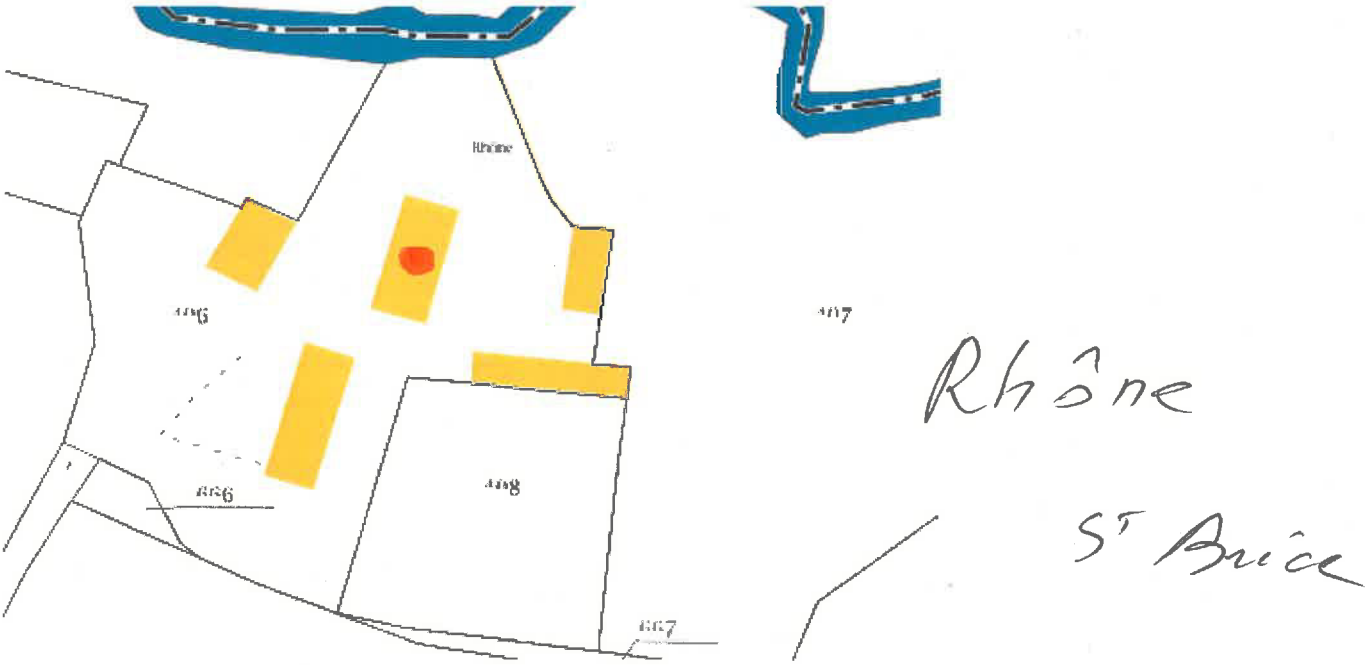
égendes

DÉSACTIVER

ffichage

- > Mémoriser cet affichage

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

'informer

mprimer

égendes

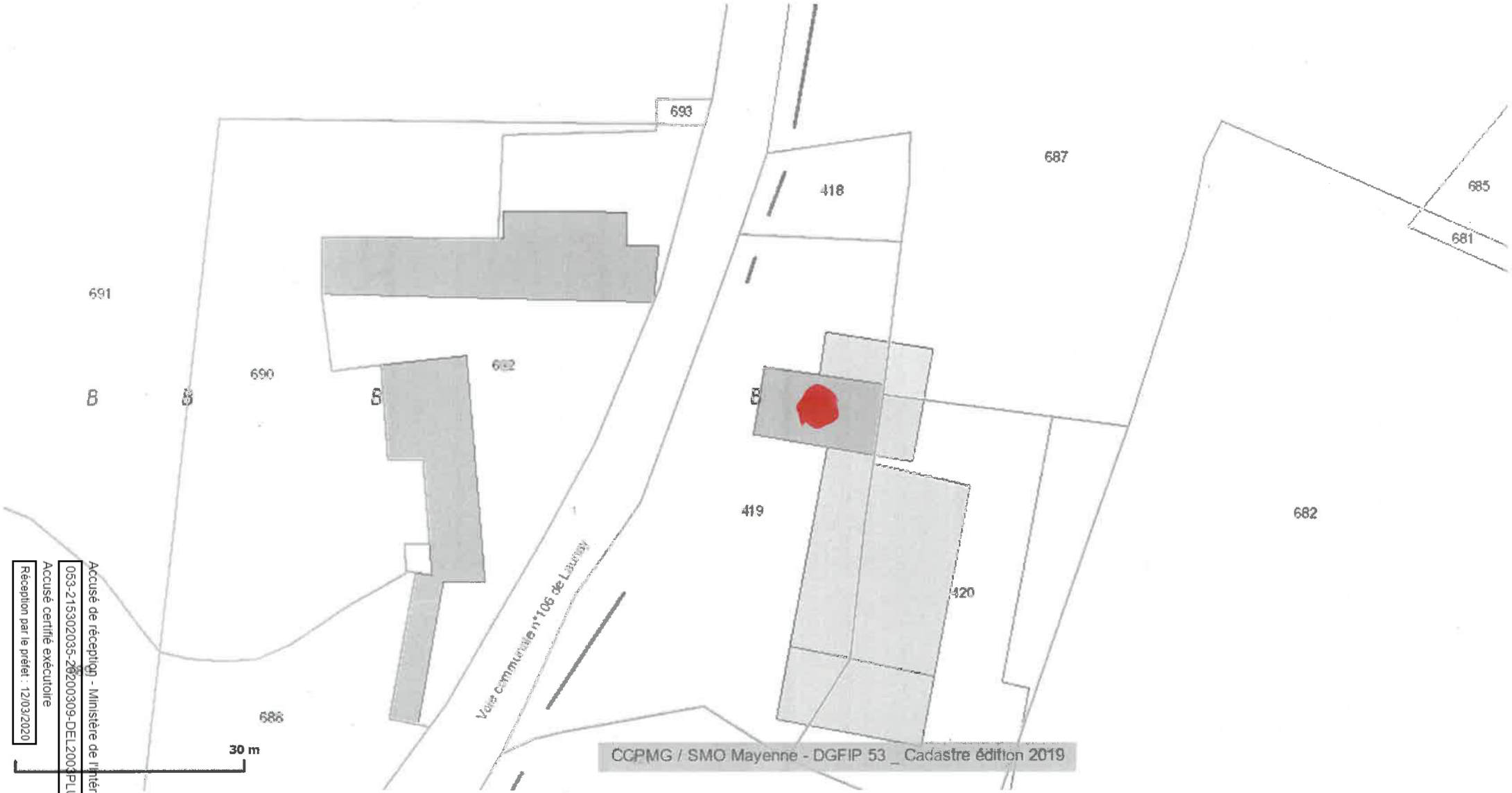
DÉSACTIVER

ffichage

- > Mémoriser cet affichage

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

Chaligné Bon



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

Le Pressoir

'informer

mprimer

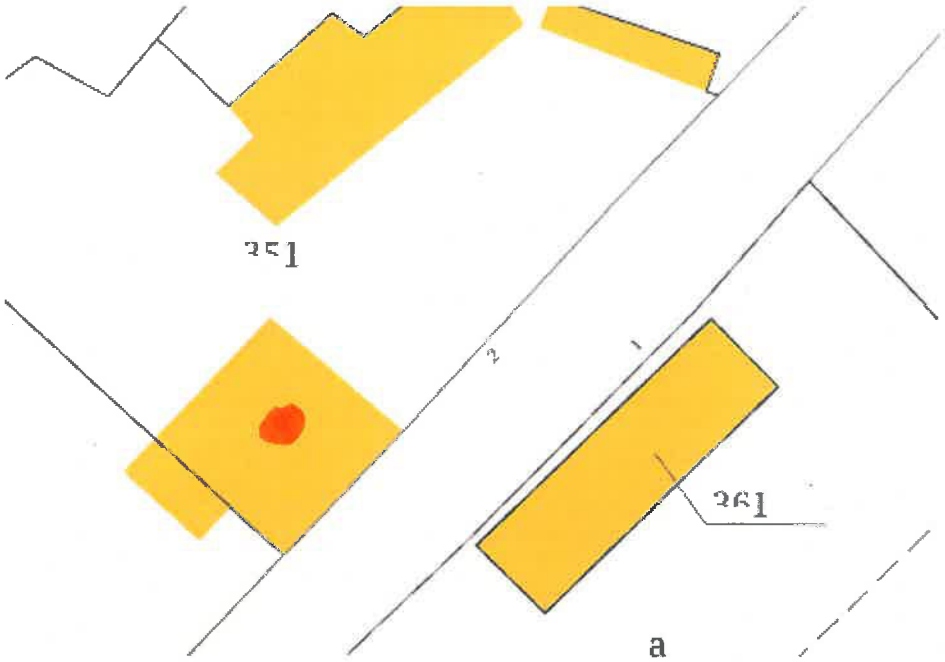
égendes

DÉSACTIVER

ffichage

- > Mémoriser cet affichage

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



Launay

- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

'informer

mprimer

égendes

DÉSACTIVER

ffichage

- > Mémoriser cet affichage

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

Le Rocher

St Brice

'informer

mprimer

égendes

DÉSACTIVER

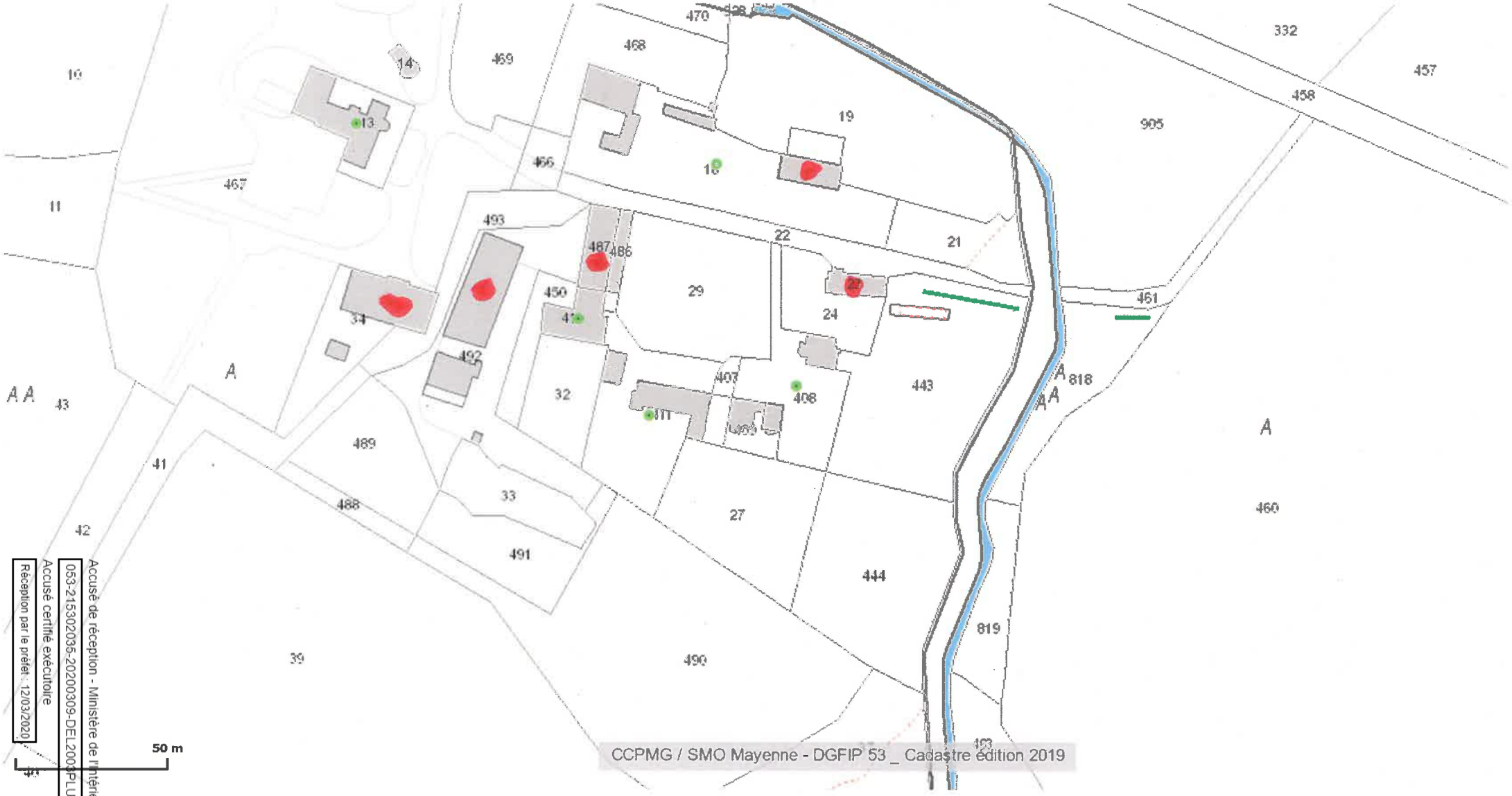
ffichage

- > Mémoriser cet affichage

'arcelle 106 - Feuille 000 A 02 - Commune : SAINT-BRICE (63)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
063-216302638-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

Belle branche



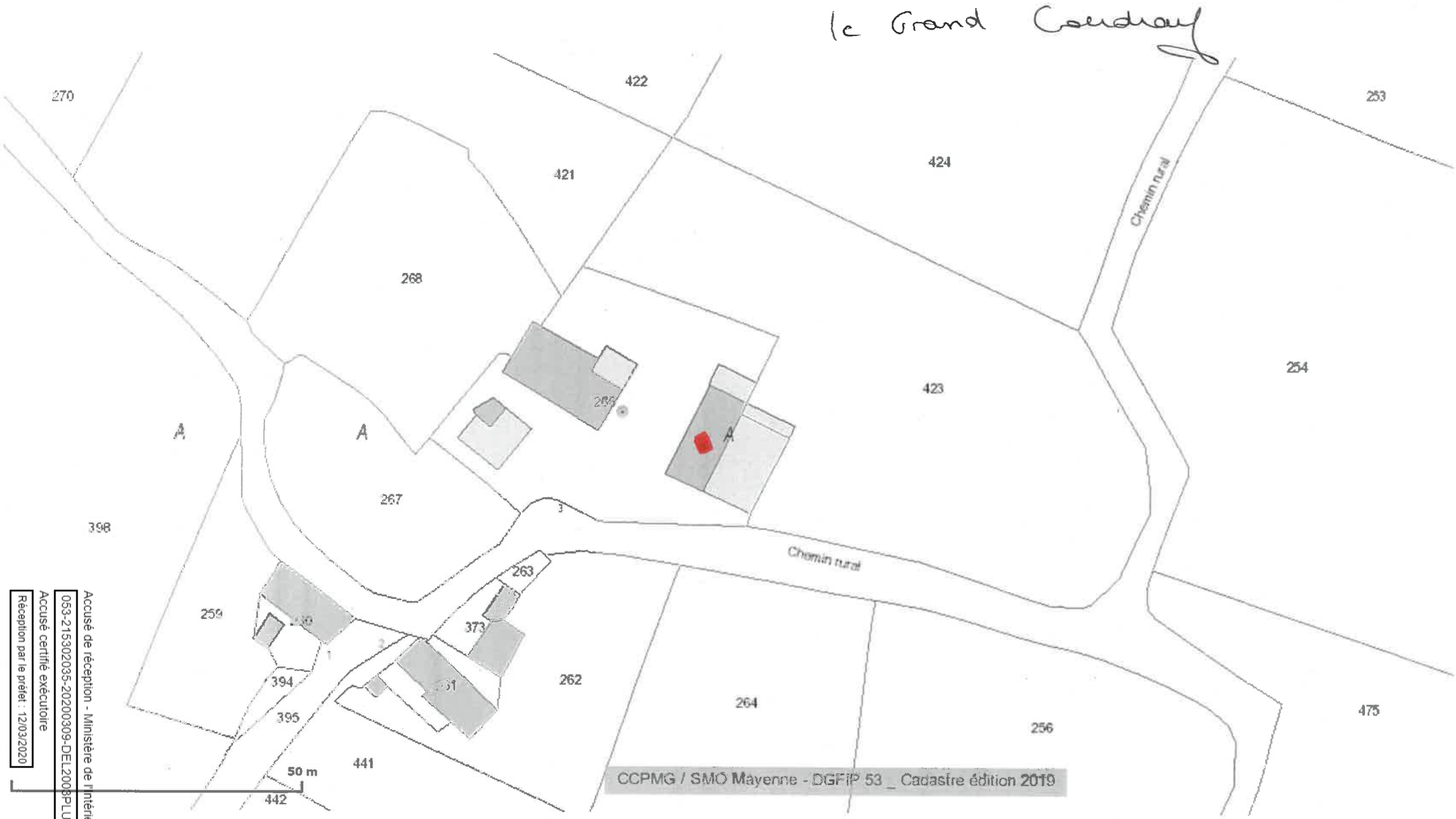
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302036-20200309-DEL2003PLUI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

le Petit Joubert

le Grand Joubert



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302035-20200309-DEL2003PLUI-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020



- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

La Genouillerie
ST Brice

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

'informer

mprimer

égendes

DÉSACTIVER

ffichage

- > Mémoriser cet affichage

arcelle 159 - Feuille 000 B 02 - Commune : SAINT-BRICE (53)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302830-20200309-DEL2003PLUi-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2020

Envoyé en préfecture le 27/01/2020
Reçu en préfecture le 27/01/2020
Affiché le
ID : 053-215302068-20200116-DEL202003-DE

Département de LA MAYENNE
Arrondissement de CHATEAU GONTIER
Canton de MESLAY DU MAINE

Commune de ST CHARLES LA FORET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 16 JANVIER 2020

L'an deux mil vingt, le jeudi seize janvier, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué en séance ordinaire, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de M. ABAFOUR Michel, Maire.
Étaient présents : M. ABAFOUR Michel, Mme COLIN Marie-Pierre, M. LEVECQUE Yannick, M. AUBRY Jean-Louis, M. DUBRAY Cédric et Mme GARNIER Arlette.
Absent : M. BELLIS Gilles
Absents excusés : M. BRUNETEAU Paul, M. LECOINTE Didier et M. SANGNIER Sylvain

Date de convocation : 09/01/2020
Date d'affichage : 10/01/2020
Nombre de Conseillers : 10
- en exercice : 10
- présents : 6
- votants : 6

M. DUBRAY Cédric a été élu Secrétaire de séance.

Lecture et signature de la séance du 29 novembre 2019.

OBJET : DELIBERATION N°2020-03 : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET PLUi ARRETE EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 10 DECEMBRE 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les Communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

-Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
- Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
- Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
- Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement

-Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
- Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
- S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
- Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire

-Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
- Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
- Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
- Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
- Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Envoyé en préfecture le 27/01/2020
Reçu en préfecture le 27/01/2020
Affiché le
ID : 053-215302068-20200116-DEL202003-DE

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Envoyé en préfecture le 27/01/2020
Reçu en préfecture le 27/01/2020
Affiché le
ID : 053-215302068-20200116-DEL202003-DE

Considérant ces éléments,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016,
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez,
Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres,
Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme,
Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez,
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté,
Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,
Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré, vote à l'unanimité les décisions suivantes :

- **Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.**

Fait et délibéré les jours, mois et an dits,
Ont signé au registre les conseillers présents,
Pour copie conforme au registre,
Le 22 janvier 2020,
Le Maire,
Michel ABAFOUR,



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de La MAYENNE
Arrondissement de CHATEAU GONTIER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302126-20200203-DM01-FEV-2020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2020

Commune de
ST DENIS DU MAINE Séance du

LUNDI 03 FEVRIER 2020

L'an deux mille VINGT, le trois du mois de février à 20 h 30, le Conseil Municipal présent de cette Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de
Mr. **Bernard BOIZARD**, Maire.

Convoqués le 27.01.2020

secrétaire de séance : Mr. PLEURMEAU V.
Présents : Mmes REAUTE L. MILLERIOUX M..DELAUNAY T PLEURMEAU V. GIRARD ML. Mrs HAMOND Y.MONSIMER HOUDAYER A. BORDIER M. LAMBERT D.
Absents excusés :
Par... 11 voix pour, ..0.voix contre, et..0.abstentions

N°2020-01 : OBJET :
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire

- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
    - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
    - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
    - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
    - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.
Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
    1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
    1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
    1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
    2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
    2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
    2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
    3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
    3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
    3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
    3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré :

- Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- Demande la prise en compte des observations ci-dessous
  - *L'Oisillière : bâtiment actuellement qualifié de grange, pouvant être destiné à l'habitat par extension de la maison actuelle.*
  - *Le Petit Vauvéron : bâtiment en pierre pouvant évoluer vers un local d'activité pour les besoins du propriétaire (activité de cours de peinture).*
  - Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

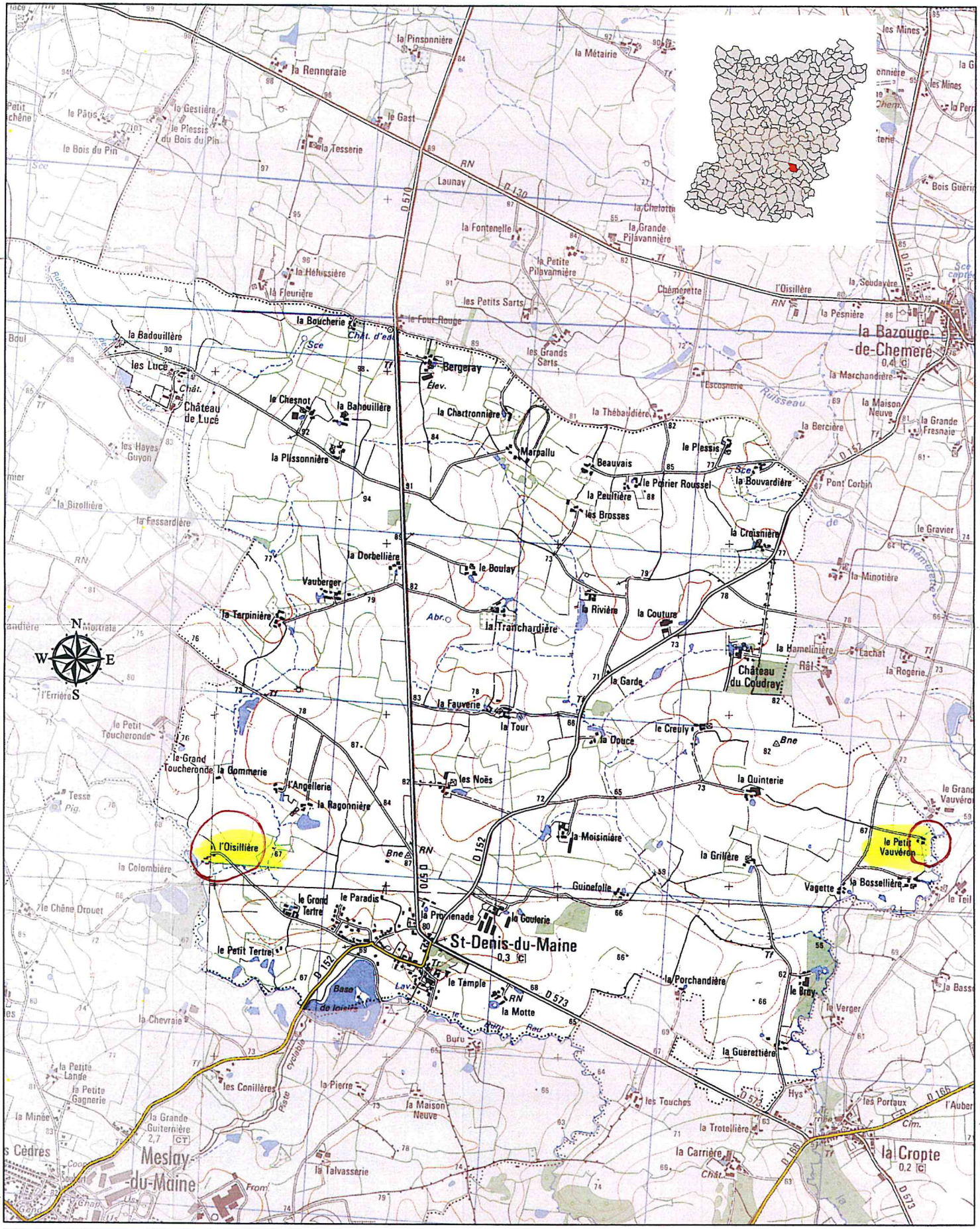
Pour extrait conforme,

LE MAIRE, BOIZARD Bernard
Rendu exécutoire par sa transmission en Préfecture, le

MAIRIE de St DENIS DU MAINE (Mayenne)

Commune de SAINT DENIS DU MAINE

Mars 2009



Sources : IGN© - Droits réservés - CG53 2009

1:20 000

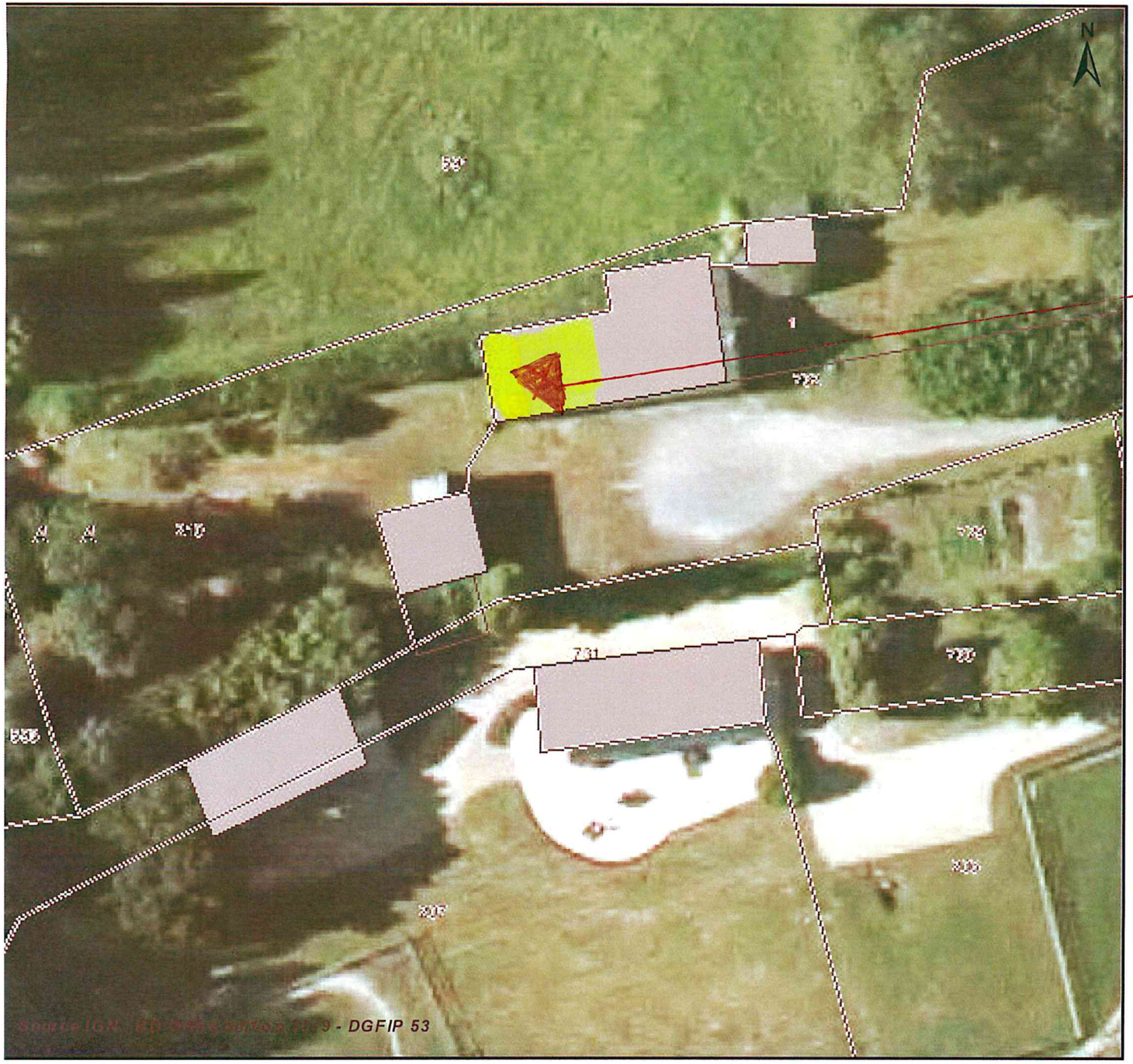
0 500 1 000 2 000

Mètres

LA MAYENNE CONSEIL GÉNÉRAL

Conception et réalisation : CG53/DRB-SRR

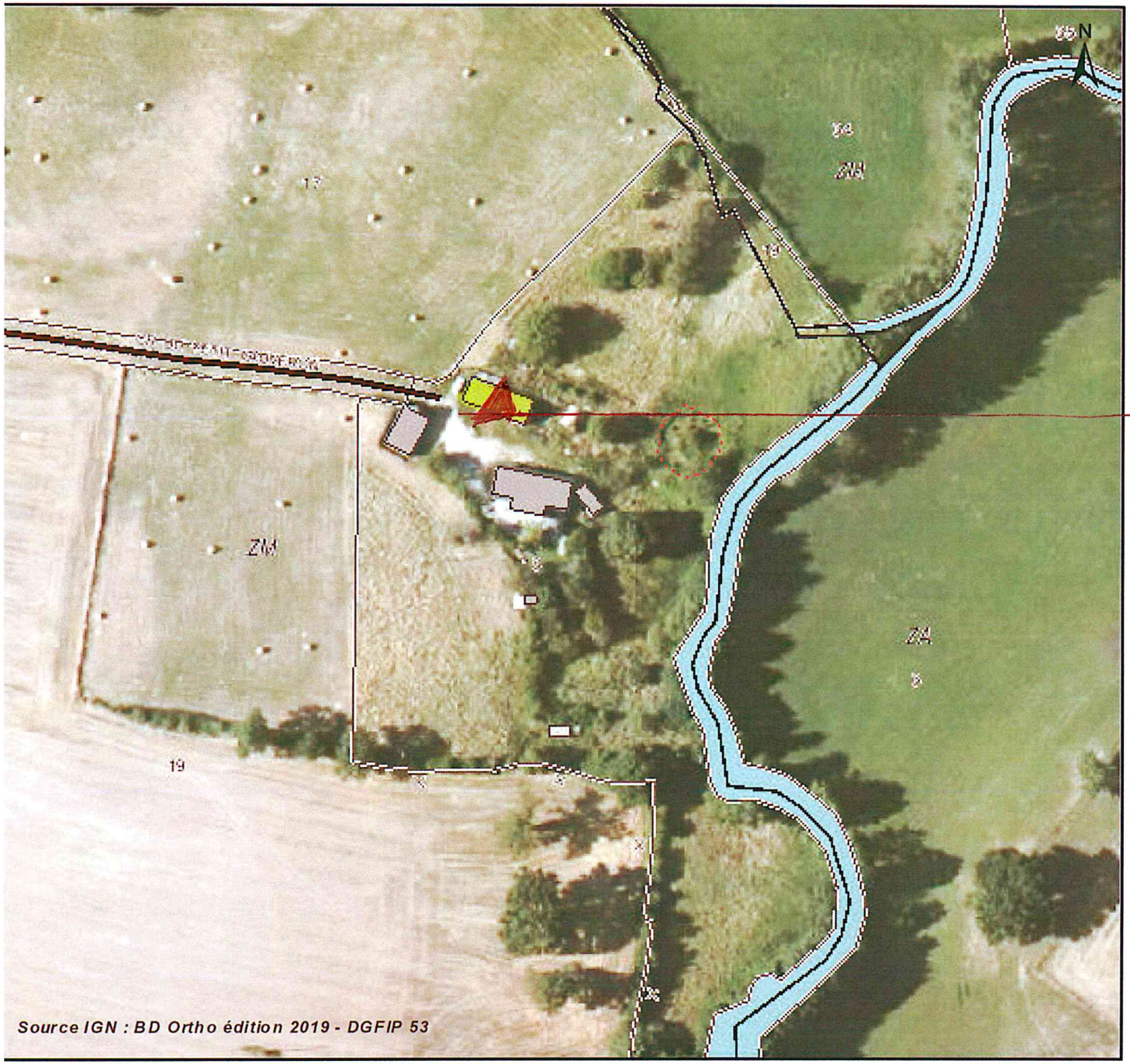
Titre



Echelle: 1:536

Réalisé à partir de l'outil SIG intercommu
le : 10/02/2020

Titre



Le Petit Vauvéron
St Denis du Maine

Echelle: 1:1 568

Réalisé à partir de l'outil SIG intercommu
le : 10/02/2020

Département de la Mayenne
Commune de VAL-DU-MAINE

N° 2020-19

Envoyé en préfecture le 26/02/2020
Reçu en préfecture le 26/02/2020
Affiché le
ID : 053200063675-20200217-DELIB202019-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt, le 17 février à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué le 11 février, s'est réuni à la salle multi-activités sous la présidence de Monsieur COTTEREAU Michel, Maire

Etaient présents : M COTTEREAU Michel - Mme RICORDEAU-MAILLET Martine - MM. RAGAIGNE Nicolas - DESNOË Stéphane - LEFLOCH Michel - LEROY Anthony - DUBOIS Mickaël - Mmes GUITTER Armelle - DALIVOUS Estelle - BLU Anne-Sophie - MM JOUY Joël - HUET Daniel - SOUVESTRE Jean-François - Mmes MIEUZE Géraldine - ROBLOT Ghislaine.

Absents excusés : Mmes GEORGET Jessica - SABIRON-NICOUX Catherine - LAVOUÉ Isabel - PIERRE-AUGUSTE Renée - M. POIRRIER Jérôme.

Secrétaire de séance : Mme Anne-Sophie BLU

Nombre de conseillers en exercice : 20
Nombre de conseillers présents : 15
Nombre de conseillers votants : 15
Date d'affichage : 24 Février 2020

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire le 10 décembre 2019

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. **Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;

Envoyé en préfecture le 26/02/2020
Reçu en préfecture le 26/02/2020
Affiché le
ID : 053-200063675-20200217-DELIB202019-DE

2. **Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;**
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. **Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;**
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.* ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres

Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;

Envoyé en préfecture le 26/02/2020
Reçu en préfecture le 26/02/2020
Affiché le
ID : 053-200063675-20200217-DELIB202019-DE

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté

Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **Demande la prise en compte des observations ci-dessous ou ci-annexées* :**

1. Modification concernant la Zone 1AUE (Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques) : prévoir la même surface seulement sur la parcelle section C N° 186 située Chemin de la Croix de Pierre (Annexe 1).

2. Extension de la zone 1AUE ((Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques) sur l'ensemble de la parcelle constructible section D n° 329 située rue de la Libération (annexe 2).

3. Modification sur bâtiment pouvant faire l'objet de d'un changement de destination : les lieudits « le Grand Rousson » et « le Moulin de Gandouin » (voir pastillage sur carte, annexe 3 et 4)

- **Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez**

Fait et délibéré, les jours, mois et an que ci-dessus.

Le Maire,
Michel COTTEREAU





Département :
MAYENNE

Commune :
VAL-DU-MAINE

Section : C
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 21/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

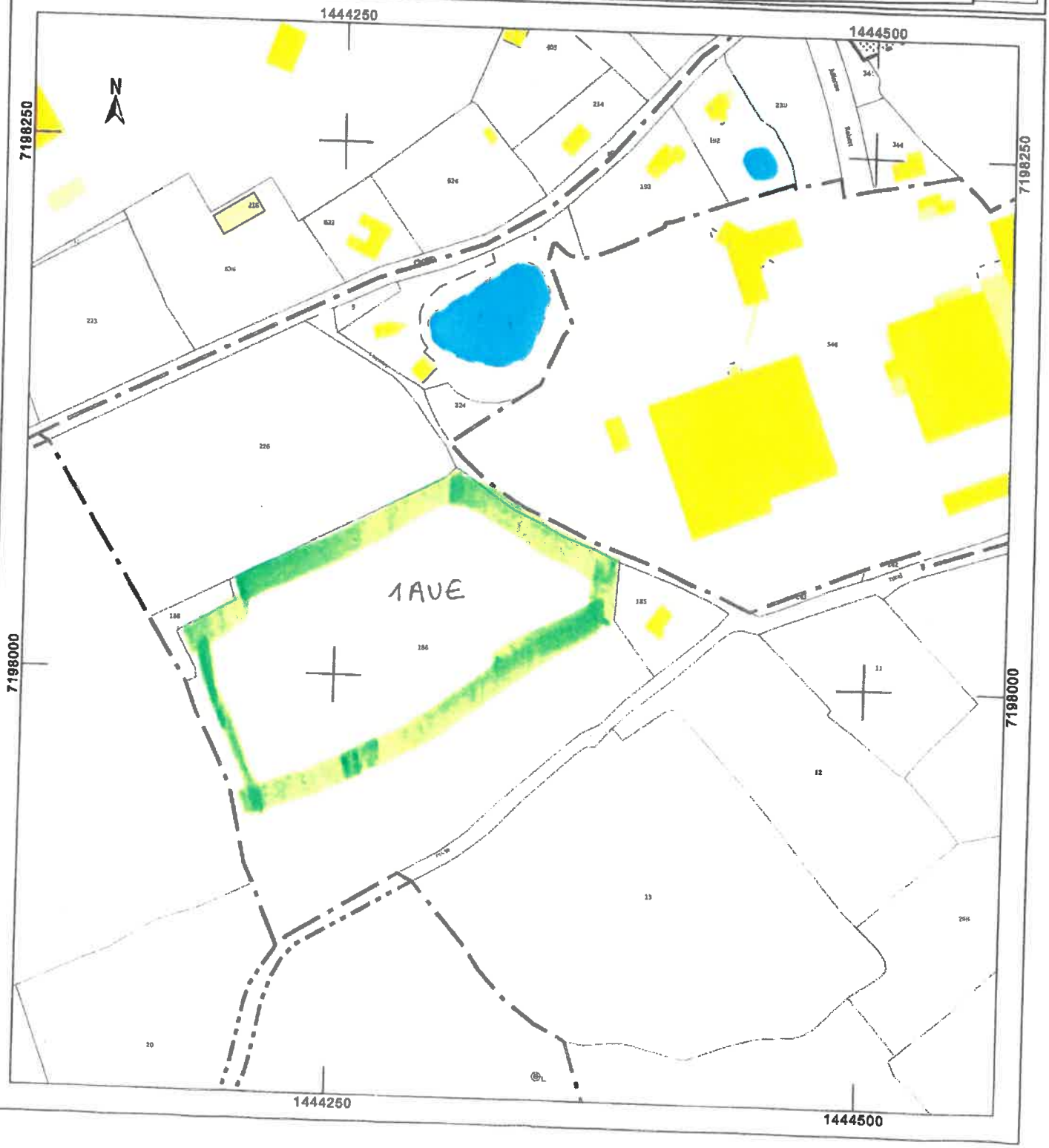
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Annexe n° 1

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
LAVAL
Centre des Finances Publiques BP 70819
53008
53008 LAVAL CEDEX
tél. 02 43 49 77 17 -fax
cdif.laval@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

Envoyé en préfecture le 26/02/2020
Reçu en préfecture le 26/02/2020
Affiché le SLO
ID : 053-200063675-20200217-DELIB202019-DE



Département :
MAYENNE

Commune :
VAL-DU-MAINE

Section : D
Feuille : 000 D 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 21/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

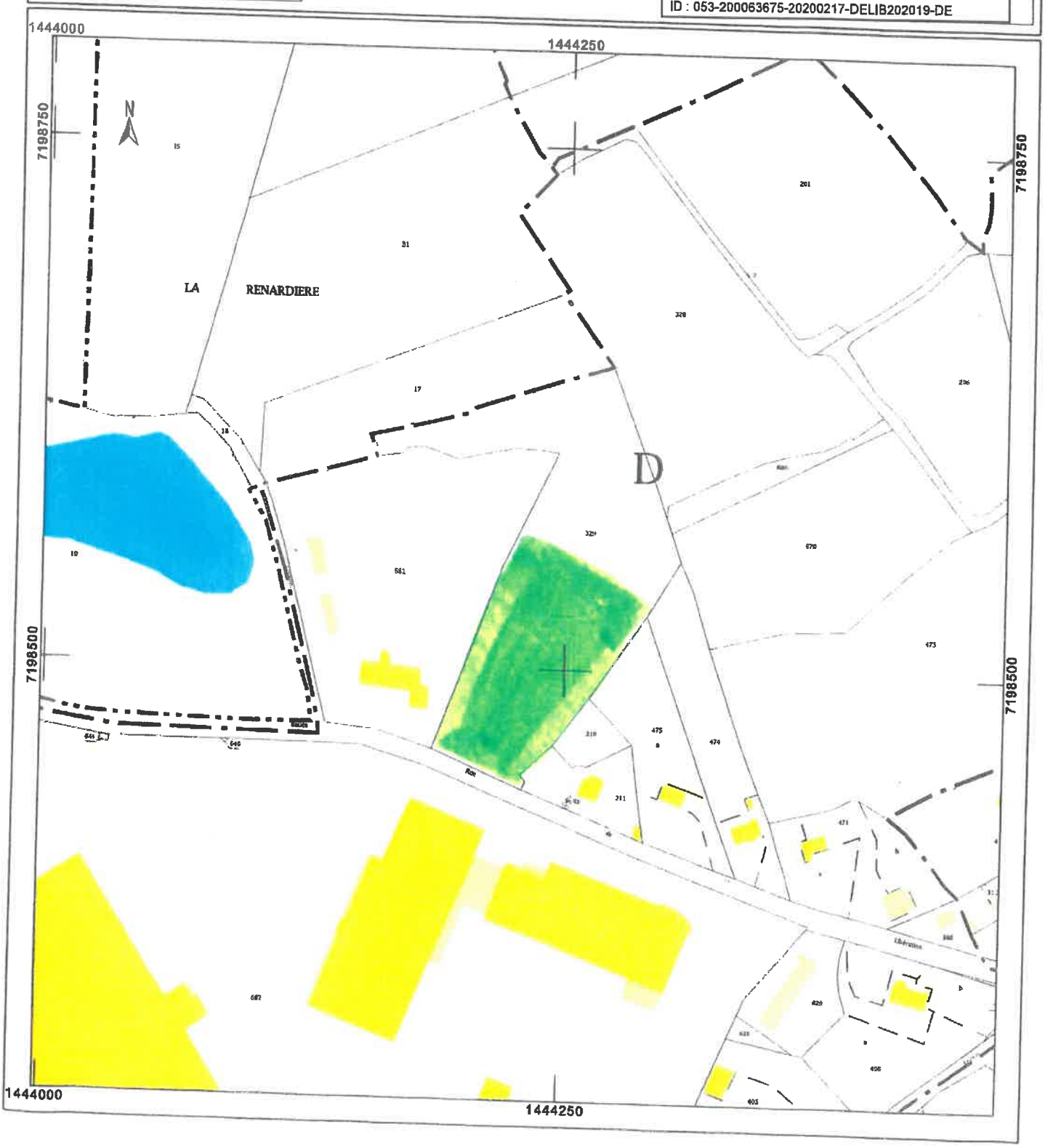
Annexe n° 2

MAIRIE de VAL-DU-MAINE 53340

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
LAVAL
Centre des Finances Publiques BP 70819
53008
53008 LAVAL CEDEX
tél. 02 43 49 77 17 -fax
cdif.laval@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

Envoyé en préfecture le 26/02/2020
Reçu en préfecture le 26/02/2020
Affiché le
ID : 053-200063675-20200217-DELIB202019-DE



Département :
MAYENNE

Commune :
VAL-DU-MAINE

Section : ZB
Feuille : 000 ZB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 21/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

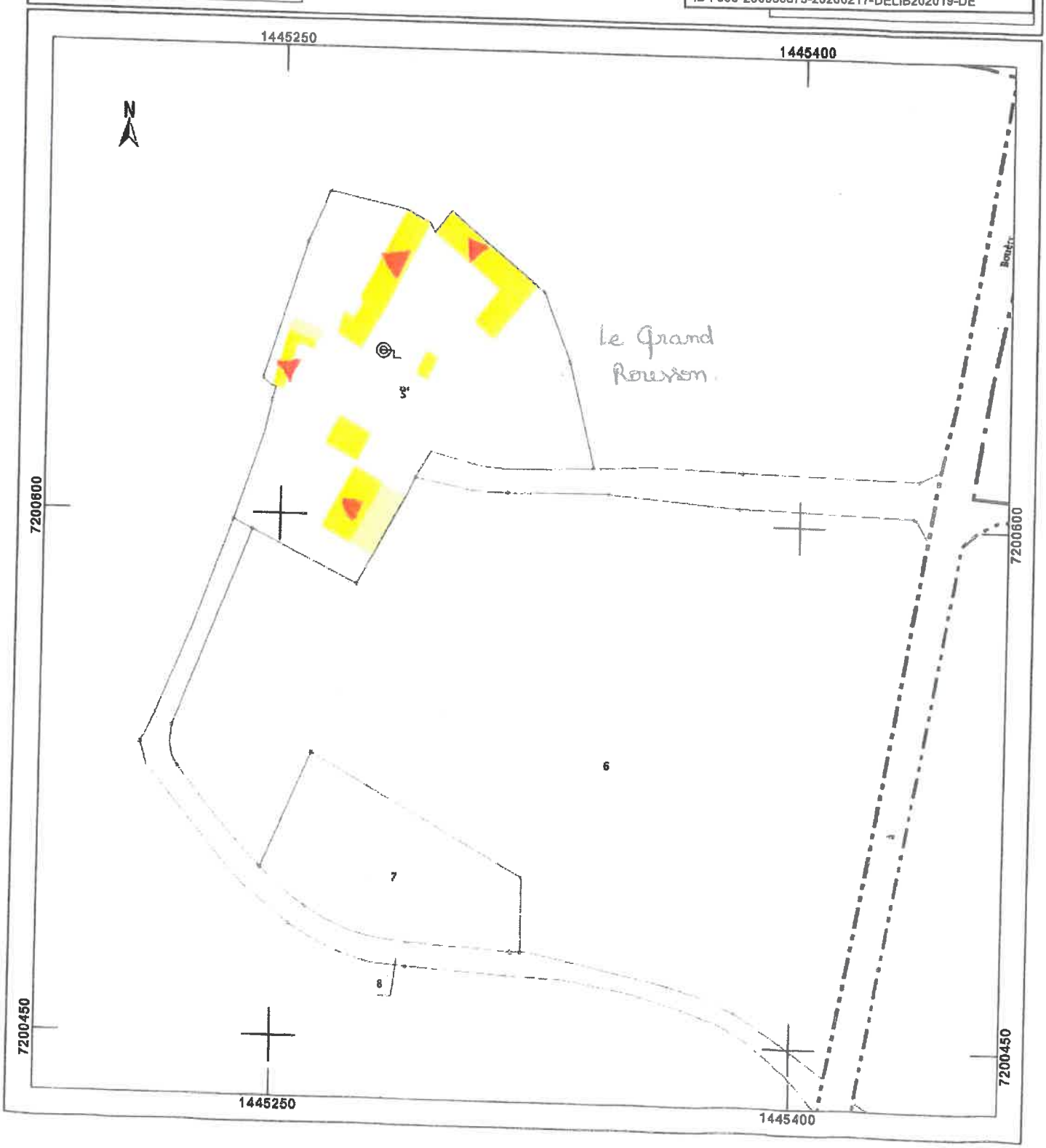
Annexe n°3

MAIRIE de VAL-DU-MAINE * 53340 *

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
LAVAL
Centre des Finances Publiques BP 70819
53008
53008 LAVAL CEDEX
tél. 02 43 49 77 17 -fax
cdif.laval@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

Envoyé en préfecture le 26/02/2020
Reçu en préfecture le 26/02/2020
Affiché le
ID : 053-200063675-20200217-DELIB202019-DE



Département :
MAYENNE

Commune :
VAL-DU-MAINE

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 21/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

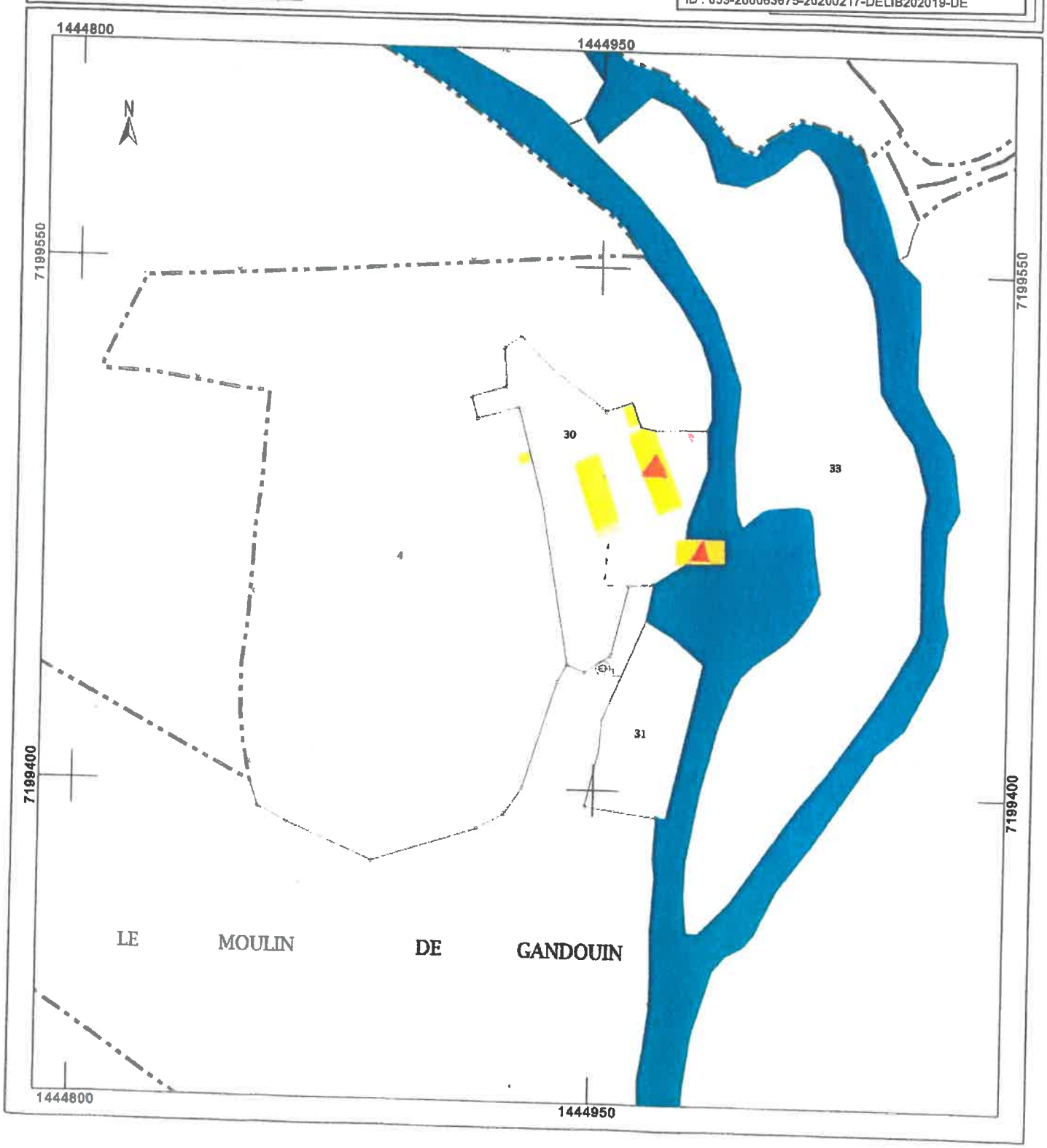
Annexe n° 4.

MAIRIE de VAL-DU-MAINE 53340

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
LAVAL
Centre des Finances Publiques BP 70819
53008
53008 LAVAL CEDEX
tél. 02 43 49 77 17 -fax
cdif.laval@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

Envoyé en préfecture le 26/02/2020
Reçu en préfecture le 26/02/2020
Affiché le
ID : 053-200063675-20200217-DELIB202019-DE



VILLIERS CHARLEMAGNE

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT : LA MAYENNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nbre de membres en exercice : 14

Date de convocation 28/02/2020
Date d'affichage :

OBJET: 01 - ELABORATION DU PLUi

DCM N°2020 - 010

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL du 5 MARS 2020

L'an deux mil vingt, le cinq mars à 20h30, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jacques SABIN, Maire.

ETAIENT PRESENTS :
M. SABIN Jacques, Maire,
M. BUCHOT André, Mme FRÉTIGNE Cécile, M. CORNILLE Alain, Adjoints
M. CHAMPIOT Daniel, Mme BERTHELOT Annie, Mme FORET Jeannine, M. MONTAUBAN Éric, M. LAINÉ Guillaume, Mme BOUTRUCHE Alexia, Mme LOZANO Nathalie,
ETAIENT ABSENTS EXCUSES :, M. GABILLARD Arnaud, (donne procuration à Jacques SABIN), M. LANDAIS Jonathan, Mme MEIGNAN Élodie

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : - Avis de la commune sur le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire le 10-12-2019

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation. Par délibération en date du 10 novembre 2015, une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes membres de la Communauté de communes a été approuvée.

Pour rappel, le PLUi devait ainsi venir traduire et rendre opérationnel les orientations et principes du SCoT dans le cadre d'une démarche et d'une vision qui se veulent partagées en poursuivant les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en :
  - Affirmant l'armature territoriale du Pays comme support du développement
  - Recherchant un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
  - Encourageant de nouvelles pratiques de déplacement
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale en :
  - Poursuivant la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
  - S'appuyant sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
  - Confortant le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en :
  - Préservant la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire
  - Recherchant un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Faisant des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
  - Se développant en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu lors du Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017. Les orientations générales du PADD ont également été débattues au sein des Conseils Municipaux du 19 juin 2017 au 5 février 2018.

Le PADD fixe les objectifs suivants :

1. Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez
   1.1. Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
   1.2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
   1.3. Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
2. Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;
   2.1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
   2.2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
   2.3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
3. Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;
   3.1. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
   3.2. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
   3.3. Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
   3.4. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302738-20200305-D-2020-10-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/03/2020
Affichage : 19/03/2020

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire dans sa délibération en date du 22 décembre 2015, a défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet les habitants, les associations locales, les personnes publiques associées ainsi que toute personne concernée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées.

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le projet de PLUi.

Les communes sont appelées à formuler un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois à compter du jour où le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Selon l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. ».

Considérant ces éléments,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-2, L. 103-2 à L 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L151-1 et suivant L153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants, R. 152-1 et suivants, R. 153-3 et suivants
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016
Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
Vu la délibération en date du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération en date du 10 novembre 2015, définissant les modalités de concertation avec les communes membres
Vu le Conseil Communautaire en date du 13 juin 2017 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables en application de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme
Vu les débats sur les orientations générales du PADD qui se sont tenus au sein des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019, au terme de laquelle le bilan de concertation a été tiré et le projet de PLUi arrêté
Vu le projet de PLUi mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,
Considérant que le PLUi, une fois approuvé et exécutoire se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme communaux en vigueur,

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du dossier et après en en avoir délibéré :

- Emet un Avis Favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- Sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessous :
  - Changements de destination :

    Les membres du Conseil municipal ont proposé un certain nombre de bâtiments en campagne qui pouvaient potentiellement faire l'objet de changement de destination. Certains d'entre eux n'ont pas été retenus au motif qu'ils étaient à proximité d'activités agricoles. Il est demandé à ce que ces dossiers soient réétudiés au regard en particulier de l'activité uniquement de stockage de matériel agricole.
  - Les STECAL :

    Prise en compte des STECAL tels que ceux-ci ont été présentés en CDPENAF (liste non exhaustive) :
    - Emmaüs
    - Le Robinard
    - Art Paysage
    - Le Domaine des Mille Oiseaux
    - La SARL Rémon à la Loge
    - Le gîte des Anthoudières
    - Le gîte de la Goupillère
    - Etc

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302738-20200305-D-2020-10-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/03/2020
Affichage : 19/03/2020

- Modification de Zonage :

  Prise en compte des ajustements de zonage en zone agglomérée au regard en particulier des dispositions du PLU actuel (voir plans en annexe)

Dit que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie et transmise à la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

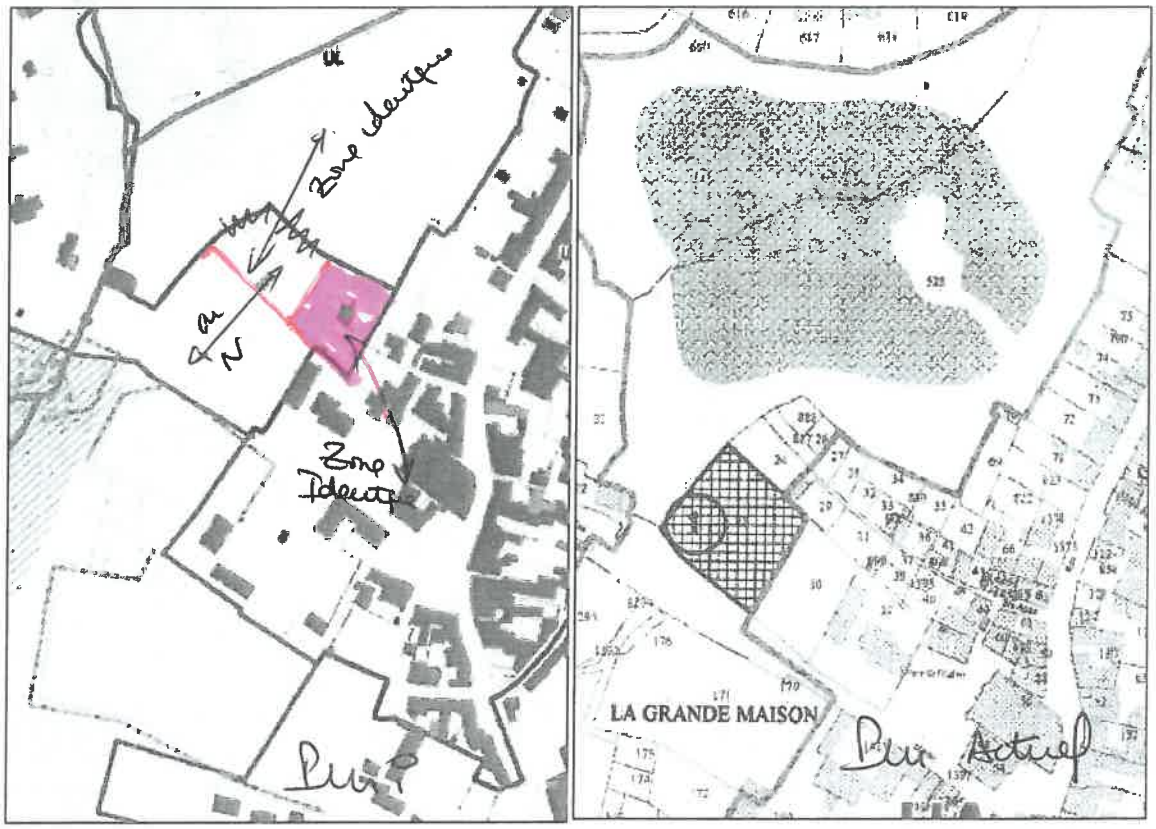
Fait les jours, mois et an dits,
Pour copie conforme
Le Maire,
Jacques SABIN

MAIRIE DE VILLIERS-CHARLEMAGNE (MAYENNE)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302738-20200305-D-2020-10-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/03/2020
Affichage : 19/03/2020

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le secteur des Jardins Plan d'eau du Lac

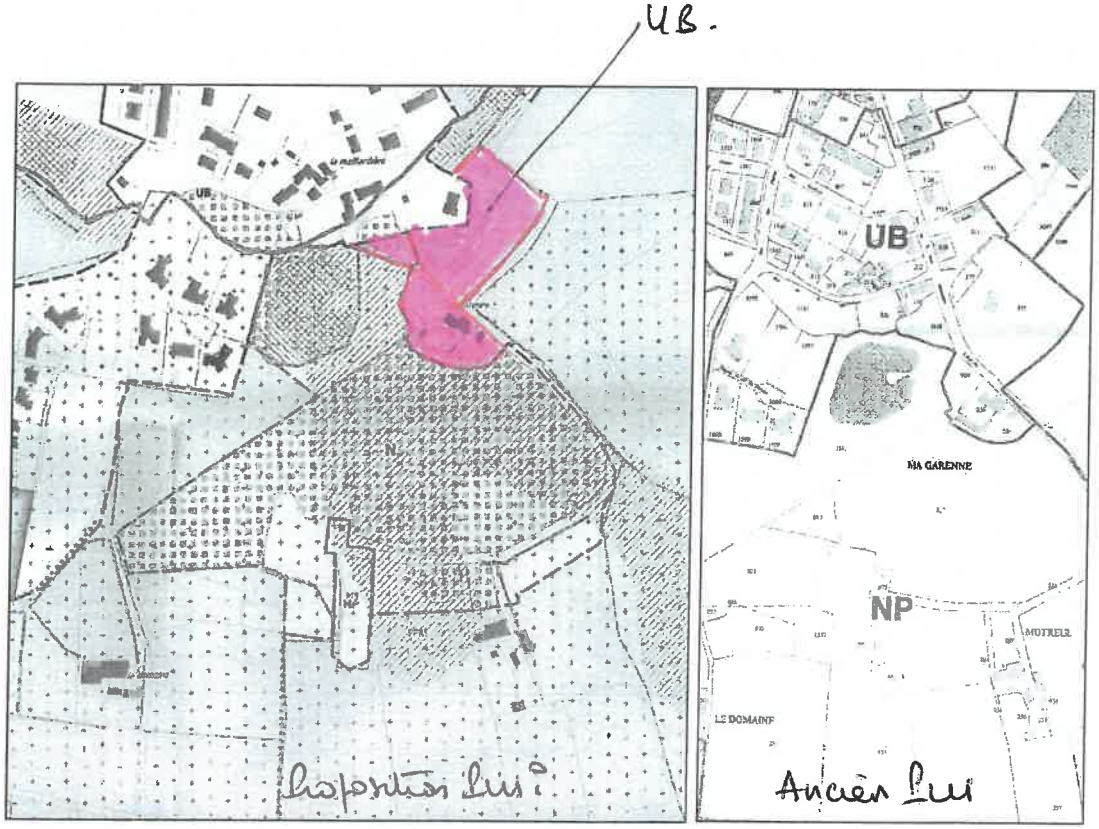


limitation de la zone constructible actuelle au profit d'un zonage en N (formalité de fermeture).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302738-20200305-D-2020-10-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/03/2020
Affichage : 19/03/2020

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le secteur de la route de Ruillé

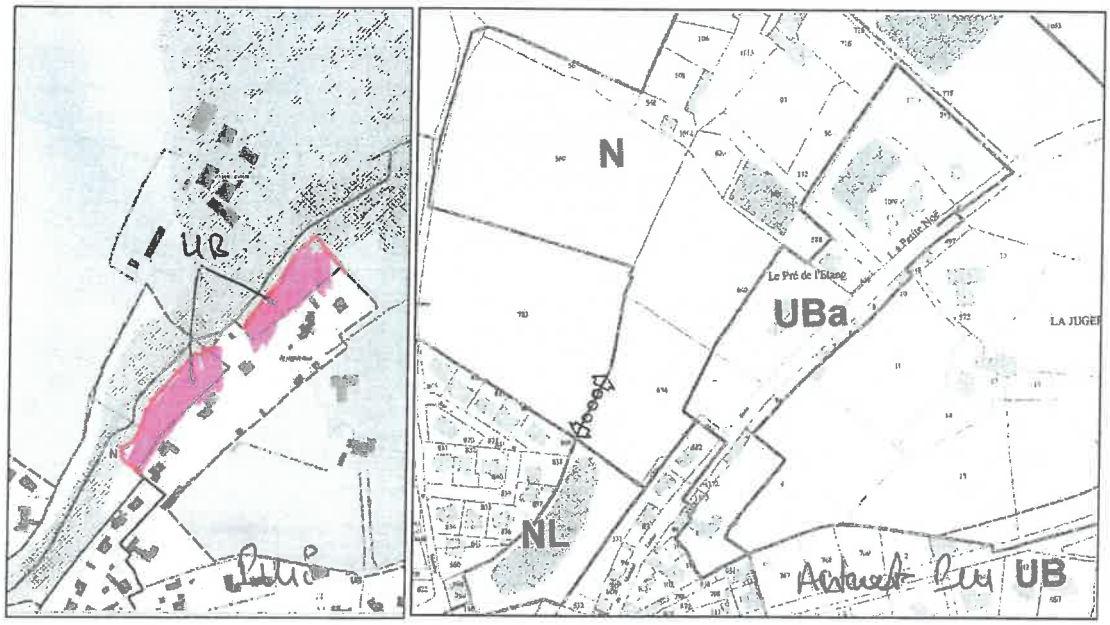


Demande de classement des parcelles 378 1143 924 235 286 situées en agglomération et facilement raccordables aux réseaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302738-20200305-D-2020-10-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/03/2020
Affichage : 19/03/2020

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le secteur des Convenancières



Reprise des limites anciens du PLU actuel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-215302738-20200305-D-2020-10-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/03/2020
Affichage : 19/03/2020

Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire après examen au cas par cas

Mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de SAINT-LOUP-DU-DORAT (53)

n°MRAe 2018-3119

Décision relative à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 modifié portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du POS de Saint-Loup-du-Dorat, déposée par la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, reçue le 19 mars 2018 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 26 mars 2018 et sa réponse du 17 avril 2018 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires du 26 mars 2018 et sa réponse du 16 avril 2018 ;

Vu la décision de la MRAe des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la consultation des membres de la mission d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 30 avril 2018 ;

Considérant que la présente mise en compatibilité liée à une déclaration de projet a pour objectif de rendre possible l'implantation d'une zone économique à vocation commerciale à la sortie nord-ouest du bourg, au sud de la route départementale (RD) 21 ;

Considérant que la mise en compatibilité du POS se traduit au plan de zonage, d'une part par le classement en zone d'urbanisation future à vocation d'activités (NAa) de 1,1 ha de terrains initialement classées en zone agricole (NC) pour accueillir le projet, d'autre part par le classement en zone NC de 1,3 ha de terrains initialement classés en zone NAa dans la zone artisanale existante au nord de la RD 21 ;

Considérant que la mise en compatibilité du POS consiste également à réduire la marge de recul des constructions par-rapport à l'axe de la RD 21 à une distance de 20 m, dans un secteur où la loi Barnier impose actuellement une marge de recul de 75 m ;

Considérant que l'étude dite « loi Barnier » permettant cette évolution du POS devra justifier, en fonction des spécificités locales, que les nouvelles règles d'implantation sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme ;

Considérant que, dans sa version finale, le dossier de mise en compatibilité du POS devra préciser les dispositions prévues pour la prise en compte des eaux pluviales avec l'imperméabilisation du site ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni aucune zone d'inventaire environnemental ;

Considérant que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de la commune de Saint-Loup-du-Dorat, au vu des éléments disponibles à ce stade, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement et du conseil,

DECIDE :

Article 1 : La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Loup-du-Dorat n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe et de la DREAL.

Fait à Nantes, le 4 mai 2018

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne Allag-Dhuisme

Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la Présidente de la MRAe
DREAL des Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD – CS 16326
44263 Nantes Cedex 2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO.
Il doit être adressé à :

Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Ile-Gloriette,
BP 24111
44041 Nantes Cedex

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux.
Il est adressé à :

Monsieur le ministre de la transition écologique et solidaire
Ministère de la transition écologique et solidaire
92055 PARIS-LA-DÉFENSE Cedex

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des Territoires

Service Economie et Agriculture Durable

Secrétariat de la CDPENAF

Laval, le 16 mars 2020

Communauté de Communes
Du Pays De Meslay Grez

1 Voie De La Guiternière
53170 MESLAY-DU-MAINE

REÇU LE
24 MARS 2020
C.C. PAYS DE MESLAY GREZ

Affaire suivie par : Olivier Cocherie
Mel : olivier.cocherie@mayenne.gouv.fr
Tél. 02 43 67 89 15

Bordereau d'envoi

***Objet** : Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 13 février 2020.*

Désignation des pièces :	*nombre :*	*date :*	*Observations*
Avis de la CDPENAF sur le projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez	1	16/03/2020	

REÇU LE
24 MARS 2020
C.C. PAYS MESLAY-GREZ

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des Territoires
Service Economie et Agriculture Durable
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Olivier Cocherie
Mel : olivier.cocherie@mayenne.gouv.fr
Tél. 02 43 67 89 15

Laval, le 16 mars 2020

Le préfet de la Mayenne

Objet : Projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (C.D.P.E.N.A.F) du 13 février 2020

La CDPENAF émet un avis favorable sur les STECAL présentés à la CDPENAF à l'exception du STECAL du Parc de Bergault à Arquenay qui doit être supprimé.

Les membres de la commission demandent l'optimisation du découpage des terrains sans tenir compte du cadastre.

Il convient de noter les observations émises lors du délibéré de la commission notamment sur l'emprise des STECAL à réduire en fonction des projets existants.

Réserve sur le règlement des annexes :

- Limiter la taille des annexes à 40 m².

Remarques par secteur :

La surface des STECAL doit être restreinte au besoin du projet et en adéquation avec l'activité agricole pour les STECAL suivants :

- Bouère (La Maison Neuve) STECAL AE de 2,79 ha
- Bouère (La Blandinière) STECAL AE de 0,52 ha
- Grez-en-Bouère (Les Bouhourdières) AE de 0,62 ha
- Ruillé-Froid-Fonds (Le Gage) STECAL AE de 0,88 ha
- Cossé-en-Champagne (Les Crésantières) STECAL AE de 4,05 ha
- Val de Maine (Ballée) (La Hordrière) STECAL AE de 1,91 ha
- Préaux (Les Haies) STECAL NE de 0,93 ha
- Arquenay (Montbrault) STECAL NE de 3,18 ha
- Bouère (Les Beyardières) STECAL AE de 0,56 ha
- Ruillé-Froid-Fonds (Le Cormier) STECAL NT de 3,48 ha
- Villiers-Charlemagne (La Loge) STECAL NE de 1,57 ha
- Cossé-en-Champagne (La Helberdière) STECAL NT de 2,37 ha
- St Charles-la Forêt (Le Moulin) STECAL NT de 3,4 ha

Pour les STECAL nécessaires à une diversification de l'activité agricole, il est demandé à la communauté de communes d'exclure la partie agricole (les bâtiments, s'ils existent) des secteurs suivants :

- La Cropte (La Hodairie) STECAL ADA de 0,91 ha
- Arquenay (La Bellangerie) STECAL ADA de 0,34 ha
- Villiers-Charlemagne (Les Antoudières) STECAL ADA de 0,25 ha

En fonction des projets, il est demandé de réduire l'emprise des STECAL suivants à proximité des bâtiments existants :

- Bouère (La Préhouillère) STECAL NT de 2,21 ha
- Ruillé-Froid-Fonds (Domaine de La Brochellerie) STECAL NT de 1,94 ha

Certains STECAL "Loisirs" doivent être requalifiés en STECAL "Tourisme" :

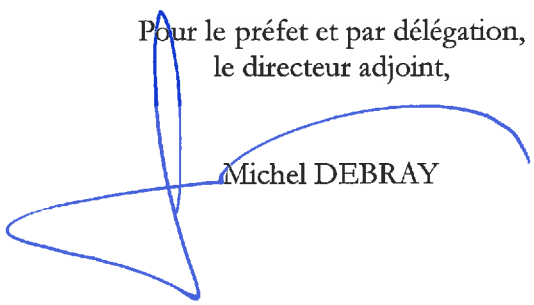
- Val de Maine (Ballée)(Château du Logis de Linières) STECAL NL de 7,2 ha
- Meslay-du-Maine / St Denis-du-Maine (Base de loisirs de La Chesnaie) STECAL NL de 25,91 ha

Pour les secteurs ayant vocation à densifier l'habitat, il est demandé de réduire l'emprise des STECAL à l'enveloppe urbanisée actuelle. Les secteurs concernés sont :

- Bouère (Le Bourgneuf) STECAL AH de 4,8 ha
- Bouère (Les Vignes) STECAL AH de 5,55 ha
- Villiers-Charlemagne (Le Grand Genêt) STECAL AH 1,35 ha
- Villiers-Charlemagne (La Croirie) STECAL AH 1,89 ha
- La Bazouge-de-Chéméré (Le Breil) STECAL AH 1,04 ha
- Chéméré-le-Roi (La Petite Foucaudière) STECAL AH 2,34 ha

Le STECAL situé à Arquenay (Parc de Bergault) doit être supprimé compte tenu de la sensibilité écologique du site et de l'arrêt de l'activité mise en place en 2019 et de l'absence de projet de reprise.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur adjoint,



Michel DEBRAY

→ Anne 5
de retour

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

REÇU LE
10 MARS 2020
C.C. PAYS MESLAY-GREZ

MONSIEUR LE PRÉSIDENT
PAYS DE MESLAY-GREZ
POLE INTERCOMMUNAL - BP16
1 VOIE DE LA GUITERNIÈRE
53 170 MESLAY-DU-MAINE

TERRITOIRE

LAVAL, le 05 mars 2020

Siège Social
Parc Technopole
Rue Albert Einstein - Changé
BP 36 135
53061 LAVAL Cedex 9
Tél : 02 43 67 37 00
Fax : 02 43 67 38 99
accueil@mayenne.chambagri.fr

N/Réf : CM·BL·OL
Objet : Avis · Arrêt projet
PLUi du Pays de Meslay-Grez

Monsieur le Président,

Vous nous avez fait parvenir le dossier d'arrêt projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Meslay-Grez et nous vous en remercions.

En premier lieu, je tiens à rappeler que l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que les documents d'urbanisme doivent assurer *« l'équilibre entre [...] le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé [...] ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ».*

A | ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

À l'horizon 2030, le Pays de Meslay-Grez envisage l'accueil de 1 700 personnes supplémentaires soit un objectif prévisionnel annuel de 0,95 %. Comparativement aux périodes antérieures, le territoire souhaite maintenir la dynamique démographique enregistrée depuis 1999 avec respectivement une hausse de 1,2% jusqu'en 2009 et de 0,6% jusqu'en 2013.

Afin d'accueillir cette nouvelle population et pallier au phénomène de desserrement des ménages, le projet vise la construction annuelle de 110 logements, en privilégiant les pôles intercommunaux.

En affichant une densité à l'hectare de 12 à 15 logements et un objectif de densification de 20%, l'enveloppe foncière maximale en extension est fixée à environ 64 hectares ; soit une consommation en baisse de 15% (90 hectares consommés entre 2001 et 2013).

Conformément au SCoT, la programmation économique du territoire intègre un développement – à court terme - d'environ 42 hectares, en confortant les zones existantes et par la création d'une nouvelle zone économique à Meslay-du-Maine/La Cropte. Les prévisions sont supérieures à la consommation passée avec une hausse annuelle d'environ 25% (3,4 hectares/an entre 2010 et 2017 contre 4,2 hectares/an projetés).

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
Établissement public
loi du 03/01/1924
Siret 185 300 456 00026
APE 9411Z
www.mayenne.chambagri.fr

B | RAPPORT DE PRÉSENTATION

B1 – Diagnostic agricole

· Afin d'assurer une délimitation optimale de la zone agricole par inclusion de l'ensemble des sites agricoles, la réalisation d'un inventaire cartographique de ces derniers aurait été pertinente.

Ainsi, nous vous prions de mentionner distinctement la volonté politique d'inclure l'ensemble des sites agricoles en activité en zone agricole. En cas d'anomalie après l'approbation du document, le recours à l'erreur matérielle pour rectifier le zonage est facilité en formalisant une procédure de modification simplifiée ou lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

· Bien que nous saluons la création d'un atlas de l'impact agricole, annexé au rapport de présentation, il est regrettable que celui-ci ne comporte que les parcelles déclarées à la PAC et leurs occupations. En l'espèce, ces informations ne permettent pas d'évaluer l'impact réel porté au fonctionnement des exploitations en place et à leurs systèmes.

Principalement, la compensation indemnitaire est envisagée par la collectivité pour pallier au prélèvement en surface agricole aux exploitants. Dans la mesure du possible, nous vous encourageons à privilégier la compensation foncière en cohérence avec les structures parcellaires des exploitations.

B2 – Trame bocagère

· Reposant sur un inventaire participatif des haies bocagères, hiérarchisées en fonction de leurs intérêts, l'intégration réglementaire au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme porte sur environ 1 600 km à l'échelle du territoire. Nous nous interrogeons sur le ratio de la trame réglementée vis-à-vis du bocage de votre territoire.

· Certaines communes ont opté pour une intégration intégrale du bocage au document graphique. Conformément au guide méthodologique portant sur la présentation du bocage et de sa prise en compte dans les documents d'urbanisme, établi conjointement entre la DDT et la Chambre d'agriculture ; nous rappelons à ces dernières que la doctrine vise à réglementer les haies les plus importantes avec un rôle social (valeur paysagère ou patrimoniale) et/ou environnemental (antiérosive) (guide, P.6). Or, les justifications des choix ne précisent pas les communes et les raisons ayant conduit à cette volonté.

C | RÉGLEMENT LITTÉRAL

Les observations suivantes concernent les zones agricoles et naturelles (A·N) ou les dispositions générales (DP).

C1 – Changement de destination (A·N)

Le règlement conditionne le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à diverses modalités, qui doivent « s'inscrire en conformité avec les critères définies par la Charte agriculture et urbanisme de la Mayenne » (PADD, P.31). Depuis sa signature en 2009, des évolutions législatives ont rendu certaines recommandations obsolètes. À ce jour, l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est nécessaire. Ainsi, depuis 2016[1], cette commission a communiqué les modalités d'éligibilité des bâtiments pouvant obtenir un changement de destination.

[1] Évolution du bâti en secteurs agricoles ou naturels des plans locaux d'urbanisme, CDPENAF du 10 décembre 2015, 27 janvier 2016, P.3

D2 – Zone économique Meslay-du-Maine / La Cropte

Le PADD précise qu'en cas de finalisation du contournement de la zone urbaine de Meslay-du-Maine, une zone économique peut être envisagée en bordure de l'axe à long terme, à l'échelle sur la commune de La Cropte.

L'actuel document présente le développement d'une zone économique de 7,40 hectares ex-nihilo le long de la RD 21, en continuité de l'hippodrome, principalement sur La Cropte. Bien qu'étant contigüe à un espace artificialisé par l'hippodrome, les parcelles sont situées à environ 850 mètres des premières entreprises de la zone d'activités Chalopinière.

Le projet de contournement étant à ses prémices, la localisation d'une telle zone n'apparait-elle pas anticipée sur ce secteur compte-tenu de l'orientation du PADD « à long terme » ? Ainsi, une planification de l'urbanisation à moyen terme, en 2AUe, semble plus pertinente. De même, une relocalisation de cette zone économique peut-elle être envisagée en continuité immédiate de Meslay-du-Maine afin de conforter son unité urbaine ?

D3 – STECAL « Ah » - Bouère & La Bazouge-de-Chéméré

· Les hameaux du « Bourgneuf » et des « Vignes » à Bouère sont délimités par un sous-secteur permettant les constructions nouvelles à usage d'habitation avec respectivement, une surface de 4,80 et 5,55 hectares.

Des parcelles exploitées, déclarées à la PAC 2018, sont localisées au sein des STECAL qui contribuent à un étalement non négligeable de l'habitat actuel. L'absence de densité minimale à l'hectare, ne pouvant être seulement définie par les conditions d'implantation et d'emprise du règlement littéral, conduit à une surconsommation foncière.

Il est nécessaire de réduire significativement ces deux secteurs, notamment en excluant la parcelle C172 (1,5 hectare) des « Vignes » et en ajustant les limites au plus près de la voirie communale pour le « Bourgneuf ». D'autant plus que le règlement littéral de la zone précise que seules les constructions en comblement du hameau et ne conduisant pas à l'extension du hameau seront autorisées.

· À moindre mesure, une observation similaire est donnée au STECAL du « Breil » à Chéméré-le-Roi qui conduit à une extension de la partie urbanisée en partie est.

D4 – Zonage

Malgré l'absence d'une carte de localisation des sites agricoles, nous identifions certains sites agricoles en partie ou complétement inclus dans la zone naturelle ou urbaine (non-exhaustif) :

· Meslay-du-Maine : « La Gaudinière » et « Buru » ;

· Grez-en-Bouère : « La Daguinière » (manège équin en zone naturelle) et « La Grande Morinière » (zone naturelle à proximité immédiate avec l'emprise d'un bâtiment) ;

· Bouère : « La Benichère » (fosse agricole en zone naturelle) et « La Madeleine » (bâtiment en zone urbaine).

Quant aux sites agricoles ayant une prescription graphique de secteur susceptible d'être humide et en l'absence d'un inventaire précis, nous recensons les potentiels sites agricoles suivants (non-exhaustif) :

· Le Buret : « Le Bois Fouqueray » ;

· Le Bignon-du-Maine : « Bairon », « La Pierre », « Le Haut Coudray », « Le Bas Coudray », « La Guyardière », « La Rebérie » ;

· Beaumont-Pied-de-Bœuf : « Les Petits Prés », « La Parentière », « L'aubinière », « La Rouerie », « La Glanière » ;

· Arquenay : « La Bougonnière », « La Prière », « La Chemartière » ;

· Ruillé-Froid-Fonds : « Mary », « La Masserie », « Les Bouries », « La Guichardière », « Les Brétignolles », « La Guéjardière », « La Guimondière », « Le Haut Mortier » ;

· Saint-Charles-la-Forêt : « La Guichardière », « Le Grand Buisson » ;

· Saint-Loup-du-Dorat : « La Carterie » ;

· Villiers-Charlemagne : « Le Petit Genêts », « Les Convenancières », « La Grande Haie Guillon », « La Huetterie », « Les Echelettes », « La Hélinière », « La Gaucherie » ;

· Meslay-du-Maine : « La Chenuère » ;

· Grez-en-Bouère : « Les Réhories », « La Turlizière », « La Petite Lande », « La Bourrière » ;

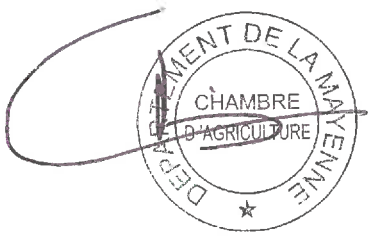
· Bouère : « La Benichère ».

E | CONCLUSION

Au regard des éléments du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, nous émettons un **avis favorable sous réserve** d'apporter les corrections, modifications et justifications.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Stéphane GUIOULLIER,
Président de la Chambre d'agriculture



Ainsi, votre projet précise que le bâtiment ne doit pas être inclus dans un périmètre sanitaire d'une exploitation agricole. Au-delà de la simple application de la règle de réciprocité, régie par l'article L.111-3 du code rural, qui impose déjà cette distance d'éloignement ; que la Charte agriculture et urbanisme précise une distance de 100 mètres à compter des bâtiments en activité sans tenir compte du régime sanitaire de l'exploitation ; la CDPENAF précise que le bâtiment doit être situé au minimum à 125 mètres d'un bâtiment d'élevage et à 50 mètres d'un bâtiment de stockage.

Il est nécessaire que le règlement littéral et l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination intègrent les dispositions émises par la CDPENAF.

C2 – Extension des habitations (A·N)

Le règlement mentionne que « l'extension ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances) ».

Afin de préserver les outils de productions agricoles en garantissant un potentiel de développement, nous proposons d'amender le règlement en précisant que les habitations situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou à moins de 50 mètres d'un bâtiment de stockage, maintiennent l'inter-distance existante.

C3 – Annexe aux habitations (A·N)

L'emprise au sol des annexes aux habitations est fixée par le règlement à 50 m². En accord avec les recommandations de la CDPENAF, nous demandons que la surface au sol soit fixée à 40 m².

C4 – Clôtures (A·N)

Diverses modalités régissent l'implantation des clôtures en zones agricoles et naturelles. Pour éviter toute ambiguïté, nous demandons que les clôtures à vocation agricole soient littéralement exclues des prescriptions réglementaires.

C5 – Zones humides fonctionnelles (DP)

Le projet intègre deux identifications : les zones humides inventoriées (uniquement pour Maisoncelles-du-Maine et Meslay-du-Maine) et les secteurs présumés humides par l'agrégation des classes 4, 5 et 6 des cartes pédologiques de la Mayenne et la pré-localisation DREAL.

La disposition 8A-1 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, visant la préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme, indique que les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sont invités à réaliser un inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible au document. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin Sarthe Aval rappelle l'objectif de réaliser un inventaire des zones humides et précise que les données de pré-localisation ne valent pas inventaire et qu'elles ne doivent en aucun cas être intégrées en l'état dans les documents d'urbanisme[2].

La pré-localisation vise uniquement à préparer la phase terrain d'un inventaire des zones humides en délimitant les secteurs à prospecter durant la phase d'élaboration du PLUi. Son emprise est conséquente en couvrant une large

[2] Guide méthodologique : inventaire des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme, P.6

superficie du territoire avec notamment l'inclusion – au minima – d'environ 40 sites agricoles en activité.

Conformément aux documents cadres précités et à l'instar des autres collectivités mayennaises engagées ou ayant élaborées leur PLUi, il est nécessaire que l'inventaire des zones humides fonctionnelles soit amendé ou réalisé et que les données de pré-localisations soient insérées uniquement en annexe du document.

La Chambre d'agriculture rejoint la remarque formulée par le SAGE Mayenne à ce sujet dans son avis en date 25 février 2020.

C6 – Marges de recul des cours d'eau (DP)

Le règlement intègre « qu'en dehors des zones U et AU les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir des berges des cours d'eau identifiés aux documents graphiques ».

La réglementation sanitaire[3] associée aux bâtiments d'exploitation règlemente d'ores et déjà l'implantation des constructions vis-à-vis des cours d'eau. Compte-tenu de l'implantation de certains sites agricoles à proximité immédiate du réseau hydrographique, des dérogations peuvent être autorisées par l'autorité compétente, notamment pour la mise en conformité aux nouvelles réglementations (mises aux normes) et à l'extension des bâtiments.

Ainsi, pour ne pas exclure l'application des dérogations, il est nécessaire que les extensions et mises aux normes des bâtiments agricoles des sites existants à la date d'application du PLUi soient intégrées aux modalités alternatives de l'article (« Cette inconstructibilité n'est toutefois pas applicable). D'autant plus que cette disposition ne s'applique pas aux zones urbaines et à urbaniser qui concentrent les aménagements.

D | RÉGLEMENT GRAPHIQUE

D1 – Zone NC · Carrières

Pour assurer l'exploitation des trois carrières présentes sur le territoire communautaire, une zone naturelle liée aux exploitations de carrières est définie sur les communes de Maisoncelles-du-Maine, Bouère et Villiers-Charlemagne.

Nous observons que le périmètre de la zone Nc n'est pas conforme aux périmètres d'autorisation des arrêtés préfectoraux pour les carrières de Maisoncelles-du-Maine et Villiers-Charlemagne. La validité des arrêtés étant supérieure (jusqu'en 2032) à la durée du présent document, il est nécessaire que la zone Nc intègre uniquement les parcelles désignées par la Préfecture de la Mayenne[4].

Les perspectives d'extension des présentes carrières, notamment concernant celle de Maisoncelles-du-Maine, doivent être approuvées par les services compétents et ne doivent pas être anticipées au règlement graphique du PLUi. Il est nécessaire que la délimitation des deux zones Nc soit corrigée.

---

[3] Régime Sanitaire Départemental de la Mayenne (article 153-2, P.83) ; arrêtés du 27 décembre 2013 relatifs aux prescriptions générales [...] des installations classées pour la protection de l'environnement (articles 5, P.61)

[4] Maisoncelles-du-Maine : arrêté du 29 décembre 2017 / Villiers-Charlemagne : arrêté du 26 octobre 2015.

LA MAYENNE
Le Département

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES

DIRECTION DE L'ACTION FONCIÈRE DE L'HABITAT ET DE L'OBSERVATION TERRITORIALE

Service urbanisme et foncier

Dossier suivi par :
Pierre-Yves BEAUJAN
Chef du service urbanisme et foncier

REÇU LE
20 MARS 2020
C.C. PAYS MESLAY-GREZ

LAVAL, le 9 mars 2020

Monsieur Bernard BOIZARD
Président de la Communauté de communes
du Pays de Meslay-Grez
POLE INTERCOMMUNAL BP 16
1 VOIE DE LA GUITERNIERE
53170 MESLAY DU MAINE

V/réf. : V/Courrier du 17 décembre 2019
N/réf. : PYB/LB
PJ 3 annexes
Plan du classement des RD

:T:\DGP\SUF\URBA\PLUi\CC_Bocage_Mayennais\Avis_Arrêt\2019-08-19_COR_Pdt_avis_PLUI.docx

Monsieur le Président, Cher Bernard,

Par courrier reçu le 17 décembre 2019, la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez a sollicité l'avis du Département sur le dossier arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) conformément à l'article L153-16 du *Code de l'urbanisme*.

Je prends acte des différents éléments transmis dans les pièces composant le PLUi (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, orientation d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique et ses annexes) sans préjuger d'un quelconque engagement financier du Département.

Je souhaite également vous faire part d'un certain nombre d'observations que vous trouverez dans les annexes ci-jointes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments très distingués et les meilleurs.

Bien à toi

Le Président,

Olivier RICHEFOU

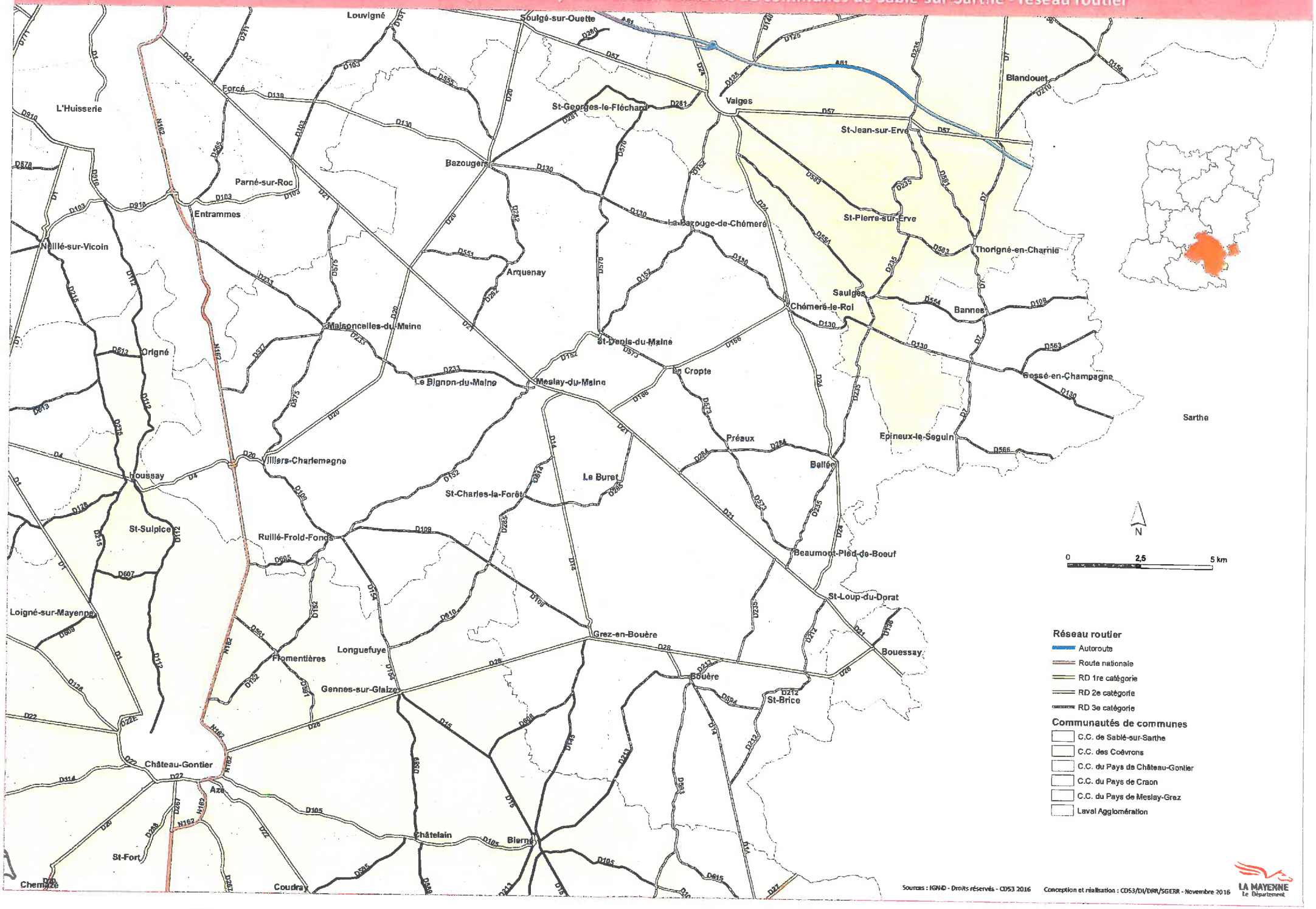
Hôtel du Département
39 rue Mazagran
CS 21429
53014 LAVAL CEDEX

☎ 02 43 66 52 08
✉ foncierroutier@lamayenne.fr

www.lamayenne.fr

Copie pour information à :
- M. Norbert BOUVET, Vice-président du Conseil départemental, Conseiller départemental du canton de Meslay-du-Maine
- Mme Julie DUCOIN, Conseillère départementale du canton de Meslay-du-Maine
- M. Christian LEPAGE, DDT/SAU/Unité Planification

Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe - réseau routier



Sources : IGNFD - Droits réservés - CD53 2016 Conception et réalisation : CD53/DI/DRR/SGERR - Novembre 2016

LA MAYENNE Le Département

I – INFRASTRUCTURES

I – PLAN DE ZONAGE ET LOCALISATION DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Le positionnement de quelques zones a retenu notre attention sur les communes de :

- Bazougers : une zone 1AUe sera créée le long de la RD 20 face à l'actuel secteur urbanisé. Á l'avenir (prochain PLUi), cette frange urbaine devra être contenue afin de ne pas conduire à une urbanisation linéaire le long de cette route départementale.
- Meslay-La Cropte (zone d'activités économiques) : comme évoqué dans notre pré-avis transmis par mail du 07/11/19 et lors de notre rencontre du 26/11/19, le positionnement de cette zone dans un secteur situé hors agglomération et éloigné de l'urbanisation actuelle ne semble pas opportun pour les raisons suivantes: étalement de l'urbanisation le long de la RD 21, problématique du raccordement aux réseaux, relation difficile par modes doux entre le centre-ville et cette nouvelle zone déconnectée de l'actuelle enveloppe urbaine, image de l'entrée de ville, proximité du périmètre de protection du captage qui contraint son évolution, etc. Ainsi, afin de s'assurer qu'aucun autre secteur ne peut accueillir cette zone d'activités économiques, le rapport de présentation doit justifier cette ouverture à l'urbanisation en la comparant à d'autres sites d'accueil potentiel mieux intégrés à l'actuelle enveloppe urbaine.
- Saint-loup-du-Dorat : Nous notons l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques le long de la RD 21 (en partie hors agglomération). Historiquement, la Commune de Saint-Loup-du-Dorat s'est développée selon une logique linéaire le long de la route département n°21. Il conviendra dans le futur (prochain PLUi) de privilégier une urbanisation en épaisseur.

II – RÈGLEMENT ÉCRIT

Nous vous remercions d'avoir intégré dans le règlement du PLUi (article 8 des dispositions générales) les marges de recul imposées par le *Règlement de la voirie départementale.* Des précisions pourraient être apportées :

- Ces marges de recul s'imposent en dehors de l'agglomération (au sens de *l'article R 110-2 du Code de la route)* et non des espaces urbanisés (modifications à intégrer dans le règlement),
- Pour une meilleure information, bien que stipulées à l'article 8 du règlement du PLUi, les marges de recul qui s'imposent le long des RD devraient être rappelées aux articles 2 de chaque zone (des zones U peuvent être situées hors agglomération).

a) Loi Barnier

Afin de réduire la marge de recul imposée par l'*article L111-6 du Code de l'urbanisme*, des études ont été conduites conformément à *l'article L.111-8*. Nos observations sont les suivantes :

- Saint-Loup-du-Dorat : Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités économiques, la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 21 a été réduite à 20 mètres. Afin d'être en phase avec le règlement de la voirie départementale, la marge de recul de 20 mètres doit être imposée depuis l'alignement du domaine public et non depuis l'axe routier.
- Bazougers : Nous notons la réduction de la marge de recul dans le cadre d'une étude spécifique « Loi Barnier » à 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 20. Cette marge de recul est en cohérence avec le règlement de la voirie départementale. Á la page 21 de la notice, il est fait mention de la RD 21 au lieu de la RD 20.
- Meslay-La Cropte : Nous notons la réduction de la marge de recul dans le cadre d'une étude spécifique « Loi Barnier » à 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 21. Cette marge de recul est en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

III - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

b) Généralités sur les accès

Nous vous rappelons que le Conseil départemental souhaite que la visibilité au droit de chaque nouvel accès permette des conditions de sécurité satisfaisantes, quels que soient les futurs aménagements de la route départementale. Ainsi, de manière générale, chaque création d'accès sur une route départementale doit faire l'objet d'une validation auprès de l'Agence technique départementale Sud au titre du pouvoir de police de conservation du domaine public (en agglomération) et/ou au titre du pouvoir de police de circulation (hors agglomération).

Dans le cadre de développement de nouveaux secteurs (habitat ou économique) en limite d'agglomération ou hors agglomération, le Conseil départemental préconise le regroupement des accès ou la création d'un accès unique pour l'ensemble des parcelles aménagées sur ce secteur garantissant ainsi de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Ainsi, une multiplicité d'accès depuis une route départementale sera refusée. Aussi, si possible, les accès seront à privilégier sur les voies adjacentes au projet, les moins circulées.

Les orientations d'aménagement et de programmation proposant des principes de desserte sans en connaître précisément leurs caractéristiques, il conviendra de vous rapprocher du Conseil départemental dès que les projets seront davantage avancés.

c) Hydraulique

Les extensions urbaines ne sont pas sans incidence sur l'hydraulique (imperméabilisation des sols augmentant le ruissellement). Ainsi, pour les secteurs ayant un rejet dans le fossé d'une route départementale, une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à la limitation du rejet dans le réseau existant sont à rechercher. En cas de rejets importants, une étude hydraulique devra être conduite par l'Intercommunalité ou la Commune afin de s'assurer du bon dimensionnement des réseaux existants et éliminer le risque d'une inondation en aval en cas d'aléas fort (conformément à *l'article 151-24 du Code de l'urbanisme*, un plan de zonage pluvial mentionné à l'*article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales* peut être intégré dans le règlement du PLU).

d) Observations particulières

Comme indiqué ci-avant, tout projet d'accès depuis une route départementale devra faire l'objet d'une validation officielle du Conseil départemental. Dans le cadre d'une première analyse, nous vous transmettons nos observations sur certaines orientations d'aménagement et de programmation :

- Bazougers :
  - Zone artisanale du Clos Macé : Nous notons qu'aucune desserte n'est prévue depuis la RD 20. Dans ce cadre, aucun nouvel accès ne sera créé depuis cette route départementale.
  - Secteur des roseaux et de Bourg Nord : les accès depuis les RD 281 et RD 282 devront être validés par l'agence technique départementale Sud. Ces zones étant situées en dehors de l'agglomération, une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de routes départementales devra être respectée.
- Bouère :
  - ZA de Bouère : Nous notons qu'aucune desserte n'est prévue depuis la RD 14. Dans ce cadre, aucun nouvel accès ne sera créé depuis cette route départementale.
- Grez-en-Bouère :
  - Zone artisanale : Nous notons qu'aucun accès n'est prévu depuis la RD 28.
- Maisoncelle-du-Maine
  - Bourg-Est : L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur prévoit que sa desserte s'effectue par la création de deux accès situés de part et d'autre de la RD 233. Ces accès seront à valider par l'Agence technique départementale sud. Un déplacement de votre limite d'agglomération en cohérence avec le développement de ce secteur serait à analyser.

- Meslay-du-Maine
    - ZA Meslay-du-Maine – La Cropte : la confirmation de cette zone serait à analyser (cf point I ci-avant). L'OAP prévoit un accès depuis la RD 21. Concernant la desserte de cette zone, comme évoqué lors de notre échange du 26/11/19, deux solutions sont possibles :
        - Prioriser la solution d'accès par le RD 166 qui dispose déjà d'un dispositif de sécurité (TAG) pour gérer l'intersection RD 166/RD 21,
        - Création d'un giratoire dans le virage de la RD21 (aménagement pris intégralement en charge par la Communauté de Communes). Cette solution devra être soumise à l'accord du Préfet (route classée RGC).
    - ZA de la Guiternière : Nous vous remercions d'avoir inscrit un emplacement réservé afin de dégager la visibilité au niveau du futur accès.
- Ruillé-Froid-Fonds:
    - Secteur route de Longuefuye : une zone d'activités économiques est prévue à l'est du bourg hors agglomération. Nous attirons votre attention sur :
        - La marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement à respecter depuis l'alignement des RD 109 et 154.
        - Les accès qui devront être validés par l'agence technique départementale sud. L'OAP permet une multiplicité d'accès depuis les RD 109 et 154. Pour des raisons de sécurité routière, les accès devront être regroupés en des points choisis. Ainsi, l'OAP est à modifier dans ce sens.
- Saint-Brice
    - Les Agets – secteur de l'étang : l'OAP prévoit la requalification de la voirie entre la RD 212 et la RD 28. Si ces accès doivent accueillir un trafic plus important du fait de l'aménagement de 10 logements, le plan de circulation doit être étudié pour éviter d'augmenter les mouvements non sécurisés depuis ou vers les axes structurants. Une desserte de ce secteur via un accès unique depuis la RD 212 serait à privilégier.
- Saint-Loup-du-Dorat :
    - Zone d'activités : la géométrie de l'accès à la zone d'activités devra se raccorder perpendiculairement au giratoire existant sur la RD 21. Il existe un accès à l'ouest du projet réservé pour un usage agricole. Il serait pertinent de connecter cet accès sur le giratoire dans le cadre du projet afin de réduire le nombre d'accès directs non sécurisés. Ce secteur étant situé hors agglomération, une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 21 doit être imposée (cf. chapitre II relatif à la loi Barnier).

- Val-du-Maine – Ballée :
    - ZA Ballée –entrée Sud (secteur A) : l'accès depuis la RD 24 a déjà fait l'objet d'une validation par l'Agence technique départementale sud en cohérence avec l'aménagement de sécurité situé à proximité. Aussi, en février 2008, à l'occasion de la création du bassin réserve incendie de l'entreprise LINPAC (parcelle C 299), le Département avait, en accord avec la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, imposé un recul de 15 m pour permettre l'aménagement d'une liaison douce en parallèle de la RD 24. Il convient d'indiquer cette liaison douce dans l'OAP.

IV – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LONGITUDINAUX ET PONCTUELS

a) Emplacements réservés longitudinaux

Nous vous remercions d'avoir inscrit dans votre PLUi les emplacements réservés longitudinaux définis le long des routes départementales dans le cadre du *Plan routier départemental 2016/2021* et qui concernent les RD 4, RD 14, RD 20, RD 24, RD 130 et RD 233.

Suite à des échanges avec votre service SIG, des modifications ont été transmises le 08/01/20 afin :

- d'éviter les constructions existantes,
- d'adapter leur largeur selon le contexte,
- de ne pas inscrire un emplacement réservé sur les surfaces déjà acquises par le Département ou au niveau des voiries communales (domaine public).

Ces éléments sont à intégrer dans le PLUi qui sera approuvé.

b) Emplacements réservés ponctuels

Dans le cadre d'aménagements de visibilité et de sécurité le long des routes départementales (inscription au bénéfice du Département) ou au niveau des carrefours RD/VC ou CR (inscription au bénéfice des Communes), des emplacements réservés ponctuels ont été progressivement demandés / inscrits dans les plans locaux d'urbanisme ou repérés dans le cadre de cartes communales.

Nous vous remercions d'avoir inscrit ces emplacements réservés sur les communes de :

- Grez-en-Bouère : les emplacements réservés n°16 (hormis celui situé à « la basse Morinière » qui peut rester au bénéfice du Département), 17 et 18 doivent être inscrits au bénéfice de la Commune et non du Département.
- Meslay-du-Maine : les emplacements réservés n°41 et 42 (dégagements de visibilités) doivent être inscrits au bénéfice de la Commune et non du Département.
- Saint-Denis-Maine : l'objet des emplacements réservés n°55 et 56 est la réalisation de « dégagements de visibilité » et non « l'élargissement de la RD 152 ».

Nous notons que ceux-ci n'ont pas été repris sur les Communes d'Arquenay, Bazougers, Beaumont-Pied-de-Bœuf, Bouère, Le Bignon-du-Maine, Maisoncelle-du-Maine et Val-du-Maine.

Concernant ceux à inscrire au bénéfice de la Commune, nous vous rappelons que le Département prend en charge 50 % de la dépense totale (acquisition foncière + travaux + frais de notaire + frais de géomètre). Une convention de financement est signée entre la Commune et le Département afin d'entériner ce financement.

c) Grez-en-Bouère : Emplacement réservé pour une liaison douce

La commune de Grez-en-Bouère a sollicité l'appui de Mayenne ingénierie pour l'étude d'un cheminement doux entre le bourg et la zone industrielle de la Promenade, le long de la RD28. Le dossier est sur le point d'être finalisé. Une des pistes consisterait à aménager une partie de ce cheminement hors agglomération au-delà du fossé routier. Il convient donc de s'interroger sur la pertinence d'inscrire un emplacement réservé au profit de la commune pour la réalisation de ce projet.

V– LES PROJETS ROUTIERS STRUCTURANTS

a) Contournement de Meslay-du-Maine

Nous notons l'inscription dans le PADD d'une intention de contournement de Meslay-du-Maine. Pour rappel, l'étude de ce contournement, à maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, fait partie des opérations accompagnées par le Département dans le cadre du *Plan routier départemental 2016-2021.*

b) Déviation de Chémeré-le-Roi

Dans le cadre du projet de déviation de la RD 166 à Chémeré-Le-Roi, les emplacement réservés n°12 et 13 ont été inscrits au bénéfice du Département. Pour information, le foncier couvert par l'ER n°12 a été intégralement négocié (actes notariés en cours). Aucun accord n'a encore été trouvé sur l'acquisition de l'emplacement réservé n°13. Les études préliminaires aux travaux sont en cours.

VI – SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE EL 7

a) Servitude EL 7 : plans d'alignement

Comme précisé lors de la réunion du 14/10/19, après analyse de l'agence technique départementale Sud, il a été décidé de mettre en sommeil l'ensemble des servitudes EL 7 s'appliquant le long du domaine routier départemental.

Ainsi, ces servitudes sont à supprimer sur la liste des servitudes d'utilité publique (Communes de Chémeré-Le-Roi, Bazougers, Val-du-Maine et Villiers-Charlemagne) et dans les plans les représentant (Communes de Bazougers et Grez-en-Bouère).

b) Servitude EL 3 : Halage et marchepied

La servitude EL 3 s'établissant le long de la rivière *la Mayenne* est bien reprise sur la Commune de Villiers-Charlemagne (servitude de marchepied).

II – HABITAT ET REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

I – PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'objectif de production de 110 logements par an est légèrement au-dessus des projections du *Plan départemental de l'habitat* (100 logements par an).

De manière générale, le Conseil départemental demande de favoriser un urbanisme de proximité et des courtes distances, qui répond aux défis actuels de préservation des espaces agricoles et naturels, et de revitalisation des centres-bourgs.

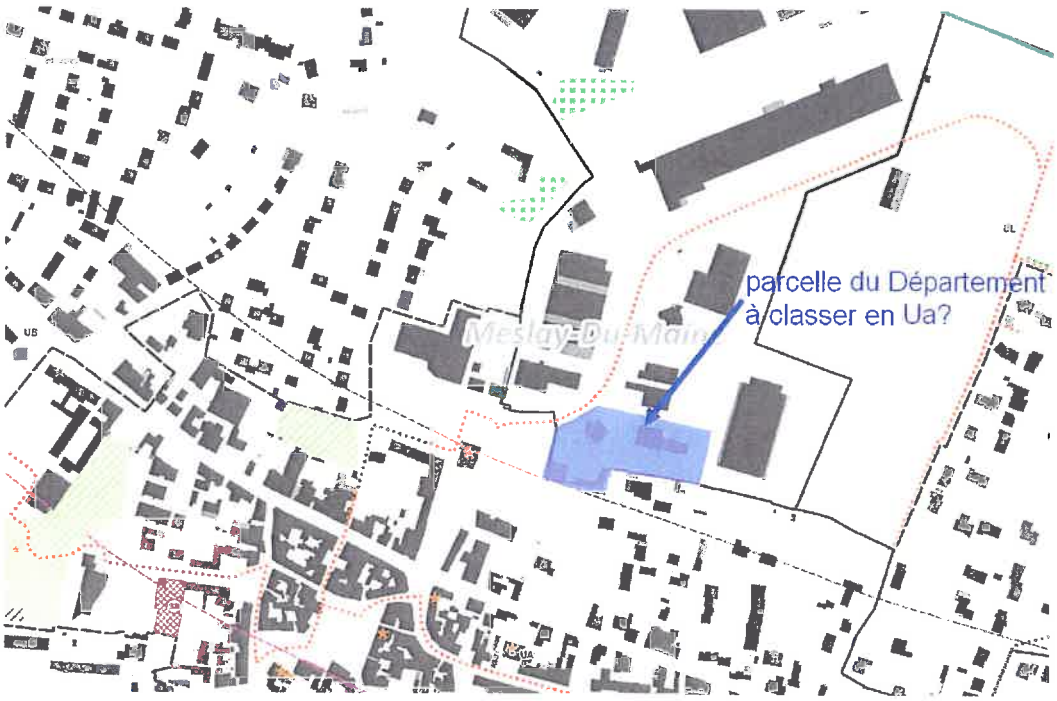
Les tableaux page 14 des OAP et page 15 du PADD indique un nombre de 220 logements qui seront réalisés en renouvellement urbain (20% de la production de logement). Ce type de production est à encourager afin de se rapprocher de l'objectif du plan biodiversité de juillet 2018 qui prévoit de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette.

La comptabilisation en renouvellement urbain de lots libres issus de lotissements créée en extension urbaine et restant à commercialiser est discutable. En effet, à la base, ils n'ont pas participé au renouvellement urbain et à la diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Aussi, un objectif en termes de reconquête de logements vacants pourrait être ambitionné dans le secteur où cette problématique a été soulevée lors du diagnostic territorial (pages 52 et 54 du rapport de présentation notamment). Cette vacance pourrait être qualifiée : état dégradé du bien, loyer trop cher, vente au-dessus du marché immobilier, etc).

II – MESLAY-DU-MAINE : MODIFICATION DU ZONAGE D'UNE PROPRIÉTÉ DU DÉPARTEMENT AFIN DE PERMETTRE UNE MIXITE D'USAGE

Le Département est propriétaire d'un ilot au niveau du centre-bourg de Meslay-du-Maine. Si l'unité d'exploitation routière occupera toujours ce site, le devenir des autres locaux est en cours de réflexion (vente ? Location ?). Cette propriété étant idéalement située par rapport au centre ancien de Meslay-du-Maine, nous vous proposons de classer cette parcelle en UA (Ue actuellement) afin de permettre une mixité d'usage et d'éventuellement l'intégrer dans votre projet de revitalisation du centre-bourg.



III – RÉFÉRENTIEL FONCIER

Conformément à *l'article L151-4 du Code de l'urbanisme*, une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée.

Pour les communes qui souhaiteraient s'engager dans une opération de revitalisation du centre-bourg, il serait intéressant de poursuivre cette démarche en établissant un référentiel foncier permettant de caractériser les gisements fonciers (dureté foncière, évaluation du coût d'acquisition,ect.) et d'en définir le caractère stratégique (permettant une réactivité des collectivités en cas d'opportunité). Cette étude permet donc de prioriser la mobilisation de ces gisements fonciers, d'en détailler in fine leur potentiel et de définir des outils pouvant permettre leur acquisition.

III – POLITIQUE SOCIALE

I - GRAND ÂGE, AU SENS LARGE DE TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR NOS AINÉS

D'un point de vue démographique, il s'agit d'un EPCI dont la population est moins vieillissante que la moyenne mayennaise. Si en Mayenne, les plus de 60 ans et les plus de 80 ans représentent respectivement 26 et 7 % de la population, ils ne représentent que 22,4 et 6,1 % de la population de l'EPCI. Le besoin de dispositifs à destination des personnes âgées sera donc moins soutenu que sur d'autres territoires.

En outre, le pôle d'attractivité que représente l'agglomération sabolienne est important avec une offre d'EHPAD plus diversifiée (unité Alzheimer et unité d'hébergement renforcé).

L'offre sur le territoire se compose de 143 places d'EHPAD généralistes, dont 3 places d'hébergement temporaire. Par ailleurs, il y est également installé 6 places d'accueil de jour (Meslay-du-Maine) et une résidence-autonomie de 18 appartements, sur la commune de Val du Maine pouvant accueillir jusqu'à 20 personnes. Enfin, il existe 30 places de SSIAD destinés aux personnes âgées localisées à Meslay-du-Maine.

Il existe également d'autres réponses sur ce territoire, qu'il serait intéressant de développer puisqu'elles permettent de proposer une palette d'offres alternatives et de s'adapter au parcours et à l'évolution des besoins des personnes âgées. Il s'agit par exemple de l'accueil familial (actuellement une famille agréée pour l'accueil de personnes âgées et en situation de handicap) ou encore des logements adaptés idéalement situés aux abords des commerces de proximité.

II - HANDICAP, PARTICULIÈREMENT SOUS L'ANGLE INCLUSION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi, fait mention, notamment dans son axe 1 « Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez » d'actions visant à adapter l'habitat aux vieillissement des occupants. Plus largement, il serait intéressant de sensibiliser à la démarche La Mayenne – Territoire 100% inclusif.

Début 2019, la candidature de la Mayenne a été retenue par Madame CLUZEL, Secrétaire d'Etat chargée des personnes handicapées pour s'engager dans la démarche « Territoire 100% inclusif ». Il s'agit là de :

- Construire avec et pour les personnes en situation de handicap, une société plus inclusive c'est-à-dire ouverte à tous.
- Améliorer la participation des personnes en perte d'autonomie, à la vie sociale, culturelle et civile de la société.

Ainsi, tous les acteurs engagés dans le parcours de vie de tout citoyen : école, emploi, loisirs, santé et particulièrement l'urbanisme, sont invités à prendre part à la construction d'une société réellement inclusive, c'est-à-dire qui fait place à l'ensemble de ses membres et facilite le quotidien des personnes en situation de handicap.

Répondre concrètement à ces objectifs d'accessibilité tant architecturale que sociale, en pensant, en adaptant les équipements et en aménageant les quartiers, retentira positivement sur la vie quotidienne de tous les habitants.

III - SANTÉ DE PROXIMITÉ

Le diagnostic, en page 101, précise que le territoire intercommunal du Pays de Meslay-Grez est bien équipé en matière de santé de premier recours. La maîtrise de stage, dans une dimension de compagnonnage, engagée depuis de nombreuses années par les praticiens et les organisations professionnelles proposées sur le territoire apparaissent attractives pour les jeunes professionnels de santé.

Le projet d'aménagement et développement durable (PADD), en page 17, rappelle l'action de l'intercommunalité en faveur de la santé de proximité et la construction de structures pluriprofessionnelles de santé. Il peut également être précisé que le territoire du projet de santé déroge au strict périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale. En effet, les professionnels de santé de Meslay-Grez ont prévu l'intégration de ceux d'Entrammes avec la mise en place d'un nouveau satellite, à l'horizon 2021. Cette dynamique s'inscrit notamment avec l'installation prévue de deux nouveaux médecins, à l'issue de leur internat.

En matière de soins de second recours, la position géographique de Meslay-Grez permet aux usagers de pouvoir recourir aux établissements de santé effectivement de l'agglomération lavalloise, mais également à ceux de Château-Gontier et même de Sablé-sur-Sarthe – le Bailleul (Centre hospitalier Sarthe et Loire).

CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE

REÇU LE
10 JAN. 2020
C.C. PAYS MESLAY-GREZ

Monsieur le Président
Pôle Intercommunal BP 16
1, voie de la Guiternière
53170 MESLAY-DU-MAINE

Saint Herblain, le 9 janvier 2020

COPIE

A l'attention de monsieur Bernard BOIZARD

Dossier suivi par Bruno LONGA
bruno.longa@crpf.fr – 02.43.67.37.98

Objet : Arrêt projet PLUi
Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Monsieur le Président et cher collègue,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 13 décembre 2019 concernant l'Arrêt du projet du PLUi du Pays de Meslay-Grez que vous m'avez transmis pour avis.

Je ne puis que regretter la présentation sommaire de la filière forêt-bois faite dans vos différents documents. En outre, en février 2017, nous avions pris soin de vous faire parvenir un certain nombre de données sur la forêt privée de votre territoire, qui n'apparaissent nulle part dans votre diagnostic forestier. Si vous avez pris soin de présenter une carte de la végétation, il n'est pas fait mention de la surface forestière présente sur votre territoire et de la proportion de celle-ci actuellement soumise à un document de gestion durable (Plan Simple de Gestion et Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles). Ceci est d'autant plus regrettable que l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme oblige à la rédaction d'un diagnostic forestier complet dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi.

Néanmoins, je me félicite du fait que vous ayez globalement pris en compte nos prescriptions pour le classement en Espaces Boisés Classés et en zonage Nf. Je tiens tout de même à relever certains points.

Tout d'abord, page 8 du *Règlement écrit*, il faut ajouter certains éléments présents dans la règlementation des Espaces Boisés Classés. D'après l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, la déclaration préalable aux coupes et abattages d'arbres dans un EBC n'est pas nécessaire si le boisement bénéficie d'un document de gestion durable avec programme de coupes et travaux ou si ces interventions sont concernées par l'arrêté préfectoral des coupes par catégories (art. L.124.5 du Code forestier). Par ailleurs, il est important de préciser que les constructions nécessaires à l'exploitation sylvicole sont autorisées en EBC. En effet, le CE du 31 mars 2010, n°310774 expose qu'il n'y pas d'inconstructibilité automatique dans les EBC. Une autorité administrative ne peut s'opposer à une demande d'autorisation de travaux du seul fait qu'ils soient situés dans un EBC ; le changement de destination des sols doit être prouvé. La formulation, en page 7 du *Règlement écrit*, sur les constructions autorisées en zone Nf peut tout à fait être transposée aux EBC.

36 avenue de la Bouvardière
44800 SAINT HERBLAIN
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35 - Fax : +33 (0)2 40 40 34 84
E-mail : paysdeloire@crpf.fr - www.foretpriveefrancaise.com

DÉLEGATION RÉGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00023– APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

Ensuite, je souhaiterai revenir sur les 279 hectares de boisements que vous avez classés au titre de la Loi Paysage (art. L151-23 du Code de l'urbanisme). Cette réglementation qualifiée de « souple » peut être appropriée pour des petits ilots boisés en centres villes et bourgs mais elle l'est beaucoup moins pour les boisements non urbains de surface plus importante. En effet, que l'espace boisé soit ou non sous document de gestion durable, toute intervention dans les peuplements forestiers concernés doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'utilisation de ce zonage est donc contraire à l'esprit du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) préconisant l'incitation aux Plans Simples de Gestion volontaires. La classification au titre des EBC de ces boisements particuliers à maintenir aurait été préférable, puisque en accord avec les préconisations du SRCE. Le classement en EBC pour des boisements de moins d'un hectare sans document de gestion durable est le plus approprié si l'enjeu du maintien de l'état boisé est crucial.

Enfin, à diverses reprises dans les documents, vous évoquez les débouchés bois énergie et bois d'œuvre des peuplements forestiers. Si le recours à une meilleure valorisation du bois en énergie renouvelable est tout à fait compréhensible il faut garder en mémoire que l'objectif premier que nous devons assigner aux forêts est la production de bois d'œuvre. Cette production doit rester prioritaire par rapport au bois énergie d'autant plus que le bois valorisé en meubles ou éléments de construction permet de stocker plus longtemps le carbone capté par les forêts (page 41 du *PADD*).

Malgré la prise en compte de nos prescriptions sur le classement des bois et forêts, je regrette l'absence d'un réel diagnostic forestier et de la filière bois ainsi que le recours à la Loi Paysage, inappropriée pour des boisements autres qu'urbains ou de très faible surface en milieu agricole. Pour toutes ces raisons, j'émets **un avis défavorable à ce projet de PLUi.** La prise en compte effective de mes remarques serait de nature à modifier mon jugement.

Je vous remercie de bien vouloir me tenir informé des suites qui seront données à cet avis, et reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Président et cher collègue, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président du CRPF
Maire d'Avoise

Antoine d'AMÉCOURT

36 avenue de la Bouvardière
44800 SAINT HERBLAIN
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35 - Fax : +33 (0)2 40 40 34 84
E-mail : paysdeloire@crpf.fr - www.foretpriveefrancaise.com

DÉLEGATION RÉGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00023- APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Meslay-Grez (53)

n° : PDL-2019-4462

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe[1] Pays de la Loire a donné délégation à sa membre permanente, Thérèse Perrin, en application de sa décision du 07 octobre 2019 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis sur sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Meslay-Grez (53), les membres ayant été consultés pour observations le 13 mars 2020.

Ont contribué à cet avis : Thérèse Perrin, et en qualité de membres associés, Vincent Degrotte et Mireille Amat.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

** **

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a été saisie par la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 23 décembre 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 6 janvier 2020 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire, qui a transmis une contribution en date du 20 janvier 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. 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 ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Synthèse de l'Avis

La communauté de communes du Pays de Meslay-Grez traduit dans son projet de PLUi la volonté d'un développement résidentiel et économique centré sur sa structure territoriale polarisée, en équilibre avec les enjeux de préservation de son cadre de vie rural et avec les influences des bassins de vie périphériques.

La MRAe salue la qualité et la forme pédagogique du diagnostic territorial (notamment sur la sobriété énergétique du territoire et sur l'analyse des évolutions démographique et du parc de logement), ainsi que la présentation des évolutions induites par le projet de PLUi au regard des zonages des documents d'urbanisme qui l'ont précédé.

Cependant ses choix d'urbanisation n'apparaissent pas totalement s'inscrire en cohérence avec les objectifs d'équilibre du territoire, et les sites retenus d'ouverture à l'urbanisation et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont insuffisamment justifiés au regard de solutions alternatives.

La MRAe recommande d'optimiser la recherche de potentiels de production de logements au sein des enveloppes urbaines, de poursuivre dans les secteurs d'extension le travail sur les densités de logements au travers de formes urbaines plus resserrées et de qualité, et de reconsidérer les surfaces en ouverture à l'urbanisation pour les activités en adéquation avec les dynamiques des périodes antérieures et les disponibilités foncières existantes.

Il est attendu une analyse plus aboutie des effets des dispositions réglementaires du PLUi, plus spécifiquement au niveau des OAP et des STECAL. La MRAe recommande de justifier de mesures opérationnelles et de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter – réduire – compenser, en particulier au regard des enjeux de préservation de la biodiversité et des zones humides, et de ceux de protection de la ressource en eau.

Elle recommande par ailleurs que le projet de PLUi garantisse mieux la bonne prise en compte du risque inondation, du risque minier et du risque technologique.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration du PLUi du Pays de Meslay-Grez en tant que plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (article R.104-9 du code de l'urbanisme).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes du Pays de Meslay-Grez regroupe 22 communes (depuis la fusion, le 1er janvier 2017, de Ballée et Epineux-le-Seguin, formant la commune nouvelle de Val du Maine)[2], et compte 13 922 habitants (source Insee 2013) sur une superficie de 422 km².

Son territoire est structuré autour du pôle principal de Meslay-du-Maine, et de cinq pôles de proximité (Bouère, Grez-en-Bouère, Villiers-Charlemagne, Bazougers, et Ballée).

Ces six pôles regroupent la moitié de la population communautaire, Meslay-du-Maine comptant à elle seule près de 3 000 habitants. Parmi les autres communes, une douzaine abritent pour chacune moins de 500 habitants. La population communautaire a constamment augmenté entre 1982 et 2013, à une moyenne annuelle de + 0,83 %.

Situé aux franges de l'agglomération lavalloise et du département de la Sarthe, ce territoire rural, desservi par l'autoroute A 81 (Paris-Rennes), la route nationale (RN) 162 (Laval – Château-Gontier) et la route départementale (RD) 21 (Laval-Tours), est sous l'influence des pôles majeurs de Laval (au nord-ouest), de Château-Gontier (au sud-ouest) et de Sablé-sur-Sarthe (au sud-est).

Il représente moins de 4 000 emplois (dont environ 1 500 sur Meslay-du-Maine et autant sur les autres pôles), mais abrite près de 10 000 actifs, ce qui traduit l'importance des mouvements pendulaires avec les territoires voisins.

2 Certains documents du projet de PLUi décrivent séparément les données concernant les deux communes fusionnées.

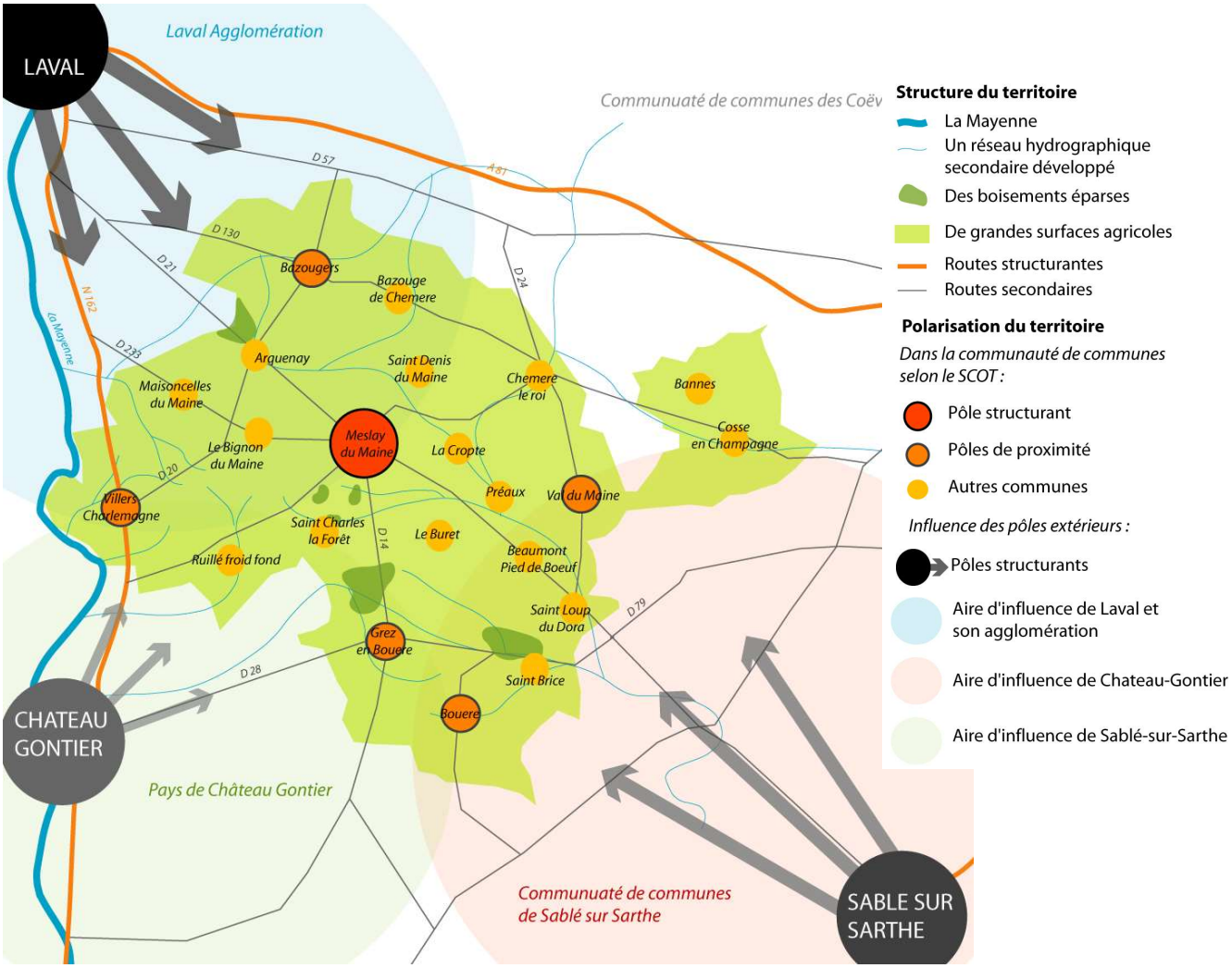


Figure 1: Carte de synthèse de la structure territoriale – extraite du diagnostic (page 30)

Le territoire communautaire comprend un seul site Natura 2000, celui de la Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve. Sa richesse naturelle est également reconnue au travers de dix-huit zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), deux espaces naturels sensibles (la vallée de l'Erve et la rivière de la Mayenne), trois grands massifs forestiers (le bois de Bergault, la forêt de Bellebranche, et le bois du Puy), un archipel de boisements de plus petite taille et un réseau hydrographique développé.

Il se caractérise par un paysage de plateau sur sa partie nord et ouest, traversée par les vallées de la Mayenne et de l'Ouette, qui devient plus vallonné sur sa partie est, autour des rivières de l'Erve, de la Taude, de la Vaige et du Treulon. Il est également marqué au nord par la traversée de la ligne à grande vitesse (LGV) Paris-Brest. Plus de 78 % des sols sont occupés par l'activité agricole. Celle-ci s'organise autour de l'activité équine, de l'élevage (volailles, porcs, élevage allaitant) et de grandes cultures, dont l'augmentation à travers de nombreux remembrements a engendré une diminution de la maille bocagère sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur regroupent 2 plans

d'occupation des sols (POS), 9 plans locaux d'urbanisme (PLU), et 5 cartes communales.

Le territoire communautaire est également couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez, approuvé le 22 mars 2016[3].

1.2 Présentation du projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez

Le projet de PLU intercommunal du Pays de Meslay-Grez vise trois objectifs :

- organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays, en confortant les équilibres de l'armature polarisée du territoire,
- pérenniser le tissu économique local et en renforcer l'attractivité contre celle de pôles d'influence extra-communautaire, en s'appuyant sur la dynamique économique du Pays, en développant l'offre touristique et en confortant le rôle de l'agriculture,
- valoriser le cadre de vie et l'environnement, en assurant l'équilibre entre dynamique de développement et préservation des espaces naturels et des paysages, en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources (territoire économe et producteur d'énergies propres), et en assurant la sécurité des biens et des personnes face aux risques et nuisances.

Le projet de PLU intercommunal classe 800 ha en zones urbaines (U) et prévoit 102 ha en zones d'urbanisation future (AU). Le reste du territoire est identifié pour plus de 35 500 ha en zone agricole et forestière (A) et plus de 5 500 ha en zone naturelle (N).

Il prévoit en outre pour 286 ha de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), 23 ha à usage d'habitation, 30 ha pour les activités économiques et 233 ha pour les équipements de tourisme et de loisirs. La MRAe relève la part importante prise par ce dispositif, sans que soit toujours justifié leur bien-fondé (cf. partie 3).

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLUi du Pays de Meslay-Grez identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la modération de la consommation d'espace naturel et agricole et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation du patrimoine naturel et paysager ;
- la maîtrise des risques, pollutions et nuisances.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le dossier de PLUi est constitué d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'un cahier d'orientations d'aménagement et de programmation

3 Le projet de SCoT arrêté du Pays de Meslay-Grez a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale rendu le 17 juillet 2015.

(OAP), d'un règlement (écrit et graphique) et d'annexes.

Le rapport de présentation comprend trois documents séparés : un document diagnostic territorial, un document de justification des choix, un rapport d'évaluation environnementale.

La présentation du diagnostic organisée autour de 4 problématiques (« un territoire connecté à des pôles d'attraction périphériques », « un territoire rural qui évolue », « le territoire du quotidien », « les moyens d'action pour un développement durable ») a l'avantage de faire émerger plus directement certaines caractéristiques structurantes du territoire, et d'en dynamiser l'approche pour le lecteur. Si elle relève d'une démarche pédagogique à saluer, elle peut gêner la fluidité des liaisons avec les développements thématiques proposés dans les documents de justification des choix et d'évaluation environnementale.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Le diagnostic aborde en particulier l'organisation du territoire, la dynamique démographique, les thématiques du logement, des équipements, du développement économique et des mobilités, de manière riche et illustrée.

La MRAe relève cependant que les données sont le plus souvent arrêtées en 2013. Les dynamiques les plus récentes sont donc absentes du dossier.

Au titre de la consommation d'espace, le diagnostic complète ses propres analyses (arrêtées en 2013) avec les résultats rapportés d'une analyse du CEREMA sur la période 2010-2017. Il gagnerait à préciser s'il peut être établi un lien de continuité entre les deux études, notamment en raison de méthodes différentes (photo-interprétation et exploitation de fichiers fonciers).

La MRAe salue le traitement relativement détaillé dans le diagnostic des aspects concernant la sobriété énergétique du territoire.

2.2 Articulation du PLUi du Pays de Meslay-Grez avec les autres plans et programmes

Ce chapitre présente sous forme de tableaux les objectifs du SCoT du Pays de Meslay-Grez[4], du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (SDAGE) 2016-2021[5], du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Mayenne[6], du plan de gestion du risque inondation (PGRI) Loire-Bretagne[7], et les dispositions du projet de PLUi de nature à leur répondre dans un rapport de compatibilité. Il évoque les projets en cours d'élaboration du SAGE Sarthe aval, et du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le Schéma régional de cohérence écologique[8], le plan climat air énergie territorial Sud Mayenne (PCAET) en cours d'élaboration, le schéma régional climat, air énergie[9], le schéma départemental des carrières, le plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux (PDPGDND), sont également évoqués.

4 SCoT du Pays de Meslay-Grez approuvé le 22 mars 2016
5 SDAGE approuvé le 18 novembre 2015
6 SAGE Mayenne approuvé le 10 décembre 2014
7 PGRI approuvé le 23 novembre 2015
8 SRCE adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015
9 SRCAE adopté par arrêté du préfet de région le 18 avril 2014

2.3 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

Un inventaire des zones humides n'a été réalisé que sur les communes de Meslay-du-Maine et Maisoncelle-du-Maine. Pour le reste du territoire communautaire, l'état initial s'appuie sur les cartes pédologiques du conseil départemental de la Mayenne. Il est attendu du projet de PLUi qu'il produise des inventaires répondant aux évolutions législatives récentes[10].

L'état initial du patrimoine naturel décrit le site Natura 2000 « Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve », 4 ZNIEFF de type 2, les 2 espaces naturels sensibles (ENS) de la Vallée de l'Erve et de la rivière Mayenne. Il localise également 14 ZNIEFF de type 1, toutefois sans les décrire. Il fait état d'un inventaire du bocage réalisé en 2018-2019, complété par celui déjà réalisé dans le cadre des études de la LGV.

La composition de la trame verte et bleue (TVB) est documentée par des sources nombreuses et variées (notamment SRCE et SCoT). La méthodologie de déclinaison de la TVB du SCoT à l'échelle du PLUi est décrite. Toutefois elle ne justifie pas pourquoi certains éléments de la sous-trame des milieux bocagers ne sont pas retenus au titre des réservoirs de biodiversité, en particulier au sud de Ruillé-Froid-Fonds, sur une partie du territoire de Grez-en-Bouère et de Cossé-en-Champagne, ainsi que sur les franges est de Ballée et Cheméré-le-Roi.

La carte de la TVB du PLUi (page 196) est présentée à un format et une échelle qui n'en facilitent pas la lisibilité, ni la lecture croisée avec d'autres documents.

La MRAE recommande d'expliquer pourquoi certains réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue du SCoT ne sont pas déclinés à l'échelle du projet de PLUi.

Les perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLUi évoquent notamment la poursuite du mitage de l'espace agricole et naturel et celle d'une urbanisation linéaire le long d'axes routiers, un déclin de la biodiversité ordinaire et des fonctionnalités écologiques lié à la pression urbaine, un parc de logement ancien non réhabilité et consommateur d'énergie, l'augmentation des surfaces imperméabilisées, entraînant une gestion de plus en plus difficile des eaux pluviales. Toutefois l'analyse proposée s'appuie essentiellement sur des considérations génériques qui méritent d'être mieux attachées aux spécificités du territoire et de ses enjeux.

2.4 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le document « justification des choix » expose les motivations ayant présidé à l'élaboration du PADD, des OAP, du zonage et du règlement écrit du projet de PLU intercommunal.

Il s'attache notamment à expliciter la cohérence interne des choix opérés au niveau de chacun de ces documents, mais il n'évoque pas le champ des solutions alternatives à l'intérieur desquelles ces choix sont intervenus.

La MRAe recommande de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de PLUi, notamment par la présentation des éventuels scénarios alternatifs au PADD

10 La MRAe rappelle que la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité a consolidé la définition des zones humides (article L.211-1-I-1° du code de l'environnement) et a pour effet de revenir à la situation antérieure à la décision du Conseil d'État du 22 février 2017 "arrêt Bertrand". Ainsi, les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) sont de nouveau pris en compte de manière alternative et non plus cumulative.

proposé et des solutions alternatives aux sites retenus d'ouverture à l'urbanisation.

L'étude prospective INSEE 2040 réalisée sur le département de la Mayenne (fixant certains invariants aux scénarios envisagés) a été prise en considération au stade du PADD. Cette démarche a permis, de manière intéressante, d'élargir la réflexion locale à de plus grandes échelles d'appréciation.

Par ailleurs, le document présente, par commune et de manière clairement illustrée, l'évolution des zonages entre les documents d'urbanisme antérieurs et le projet de PLUi, ce qui facilite pour le lecteur la compréhension des dynamiques de développement en jeu.

Plus ponctuellement, le bilan des surfaces par type de zones (page 58 du document de justification) totalise une surface de 426 km², alors que le reste du document relate une superficie du territoire communautaire de 422 km².

La MRAE recommande d'ajuster les données relatives aux surfaces du territoire et à leurs zonages.

2.5 Incidences notables probables et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLUi du Pays de Meslay- Grez

Pour chaque thématique, après un bref rappel des enjeux relevés, le rapport d'évaluation environnementale propose un tableau identifiant les incidences prévisibles et les mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser (ERC), au stade du PADD, des dispositions réglementaires ou des OAP. Il convient toutefois d'observer que la traduction des principes proposés à ce stade n'est pas toujours aboutie (à l'exemple de la préservation des zones humides ou de la gestion des eaux pluviales au niveau des OAP). Ces points font l'objet de précisions au chapitre 3 du présent avis.

L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLUi est présentée par type de milieu ou d'enjeu (zones humides, risque d'inondation, ZNIEFF, espace naturel sensible, captage d'eau potable, extension de carrière). Cependant, l'exposé des incidences potentielles est succinct, les mesures proposées sont génériques et leur traduction là encore pas toujours aboutie. De plus, si cette analyse est à juste titre élargie à un certain nombre de STECAL (à destinations de loisirs, tourisme, activités, carrières) et d'emplacements réservés, elle n'explore qu'une partie des zones ouvertes à l'urbanisation.

La MRAe recommande :

- ***de présenter une analyse des incidences probables du projet de PLUi sur l'intégralité des zones susceptibles d'être touchées par sa mise en œuvre,***
- ***pour celles où des incidences potentielles sont effectivement identifiées, de développer une analyse plus aboutie, justifiant de mesures opérationnelles et de la bonne mise en œuvre de la démarche « éviter réduire compenser ».***

2.6 Évaluation des incidences sur Natura 2000

Le projet de PLUi décrit le site Natura 2000 intersectant le périmètre du territoire du Pays de Meslay-Grez et ses enjeux.

Selon le dossier, le choix de zonage de la majorité du site Natura 2000 en zone naturelle protégée

(NP), de la protection de boisements en espaces boisés classés (EBC), et de la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, permet d'assurer la préservation des enjeux du site Natura 2000. Il explicite le positionnement de deux enclaves, l'une en zone agricole (A), l'autre en zone naturelle liée aux espaces de loisirs (NL) au sein du site Natura 2000.

L'évaluation des incidences sur Natura 2000 n'est cependant pas clairement conclusive, reportant la mise en œuvre de la démarche éviter – réduire – compenser (ERC) au stade opérationnel des futurs projets ou aménagements : « *Il est attendu des incidences limitées du PLUi sur la zone Natura 2000, au regard des différentes dispositions réglementaires prises en la matière. Les milieux et les espèces devraient être préservées. Dans tous les cas, tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'une étude s'assurant de ne pas porter atteinte aux milieux, espèces et fonctionnalités écologiques de la zone Natura 2000* ».

Les observations de la MRAe sur ce point figurent au chapitre 3.2 du présent avis.

2.7 Dispositif de suivi

Le dossier de PLUi propose un dispositif de suivi composé de 24 indicateurs, relatifs aux thématiques de consommation d'espace, milieux naturels, paysage/patrimoine, ressources en eau, déchets, air/déplacements, risques, énergie/climat. Cependant, l'identification de chaque indicateur ne comprend ni son état zéro (sa valeur connue à l'arrêt du projet de PLUi), ni son objectif chiffré à l'échéance du PLUi (sous forme d'une valeur à atteindre ou d'une limite à ne pas dépasser), voire à une fréquence d'analyse intermédiaire si le dispositif de suivi le justifie.

Au titre de la consommation d'espace, le projet de PLUi prévoit trois indicateurs, relatifs à la consommation globale, à sa part au sein des enveloppes urbaines, et de manière plus spécifique à la superficie moyenne consommée par logement. Il gagnerait à ce que les deux premiers indicateurs distinguent les consommations d'espace selon leurs destinations : logement, activités, équipements (en particulier ceux de loisirs et tourisme).

La MRAe recommande de préciser pour chaque indicateur l'état zéro, les objectifs chiffrés à l'échéance du PLUi et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.

2.8 Méthodes

Le projet de PLUi ne présente pas un chapitre spécifique sur les méthodes employées ; elles sont décrites de manière variable dans les chapitres thématiques.

2.9 Résumé non technique

Le résumé non technique reprend les thématiques de l'état initial de l'environnement, l'articulation du projet de PLUi avec les documents d'ordre supérieur, l'évaluation environnementale par thème, et les indicateurs de suivi. Il n'aborde pas les dimensions du diagnostic socio-économique, ni l'évaluation environnementale des sites susceptibles d'incidences sur les enjeux environnementaux. De plus, il propose peu d'illustrations qui seraient de nature à aider le lecteur dans son approche du territoire.

Plus largement, le résumé non technique ne donne pas à voir les choix retenus au niveau du PADD, ni les principales dispositions de leur mise en œuvre à travers le règlement et les OAP. Il ne traduit pas ce qu'est le projet de territoire, ni n'en justifie les choix.

Ainsi, le lecteur n'est pas mis en disposition de faire lien entre le projet de PLUi et les enjeux identifiés en amont ou les incidences identifiées en aval de sa description absente.

La MRAe rappelle qu'il convient que le résumé non technique traite de chacun des chapitres du rapport de présentation et recommande de l'illustrer par des cartes afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone (2015 et son projet actualisé de décembre 2018) vise un arrêt à terme de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, avec une forte réduction à l'horizon 2035. Le plan national biodiversité, publié en juillet 2018, vient conforter et renforcer cette ambition.

HABITAT

Le PADD du projet de PLUi fixe un objectif d'évolution démographique moyenne de + 0,95 % par an à l'horizon 2030, soit une hausse de 1 700 habitants en 10 ans, légèrement inférieure à la progression moyenne de 1,08 % par an observée sur la période 1999-2013.

Cet objectif démographique correspond à un besoin estimé de 1 100 logements à échéance 2030, dont le PADD décline la répartition par pôle. Le rythme global de 110 nouveaux logements par an constitue une accélération par rapport à celui observé de 86 logements par an entre 2002 et 2013 (source SCoT).

Le PADD fixe un objectif de 20 % minimum de nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines (soit un total de 220 logements)[11].

Pour les 80 % de nouveaux logements restants (soit un total de 880 logements), le PADD fixe une valeur maximale d'extension des enveloppes urbaines, en encadrant les opérations d'aménagement avec des densités brutes minimales de 12 à 15 logements par hectare selon les pôles. Ces valeurs témoignent d'un effort puisque les densités pratiquées sur les constructions de la période 2001-2010 étaient en moyenne de 9 logements par hectare, avec des écarts entre 6 et 12 logements par hectare (selon les sources du SCoT). L'ambition apparaît néanmoins par trop limitée et l'effort est à poursuivre en apportant de nouvelles perspectives sur la qualité des formes urbaines programmées.

L'ensemble des dispositions du PADD du projet de PLUi relatives à la consommation d'espace à destination d'habitat et à sa répartition par pôle est repris dans le tableau suivant[12] :

11 Cette part de 20 % en renouvellement urbain/densification répond à une recommandation du SCoT du Pays de Meslay-Grez. Toutefois, dans son avis du 17 juillet 2015 sur le projet du même SCoT, l'autorité environnementale observait qu'elle méritait davantage de justification au regard du caractère ancien du parc et de la vacance de logements.

12 L'objectif d'évolution démographique, sa traduction en nombre de logements, leur répartition sur les différents pôles, les densités minimales et les surfaces maximales d'extension des enveloppes urbaines reprennent les prescriptions du SCoT.

Pôles	Objectifs nouveaux logements			Densités brutes minimales (en logts/ha)	Surfaces maximales en extension d'enveloppe urbaine (en hectares)
	Nombre total	Répartition			
		en enveloppe urbaine (minimum 20 %)	en extension d'enveloppe urbaine (maximum 80 %)		
Pôle structurant	330	66	264	15	17,5
Pôles de proximité	380	76	304	14	21,6
Communes périphériques	390	78	312	12 à 13[13]	25,2
Totaux	1100	220	880	-	64,3

Le PADD fixe donc une enveloppe maximale d'extension des enveloppes urbaines pour l'habitat de 64,3 ha à l'horizon 2030, soit un rythme moyen de consommation de 6,4 ha par an. Il témoigne d'une évolution favorable par rapport à une consommation moyenne de 7,5 ha par an observée sur la période 2001-2013 (et qui aurait accéléré à un rythme moyen de 12,89 ha par an entre 2010 et 2017 selon l'étude CEREMA dont le diagnostic rapporte le résultat[14]).

Globalement, cet objectif de consommation d'espace est atteint, dans la mesure où la surface totale des OAP à vocation d'habitat est de l'ordre de 62 ha, dont environ 51 ha en extension des enveloppes urbaines existantes[15].

Toutefois ces surfaces correspondent à une production potentielle d'environ 920 logements au total, soit près de 200 logements de moins que les objectifs affichés du PADD.

Les écarts par rapport à ces objectifs concernent essentiellement le pôle structurant, sur lequel la production de logements projetée totalise 156 logements (dont une cinquantaine dans l'enveloppe urbaine) pour un objectif de 330 logements (dont 66 au sein de l'enveloppe urbaine). Ainsi, si la consommation d'espace agricole et naturel y est d'environ 7,5 ha, la capacité d'accueil projetée pour l'habitat n'apparaît pas proportionnée aux enjeux de répartition visant les équilibres entre les pôles du territoire.

S'agissant des logements au sein des enveloppes urbaines, le projet de PLUi prévoit de l'ordre de 240 logements (142 dans les OAP et 98 logements potentiels diffus identifiés), soit au-delà de l'objectif minimum de 220 logements. L'effort est essentiellement porté sur les communes périphériques (environ 115 logements prévus pour un objectif de 78). Pour autant, d'un point de vue méthodologique :

13 13 logements/ha sur Arquenay, Saint-Brice, Maisoncelles-du-Maine, Ruillé, FroisdFond, 12 logements/ha sur les autres communes périphériques.

14 La MRAe observe toutefois que les écarts entre ces deux études peuvent provenir en partie de méthodologies d'analyse qui sont différentes.

15 Les valeurs retenues dans le présent avis sont corrigées en considérant l'OAP Moulin à vent sud (27 logements sur 1,8 ha), sur la commune de Meslay-du-Maine, en renouvellement urbain et non pas en extension urbaine comme indiqué dans certains documents du projet de PLUi.

- le projet de PLUi n'explicite pas clairement comment il identifie les potentiels de renouvellement urbain et de densification, ni ne justifie assez de leur optimisation,
- il ne permet pas de comprendre si ces travaux d'identification intègrent l'objectif affiché de mobilisation de la vacance de 100 logements vacants. Il ne justifie pas de la mesure de cet objectif (7 % en 2030) au regard de la vacance existante et de sa dynamique (7,9 % en 2013 pour 6,8 % en 2008), ni de la répartition de cet effort sur le territoire, sachant que la vacance est plus importante sur les communes de l'est de la communauté (10 à 17 % en 2016 sur les communes de Bouère, Grez-en-Bouère, Le Buret, La-Bazouge-de-Chéméré, Chéméré-le-Roi et Cossé-en-Champagne, selon les sources INSEE),
- les chiffres du diagnostic datant de 2013, celui-ci ne précise pas s'il comptabilise les éventuelles nouvelles constructions entre 2013 et aujourd'hui.

Par ailleurs, la MRAE observe :

- plusieurs confusions sur les OAP, indûment classées en extension urbaine (« Moulin à vent sud » à Meslay-du-Maine) ou en renouvellement urbain (« Lavandières » au Buret, « Marguerites » à Saint-Loup-du-Dorat, « Le Bois aux moines » à Ballée, « l'Etang aux Agêts » à Saint-Brice),
- un manque de cohérence entre les surfaces des OAP et le bilan des surfaces par zones du règlement graphique (page 60 du document de justification des choix) qui affiche 60,4 ha de zones d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat (AUH), dont 56,54 ha à court ou moyen termes (1AUH) et 3,86 ha à long terme (2AUH).

Enfin, le projet de PLUi prévoit 22 ha de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en milieu agricole (zonés AH) et moins de 1 ha en milieu naturel (zonés NH), autorisant les nouvelles constructions à usage d'habitation en comblement de hameaux existants.

La MRAe recommande :

- ***de justifier de choix retenus d'urbanisation pour l'habitat en cohérence avec les objectifs exprimés d'équilibre du territoire et de sa structure polarisée,***
- ***de mieux expliciter et d'optimiser la recherche de potentiels de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes,***
- ***de poursuivre dans les secteurs d'extension le travail sur les densités de logements au travers de formes urbaines plus resserrées et de qualité,***
- ***de mettre en cohérence et mieux expliciter les rapports entre les OAP et le zonage règlementaire, ainsi que les consommations ainsi induites sur les espaces agricoles et naturels.***

ACTIVITÉS

Le projet de PLUi prévoit 37,8 ha d'OAP à vocation d'activités économiques et 1,5 ha d'OAP à vocation d'activités commerciales. L'ensemble des OAP se situe en extension des enveloppes urbaines existantes.

Parallèlement, le bilan des surfaces par zonage du projet de PLUi fait état de 39,11 ha de zones d'ouverture à l'urbanisation pour les activités économiques (AUE), dont 36,93 ha à court et moyen termes (1AUE) et 2,18 ha à long terme (2AUE), et de 1,67 ha de zones d'ouverture à l'urbanisation

pour les activités commerciales (1AUEC et 2AUEC).

La MRAe recommande de mettre en cohérence et mieux expliciter les rapports entre les OAP et leurs zonages au règlement, ainsi que les consommations induites sur les espaces agricoles et naturels.

Cette consommation d'espace naturel et agricole, de l'ordre de 4 ha par an, constitue une accélération du rythme observé sur les années antérieures, qui était de 2,3 ha par an entre 2001 et 2013 selon le document diagnostic, 3,1 ha par an entre 2001 et 2010 selon le diagnostic du SCoT, et de 3,44 ha par an entre 2010 et 2017 selon l'étude du CEREMA déjà évoquée.

Elle répond toutefois à l'objectif du PADD du projet de PLUi, qui s'aligne sur l'enveloppe maximale des extensions urbaines à vocation d'activités de 42,3 ha permise par le SCoT à l'horizon 2030.

Cependant, le projet de PLUi n'explicite pas clairement comment ces OAP s'inscrivent par rapport aux clés de répartition des surfaces prescrites par le SCoT qui retient notamment des surfaces maximales d'extension urbaine à vocation d'activités de 15 ha sur Meslay-du-Maine, 8 ha sur Grez-en-Bouère, 7 ha sur Bazougers, 5,3 ha sur Villiers-Charlemagne, 5 ha sur Ballée et 2 ha sur Bouère (prescription n°12 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT)[16].

Par ailleurs, le diagnostic témoigne d'un parc existant de zones d'activités de 149,6 ha, dont 28,6 ha restaient disponibles en 2016, avec une répartition par commune qui était de nature à répondre en très grande partie aux objectifs à 10 ans du SCoT. Il est attendu du projet de PLUi qu'il revoie les consommations d'espace projetées au regard des besoins estimés et des disponibilités existantes sur le territoire communautaire, en lien avec les prescriptions du SCoT.

Enfin, le projet de PLUi prévoit une trentaine de STECAL à vocation économique en secteur agricole (AE) sur un total de 22 ha, ou en secteur naturel (NE) sur un total de près de 8 ha. S'ils sont destinés à permettre de conforter ou développer des activités existantes, le projet de PLUi doit néanmoins justifier de la limitation de leur périmètre aux besoins identifiés des activités en place, en particulier pour les STECAL « la Maison neuve » et « la Blandinière » à Bouère, « les Bouhourdières » à Grez-en-Bouère, « le Gage » à Ruillé-Froid-Fond, « les Crésantières » à Cossé-en-Champagne, « la Hordrière » à Ballée, « les Haies » à Préaux, « Montbrault » à Arquenay.

La MRAe recommande :

- ***de reconsidérer les nouveaux besoins de zones d'activités sur le territoire communautaire, en s'appuyant sur les dynamiques de consommation d'espace à vocation économique des périodes passées et sur les disponibilités encore existantes dans les zones d'activités, et en explicitant comment il s'inscrit dans le cadre des dispositions retenues par le SCoT du Pays de Meslay-Grez,***
- ***d'ajuster en conséquence les surfaces en ouverture à l'urbanisation pour le développement des activités, en application d'une démarche plus respectueuse de l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.***

16 Dans son avis du 17 juillet 2015 sur le projet de SCoT du Pays de Meslay-Grez, l'autorité environnementale observait une justification insuffisante des consommations d'espace projetées au regard des dynamiques antérieures et des disponibilités résiduelles, ainsi qu'une ambiguïté relative à la possibilité de créer des zones artisanales communales de moins de 1 ha au regard des objectifs de limitation des consommations d'espace et d'organisation polarisée du territoire communautaire. Le SCoT approuvé n'a pas modifié substantiellement les prescriptions et recommandations sur ces sujets.

ÉQUIPEMENTS

En dehors des 181 ha consommés pour la LGV, le diagnostic relève une consommation d'espace de l'ordre de 3,25 ha par an à destination d'équipements entre 2001 et 2013.

Le projet de PLUi prévoit un peu plus de 1 ha de zones d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'équipement en lien avec les activités sportives, culturelles ou de loisirs, et deux sites d'OAP loisirs sur les communes de Cossé-en-Champagne et Saint-Denis-du-Maine.

Toutefois, le projet de PLUi prévoit des STECAL en zone naturelle NL (liés aux espaces de loisirs) pour une surface totale de près de 108 ha, NT (liés à des activités touristiques) pour une surface totale de 32 ha, NTC (zone de projet mixte destinée à recevoir des constructions d'hébergement, de bureaux, de tourisme et d'équipements collectifs) pour une surface totale de 11 ha, ou en zone agricole AHI (liée à l'hippodrome de Meslay-du-Maine) pour une surface de 82 ha.

De manière générale pour l'ensemble des STECAL, le dossier ne permet pas d'apprécier précisément la nature et l'importance des consommations d'espace associées, leurs incidences potentielles ni comment leur a été appliquée la démarche ERC. Il est tout particulièrement attendu du projet de PLUi qu'il limite leur périmètre à l'enveloppe bâtie de ces hameaux

La MRAe recommande de reconsidérer les périmètres de STECAL au regard des consommations d'espace permises par le règlement, de leurs incidences potentielles et de l'application de la démarche ERC.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Sols et zones humides

Le règlement graphique reprend les périmètres des cartes pédologiques du conseil départemental de la Mayenne (pour les secteurs identifiant des zones humides ou pour ceux nécessitant des investigations complémentaires pour confirmer une zone humide potentielle) et les périmètres de pré-localisation des zones humides de la DREAL des Pays-de-la-Loire. Au titre des dispositions générales, le règlement écrit reporte au stade d'aménagement opérationnel la réalisation d'une étude déterminant la présence ou non d'une zone humide et, le cas échéant, la possibilité de justifier d'incidences et de mesures compensatoires sur ces zones humides.

Seules les zones humides fonctionnelles inventoriées sur les communes de Meslay-du-Maine et Maisoncelle-du-Maine sont représentées par une trame spécifique au règlement graphique, et préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Mais le règlement écrit y établit à la fois le principe d'interdiction de toute occupation ou de tout aménagement et celui du conditionnement des projets à l'étude d'alternatives possibles et de mesures compensatoires.

Le document d'évaluation environnementale ne justifie pas d'une analyse aboutie de l'ensemble des secteurs d'ouverture à l'urbanisation susceptibles d'incidences sur des zones humides :

- sur plusieurs secteurs, elle se limite à identifier une incidence potentielle, sans justifier d'une démarche ERC (secteurs du Bois aux moines ou de la rue du Commerce à Val-du-Maine, ou secteur de la rue de la Taude à Grez-en-Bouère, par exemple),
- sur d'autres secteurs, l'analyse évoque un principe de préservation au sein des OAP, qui toutefois ne s'avère pas opérant à la lecture des OAP concernées (par exemple au Bignon-du-Maine sur le secteur 1AUH de l'Etang, ou à Meslay-du-Maine sur les secteurs 1AUH Les

Néfliers et 1AUE La Guiternière).

Ainsi, le projet de PLUi ne garantit pas que le choix de secteurs d'ouverture à l'urbanisation est effectué sur la base d'une connaissance suffisante des zones humides et de la mise en œuvre de la démarche ERC quand elles sont susceptibles d'être touchées ; il ne garantit pas non plus leur bonne prise en compte sur l'ensemble des zonages recouvrant le territoire communautaire et au regard des évolutions d'usage des sols permises qui pourraient leur porter atteinte, en particulier sur les STECAL retenus.

La MRAe recommande :

- ***d'identifier précisément les zones humides à l'intérieur de l'ensemble des zones d'urbanisation future et, plus largement, de l'ensemble des secteurs permettant des évolutions d'usage des sols susceptibles de leur porter atteinte,***
- ***sur ces espaces, de mettre en œuvre une démarche d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) plus aboutie, le cas échéant en justifiant de mesures d'évitement ou de la recherche d'alternatives d'implantation de zones AU et des STECAL,***
- ***sur les secteurs de développement confirmés après recherche d'évitement, d'encadrer clairement les mesures de réduction ou de compensation d'impact par le biais des OAP,***
- ***de clarifier les dispositions du règlement pour ne pas différer l'exercice de la démarche ERC au stade d'aménagement opérationnel.***

Biodiversité

Le PADD identifie comme réservoirs de biodiversité majeurs du territoire, la zone Natura 2000, les ZNIEFF et les espaces naturels sensibles. Le projet de PLUi argumente du classement de leurs périmètres en zone naturelle protégée (NP).

Toutefois, le règlement graphique retient, sur ces réservoirs, des zonages plus diversifiés :

- la ZNIEFF de type 1 « Pré humide de Courtemiche » à Saint-Brice est classée en zones agricole (A) et naturelle (N),
- la ZNIEFF de type 1 « carrières et four à chaux de Bois Jourdan » à Bouère est classée en zone N et en zone naturelle liée aux exploitations de carrières (NC),
- la ZNIEFF de type 2 « Bords de la Mayenne entre Saint-Sulpice et Origné » à Villiers-Charlemagne, et une partie de l'ENS « rivière de la Mayenne », sont classés en zone N,
- la ZNIEFF de type 2 « Bois du Puy » à Ruillé-Froid-Fond est classée en zone N et en zone naturelle forestière (NF),
- la ZNIEFF de type 1 « Bois de Gauchée et carrières de la Fosse-Bois de la Terrerie », et la partie correspondante de l'ENS « rivière de la Mayenne » à Villiers-Charlemagne, sont classés en partie en zone NP, et en parties zones N, NC, et en zone naturelle liée aux espaces de loisirs (NL),
- la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Bellebranche et bocage des coteaux de la Taude » sur les communes de Beaumont-Pied-de-Bœuf, Saint-Brice et Bouère, est classée en partie en zone NP, et en parties en zones NF et N,

- les ZNIEFF de type 1 « anciennes carrières de l'Hommeau » à Grez-en-Bouère et « carrières et bois de Bergault » sur les communes d'Arquenay et de Maisoncelles-du-Maine, sont classées en partie en zone NP et en parties en zones NF et NL.

Il est attendu du projet de PLUi qu'il justifie du choix de ces zonages différenciés (NP, NF, N, NC, NL, A) et de l'adaptation des règlements écrits de ces zonages aux niveaux d'enjeu des réservoirs de biodiversité.

S'agissant des boisements (dans et hors Natura 2000), le projet de PLUi prévoit également :

- le classement en zone naturelle forestière (NF) des boisements de grande superficie faisant l'objet d'un plan de gestion et autorisant les exploitations sylvicoles, et des autres boisements en zone naturelle (N) ou agricole (A),
- la protection au titre des espaces boisés classés (EBC) des boisements de moindre superficie néanmoins constitutifs des réservoirs écologiques,
- la protection des boisements constitutifs des corridors écologiques et des arbres remarquables au titre de la loi paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Pour les haies bocagères, le dossier justifie du classement en zone naturelle (N) des secteurs de densité bocagère, et de la protection de nombreuses haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'état initial n'a pas permis de structurer un inventaire bocager de manière exhaustive et homogène sur l'ensemble du territoire communautaire, et il n'a pas repris une partie de la trame bocagère définie dans la trame verte et bleue des documents supra. De plus, il apparaît que certains linéaires de haies sur le territoire relèvent de mesures compensatoires de l'implantation de la LGV et qu'ils ne sont pas tous préservés par le projet de PLUi.

Au total, les corridors écologiques (terrestres ou associés aux cours d'eau) ne sont pas clairement identifiés, et les moyens retenus de leur préservation insuffisamment justifiés et garantis par le projet de PLUi.

En l'état, l'évaluation environnementale du projet de PLUi ne fait pas la démonstration que les choix retenus garantissent le bon niveau de protection des enjeux de biodiversité identifiés.

SITE NATURA 2000

Le territoire du Pays de Meslay-Grez comporte un site Natura 2000, situé sur les communes de Cheméré-le-Roi et Val-du-Maine, pour une surface de 82 ha (le site entier représente 342 ha) : la zone spéciale de conservation "Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve".

Les enjeux de protection du site reposent sur la présence d'habitats divers d'intérêt communautaire (coteaux secs couverts de pelouses calcicoles, pentes rocheuses calcaires avec formations à Buis, pelouses et pré-bois avec faciès à Genévrier) et d'espèces reconnues d'intérêt communautaire (Ecaille chinée, Agrion de Mercure, importantes colonies de chiroptères). Sa vulnérabilité dépend en particulier de la dégradation potentielle des habitats, liée à la fréquentation du site ou à l'abandon du pâturage des pelouses et des landes.

Le dossier argumente de la préservation de ces enjeux à travers le choix de zonage de la majorité du site Natura 2000 en zone naturelle protégée (NP), celui de la protection de boisements en espaces boisés classés (EBC), et celui de la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Il relève la présence de deux enclaves :

- l'une en zone agricole A, correspondant à une exploitation agricole existante (La Blandinière) à Val-du-Maine, en argumentant de la surface de la zone agricole (A) limitée à celle de l'exploitation,
- l'autre en zone naturelle liée aux espaces de loisirs (NL), à travers un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant au château de Thévalles à Cheméré-le-Roi, en explicitant qu'il y est projeté l'installation d'un bâtiment léger servant de billetterie pour le public accueilli au château.

Il est attendu du projet de PLUi qu'il analyse les incidences du choix de ce STECAL sur le site Natura 2000 au regard de l'ensemble des constructions et aménagements autorisés par le règlement de la zone NL (constructions légères ou installations, et extensions des constructions existantes, directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public, à l'entretien des espaces et à l'animation du site) d'une part et du périmètre retenu du STECAL d'autre part.

La MRAe recommande de renforcer les dispositions de préservation des milieux naturels d'intérêt patrimonial sur la base d'un état initial complété et permettant de mieux identifier et hiérarchiser les enjeux de biodiversité du territoire.

Sites, paysages et patrimoine

SITES

Le périmètre du site inscrit de la Vallée de l'Erve, sur la commune de Cheméré-le-Roi, figure au plan des servitudes d'utilité publique versé en annexe du projet de PLUi.

Cependant l'état initial ne propose pas de description ni ne formule les enjeux caractéristiques du site dont le projet de PLUi pourrait s'emparer pour assurer sa protection et sa mise en valeur, notamment au regard de la conservation de la trame bocagère et des vues sur la vallée de l'Erve.

De plus, le STECAL déjà évoqué du château de Thévalles, destiné aux espaces de loisirs en zone naturelle (NL) aux abords du Moulin de Thévalles, est situé au sein du site inscrit.

Il est attendu du projet de PLUi qu'il justifie ce choix au regard des incidences potentielles sur les enjeux du site.

La MRAe recommande d'intégrer au PLUi des dispositions complémentaires de nature à permettre une prise en compte renforcée du site inscrit et de ses enjeux de préservation.

PAYSAGES

L'analyse de l'état initial de l'environnement décrit clairement la constitution des paysages, du patrimoine architectural vernaculaire et des activités agricoles induites.

Les enjeux du paysage et de ses transformations sont abordés dans le dossier de manière croisée avec d'autres thématiques (rôle de l'agriculture, développement de l'habitat et des activités, maîtrise de l'urbanisation, entrées de villages et franges urbaines, déplacements alternatifs, protection des éléments naturels, maintien du bocage, gestion des ressources).

Le PADD porte les éléments paysagers comme un support à la qualité du développement du territoire. Il vise le développement d'une urbanisation respectueuse de l'identité paysagère et patrimoniale du Pays de Meslay-Grez, ainsi que la conservation et le renforcement des éléments identitaires paysagers du territoire.

Les OAP traduisent ces objectifs en déterminant les vecteurs d'intégration des éléments urbains et paysagers existants, et en les figurant sur les schémas de principe. Toutefois ces éléments se limitent à l'intégration de l'existant (éléments végétaux, patrimoine bâti, etc) dans l'aménagement futur. Les OAP gagneraient à aller plus loin, en proposant d'inscrire l'aménagement des secteurs concernés dans une lecture élargie du paysage, étayée par l'état initial.

La MRAe recommande de renforcer l'approche paysagère en cohérence avec les enjeux mis en évidence par le diagnostic.

Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

EAU POTABLE

L'alimentation du Pays de Meslay-Grez en eau potable est assurée par 9 captages souterrains, parmi lesquels 4 captages Grenelle. Les servitudes d'utilité publique afférentes aux arrêtés préfectoraux d'instauration des périmètres de protection des captages d'eau potable sont reprises en annexes du dossier.

Le document de justification des choix indique positionner les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau en zone naturelle protégée (NP), mais il apparaît que le règlement graphique limite ce zonage aux seuls périmètres immédiats, les périmètres rapprochés et éloignés se situant en zones naturelle (N) ou agricole (A), de moindre protection.

Ce même règlement graphique prévoit une trame spécifique pour figurer les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage. Au titre des dispositions générales, le règlement écrit renvoie aux dispositions des arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres en indiquant qu'alors « *les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau* ».

Il est attendu du projet de PLUi qu'il justifie ses choix de zonage et de règlement en démontrant la bonne prise en compte des dispositions des arrêtés préfectoraux de protection concernés, sans en reporter la vérification au stade d'un projet opérationnel.

De plus, la zone d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat (1AUH) « bourg sud » à Villiers-Charlemagne se trouve à l'intérieur d'un périmètre de protection de captage d'eau potable, l'analyse des incidences potentielles de cette zone se limitant à renvoyer aux dispositions du règlement évoquées plus haut.

Par ailleurs, le projet de PLUi retient, à l'intérieur de périmètres de captage, plusieurs bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, sans qu'aucune analyse des incidences potentielles de ces changements de destination soit établie.

Pour l'ensemble des secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions situés dans un périmètre de protection de captage d'eau potable, il est attendu du projet de PLUi qu'il justifie ses choix en démontrant la bonne prise en compte des dispositions des arrêtés préfectoraux de protection concernés.

La MRAe recommande de justifier de la prise en compte des enjeux de protection des captages d'eau potable par les dispositions retenues du projet de PLUi, sans en reporter l'exercice au stade d'un projet d'aménagement ou de construction.

EAUX USÉES

Les eaux usées issues du territoire communautaire sont traitées par 25 stations d'épuration, dont 2 dépassent leurs capacités épuratoires nominales : à La-Bazouge-de-Chemeré, où une étude de diagnostic de la station d'épuration est programmée, ainsi qu'à Saint-Denis-du-Maine, dont le schéma directeur d'assainissement communal (2019) prévoit la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, sans information complémentaire sur les échéances de programmation.

Il est attendu du PLUi qu'il justifie, à l'échelle du temps de sa mise en œuvre, et par un phasage maîtrisé, de l'adéquation entre les capacités de traitement – existantes ou à venir – des effluents et les potentiels d'accueil de nouveaux habitants tant pour les nouvelles zones à urbaniser (1AU et 2AU) que pour les zones de densification ou de renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

Par ailleurs, s'agissant d'emplacements réservés pour des extensions de stations d'épuration situés en zone inondable (à La-Bazouge-de-Chemeré et Arquenay), il est attendu du projet de PLUi qu'il justifie de l'analyse des incidences potentielles et de la prise en compte du risque de pollution diffuse lors de fortes précipitations et/ou montées des eaux.

La MRAe recommande de justifier de l'adéquation entre l'urbanisation nouvelle projetée, et plus largement l'accueil de nouveaux habitants, et la capacité des infrastructures de gestion des eaux usées sur le territoire communautaire.

EAUX PLUVIALES

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le diagnostic n'évoque pas le sujet, et l'évaluation environnementale renvoie pour l'essentiel aux dispositions du règlement et aux principes des OAP.

Les dispositions du règlement et les principes généraux des OAP reportent sur les futurs aménageurs ou constructeurs le soin de mettre en œuvre des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation et d'assurer la maîtrise du ruissellement et de l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux de collecte. Ces principes ne sont pas traduits dans les OAP.

La MRAe recommande de mieux encadrer la gestion des eaux pluviales de manière à garantir la préservation des milieux récepteurs et la bonne gestion des risques de ruissellement.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risques naturels et technologiques

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques aux PLUi, qui ont, notamment en l'absence de plan de prévention des risques, un rôle important à jouer à travers la définition des zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de vulnérabilité.

A ce titre, il convient que l'enveloppe des zones d'aléas miniers du bassin houiller de Laval soit reportée et clairement identifiée sur les plans de zonage réglementaires du projet de PLUi, et que le règlement écrit des zones concernées soit modifié en conséquence, conformément aux dispositions de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme, notamment sur les communes de Ballée, Bazougers, Cheméré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, Epineux-le-Seguin, La-Bazouge-de-Cheméré, et Saint-Brice.

Par ailleurs, le projet de PLUi doit tenir compte de la situation de l'OAP « le Bourg Ouest » à La-Bazouge-de-Cheméré (à destination d'habitations), en partie dans le périmètre d'aléa d'effondrement de l'étude des aléas miniers du bassin houiller de Laval.

Concernant le risque d'inondation, les deux principes directeurs à l'échelle du bassin Loire-Bretagne sont :

- d'une part de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en préservant de toute urbanisation nouvelle les zones soumises aux aléas les plus forts de même que toutes les zones inondables non urbanisées, et en préservant les capacités d'expansion des crues ;
- d'autre part de prévenir les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

Le territoire communautaire est concerné à la fois par un document cadre à l'échelle du bassin dénommé plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, adopté le 23 novembre 2015, par les atlas des zones inondables de la Mayenne, de la Vaige, de la Taude, de l'Erve, et de l'Ouette. Parallèlement, le PGRI, document cadre à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, comprend huit dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme.

Le règlement graphique identifie les secteurs inondables conformément aux dispositions de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

Il apparaît que sur les communes d'Arquenay, de Bouère, de La Cropte et de Saint-Denis-du-Maine, des terrains classés en zones urbaines se situent en zone inondable. Il est attendu du projet de PLUi qu'il justifie de la prise en compte des principes de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées par les dispositions générales du règlement écrit.

Il est également attendu qu'il justifie, au regard du principe de ne pas accroître la population exposée en zone vulnérable, de ses choix d'identifier en changement de destination pour un usage d'habitation d'anciens bâtiments agricoles situés en zone inondable, comme par exemple sur les secteurs « Panlivard » et « Vauclardais » à Ballée, ou le secteur « la Basse Saulaie » à La Cropte.

Enfin, au titre des risques technologiques relatifs aux sites SEVESO, seul celui de la société Brenntag à Grez-en-Bouère est identifié. Il convient que le projet de PLUi justifie également de la prise en compte du site SEVESO de la société Aprochim, également classé seuil haut, sur la même commune.

La MRAe recommande de mieux garantir la bonne prise en compte du risque d'inondation, du risque minier et du risque technologique.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

En matière de mobilité, le PADD affiche l'objectif de favoriser le recours aux modes de déplacements actifs (cycles et marche). Le règlement graphique prévoit des cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du code de l'urbanisme, et les OAP figurent les liaisons douces à l'échelle des communes.

Parallèlement, le projet de PLUi gagnerait à analyser les incidences des mobilités induites par la multiplication des STECAL à destination d'habitat, d'activités ou d'équipements, à l'échelle du territoire communautaire.

Le PADD présente également un chapitre relatif à un développement prenant en compte le

contexte d'épuisement des ressources, qui cependant ne trouve pas de traduction dans le règlement ou les OAP.

Ce chapitre vise notamment des objectifs de maîtrise des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre du parc bâti, ou de développement des énergies renouvelables. Mais la collectivité ne s'est pas pleinement saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles, pour les projets de réhabilitation ou d'extension, par exemple le label bâtiment basse consommation (BBC), le label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en introduisant des exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP sectorielles.

La MRAe recommande à la collectivité de mieux se saisir de l'enjeu énergétique :

- ***en reconsidérant la pertinence de la multiplication des STECAL et des mobilités induites,***
- ***en introduisant des exigences en termes d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable dans les domaines de la construction (habitat, activités, équipements…) ainsi qu'en matière de déplacements doux à traduire concrètement, notamment dans le cadre de la programmation des OAP.***

Nantes, le 25 mars 2020
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation,



Thérèse PERRIN

Région
PAYS DE LA LOIRE

Avis de la Région des Pays de la Loire sur le projet d'arrêt de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Meslay-Grez

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le Conseil communautaire de Meslay-Grez a arrêté son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et transmis ce dernier pour avis le 1er mars 2019 à la Région des Pays de la Loire, conformément aux articles L153-40, L132-7, L132-9 du Code de l'urbanisme.

Ce projet d'arrêt de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se compose d'un rapport de présentation qui explique les choix d'organisation à partir d'un diagnostic territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit le projet de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez à l'horizon 2030, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent des dispositions spécifiques sur les secteurs ou des thématiques à enjeux sur le territoire intercommunautaire, le règlement écrit et le règlement graphique ainsi que les annexes.

Le PADD, qui présente les objectifs stratégiques du PLUi, s'articule autour de 3 axes :

Axe 1 - Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez
1.1 - Affirmer la structure du territoire comme support de développement
1.2 - Définir une programmation à vocation habitat cohérente au regard de l'attractivité résidentielle du territoire et en tenant compte de sa réalité agricole
1.3 - Améliorer l'offre en équipement à l'échelle du territoire
1.4 - Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement.
Axe 2 - Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale
2.1 - Appuyer le développement économique de la Communauté de communes sur les éléments structurants de la dynamique économique
2.2 - Mener une politique d'aménagement commerciale et dynamiser le tourisme
2.3 - Conforter le rôle de l'agriculture sur le territoire.
Axe 3 - Valoriser le cadre de vie et l'environnement
3.1 - Assurer l'équilibre du territoire entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement
3.2 - Les éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire
3.3 - Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Pour rendre son avis, la Région des Pays de la Loire, en tant que Personne Publique Associée, s'appuie principalement sur :
- Schéma Régional de Développement Durable des Territoires (SRADDT)
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT)
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Toute correspondance est à adresser à Monsieur le Président du Conseil régional à l'adresse suivante :
Hôtel de la Région - Accès : 1, rue de la Loire - 44966 Nantes cedex 9 tél : 02 28 20 50 00 fax : 02 28 20 50 05
www.paysdelaloire.fr

Les stratégies régionales à considérer :
- Feuille de route de la Transition énergétique
- Feuille de route de la Transition écologique
- Stratégie Régionale Biodiversité (SRC)
- Pacte régional pour la ruralité
- Plan régional d'accès à la santé et le Plan de prévention
- Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)
- Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs 2016/2020
- Schéma Régional Vélo Routes et Voies Vertes (SR3V)
- Stratégie Régionale Emploi Formation Orientation Professionnelles
- Schéma Régional d'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation 2014/2020
- Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique infrastructures (SCORAN)

- Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique usages (SCORAN)
- Contrat de plan Etat-Région 2015-2020.
- Contrat de plan interrégional Loire 2015-2020
- Plan d'action en faveur de l'économie circulaire

Les fonds européens : la Région en tant qu'autorité de gestion (pour accompagner l'aménagement du territoire notamment via le FEDER)

En complément, la Région des Pays de la Loire, rend ici son avis sur la base du dossier présenté, et notamment en articulation avec les thématiques suivantes :
- Transports et infrastructures,
- Economie et numérique,
- Environnement (biodiversité, maîtrise de l'énergie et déchets),
- Tourisme,
- Soutien aux équipements de proximité,
- Culture.

Transports et infrastructures

Transports en commun

Le PADD évoque une amélioration des infrastructures et du niveau de service. Il s'agira ainsi de sécuriser les lieux de stationnement des véhicules de transport en commun. La Communauté de communes indique qu'elle ne dispose pas de la compétence mobilité. La Région rappelle que dans le cadre de la loi LOM, cette dernière va devoir décider si elle souhaite ou non exercer cette compétence. Ainsi, le projet qu'elle forme de travailler avec les services de la Région pour améliorer la desserte, sera-t-il peut-être exercé par la Communauté de communes. En tout état de cause, concernant l'amélioration de la lisibilité de l'offre, la Région rappelle l'existence de Destineo, source unique d'information sur 19 réseaux de transport en Pays de la Loire (y compris les réseaux Pégase, TER et TUL).

Le service offert aux usagers se matérialise par un site internet et une application mobile qui intègrent une fonctionnalité phare de calcul d'itinéraires d'adresse à adresse en utilisant les transports en commun : l'utilisateur indique ses lieux de départ et d'arrivée (adresse, arrêt de transport, lieu public ou commune) puis la date et l'heure du déplacement souhaité. Destineo propose alors plusieurs solutions détaillées en combinant

tous les transports en commun existants sur le territoire ainsi que la marche, le vélo personnel et le vélo libre-service. Lorsqu'aucune solution n'existe en combinant ces modes de transport, Destineo conseille d'utiliser le covoiturage en lien vers les plates-formes de covoiturage départementales existantes.

Il est également possible d'effectuer des recherches d'horaires (à l'arrêt, entre deux arrêts, ou pour une ligne) et des recherches cartographiques à proximité (visualisation sur une carte des services de déplacement et points d'intérêt autour d'une localisation donnée). L'état du trafic (perturbations connues par réseau et par ligne) est consultable via une rubrique dédiée et directement dans les instructions détaillées des itinéraires proposés lors d'une recherche d'itinéraires.

Concernant la possibilité de mise en place de desserte plus rapide vers les pôles (arrêt à Villiers-Charlemagne sur la ligne express Château-Gontier Laval par exemple) et la possibilité d'un développement de l'offre sur des plages horaires et hebdomadaires plus importantes pour le transport à la demande, la Région rappelle qu'elle est en cours de définition de son Schéma des mobilités qui va permettre de définir une stratégie pour les années à venir.

La Région souligne que la Mayenne est le département de la Région le mieux desservi par le réseau du transport à la demande.

Concernant le covoiturage, une offre sera développée par l'intercommunalité en s'inscrivant en cohérence avec les arrêts de transports en commun. Cette offre s'inscrit dans une logique de maillage du territoire qui permet de répondre à la problématique des zones peu denses et offre la possibilité aux usagers de plus utiliser les transports en commun existants.

Infrastructures

Concernant la question du contournement de Meslay-du-Maine, il convient que la Communauté de communes prenne en considération les remarques de la Région émises dans son avis relatif au SCoT.
L'une des priorités de la Région des Pays de la Loire est de définir et encourager les projets routiers structurants d'intérêt régional pour soutenir et développer l'activité économique régionale, améliorer les relations interrégionales, les conditions de déplacements des ligériens, et en particulier ceux résidant en zone rurale, tout en participant à la sécurisation du réseau routier régional stratégique.
La Région des Pays de la Loire a élaboré, en concertation avec chacun des cinq départements de la Région, sa politique routière d'intérêt régional, définie en cohérence et en complémentarité de la politique routière de chaque Département.
Le projet de contournement n'est pas inscrit dans les projets actuellement retenus par la Région.

En revanche, le projet d'aménagement de la RN 162 en deux fois deux voies figure dans le Contrat d'Avenir que la Région a signé avec l'État.

Économie et numérique

Économie

Dans le cadre de la loi NOTRe, la Région des Pays de la Loire a adopté fin 2016 son Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) ; en déclinaison des priorités de ce Schéma, la Région a approuvé dès le 17 mars 2017 un Plan régional pour l'Industrie du Futur, autour des objectifs suivants :

- Améliorer la compétitivité des PMI ligériennes,
- Accroître l'avance des Pays de la Loire dans l'industrie,
- Conforter et relocaliser des activités productives en région,
- Favoriser la création d'emplois et la réalisation d'investissements sur le territoire.

Dans ce cadre, la Région a lancé début juin 2017, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Industrie du Futur » pour permettre à un nombre important de PME/PMI de s'engager dans une démarche concrète de modernisation de leur outil de production. Les soutiens mobilisables dans le cadre de cet AMI consistent en un ensemble de solutions adaptées aux Protocole d'accord Territoire d'Industrie « Mayenne Communauté » différentes phases d'un projet de modernisation : diagnostic – étude de faisabilité (volet 1), intégration et test (volet 2), déploiement opérationnel (volet 3).
La Région a également mis en place, via l'agence Solutions&Co, un réseau de proximité de développeurs économiques chargés de promouvoir les dispositifs régionaux auprès des entreprises et d'accompagner ces dernières au plus près de leurs besoins.
Dans ce contexte, la Région sera à l'écoute de tout projet industriel de nature à amplifier ou accélérer les développements des entreprises du territoire (investissements, international, innovation, etc.).

Une attention et un soutien particulier pourraient être portés à des secteurs ou filières du Pays de Meslay-Grez afin de conforter des entreprises à enjeux (dans des domaines d'excellence comme les industries du machinisme agricole, l'agro-alimentaire, etc.).

D'autre part, le Contrat Territoire Région 2020 permet l'accompagnement par la Région de la viabilisation de zones d'activités économiques (notamment à Meslay-du-Maine et à Bazougers) ainsi que la construction de bâtiments économiques.
Le PLUi poursuit les objectifs fixés par le SCoT. La Région partageait déjà dans le SCoT l'objectif de la recherche d'une qualité architecturale, paysagère et environnementale des évolutions ou des créations de nouvelles zones économiques.

Enfin, dans le cadre de son dispositif « Fonds régional pour le développement des communes », la Région a également soutenu la valorisation et la réhabilitation de bâtiments d'activités existants dans les cœurs de bourg (comme à Val-du-Maine par exemple ou encore à Grez-en-Bouère).

Numérique

La Région partage la volonté de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez de déployer sur l'ensemble de son territoire. La thématique l'aménagement numérique a d'ailleurs été retenue dans le cadre du Contrat Territoire Région 2020.

Environnement

Biodiversité

Le PADD entend permettre la préservation de la Trame Verte et Bleue intercommunale en reprenant les objectifs du SCoT et en s'appuyant sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

La Région accompagne les territoires porteurs de projets en faveur de la biodiversité notamment au travers de la démarche « Territoires engagés pour la Nature ».

Maîtrise de l'énergie

Le PADD confirme l'objectif de développement de formes urbaines adaptées pour un habitat économe en énergie. Il entend également promouvoir la production d'énergies renouvelables qui pourraient reposer sur le développement de filières locales pourvoyeuses d'emplois non délocalisables.

La Région se félicite des axes retenus par le PADD qui s'inscrivent dans les mêmes objectifs que la feuille de route régionale transition énergétique.

Déchets

Le PLUi de Meslay-Grez n'appelle pas de remarque particulière sur cette thématique. La Région note les efforts de la Communauté de communes pour poursuivre la réduction des déchets d'ordures ménagères et industrielles, notamment par le déploiement du maillage des lieux de collecte mais aussi le développement du tri des déchets et leur valorisation. L'ensemble des objectifs présentés dans le PADD s'articulent avec les actions engagées par la Région dans le cadre de son Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

Tourisme

Le PADD a tenu compte des remarques de la Région concernant les sentiers de randonnée et ainsi de l'intérêt de s'appuyer sur ces équipements pour assurer le développement de la politique touristique du territoire.

Soutien aux équipements de proximité

Santé

Le PLUi indique que les équipements de santé existants sur Meslay-du-Maine et Grez-en-Bouère sont satisfaisants. Il n'indique pas en revanche si des équipements supplémentaires seront étudiés afin de compléter l'offre sur ce territoire étendu.

Équipements scolaires

Le PADD encourage le maintien des établissements scolaires dans le cadre des regroupements intercommunaux. La Région accompagne les projets de ces établissements dans le cadre du Pacte pour la ruralité, plus particulièrement dans le cadre de son Fonds école. Plusieurs communes ont pu en bénéficier (Val-du-Maine, le Buret, Villiers-Charlemagne).

Offre de loisirs et équipements sportifs

La Région a pu accompagner la Communauté de communes dans le cadre des différents projets cités, soit au titre de sa politique contractuelle (construction d'une salle de sport à Bazougers, réhabilitation de la salle de squash et de tennis à Meslay-du-Maine), soit au titre du Fonds régional pour le développement des communes (rénovation de la salle de sport de Villiers-Charlemagne, création de vestiaires à Bouère). La répartition des équipements permet une offre sur l'ensemble du territoire.

Culture

Le PLUi souhaite accompagner la création d'un parc éducatif à destination du grand public portant sur les énergies renouvelables sur la Commune de Grez-en-Bouère. Ce projet n'était pas envisagé dans le SCoT.

LAVAL, le 25 février 2020

LE PRÉSIDENT
DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU
à

Monsieur le Président
Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez
POLE INTERCOMMUNAL
1 VOIE DE LA GUITERNIERE BP 16
53170 MESLAY-DU-MAINE

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MOBILITÉ

SERVICE EAU

Dossier suivi par :
Astrid PICHODO

N/réf. : AP/20-01

Objet : avis sur le projet de PLUi de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez

Vous nous avez transmis pour avis, 10 janvier 2020, le dossier cité en objet.

Après analyse de celui-ci, le bureau de la commission locale de l'eau (CLE), réunie le 10 février 2020, donne un **avis réservé à ce projet** et demande que :

1. l'**état initial de l'environnement** soit **complété** *(cf. remarques paragraphe I)* sur :
   - les zones humides avec la réalisation d'un **inventaire des zones humides fonctionnelles** sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes ;
   - les **haies** au regard de l'hétérogénéité des données entre les communes ;
2. les **zones humides fonctionnelles** ainsi inventoriées soient identifiées en application des **dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** et que le règlement écrit leur assure un **niveau de protection suffisant** *(cf. remarques paragraphes IV et V.1 et disposition 2A1 du SAGE) ;*
3. la **stratégie de préservation du maillage bocage soit renforcée** à l'échelle de la communauté de communes. Les **haies, à minima celles à enjeu hydraulique**, sont à identifier en application des **dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** dans le règlement graphique *(cf. remarques paragraphes IV et disposition 8B2 du SAGE) ;*
4. les **zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement** soient **systématiquement reportées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation** du PLUi. Il conviendra d'exclure les zones humides des secteurs d'OAP ou d'inscrire leur préservation en tant que principe d'aménagement *(cf. remarques paragraphe VI et disposition 2A1 du SAGE).*

Cet avis réservé est également assorti des remarques ou interrogations suivantes.

Hôtel du Département
39 Rue Mazagran
CS 21429
53014 LAVAL

☎ 02 43 59 96 05

✉ astrid.pichodo@lamayenne.fr

www.sagemayenne.fr

I. *Remarque générale*

Au regard de la diminution de la maille bocagère mise en évidence sur plusieurs secteurs dans le diagnostic et du projet de territoire qui vise à « rechercher lors des opérations d'aménagement le renforcement et la reconstitution du linéaire bocager plus lâche et de qualité moindre », une **stratégie de reconquête du bocage** dans le cadre du PLUi est à développer. En effet, cette orientation inscrite dans le PADD ne trouve pas sa déclinaison dans la partie réglementation du projet de PLUi.

II. *Etat initial de l'environnement*

En lien avec la première réserve, la CLE demande qu'un **inventaire des zones humides fonctionnelles** soit réalisé sur le territoire de la communauté de communes à l'instar de ce qui a été fait sur l'ensemble des PLUi en cours sur le département de la Mayenne. Cet inventaire zones humides avait fait l'objet d'échanges entre les services de la CCPMG et la cellule d'animation du SAGE, en 2018, dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La méthode d'inventaire pourra être adaptée en cohérence avec les attentes du SAGE Sarthe aval sur ce point.

La qualité des **inventaires communaux du bocage** pose question au regard de l'hétérogénéité des données présentées (EIE - carte p.187). Pour certaines communes, la CLE note l'absence de haies identifiées dans le cadre de l'inventaire participatif et la seule présentation des données de la Fédération régionale des chasseurs des Pays-de-la-Loire. La CLE rappelle que les données de la Fédération des chasseurs constituent une prélocalisation puisqu'elles ont été obtenues par photo-interprétation à partir de photographies aériennes anciennes (2006 à 2009).

Une synthèse des données suivantes est à intégrer à l'état initial de l'environnement :

- les **zones humides** (par commune : méthode, superficies inventoriées et par typologie, densité …)
- le **bocage** (par commune : méthode utilisée, source de la donnée, linéaire inventorié et densité, linéaire inscrit sur le règlement graphique…)

De fait, la carte de la **trame verte et bleue** (p. 196), présentant des données partielles, sera à compléter sur le volet « milieux bocagers » et « zones humides ».

III. *Plan d'aménagement et de développement durable*

De la même façon que pour l'état initial de l'environnement, la carte de la **trame verte et bleue** présentée dans le PADD sera à compléter sur le volet « milieux bocagers » et « zones humides ».

Dans son axe 3.3 « Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources », le PADD entend encourager une gestion raisonnée de la ressource en lien avec les aménagements urbains. Dans ce cadre, la gestion intégrée des **eaux pluviales** à la parcelle est privilégiée. La gestion alternative au « tout tuyau » vise à infiltrer au plus près du point de chute, ralentir et, seulement si nécessaire, stocker puis restituer progressivement l'eau au milieu. Pour favoriser ce mode de gestion, il est préférable d'inscrire **« zéro rejet » sauf impossibilité technique** *(cf. proposition de règlement écrit au V.5).*

Le PADD vise à limiter les pollutions diffuses par les eaux usées et pluviales en privilégiant l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs desservis par un assainissement collectif. La CLE précise que les eaux pluviales se chargent en éléments polluants lorsqu'elles ruissellent, notamment vers les ouvrages de collecte. Ainsi, l'infiltration au plus près du point de chute de ces eaux réduit de façon importante les risques de pollution. Par ailleurs, le fonctionnement de certaines stations d'épuration réceptionnant une part non négligeable d'eaux pluviales peut être amélioré avec la gestion intégrée de ces eaux.

IV. *Règlement graphique*

La CLE souligne l'hétérogénéité des informations relatives aux **zones humides**, différentes en fonction des communes. Seules 2 communes disposent d'un inventaire des zones humides fonctionnelles réalisé antérieurement au PLUi et reporté dans le règlement graphique.

En lien avec la deuxième réserve, la CLE demande que les **zones humides fonctionnelles** préalablement recensées sur l'ensemble du territoire soient **identifiées en application des dispositions de**

l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Ou à minima, la CLE demande que les **zones humides potentielles** (cartes des sols hydromorphes et prélocalisation des zones humides de la DREAL) soient identifiées en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les symboles utilisés pour représenter les zones inondables, les sols hydromorphes et la prélocalisation des zones humides de la DREAL rendent difficile la lecture du règlement graphique.

En lien avec la troisième réserve, la CLE s'interroge les **critères de hiérarchisation** ayant conduit à l'inscription ou non des **haies** au règlement graphique. En effet, pour les communes sur lesquelles il ne semble pas y avoir eu d'inventaire participatif, une faible part des haies prélocalisées par la Fédération des chasseurs y ont été reportées. Au regard des orientations inscrites dans le PADD, la CLE s'étonne du **niveau de protection hétérogène** à l'échelle de la communauté de communes en matière de préservation des haies. Aussi, elle demande que **les haies**, à minima celles à **enjeu hydraulique,** soient **identifiées en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

V. Règlement écrit

V. 1 Protection des haies bocagères

La rédaction relative à la protection des haies bocagères est intéressante mais elle semble ne concerner qu'une faible proportion des haies du territoire comme indiqué précédemment.

V. 2 Préservation des zones humides

La rédaction relative aux zones humides fonctionnelles repérées au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme est très intéressante. Toutefois, elle s'applique seulement sur les 2 communes ayant un inventaire. Sur le reste du territoire, les enveloppes de zones humides potentielles ne disposent pas de protection spécifique.

En lien avec la deuxième réserve, la CLE demande que les zones humides fonctionnelles préalablement identifiées sur l'ensemble du territoire et les zones humides Code de l'environnement soient préservées au travers du règlement écrit. Ou à minima, la CLE demande que la rédaction précédemment citée s'applique également sur les zones humides potentielles (cartes des sols hydromorphes et prélocalisation des zones humides de la DREAL) en complément de l'étude de localisation.

V. 3 Marges de recul des cours d'eau

Le règlement prévoit, en dehors des zones U et AU, une interdiction de nouvelle construction à moins de 15 mètres à partir des berges des cours d'eau. Cette disposition est à étendre aux zones urbaines et à urbaniser où le développement du territoire va être plus prégnant afin d'assurer la protection des cours d'eau mais également des biens et des personnes.

V. 4 Protection contre le risque inondation

Le PLUi prévoit la préservation de toute urbanisation nouvelle des zones inondables situées en dehors des zones urbanisées. La CLE souhaite avoir confirmation que les zones à urbaniser, espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont également concernées par cette disposition.

Afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque d'inondation, la CLE propose, pour l'ensemble des constructions autorisées, de compléter le règlement sur les points suivants :

- le premier niveau de plancher de toute construction autorisée placé à au moins 50 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- l'interdiction de sous-sol et d'aménagement pour une destination d'habitation pour ceux existants.

V. 5 Gestion des eaux pluviales

La gestion intégrée et durable des eaux pluviales doit être anticipée en amont des projets d'aménagement. Le PLUi joue un rôle essentiel en apportant une vision globale et en définissant la stratégie d'aménagement à l'échelle de la communauté de communes.

La gestion alternative des eaux pluviales est identifiée comme levier sur 2 volets du PADD : la gestion raisonnée de la ressource et la maitrise du risque d'inondation. La rédaction actuelle manque de cohérence avec les orientations du PADD puisqu'elle cible les réseaux d'eau pluviales, s'ils sont existants et suffisants, pour l'évacuation.

Aussi, pour renforcer la portée du règlement, la rédaction suivante est proposée :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- *N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux,*
- *Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*

Les dispositions présentées ci-dessous visent toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

- ***Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à éviter d'imperméabiliser et assurer l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et si besoin leur stockage, afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle en « zéro rejet ».***
- ***En cas d'impossibilité technique avérée dont la justification incombe au pétitionnaire lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme :***
  - ***Le rejet des eaux pluviales pourra être autorisé si leur volume est limité et que le rejet se fait à faible débit en prenant en compte le ruissellement originel et ce sans l'aggraver dans des conditions techniques définies par le service Assainissement,***
  - ***Le rejet sera dirigé de préférence vers le milieu naturel,***
  - ***En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers les réseaux collecteurs doivent l'être par des dispositifs appropriés.***
- ***Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant. Le pétitionnaire doit définir les moyens de traitement en fonction du niveau et du type de risque et en rapport avec la sensibilité du milieu récepteur.***
- *La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.*

La CLE rappelle que les bassins tampon, ouvrages déjà généralisés pour la gestion classique des eaux pluviales, ne constituent pas une alternative. Par ailleurs, la végétalisation des façades ou murs n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales (contrairement à celle des toitures et terrasses également citée dans le document).

En complément de la proposition ci-dessus, une disposition peut être ajoutée dans l'article 8 sur les voiries afin de limiter le plus possible l'imperméabilisation des sols, notamment par la réduction au stricte nécessaire des emprises des voies.

VI. Orientations d'aménagement et de programmation

VI. 1 Principes généraux d'aménagement

Le document prévoit que les opérations d'aménagement prennent en compte les enjeux d'imperméabilisation du sol et de gestion adaptée des eaux de pluie par l'introduction de noues, de fossés ou encore de puits d'infiltration. La CLE propose de ne pas se limiter sur les techniques puisqu'elles sont multiples et à adapter en fonction du contexte et du projet d'aménagement.

Qu'il s'agisse de la conservation des éléments paysagers existants ou de la protection des zones humides, les termes « autant que possible » ou « dans la mesure du possible » sont à remplacer par « **selon le principe éviter/réduire/compenser** ».

VI. 2 les OAP par secteur

La CLE propose la modification suivante pour la partie « intégration des éléments urbains et paysagers existants » : *Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être préservé~~e~~s ~~dans la mesure du possible~~* selon de principe éviter/réduire/compenser. *Ce principe s'appliquera notamment à la création d'accès à un secteur de projet. Ils pourront* également *être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. ~~Ils pourront notamment être altérés pour permettre la création d'accès à un secteur de projet~~.*

En lien avec la dernière réserve, la CLE note que les zones humides identifiées par les bureaux d'étude lors des différentes expertises terrain n'ont pas été systématiquement reportées sur les schémas d'aménagement, qu'elles soient dans le secteur d'OAP ou en périphérie. La CLE rappelle que les projets d'aménagement doivent rechercher systématiquement et prioritairement à éviter d'impacter ces milieux. Aussi, il convient d'exclure les zones humides des secteurs à aménager ou d'inscrire leur préservation en tant que principe d'aménagement.

Malgré le diagnostic territorial faisant état d'un dépassement de la capacité (organique et/ou hydraulique) de 5 stations de traitement, des secteurs de développement sont prévus sur les communes concernées. En cohérence avec l'orientation « Encourager une gestion raisonnée de la ressource en lien avec les aménagements urbains » du PADD, la CLE demande donc que, dans ces secteurs, les capacités des systèmes d'épuration soient revues avant tout nouveau projet de développement.

VII. Annexes

Les rapports et atlas des inventaires environnementaux (zones humides, haies …), réalisés sur l'ensemble des communes, sont à ajouter aux annexes.

La cellule d'animation de la commission locale de l'eau est à votre disposition pour tout complément d'information.

Le Président de la commission locale de l'eau,



Louis MICHEL

Copie pour information à :

- *Monsieur le Directeur, Direction départementale des territoires de la Mayenne*

Dame 50
Jerome

Gilles de Saint-Luc

Forestier et membre du CRPF Pays de Loire Bretagne

Syndicat des Forestiers de la Mayenne

Parc Technopole de Changé

rue Albert Einstein

BP36135
53061 - LAVAL CEDEX 9

14.01.2020

REÇU LE
20 JAN. 2020
C.C. PAYS MESLAY-GREZ

Comité de Commune

Pays de Meslay du Maine

Président Monsieur Boizard

1 voie de la Guiternière

53170 Meslay du Maine

Monsieur le Président

Vous avez souhaité que j'apporte quelques commentaires relatifs au PLU de du Pays de Meslay du Maine

En tant que forestier et membre du CRPF Pays de Loire Bretagne il est bon de rappeler :

La forêt couvre 1/3 du territoire en France ce qui montre l'importance de la forêt et de son impact

En Mayenne la forêt ne couvre que 8 % de son territoire et principalement dans le nord de la Mayenne.

C'est donc une surface boisée très en dessous de la moyenne en France.

En Mayenne la surface était en partie compensée par l'importance du maillage bocager. Mais avec le développement de la grande culture un grand nombre de haies ont disparues.

Il est donc primordial de maintenir les massifs forestiers voir d'encourager leur développement et non pas comme vous l'indiquez (limiter les surfaces à défricher)

Le CNPF rappelle que la réglementation des Espaces Boisés Classés que la déclaration préalable aux coupes et abatages n'est pas nécessaire si le boisement bénéficie d'un Plan Simple de Gestion.

Concernant les boisements (279 ha) que vous avez classé au titre de la loi Paysage. Cette classification n'est pas appropriée aux peuplements forestiers non urbains. Par ce classement ces boisements doivent demander au préalable une autorisation qu'il y ait un Plan de Gestion ou non. Ce zonage est contraire Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Ce classement est donc à revoir pour les boisements non urbains.

Les espaces boisés sont une richesse sur le plan économique et environnemental

Le CNPF rappelle que l'objectif premier assigné aux forêts est la production de bois d'œuvre

Sur le plan économique

- Elle produit du bois de charpente, de menuiserie
- Elle produit du bois énergie, de chauffage
- Des entreprises se développent par la forêt : scieries, débardeurs, papiers cartons, meubles

Par sa biodiversité la forêt

- Absorbe 12 % de gaz à effet de serre en France
- Elle stocke le CO2
- Elle a un rôle important dans l'épuration et la régulation des cours d'eau
- Elle temporise le climat et les précipitations

En souhaitant que vous preniez davantage en compte l'importance de la forêt et de l'arbre sur le plan économique et écologique dans le PLU su Pays de Meslay, et apportiez les modifications demandées par le CRPF, recevez Monsieur le Président l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Gilles de Saint Luc

Forestier sur la commune de Bouère

Administrateur du Syndicat de la forêt privée et membre du CRPF

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par : Christian Lepage
Téléphone : 02 43 67 88 15
Courriel : christian.lepage@mayenne.gouv.fr

Laval, le 24 FEV. 2020

Le préfet

à

Monsieur le Président
de la communauté de communes
du Pays de Meslay-Grez
1, voie de la Guiternière
BP 16
53170 Meslay-du-Maine

Objet : élaboration du PLUi du Pays de Meslay-Grez – avis des services de l'État sur le projet de PLUi arrêté
Référence : délibération du conseil communautaire du Pays de Meslay-Grez en date du 10 décembre 2019
PJ : note annexe, quatre fiches thématiques et une note d'observations complémentaires

Par délibération en date du 10 décembre 2019, le conseil communautaire du Pays de Meslay-Grez a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Vous m'avez transmis le 13 décembre 2019 le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Ce projet de PLUi a fait l'objet d'une large concertation durant son élaboration selon les modalités fixées par la délibération du conseil communautaire en date du 22 décembre 2015 associant les habitants, les associations locales et les autres personnes associées. Il a été examiné par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 13 février 2020.

L'extension urbaine à vocation économique « Zone artisanale Meslay-La Cropte » d'une surface de 7,4 hectares contribue fortement à l'étalement urbain. En outre, il existe un fort risque que la qualité de l'entrée de ville de Meslay-du-Maine, aujourd'hui valorisée par l'hippodrome, soit dégradée. Comme le prévoit le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 22 mars 2016, le développement des zones d'activités de Meslay-du-Maine doit être localisé sur les espaces libérés par l'abandon du projet de contournement nord de la RD 21. La divergence exposée entre le PADD du SCoT et le PLUi représente une fragilité juridique.

Trois secteurs d'extension urbaine localisés sur des zones humides sont à retirer des zones à urbaniser. Il s'agit de la partie est du secteur « Rue de la Taude » (1AUh) à Grez-en-Bouère, la moitié nord de la zone 1AUh « secteur de l'Étang » au Bignon-du-Maine et le secteur « La Guiternière » (1AUE) à Meslay-du-Maine.

Les deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) AH localisés sur la commune de Bouère (« Le Bourgneuf » et « Les Vignes »), par leur délimitation trop étendue, ne sont pas conformes à la définition des entités bâties de type B (hameaux) présentée en page 14 du PADD. En conséquence, les parcelles contribuant à l'extension de ces deux hameaux sont à exclure des STECAL.

Le STECAL du « Parc de Bergault » à Arquenay est à retirer compte tenu de la sensibilité environnementale du site (boisement, zone humide et ZNIEFF) et de l'arrêt de l'activité de mini tanks.

La tendance évolutive de ce territoire vers une diminution des prairies associée aux risques de ruissellement et donc de dégradation de la qualité des eaux justifient la préservation des haies. L'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permet, selon le principe « éviter, réduire, compenser » (ERC), la préservation du bocage, son évolution et son renouvellement. Compte tenu de son intérêt majeur, la préservation du bocage doit viser un ratio minimum de 70 mètres linéaire par hectare de surface agricole utile (SAU), ce qui correspond à un parcellaire moyen de dix hectares entouré de haies. La totalité des haies doit être préservée dans les réservoirs biologiques bocagers ainsi que dans les zones N.

Les enjeux liés aux risques et aux nuisances sont insuffisamment pris en compte dans le projet de PLUi :

- la société Aprochim est classée SEVESO seuil haut. Le risque industriel associé à la société Aprochim doit donc être pris en compte dans le PLUi notamment au niveau du diagnostic, du règlement graphique et des dispositions réglementaires ;
- la zone d'extension urbaine « le Bourg ouest » à La Bazouge-de-Chémeré se situe en partie nord-ouest de l'aléa effondrement de l'étude détaillée des aléas miniers du bassin houiller de Laval. La partie nord-ouest de cette extension urbaine doit donc rester inconstructible et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondantes sont à réétudier dans leur globalité pour prendre en compte cette contrainte ;
- la réglementation pour les zones de danger identifiées autour des canalisations de gaz est renforcée. Le PLUi doit prendre en compte cette servitude d'utilité publique (SUP) ainsi que les contraintes imposées en matière d'urbanisation. Les dispositions générales du règlement doivent reprendre les interdictions et les prescriptions en matière de constructions, préconisées par les arrêtés préfectoraux en date du 18 décembre 2015 transmis aux communes.

Vous trouverez ci-jointe une note annexe qui complète ce courrier et liste les principales modifications à apporter au projet de PLUi.

Sous réserve de prendre en compte les modifications demandées dans le présent courrier et la note annexe, j'émets un avis favorable au projet de PLUi arrêté.

Je vous invite à joindre cet avis au dossier d'enquête publique, ainsi que les avis émis par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et les autres personnes publiques associées.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition afin de vous apporter tout élément d'information complémentaire relatif aux observations exprimées.

Jean-Francis TREFFEL

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des territoires

Annexe de l'avis de l'État sur le projet de PLUi de la communauté de communes de Meslay-Grez

Cette annexe complète le courrier au président de la communauté de communes de Meslay-Grez et liste les autres modifications à apporter au projet de PLUi.

Les modifications suivantes sont demandées :

- l'urbanisation des secteurs « Bourg nord » à Ruillé-Froid-Fonds et « La Motte » à Val-du-Maine (Épineux-le-Seguin), concourt à l'étalement urbain. Il convient de relocaliser autant que possible ces secteurs 1AUh plus à proximité des centres-bourgs ;
- la recommandation R16 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT qui prévoit de réinvestir 80 logements vacants en 10 ans pour diminuer la vacance de logements est à traduire au sein du PLUi, notamment sur les communes où ce taux est particulièrement élevé (Bouère, Chémeré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, Grez-en-Bouère, La Bazouge-de-Chémeré et Le Buret) ;
- plusieurs STECAL à vocation économique (AE/NE) et d'activités de loisirs ou tourisme (NL) (voir liste en pages 7 et 8 de la fiche 1 relative à la prise en compte de la gestion économe de l'espace) trop étendus, doivent être redélimités afin de limiter leur consommation d'espace aux projets identifiés ;
- le règlement des STECAL AE/NE limite l'emprise au sol des constructions à 30 % de leur surface. Afin d'optimiser au mieux la surface de ces STECAL et d'éviter leur extension, il convient de ne pas les limiter en matière de densité ;
- il est rappelé que les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en secteurs A ou N du PLUi. L'identification des bâtiments ne garantit en rien leur futur changement de destination lié à un avis conforme de ladite commission ;
- l'objectif du PADD de produire 20 % de logements groupés et collectifs sur le total de la production de logements sur les dix ans à venir sur la commune de Meslay-du-Maine et les communes identifiées comme pôles de proximité n'est pas totalement décliné dans les OAP ;
- le règlement prévoit en page 12 de préserver une zone non constructible de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Seulement une partie du linéaire est intégrée en zone N. Or, les cours d'eau associés le plus souvent aux ripisylves, aux annexes hydrauliques et autres connexions bocagères, constituent des axes majeurs de déplacements de la faune. Ils doivent être reconnus comme des corridors écologiques et l'ensemble des éléments arborés, protégés au titre de la loi paysage au moins dans cette bande de 15 mètres ;
- dans les zones d'aléas miniers, les dispositions générales du règlement écrit doivent reprendre les restrictions édictées dans la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers qui fixe les orientations générales en matière de règles relatives aux constructions dans le cadre de l'aléa mouvement de terrain. Toute urbanisation nouvelle est interdite et les travaux sur les constructions existantes sont limités ;

cité administrative rue Mac Donald BP 23009 53063 LAVAL CEDEX 9 - TUL Ligne A-C-D-Lano Arrêt Cité administrative-VELITUL station 9
téléphone : 02 43 67 87 00 télécopie : 02 43 56 98 84 courriel : ddt@mayenne.gouv.fr

- des terrains classés en zones U, Ul et Ub sur le territoire des communes d'Arquenay, Bouère, La Cropte et Saint-Denis-du-Maine se situent en zone inondable. En vue de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées, les dispositions générales du règlement écrit sont à compléter pour interdire les constructions nouvelles et réglementer les extensions et les annexes des habitations existantes ;
- le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation doit être interdit en zone inondable et les bâtiments identifiés doivent en être retirés pour ne pas accroître la population en zone vulnérable (exemple : « Panlivard » et « Vauclardais » à Ballée, « La Basse Saulaie » à La Cropte) ;
- le dossier numérisé ne respecte pas le standard CNIG. La démarche de mise en conformité doit être menée en vue de la publication du document approuvé sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU), conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013. Dans ce cadre, il est hautement recommandé que le maître d'ouvrage demande au bureau d'études la production du certificat de conformité au standard CNIG, délivré par le validateur du GPU.

Le contenu des modifications ci-dessus est détaillé dans les quatre fiches thématiques et la note d'observations jointes.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des territoires

Fiche thématique n° 1 – Prise en compte de la gestion économe de l'espace

La consommation d'espace sur la période de 2001 à 2013, présentée en pages 46 à 51 du diagnostic territorial, est estimée à 400 hectares, dont 181 hectares pour la construction de la ligne grande vitesse (LGV).

Pour les seuls besoins de développement de l'habitat et des activités économiques, ce sont 118 hectares qui ont été artificialisés, soit environ **10 hectares par an**, répartis comme suit :

- 90 hectares, soit 7,5 hectares par an à vocation d'habitat ;
- 28 hectares, soit 2,5 hectares par an pour le développement des activités économiques.

Il convient de noter par ailleurs l'analyse de la consommation d'espace établie par le CEREMA sur la base des fichiers fonciers (à l'échelle de la parcelle) sur la période de 2010 à 2017 qui révèle une consommation d'espace agricole moyenne de **16,5 hectares par an,** répartie comme suit :

- 13 hectares par an à vocation d'habitat ;
- 3,5 hectares par an pour le développement des activités économiques.

Il en ressort une nette reprise de la dynamique de construction sur la période de 2010 à 2017 à l'échelle du territoire.

Pour mémoire, l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan.

I – Habitat

a) Evolution démographique

La population de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez connaît une croissance continue depuis 1982, soit + 27 % en 32 ans. Au 1er janvier 2016 (INSEE), le territoire recense 14 033 habitants. Entre 1999 et 2008, le taux de croissance annuel moyen atteint 1,2 %, justifié par le phénomène de périurbanisation autour de l'agglomération lavalloise. Depuis 2011, la croissance démographique annuelle moyenne stabilisée à 0,35 % se situe nettement au-dessus du taux d'évolution annuel du département de la Mayenne (+ 0,04 %).

Néanmoins, la croissance démographique n'est pas uniforme sur le territoire. Tirée par la proximité de Laval et Château-Gontier et par un solde naturel particulièrement positif, l'ouest du territoire voit sa population augmenter, à l'inverse des communes situées à l'est.

Deux autres marqueurs positifs de la population caractérisent le territoire :

- l'indice de jeunesse à 1,28 contre 1 pour le département ;
- la taille des ménages particulièrement élevée (2,5 personnes par ménage).

Il ressort de l'analyse socio-démographique, l'enjeu majeur de préserver la dynamique démographique.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche l'objectif d'accueillir 1700 nouveaux habitants à l'échéance 2030.

b) Caractéristiques particulières du parc de logements

Il est noté une augmentation de la part des logements vacants sur le territoire (7,9 % en 2013 contre 6,8 % en 2008).

La vacance de logements est plus marquée sur les communes situées à l'est du territoire. Au 1er janvier 2016, de source INSEE, cette vacance est particulièrement élevée sur les communes de Bouère (10,8 %), Grez-en-Bouère (11,1 %), Le Buret (11,7 %), La Bazouge-de-Chémeré (12,5 %), Chémeré-le-Roi (15,4 %) et Cossé-en-Champagne (17,6 %).

Conformément à la recommandation R16 du SCoT, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche en page 15, un objectif minimal de 20 % de logements produits en renouvellement urbain (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien et reconquête de la vacance), sur la production totale des logements de l'ensemble des communes.

Le rapport de présentation identifie dans un document spécifique, les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sur le territoire du Pays de Meslay-Grez.

c) Définition des besoins en logements

Afin de parvenir à accueillir 1 700 nouveaux habitants à l'échéance 2030, le PADD vise en page 10, la production de 1 100 logements à échéance 2030, soit un objectif annuel moyen de 110 logements sur 10 ans, conformément à la production de logements affichée au SCoT.

Par ailleurs, le PADD définit également les objectifs suivants :

- diversifier le parc de logements ;
- définir des objectifs de densité ambitieux limitant les impacts du développement durable sur le foncier agricole ;
- engager le territoire dans une démarche vertueuse en termes de réduction de la consommation d'espace ;
- permettre l'évolution de l'existant et anticiper les mutations du territoire.

d) Satisfaction des besoins en logements

Le projet de PLUi prévoit la production de 1 068 logements sur 10 ans, répartis entre les communes selon leur polarité, comme suit :

Polarités	Nombre total de logements à produire	Nombre de logements à produire en extension urbaine (AUh)	Nombre de logements à produire en renouvellement urbain
Pôle structurant (Meslay-du-Maine)	156	95	61
Pôles de proximité (Val du Maine – Ballée, Bazougers, Bouère, Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne)	409	286	123
Autres communes	503	299	204
Bilan de la production de logements à l'échéance 2030	1068	680	388

L'analyse comparative entre le rapport de présentation (pages 38 et 39 de la justification des choix) et le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) révèle plusieurs incohérences entre renouvellements urbains et extensions urbaines : secteur des « Lavandières » au Buret (page 43), ZAC du « Moulin à vent sud » à Meslay-du-Maine (page 47) et secteur des « Marguerites » à Saint-Loup-du-Dorat (page 78).

Par ailleurs, deux autres secteurs identifiés en renouvellement urbain relèvent plus d'extensions urbaines : secteur « Le Bois aux Moines » à Val-du-Maine - Ballée et secteur de « l'étang aux Agêts » à Saint-Brice.

Au final, il ressort toutefois une part de plus de 31 % de logements neufs à produire en renouvellement urbain. Ce taux est supérieur à l'objectif du SCoT.

Le projet de PLUi détermine une surface totale de 51 hectares à consommer en extension urbaine à vocation d'habitat (secteurs 1AUh et 2AUh) sur la base des densités affichées au SCoT :

- 15 logements/hectare pour le pôle structurant du territoire (Meslay-du-Maine) ;
- 14 logements/hectare pour les pôles de proximité (Val-du-Maine – Ballée, Bazougers, Bouère, Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne) ;
- 13 logements/hectare pour les communes d'Arquenay, Maisoncelles-du-Maine, Ruillé-Froid-Fonds et Saint-Brice ;
- 12 logements/hectare pour les autres communes.

Cette surface de 51 hectares prévue en zones AUh (46 hectares 1AUh et 5 hectares 2AUh) permet de répondre aux besoins de 680 logements en extension urbaine. La densité moyenne est de 13,3 logements par hectare. Pour mémoire, le SCoT prévoit une surface maximale de 64 hectares sur dix ans dédiée aux extensions de l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLUi présente 24 schémas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle des bourgs, correspondant aux 23 bourgs existants sur le territoire (la commune de Val-du-Maine étant séparée entre les deux bourgs de Ballée et Épineux-le-Seguin).

D'une manière générale, les orientations d'aménagement de chaque secteur d'OAP restent succinctes au regard des principes généraux d'aménagement exposés en pages 5 à 12 : formes urbaines, espaces publics, voies de desserte, cheminements doux, aménagement des entrées de ville, gestion des eaux pluviales, accompagnement végétal, implantation et orientation du bâti, etc. Afin de rendre opérationnels ces principes généraux d'aménagement, ils doivent être déclinés sur l'ensemble des OAP.

Il est indiqué en page 11 que la délimitation des secteurs de projet s'est faite en prenant en compte la localisation des zones humides et que certains sites peuvent être bordés ou à proximité d'une zone humide. Il est également précisé que les projets doivent veiller à les préserver par une gestion efficiente des ruissellements porteurs de possibles polluants.

Il s'avère que les deux secteurs 1AUh suivants sont localisés sur des zones humides :

- Grez-en-Bouère : la partie est du secteur « Rue de la Taude » (parcelle 464) est en grande partie impactée par une zone humide classée 6 sur les cartes pédologiques et pour laquelle aucune expertise ne semble avoir été effectuée. En cas de présence avérée de zone humide après expertise, elle doit être préservée ;
- Le Bignon-du-Maine : la moitié nord de l'OAP « secteur de l'Étang » est couverte par une zone humide fonctionnelle. Compte-tenu de son étendue, sa préservation est indispensable. La recommandation d'une compensation de cette zone humide envisagée au nord du secteur de projet par la commune est insuffisante. La partie nord du « secteur de l'Étang » doit être retirée de l'emprise de l'OAP.

Par ailleurs, il convient de noter ci-après les observations relatives à la consommation d'espace sur les communes disposant de zones à urbaniser à vocation d'habitat (AUh).

Bazougers	Secteur « Bourg nord » : il a pour vocation de construire 50 logements en préservant la haie existante en partie ouest et la création d'une « zone tampon » visant la protection vis-à-vis des risques et nuisances. Un emplacement réservé impactant la partie ouest de la zone figure sur le règlement graphique pour l'extension du parc du plan d'eau sur environ 6 700 m². Cette partie intègre également une zone inondable sur l'atlas des zones inondables (AZI) de l'Ouette.

	Il convient que l'emprise de la zone 1AUh soit réduite pour y exclure la partie destinée à l'agrandissement du parc du plan d'eau et la partie en zone inondable. L'OAP peut aussi préciser quelques orientations d'aménagement pour ce secteur particulier.
Grez-en-Bouère	Secteur « Rue de la Taude » : ayant une vocation mixte habitat/services/commerces, il doit être renommé 1AUm au lieu de 1AUh, pour le distinguer des secteurs à dominante habitat.
Meslay-du-Maine	« ZAC du Moulin à Vents sud » : compte tenu de sa proximité avec le centre-ville et le supermarché, ce secteur constitue une opportunité de préconiser une densité plus élevée comme il l'a été fait dans le PLU de Meslay-du-Maine approuvé le 12 novembre 2015 qui affiche une volonté de densité de 20 à 30 logements par hectare, pour des constructions de type logements groupés aidés.
Ruillé-Froid-Fonds	Secteur « Bourg nord » : la haie à préserver au nord du lotissement « Rue des Vendanges » constitue une limite naturelle à l'urbanisation qu'il convient de ne pas franchir. Cette extension urbaine contribue à l'étalement urbain. Il convient de la relocaliser si possible plus à proximité du centre-bourg.
Saint-Brice (Les Agêts)	Les principes d'intégration paysagère préconisent le maintien, la valorisation et/ou la complétude des éléments paysagers présents sur les sites du hameau. Ces principes ne sont pas cohérents avec les objectifs de production de logements pour les secteurs de « La Lèverie » et de « La Briqueterie » couverts en grande partie par des éléments boisés.
Val-du-Maine (Epineux-le-Seguin)	Secteur « La Motte » : cette zone d'extension urbaine contribue à l'étalement urbain. Il convient de la réduire en ne conservant que la partie située entre deux constructions le long de la rue Pierre-Jean Chapron. Les parcelles 172 et 146 localisées à proximité immédiate du centre-bourg sont à privilégier.

La prise en compte des logements vacants

La recommandation R16 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT qui prévoit de réinvestir 80 logements vacants en 10 ans pour diminuer la vacance de logements est à traduire au sein du PLUi, notamment sur les communes où ce taux est particulièrement élevé (Bouère, Chémeré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, Grez-en-Bouère, La Bazouge-de-Chémeré et Le Buret).

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat

Le cahier de justifications des STECAL, annexé au rapport de présentation, présente à partir de la page 53, onze STECAL à vocation d'habitat (AH/NH) identifiés comme entités bâties de type B définies en page 14 du PADD comme suit :

- hameaux de plus de quatre habitations en ordre continu (50 mètres maximum entre les constructions) ;
- peuvent être aussi bien groupés que linéaires, et comprendre des « dents creuses » ;
- la juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire n'est pas considérée comme un hameau ;
- peuvent uniquement faire l'objet de nouvelles constructions en dents creuses.

Il s'avère que les deux STECAL AH localisés sur la commune de Bouère amènent les observations suivantes, relatives à leur délimitation trop étendue par rapport aux critères présentés précédemment :

- « Le Bourgneuf » : les parties de parcelles agricoles n° 301, 303, 306, 307, 308, 356, 357, 358, 414, 424, 670 et 1057 doivent être exclues du STECAL ;
- « Les Vignes » : la parcelle agricole 172 au nord doit être exclue du STECAL.

D'une manière générale, afin de ne pas conduire à l'extension des hameaux, il convient de délimiter le périmètre des STECAL au plus près du bâti existant, le règlement permettant néanmoins leur densification.

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Il est rappelé que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, suivant l'alinéa 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU(i) peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Il est précisé en page 56 du rapport de présentation – « Justification des choix » que le PLUi a identifié des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N selon plusieurs critères. Il s'avère que la CDPENAF a prédéfini ses critères qui ont été présentés et rappelés tout au long des études.

Il est noté que les critères suivants ne sont pas pris en compte :

- pas d'insertion de tiers sur un siège d'exploitation agricole en activité ;
- distance minimale de 125 mètres entre le bâtiment identifié et un bâtiment d'élevage ;
- distance minimale de 50 mètres entre le bâtiment identifié et un hangar ;
- maximum de trois habitations par « écart » ou « lieu-dit » afin de ne pas créer un nouveau hameau.

Il convient de noter que l'identification des bâtiments ne répondant pas aux critères prédéfinis par la CDPENAF ne garantit en rien leur futur changement de destination lié à un avis conforme de ladite commission.

Enfin, le règlement doit être modifié pour se conformer aux critères prédéfinis par la CDPENAF en limitant la construction d'annexes aux habitations en secteurs agricoles et naturels à une surface maximale de 40 m² (et non 50 m²).

II – Activités économiques

Il ressort du diagnostic territorial les quatre enjeux économiques suivants :

- maintien de la vie économique du territoire, développement et valorisation du savoir-faire territorial ;
- développement des zones d'activités et préservation de leurs fonctions généralistes ;
- valorisation et maintien de l'offre commerciale ;
- développement et valorisation de l'offre de services.

En réponse à ces enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic, le PADD ambitionne la pérennisation du tissu économique local et le renforcement de l'attractivité territoriale et affiche les trois objectifs suivants :

- appuyer le développement économique de la communauté de communes sur les éléments structurants de la dynamique économique ;
- mener une politique d'aménagement commerciale et dynamiser le tourisme ;
- conforter le rôle de l'agriculture sur le territoire.

Au regard de cette stratégie, le projet de PLUi définit une enveloppe maximale à vocation économique de 39,5 hectares sur dix ans à l'échelle de la communauté de communes, répartie selon le tableau en page suivante.

Polarités	Communes	Secteurs ouverts à l'urbanisation	Zonage	Extensions urbaines à vocation économique (en hectares)
Pôle structurant	Meslay-du-Maine	Zone artisanale Meslay-La Cropte	1AUE	7,4
		Zone artisanale La Guiternière nord	1AUE	6
		Zone artisanale La Talvasserie	2AUE	1,2
		Zone commerciale	1AUEC	0,8
		Zone commerciale	2AUEC	0,9
Pôles de proximité	Grez-en-Bouère	Zone artisanale	1AUE	2,9
	Bouère	Zone artisanale	1AUE	2,8
	Val-du-Maine - Ballée	Zone artisanale entrée sud	1AUE	0,7
		Zone artisanale nord	1AUE	0,3
		Zone artisanale ouest	1AUE	1,5
	Villiers-Charlemagne	Zone artisanale du Poteau	1AUE	5,5
	Bazougers	Clos Macé 1	1AUE	2,4
			2AUE	1
		Clos Macé 2	1AUE	3
Autres communes	Ruillé-Froid-Fonds	Secteur route de Longuefuye	1AUE	0,8
	Saint-Loup-du-Dorat	Zone artisanale	1AUE	1,3
	Saint-Denis-du-Maine	Zone artisanale du Tertre	1AUE	1
Surface totale AU à vocation économique ouverte à l'urbanisation				**39,5**

Pour mémoire, le SCoT prévoit une surface maximale de 42,3 hectares sur dix ans dédiée aux extensions de l'urbanisation à vocation économique.

L'analyse de ces secteurs 1AU à vocation économique ouverts à l'urbanisation, appelle les observations suivantes.

La partie impactée par la zone humide avérée sur le secteur 1AUE de « La Guiternière » à Meslay-du-Maine doit être exclue de la zone à urbaniser.

L'extension urbaine à vocation économique « Zone artisanale Meslay-La Cropte » d'une surface de 7,4 hectares contribue fortement à l'étalement urbain. Il existe un fort risque que la qualité de l'entrée de ville de Meslay-du-Maine, aujourd'hui valorisée par l'hippodrome, soit dégradée. En outre, l'OAP présentée en page 62 ne garantit en rien les mesures d'accompagnement prescrites en P13 du DOO du SCoT en matière :

- de qualité architecturale des bâtiments ;
- d'intégration paysagère ;
- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôture, ...) ;
- de réalisation d'espaces publics de qualité.

Comme le prévoit le PADD du SCoT en page 27, le développement des zones d'activités de Meslay-du-Maine doit être localisé sur les espaces libérés par l'abandon du projet de contournement nord de la RD 21. La divergence exposée entre le PADD du SCoT et le PLUi représente une fragilité juridique.

Pour l'application de la « loi Barnier », l'OAP de la zone d'activités 1AUe située à l'entrée ouest de Saint-Loup-du-Dorat, en bordure de la RD 21 classée « à grande circulation », doit faire apparaître la marge de recul.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le règlement graphique du PLUi délimite, suivant l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, 34 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique (AE/NE).

Il convient de noter que la délimitation des STECAL suivants doit être revue afin de limiter leur consommation d'espace aux projets identifiés :

- La Maison Neuve à Bouère : retracer le périmètre du STECAL en évitant d'empiéter sur la parcelle agricole à l'est (5 800 m²) ;
- La Blandinière à Bouère : retirer la parcelle agricole à l'ouest d'une surface de 2 400 m² ;
- Les Bouhourdières à Grez-en-Bouère : retirer la parcelle agricole à l'ouest d'une surface de 1 400 m² ;
- Le Gage à Ruillé-Froid-Fonds : retirer la parcelle agricole au sud d'une surface de 2 300 m² ;
- Les Crésantières à Cossé-en-Champagne : retirer la parcelle agricole au sud d'une surface de 8 000 m² ;
- La Hordrière à Val-du-Maine - Ballée : retirer la parcelle agricole au sud d'une surface de 1 hectare ;
- Les Haies à Préaux : retracer le périmètre du STECAL en évitant d'empiéter sur la parcelle agricole à l'est ;
- Montbrault à Arquenay : retracer le périmètre du STECAL en évitant d'empiéter sur la parcelle agricole au nord (7 500 m²) ;

Le cahier des justifications des STECAL doit être modifié pour corriger les points suivants :

- en page 7, l'article 5 des STECAL AE et NE omet de mentionner les limitations de hauteur des annexes à 4,50 mètres à l'égout ;
- les articles 5 du règlement relatif aux conditions de hauteurs maximales des annexes mentionnés aux pages 26, 35 (sauf AHI) et 40, mentionnent une hauteur maximale de 4 mètres alors que le règlement écrit permet une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout ;
- en page 53, l'article 1 du règlement relatif aux destinations et sous-destinations autorisées en STECAL AH et NH énonce ce qui est permis en STECAL NL et non en STECAL à vocation d'habitat (AH et NH) ;
- en page 53, l'article 5 du règlement relatif aux conditions de hauteurs maximales des constructions ne correspond pas à la rédaction des articles édictés aux pages 70 et 85 du règlement écrit pour les STECAL AH et NH.

Il est noté que le règlement des STECAL AE/NE limite l'emprise au sol des constructions à 30 % de leur surface. Afin d'optimiser au mieux la surface des STECAL et d'éviter si possible leur extension, il convient de ne pas les limiter en matière de densité.

III – Activités touristiques et de loisirs

En matière de développement des équipements, le règlement graphique du projet de PLUi délimite 14 STECAL à vocation d'activités de loisirs ou tourisme (NL) suivant l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme qui appellent les observations suivantes :

- Le Parc de Bergault : compte tenu de la sensibilité environnementale du site (boisement, zone humide et ZNIEFF) et de l'arrêt de l'activité de mini tanks, ce STECAL doit être retiré ;
- La Préhouillère à Bouère : consommateurs d'espace (2,21 hectares), ce STECAL destiné au développement d'hébergements insolites, doit limiter son développement autour du bâti existant ;

- Le Cormier à Ruillé-Froid-Fonds : les deux parcelles agricoles (627 et 628) situées à l'ouest, d'une surface totale de 7 500 m², doivent être retirées du STECAL ;

Il est à noter que le règlement des secteurs NL limite les constructions, extensions et annexes des bâtiments existants à 20 m².

IV – Conclusion

Avec une programmation totale de consommation d'espace égale à 90,5 hectares entre 2020 et 2030 (51 hectares à vocation d'habitat et 39,5 à vocation économique), soit 9 hectares par an, l'objectif affiché dans le PADD est légèrement inférieur à l'enveloppe annuelle de 10,6 hectares fixée au SCoT.

L'urbanisation des secteurs « Bourg nord » à Ruillé-Froid-Fonds et « La Motte » à Val-du-Maine (Epineux-le-Seguin), concourt à l'étalement urbain. Il convient de relocaliser autant que possible ces secteurs 1AUh plus à proximité des centres-bourgs.

La recommandation R16 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT qui prévoit de réinvestir 80 logements vacants en 10 ans pour diminuer la vacance de logements est à traduire au sein du PLUi, notamment sur les communes où ce taux est particulièrement élevé (Bouère, Chémeré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, Grez-en-Bouère, La Bazouge-de-Chémeré et Le Buret).

Il s'avère que les secteurs 1AU suivants sont localisés sur des zones humides :

- **Grez-en-Bouère : la partie est du secteur (1AUh) « Rue de la Taude » (parcelle 464) est en grande partie impactée par une zone humide classée 6 sur les cartes pédologiques et pour laquelle aucune expertise ne semble avoir été effectuée. En cas de présence avérée de zone humide après expertise, elle doit être préservée ;**
- **Le Bignon-du-Maine : la moitié nord de l'OAP « secteur de l'Étang » (1AUh) est couverte par une zone humide fonctionnelle. Compte-tenu de son étendue, sa préservation est indispensable. La recommandation d'une compensation de cette zone humide envisagée au nord du secteur de projet par la commune est insuffisante. La partie nord du « secteur de l'Étang » doit être retirée de l'emprise de l'OAP ;**
- **Meslay-du-Maine : la partie impactée par la zone humide avérée sur le secteur 1AUE de « La Guiternière » doit être exclue de la zone à urbaniser.**

Les deux STECAL AH localisés sur la commune de Bouère (« Le Bourgneuf » et « Les Vignes »), par leur délimitation trop étendue, ne sont pas conformes à la définition des entités bâties de type B (hameaux) présentée en page 14 du PADD. D'une manière générale, afin de ne pas conduire à l'extension des hameaux, il convient de délimiter le périmètre des STECAL au plus près du bâti existant, le règlement permettant néanmoins leur densification. En conséquence, les parcelles contribuant à l'extension de ces deux hameaux doivent être exclues des STECAL.

Concernant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, il est noté que les critères prédéfinis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) suivants ne sont pas pris en compte :

- **pas d'insertion de tiers sur un siège d'exploitation agricole en activité ;**
- **distance minimale de 125 mètres entre le bâtiment identifié et un bâtiment d'élevage ;**
- **distance minimale de 50 mètres entre le bâtiment identifié et un hangar ;**
- **maximum de trois habitations par « écart » ou « lieu-dit » afin de ne pas créer un nouveau hameau.**

Il est rappelé que les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en secteurs A ou N du PLUi. L'identification des bâtiments ne garantit en rien leur futur changement de destination lié à un avis conforme de ladite commission.

Le règlement doit être modifié pour se conformer aux critères prédéfinis par la CDPENAF en limitant la construction d'annexes aux habitations en secteurs agricoles et naturels à une surface maximale de 40 m² (et non 50 m²).

L'extension urbaine à vocation économique « Zone artisanale Meslay-La Cropte » d'une surface de 7,4 hectares contribue fortement à l'étalement urbain. En outre, il existe un fort risque que la qualité de l'entrée de ville de Meslay-du-Maine, aujourd'hui valorisée par l'hippodrome, soit dégradée. L'OAP présentée en page 62 ne permet pas de garantir les mesures d'accompagnement prescrites en P13 du DOO du SCoT en matière :

- de qualité architecturale des bâtiments ;
- d'intégration paysagère ;
- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôture, ...) ;
- de réalisation d'espaces publics de qualité.

Comme le prévoit le PADD du SCoT en page 27, le développement des zones d'activités de Meslay-du-Maine doit être localisé sur les espaces libérés par l'abandon du projet de contournement nord de la RD 21. La divergence exposée entre le PADD du SCoT et le PLUi représente une fragilité juridique.

Il convient de noter que la délimitation des STECAL à vocation économique (AE/NE), trop étendue, de :

- « Montbrault » à Arquenay ;
- « La Maison Neuve » et « La Blandinière » à Bouère ;
- « Les Crésantières » à Cossé-en-Champagne ;
- « Les Bouhourdières » à Grez-en-Bouère ;
- « Les Haies » à Préaux ;
- « Le Gage » à Ruillé-Froid-Fonds ;
- « La Hordrière » à Val-du-Maine (Ballée).

doit être revue afin de limiter leur consommation d'espace aux projets identifiés.

Le règlement de ces STECAL (AE/NE) limite l'emprise au sol des constructions à 30 % de leur surface. Afin d'optimiser au mieux la surface des STECAL et d'éviter si possible leur extension, il convient de ne pas les limiter en matière de densité.

Il en est de même pour les STECAL suivants, à vocation d'activités de loisirs ou tourisme (NL), dont le périmètre est trop étendu :

- « La Préhouillère » à Bouère ;
- « Le Cormier » à Ruillé-Froid-Fonds ;

Enfin, le STECAL du « Parc de Bergault » à Arquenay doit être retiré pour tenir compte de la sensibilité environnementale du site (boisement, zone humide et ZNIEFF) et de l'arrêt de l'activité de mini tanks.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des territoires

Fiche thématique n° 2 – Prise en compte de la mixité sociale

Préambule

Il convient de préciser que dans sa recommandation R3, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 22 mars 2016, affiche l'objectif de tendre vers une augmentation du nombre de logements locatifs aidés, soit produire 54 logements sur 10 ans répartis comme suit :

- 18 logements sur la commune de Meslay-du-Maine ;
- 18 logements sur les pôles de proximité ;
- 18 logements sur les autres communes.

Par ailleurs, dans un objectif de poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale entre les polarités du territoire, le programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Meslay-Grez en cours d'approbation prévoit la production de 50 logements sociaux sur la période 2020-2025, déclinée territorialement comme suit :

- 25 logements sur la commune de Meslay-du-Maine ;
- 15 logements sur les pôles de proximité ;
- 10 logements sur les autres communes.

I – Rapport de présentation

La synthèse du diagnostic socio-démographique et de l'habitat révèle, en page 7 du rapport de présentation (justification des choix), les enjeux suivants relatifs à l'habitat social :

- faire évoluer le parc de logements pour permettre la diversification de l'offre ;
- constituer une offre de logements locatifs plus importante.

II – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pour répondre à ces enjeux et aux ambitions du territoire, notamment en matière de parcours résidentiel en tenant compte du vieillissement de la population à l'œuvre sur certaines parties du territoire, le PADD affiche l'objectif de diversifier le parc de logements.

La diversification du parc de logements doit entraîner la production de nouvelles formes urbaines (logements groupés, collectifs, intermédiaires…) dans les secteurs stratégiques, prioritairement dans le centre-bourg des pôles.

Le PADD vise en page 12 un objectif de production de logements groupés et collectifs égal à 20 % de la production totale de logements sur les dix ans à venir sur le pôle structurant (Meslay-du-Maine) et les communes identifiées comme pôles de proximité (Val-du-Maine – Ballée, Bazougers, Bouère, Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne).

III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLUi présente 24 schémas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle des bourgs, correspondant aux 23 bourgs existants sur le territoire (la commune de Val-du-Maine étant séparée entre les deux bourgs de Ballée et Épineux-le-Seguin).

D'une manière générale, les OAP mentionnent très peu le développement de l'habitat sous la forme de logements groupés et collectifs. Sur l'ensemble des OAP, l'habitat développé sera essentiellement individuel.

Seules deux OAP sur les communes de Grez-en-Bouère et Meslay-du-Maine prévoient des dispositions relatives à l'habitat social, à savoir :

- le secteur rue de Taude à Grez-en-Bouère comprend 15 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1,1 ha. Il s'agit d'une programmation de logements intergénérationnels, service et éventuellement des commerces ;
- le secteur des Néfliers à Meslay-du-Maine, à vocation d'habitat varié (individuel, intermédiaire, groupé, collectif), avec une densité de l'ordre de 15 logements/hectare, soit 50 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 3,3 ha.

Afin de répondre à l'objectif du PADD rappelé précédemment, il convient sur :

- Meslay-du-Maine, les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat de la ZAC du Moulin à vent, Côteaux de Vassé et route de Sablé ;
- les pôles de proximité de Val-du-Maine – Ballée, Bazougers, Bouère, et Villiers-Charlemagne ;

que les OAP imposent et chiffrent la production de logements sociaux et proposent des solutions favorables à la prise en compte de la mixité sociale telles que des logements groupés et/ou collectifs.

Il convient de relever par ailleurs que les principes généraux d'aménagement édictés en page 12 des OAP précisent quelques règles de la construction bioclimatique (implantation et orientation du bâti, organisation des pièces, accompagnement végétal), générant des économies en matière de consommation énergétique et donc prépondérant à l'habitat social.

IV – Conclusion

L'objectif du PADD de produire 20 % de logements groupés et collectifs sur le total de la production de logements sur les dix ans à venir sur la commune de Meslay-du-Maine et les communes identifiées comme pôles de proximité n'est pas totalement décliné dans les OAP.

Afin de répondre à l'objectif du PADD rappelé précédemment, il convient sur :

- **Meslay-du-Maine, les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat de la ZAC du Moulin à vent, Côteaux de Vassé et route de Sablé ;**
- **les pôles de proximité de Val-du-Maine – Ballée, Bazougers, Bouère, et Villiers-Charlemagne ;**

que les OAP imposent et chiffrent la production de logements sociaux et proposent des solutions favorables à la prise en compte de la mixité sociale telles que des logements groupés et/ou collectifs.

Il en ressort que la notion de mixité sociale est peu prise en compte dans le projet de PLUi.

Quant à la prise en compte de la mixité sociale, il convient de s'assurer que le PLUi est compatible d'une part avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et d'autre part avec le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des territoires

Fiche thématique n° 3 – Prise en compte des enjeux environnementaux

La communauté de communes du pays de Meslay-Grez bénéficie d'une qualité environnementale diversifiée liée principalement à sa géologie. La présence de schiste, grès ou calcaire caractérise fortement ce territoire. Il est observé une différence marquante au niveau des reliefs entre la partie nord-ouest, correspondant à un paysage de plateau bordé à l'ouest par la vallée de la Mayenne et la partie est, plus vallonnée en raison de la forte présence du réseau hydrographique (vallées de l'Erve, de la Taude, de la Vaige, du Treulon et de leurs affluents). Les boisements et les forêts sont très peu présents, avec l'un des plus faibles taux de boisement du département. Pour ce qui concerne la qualité de l'eau, la Vaige est le cours d'eau qui présente les états de qualité les moins performants. Par ailleurs, sur neuf captages d'eau potable, quatre sont classés comme prioritaires. Le paramètre « nitrate » est une préoccupation dans ce secteur. Il convient de noter également la présence de plans d'eau dont celui de Saint-Denis-du-Maine, base de loisirs de onze hectares, accueillant une baignade et dont la qualité de l'eau est sensible.

Dans le diagnostic territorial, au chapitre 4 sur le développement durable, il peut être noté comme leviers d'action les protections et inventaires en faveur de la biodiversité :

- la zone Natura 2000 du site de la vallée de l'Erve dont une partie de 82 hectares sur les 342 hectares du site est localisé sur ce territoire. Ce site est identifié et protégé pour sa rareté et sa fragilité ;
- les 14 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2 composées de pelouses rares sur affleurements calcaires, des prairies humides, des habitats de vallées. Ces secteurs sont particulièrement intéressants pour leur richesse patrimoniale ;
- les espaces naturels sensibles dont le site de la vallée de l'Erve déjà identifié ci-dessus mais également la vallée de la Mayenne, située en limite ouest de la communauté de communes ;
- le bocage, dont l'intérêt des fonctions est bien rappelé en page 186, et pour lequel un inventaire a été réalisé. À noter le déclin important du maillage bocager qu'il convient d'enrayer ;
- la trame verte et bleue identifiée dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et dont l'avantage et la particularité sont d'être à la même échelle que le PLUi (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés).

Ce diagnostic oriente la réflexion des élus pour élaborer leur stratégie de protection des espaces naturels. Celle-ci est fixée au chapitre 3 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) intitulé « valoriser le cadre de vie et l'environnement » qui affiche l'objectif d'assurer l'équilibre du territoire entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement :

- préserver les réservoirs de biodiversité au travers des règles adaptées : protection stricte des espaces remarquables et protection des réservoirs liés aux milieux boisés, aquatiques, bocagers et milieux calcicoles (page 36 du PADD) ;
- maintenir les fonctionnalités de la trame verte et bleue en préservant les fonctionnalités des corridors écologiques « terrestres » et « vallées », supports privilégiés des déplacements des

cité administrative rue Mac Donald BP 23009 53063 LAVAL CEDEX 9 - TUL Ligne A-C-D-Lano Arrêt Cité administrative-VELITUL station 9
téléphone : 02 43 67 87 00 télécopie : 02 43 56 98 84 courriel : ddt@mayenne.gouv.fr

espèces faunistiques et floristiques en préservant les éléments constitutifs de ce maillage (haies, boisements, zones humides, prairies), en portant une attention particulière aux éléments suivants :

- le linéaire bocager : par le biais de l'inventaire, les haies à forts intérêts sont identifiées et protégées en tant qu'éléments du paysage ;
- les espaces boisés sont protégés de manière adaptée soit en espace boisé classé (EBC), soit en éléments du paysage, soit par un zonage ;
- les étendues d'eau, cours d'eau et leurs abords (ripisylves, haies, boisements, zones humides connexes) sont protégés et plus particulièrement ceux identifiés en réservoirs biologiques (cours d'eau Mayenne, Erve, Treulon, Vaige, Ouette, Taude, Vassé et leurs affluents) ;
- les zones humides : celles identifiées sont protégées en lien avec les dispositions du SAGE Mayenne et Sarthe aval. Leur restauration est facilitée dans le document d'urbanisme.

Enfin, il est également rappelé avec insistance au paragraphe 3.2 relatif aux enjeux paysagers communs, l'importance du bocage. Sa préservation est un objectif dans les trois unités paysagères et particulièrement dans le bocage semi-ouvert du Maine.

Il est précisé par ailleurs que la préservation du bocage et des boisements doit permettre la valorisation dans l'optique notamment de produire une ressource de bois locale. Par ailleurs, cela constitue des puits de carbone (page 42).

Une cartographie très claire de la stratégie environnementale de cet axe 3 est présentée en fin de document du PADD. Ces orientations sont tout à fait adaptées aux enjeux. Mais il peut être constaté, dans les étapes clés pour la mise en œuvre de ces orientations, des faiblesses. Si l'état des lieux de l'environnement prend bien en compte les zonages existants, il est très incomplet pour ce qui concerne le bocage. Il en résulte que ni les réservoirs de biodiversité bocagers ni les corridors écologiques terrestres ne sont protégés comme annoncé. Ces manques listés ci-après auraient du être pointés dans le document d'évaluation environnementale et on peut donc s'interroger sur les effets réels du projet de PLUi sur l'environnement.

I – Trame verte et bocage

1 - État des lieux

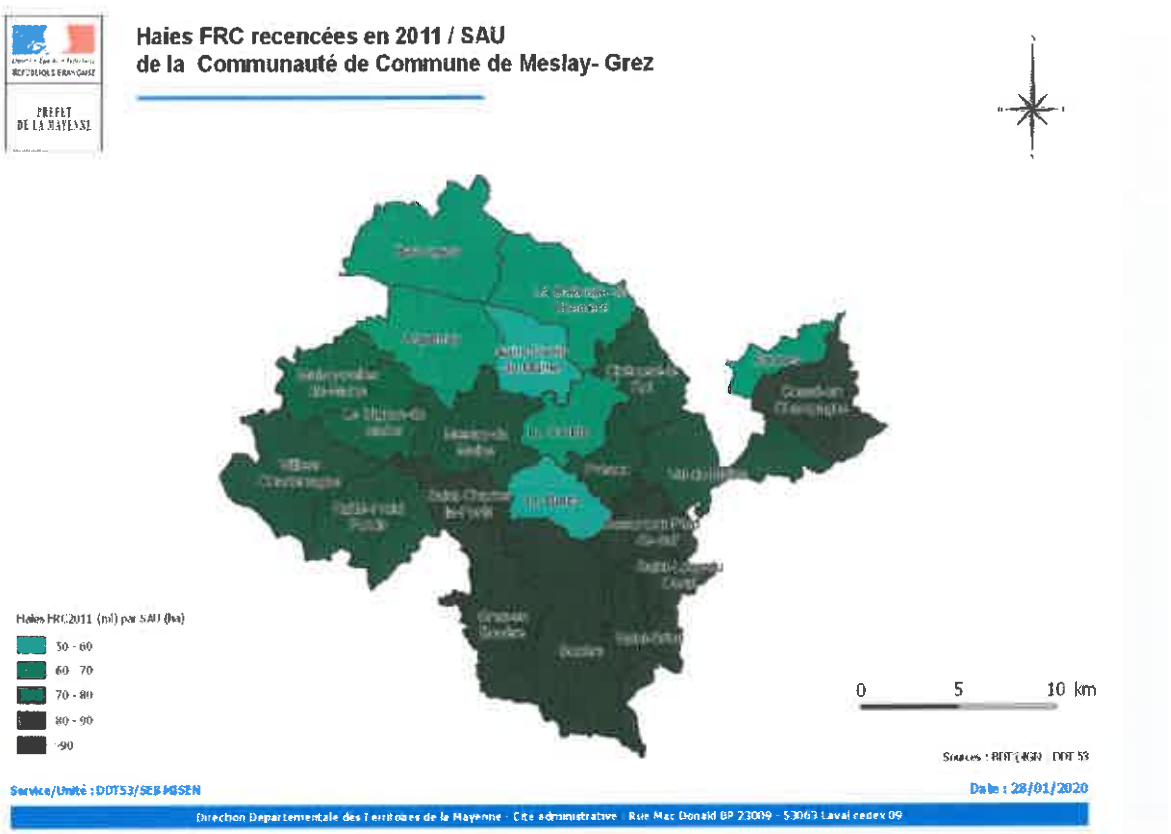
L'état des lieux des espaces naturels, présenté en page 181, comporte très peu d'éléments descriptifs et chiffrés permettant d'apprécier la richesse de ce territoire (ZNIEFF, forêts, zone Natura 2000, bocage,...). Le territoire est bocager mais sans précision sur son linéaire moyen.

Il résulte que les réservoirs de biodiversité constitués d'espaces remarquables (ZNIEFF, une zone Natura 2000, ENS,...) sont classés en zone Np totalisant 471 hectares. Les forêts d'une surface de plus de 25 hectares bénéficiant d'un document de gestion sont classées en zone Nf soit 797 hectares. Au total la zone N représente 13,6 % de la surface de la communauté de communes. Seule la carte de la page 155 du document de justification des choix permet de visualiser l'étendue de la zone N mais à une échelle très peu lisible.

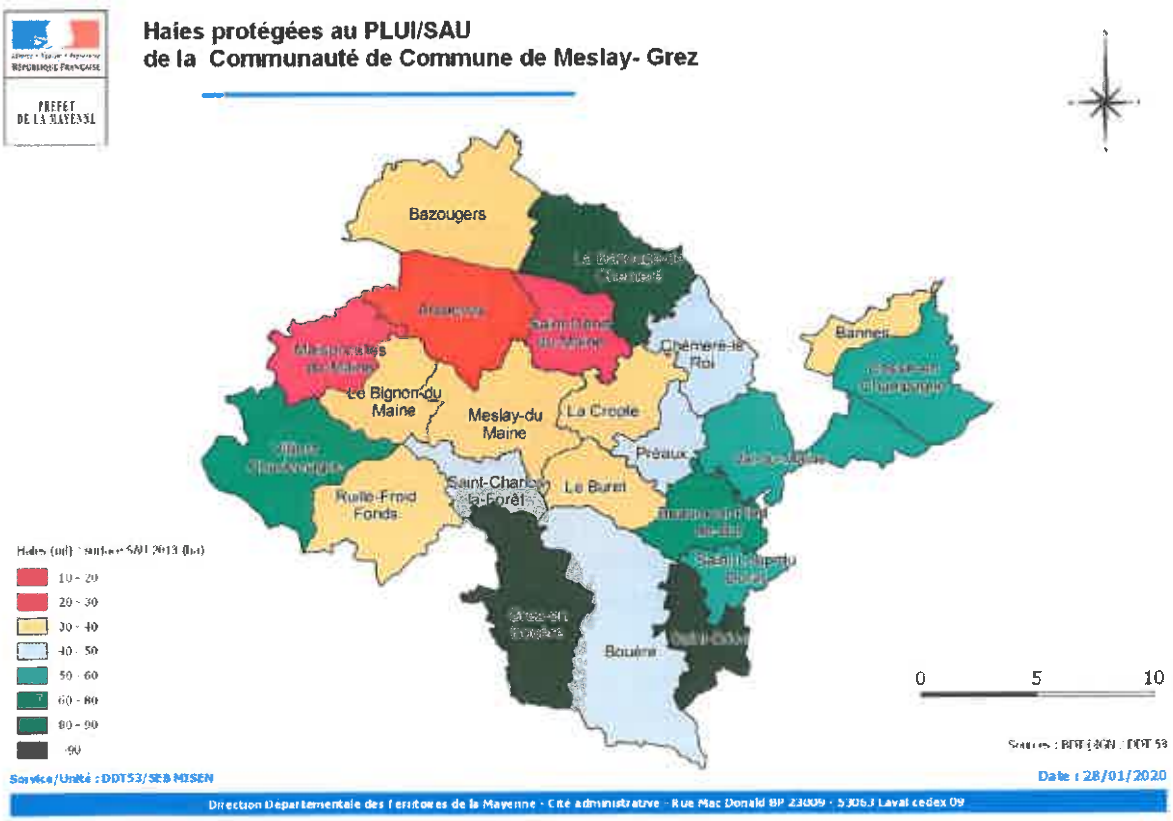
Conformément au PADD, les espaces boisés de petites surfaces, composante essentielle des réservoirs de biodiversité, ont été classés en EBC pour une surface de 747 ha.

En revanche, il n'y a pas de protection particulière liée à la présence des réservoirs bocagers ni des corridors écologiques terrestres. À l'évidence, l'inventaire des haies est très partiel et très hétérogène suivant les communes. Il en résulte une prise en compte très diverse, sans critères communs, sur l'ensemble du territoire et difficile à justifier.

Le linéaire de haies recensé par la fédération régionale de la chasse (FRC) en 2011 représentait une densité de 64 mètres linéaire par hectare en moyenne et 82 mètres linéaire par hectare de surface agricole utile (SAU) en moyenne. La densité est variable à l'échelle communale (cf carte ci-dessous). Pour rappel les densités moyennes sur le département sont respectivement de 59 mètres linéaire par hectare et 78 mètres linéaire par hectare de SAU.



Le linéaire de haies protégées dans le PLUi calculé par SIG compte 1 657 km, ce qui représente 39 mètres linéaire par hectare du territoire et 50 mètres linéaire par hectare de SAU avec de très grandes disparités suivant les communes. Par exemple, sur la commune d'Arquenay, seulement 15 mètres linéaire par hectare de SAU sont protégés, soit 22 % de son patrimoine alors qu'elle se situe sur un corridor écologique. Dans le même temps, la commune voisine, La Bazouge-de-Chéméré, protège la quasi-totalité de son réseau bocager à l'instar de Grez-en-Bouère ou Saint-Brice (cf cartes ci-dessous).



Par ailleurs tous les linéaires de haies relevant des mesures compensatoires de la LGV ne sont pas préservés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Une cartographie de ces linéaires a été transmise aux collectivités conformément au paragraphe 5-2 de la décision préfectorale du 25/02/2014, concernant l'aménagement foncier du lot F (ci-joint une cartographie précisant les manques).

2 - Le règlement

Les dispositions applicables aux haies identifiées à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont précisées en page 8 du règlement. L'arrachage de la haie est soumis à autorisation. Le principe « éviter, réduire, compenser » (ERC) est bien rappelé mais n'est pas suffisamment mis en avant et explicité.

La nécessité d'évaluation d'incidences en cas d'arrachages de la totalité des haies, y compris celles non identifiées sur le document graphique, situées en zone Natura 2000, doit être rappelée.

II – Zones humides et trame bleue

1 – Zones humides

État des lieux

Pour ce qui concerne les zones humides, il est précisé en page 45 du rapport de présentation que seules deux communes ont réalisé un inventaire des zones humides fonctionnelles. Pour palier à cette difficulté, il est pris en compte comme couche d'alerte la carte pédologique du conseil départemental sur les critères d'hydromorphie 4, 5 et 6. Ces zones sont reprises dans les documents cartographiques ainsi que les couches de pré-alerte de la DREAL.

Le diagnostic des zones humides au titre de la police de l'eau sur les parcelles classées en zone d'extension urbaine demandé par une disposition du SAGE Mayenne et du SAGE Sarthe Aval a bien été réalisé. Après consultation des cartes pédologiques, il ressort que douze zones prévues à urbaniser interceptent des zones humides de niveau 4, 5 ou 6. Les éléments d'expertise permettant de conclure à l'absence de zones humides ont été apportés. En cas de présence avérée de zones humides, celles-ci doivent être évitées. Sinon, il convient de justifier leur destruction au regard du principe ERC et plus particulièrement que la parcelle constructible ne peut être localisée ailleurs.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il s'avère que les trois secteurs 1AU suivants sont localisés sur des zones humides :

- Grez-en-Bouère : la partie est du secteur « Rue de la Taude » (parcelle 464) est en grande partie impactée par une zone humide classée 6 sur les cartes pédologiques et pour laquelle aucune expertise ne semble avoir été effectuée. En cas de présence avérée de zone humide après expertise, elle doit être préservée ;
- Le Bignon-du-Maine : la moitié nord de l'OAP « secteur de l'Étang » est couverte par une zone humide fonctionnelle. Compte-tenu de son étendue, sa préservation est indispensable. La recommandation d'une compensation de cette zone humide envisagée au nord du secteur de projet par la commune est insuffisante. La partie nord du « secteur de l'Étang » doit être retirée de l'emprise de l'OAP ;
- la partie impactée par la zone humide avérée sur le secteur 1AUE de « La Guiternière » à Meslay-du-Maine doit être exclue de la zone à urbaniser.

Règlement

La destruction des zones humides repérées au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement est interdite, sauf mesures compensatoires en adéquation avec le SDAGE.

Le paragraphe 7 en page 12 du règlement prévoit une obligation d'étude précisant le caractère humide pour les projets d'aménagement situés en zone d'alerte (DREAL ou carte pédologique). Il importe de compléter le premier paragraphe par « notamment pour les remblaiements des sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau. ». Il doit être spécifié que l'étude est à transmettre à la collectivité avant réalisation du projet dans un délai restant à fixer. Ce chapitre doit également préciser

qu'en cas de présence avérée de zone humide fonctionnelle, c'est la réglementation prévue au chapitre 6 qui s'applique.

2 – Cours d'eau

Le réseau hydrographique (carte cours d'eau) de ce territoire est très dense. Il atteint 15 mètres linéaires par hectare et 1 158 km en linéaire. La totalité des cours d'eau (inventaire DDT) est cartographiée dans le PLUi.

Le règlement prévoit en page 12 de préserver une zone non constructible de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Seulement une partie du linéaire est intégrée en zone N. Or, les cours d'eau associés le plus souvent aux ripisylves, aux annexes hydrauliques et autres connexions bocagères, constituent des axes majeurs de déplacements de la faune. Ils doivent être reconnus comme des corridors écologiques et l'ensemble des éléments arborés protégés au titre de la loi paysage au moins dans cette bande de 15 mètres.

III – Sites classés

Un seul site est présent sur le territoire intercommunal (site inscrit de la vallée de l'Erve sur la commune de Chémeré-le-Roi). Celui-ci est bien identifié et reporté en annexe dans les servitudes d'utilité publiques conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

L'état initial de l'environnement évoque le site inscrit dont la protection revêt un intérêt général. Cependant il n'est pas décrit et les enjeux formulés sont trop généralistes compte tenu du fait qu'ils ne sont pas liés aux caractéristiques qui font la valeur de ce site remarquable. Le site doit être mieux décrit et à partir de ces caractéristiques, il doit en ressortir des enjeux et sensibilités. Par la suite, il convient de justifier les choix effectués dans le PADD et le règlement au regard des enjeux définis pour ce site, notamment au regard de la conservation de la trame bocagère mais aussi des vues sur la vallée de l'Erve.

Enfin un STECAL NL est créé au sein du site inscrit aux abords du Château de Thévalles pour la création d'une billetterie pour l'accueil des visiteurs. Aucune justification n'est donnée concernant ce choix par rapport à la doctrine « éviter, réduire, compenser ». Il est donc à craindre un impact négatif sur le site inscrit.

IV – Alimentation en eau potable et protection de la ressource

Les neuf captages d'alimentation en eau potable (AEP) d'eau souterraine, présents sur le territoire ont été repris dans le dossier. Parmi ces neuf captages, les quatre captages « Grenelle », les plus menacés par les pollutions diffuses, sont bien identifiés.

Des périmètres de protection de captage (PPC) d'eau potable ont été établis autour de ces points de captage de la ressource et les servitudes afférentes aux arrêtés préfectoraux d'instauration des périmètres de protection de ces ressources sont indiquées dans le rapport de présentation.

Au document relatif à la justification des choix, dans l'objectif de préserver les ressources en eau potable du territoire, il était prévu que le PLUi positionne les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau en zone NP (naturelle protégée), dont le règlement est plus restrictif que la zone N stricte. Le zonage NP protecteur semble avoir été retenu pour les périmètres de protection immédiat des captages d'eau potable, par contre les périmètres de protection rapprochés et éloignés des captages d'eau potable sont en majorité placés en zone N et A pour limiter la constructibilité et les occupations du sol potentiellement à risques de pollution. Aussi, l'identification au règlement graphique des périmètres de protection des captages d'eau potable est peu lisible. Or il est important de pouvoir facilement les différencier étant donné que les prescriptions d'aménagement diffèrent selon le périmètre de protection (périmètres de protection immédiat, rapproché sensible ou complémentaire, éloigné).

Les zones 1AU et 2AU ont été délimitées en dehors des périmètres de protection de captage (parfois juste en mitoyenneté) pour ne pas impacter la ressource en eau potable. Seule une zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat (1AUH) à Villiers-Charlemagne est incluse dans un périmètre de

protection de captage d'eau potable. Pour réduire l'impact des constructions de cette zone sur la ressource en eau, les prescriptions renvoient aux dispositions de l'arrêté de protection du captage.

Il s'agit notamment de raccorder systématiquement les nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif. Par ailleurs, le dossier prévoit la protection des haies dans les PPC permettant de maintenir les éléments aux fonctions épuratrices naturelles.

Aussi, à l'intérieur des PPC, sont situés des emplacements réservés pour divers aménagements ainsi que des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

Sur la commune de Grez-en-Bouère, le projet d'élargissement de la voie départementale RD 14 nécessite de délimiter des emplacements réservés au sein de PPC d'eau potable. L'agence régionale de santé (ARS) doit être consultée au cas où des travaux sont prévus sur la RD 14 en limite du périmètre de protection du captage AEP de la Mauditière. De plus, l'arrêté préfectoral réglementant ce captage précise que la suppression des haies et talus marquant les limites du périmètre est interdite (art 6-A).

De même, des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sont localisés dans des périmètres de protection de captages sur les communes de Val-du-Maine, Villiers-Charlemagne, La Bazouge-de-Chéméré, etc.

D'une manière générale, tous ces projets doivent veiller à respecter les prescriptions des arrêtés de protection des captages et une attention doit être portée sur l'interdiction de suppression des haies et talus dans les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable sur le territoire.

La délimitation des zones AU s'est appuyée sur l'état et la présence des réseaux d'eau potable. Dans le règlement, les dispositions générales portant sur l'eau potable précisent que toute construction qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Il est par ailleurs indiqué que le branchement au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Toutefois, il convient de préciser les points suivants concernant l'alimentation en eau potable :

- concernant les puits et forages : en application de l'arrêté du 17 décembre 2008, tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. La qualité de l'eau du puits (ou forage) destinée à la consommation humaine, doit être vérifiée par le propriétaire au moyen d'analyses de type P1, définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral. Il en va de même pour toute structure d'hébergement ou plus généralement d'accueil du public (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, poney club, etc...) située en zone agricole ou naturelle, qui n'est pas alimentée par l'adduction publique ;
- les établissements recevant du public doivent s'assurer de la potabilité de l'eau avec l'obligation d'être alimentés par l'eau du réseau ;
- la séparation totale entre les réseaux publics et privés (puits) doit être assurée en permanence de manière à protéger le réseau public d'eau potable contre les retours d'eau.

Outre la protection des points de captage d'eau potable, le projet recherche la compatibilité avec les ressources en eau potable et la limitation des consommations d'eau.

Il est opportun que les réseaux d'eau des différentes communes soient joints au dossier. Il n'est pas non plus fait état de l'adéquation entre les besoins futurs et la ressource disponible, de la qualité bactériologique et chimique, et éventuellement des anomalies ponctuelles constatées sur les réseaux de distribution.

Par ailleurs, pour limiter les consommations d'eau, le projet prévoit le stockage des eaux pluviales pour des pratiques courantes (domestique, professionnel et industriel) dans le respect de la réglementation en vigueur. Là encore pour assurer la protection des réseaux d'eau potable, le dossier doit rappeler qu'une séparation totale est nécessaire en permanence entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, ...).

Le développement urbain prévu par le projet de PLUi peut induire des risques quant à la qualité des ressources en eau potable mais également quant à l'assurance d'un territoire suffisamment alimenté. L'évaluation environnementale met en avant la nécessaire sécurisation du réseau d'alimentation de l'eau

potable, pour prévenir des déficits chroniques en eau potable et des conflits d'usage. Le centrage du développement urbain en particulier sur les centres bourgs permet d'optimiser l'utilisation des réseaux d'adduction en eau et de limiter la création de nouveaux réseaux. Néanmoins, une approche globale de la communauté de communes visant à garantir en permanence la sécurité sanitaire de l'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine (EDCH) tant des points de vue qualitatif que quantitatif et de la gestion des incidents par la mise en place d'un plan de gestion de la sécurité sanitaire dans le domaine de l'eau (PGSSE) d'alimentation peut être réfléchie.

V – Gestion et précaution d'utilisation des eaux de pluie

Le projet de PLUi a pour objectif d'intégrer la régulation du ruissellement dès la conception de projet, et prévenir la genèse des inondations et pollution par une gestion des eaux pluviales adaptée. Pour cela le règlement du PLUi a mis en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les dispositions générales portant sur les eaux pluviales précisent que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau, et permettent de maîtriser le débit de ruissellement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée, les espaces libres de construction doivent être végétalisés et permettre l'infiltration des eaux pluviales. Il y est aussi précisé que la réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Néanmoins, il convient de rappeler la réglementation encadrant les conditions de réutilisation des eaux pluviales. De plus, les OAP peuvent disposer de principes généraux concernant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales.

La limitation de l'imperméabilisation des sols dans l'extension urbaine et ainsi des ruissellements permet une meilleure gestion des risques d'inondation. L'évaluation environnementale a pris en compte l'exposition des populations en zone inondable (notamment par l'intégration de ces zones au règlement graphique).

VI – Qualité des systèmes d'assainissement des eaux usées (STEP)

Le PLUi doit veiller à garantir l'adéquation entre le développement du territoire et la capacité de traitement des stations d'épuration existantes ou en projet. Aussi, le territoire s'inscrit dans une politique de réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les pollutions diffuses.

Sur le pays de Meslay-Grez, toutes les communes sont desservies en assainissement collectif (soit au total 25 stations d'épurations). Le rapport de présentation fait état d'un traitement des eaux usées globalement performant sur l'ensemble du territoire. Certaines communes (La Bazouge-de-Chémeré et Saint-Denis-du-Maine) disposent de stations d'épuration avec des capacités épuratoires légèrement inférieures à leurs besoins. Pour ces communes, des projets de redimensionnement de leurs ouvrages sont en cours.

Les réseaux d'assainissement des différentes communes ne sont pas joints au dossier.

Dans l'objectif de prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le règlement à travers ses dispositions générales portant sur la gestion des eaux usées exige que toute nouvelle construction soit reliée au système collectif de gestion des eaux usées. En l'absence de réseau collectif, il est précisé qu'un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. De même, les dispositions générales portant sur la gestion des eaux pluviales, prévoient le stockage des eaux pluviales en vue de réduire la prise en charge des réseaux d'assainissement.

Au sein du PLUi, il est opportun de mettre en perspective et en adéquation les projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux usées et d'indiquer les solutions envisagées dans le cas d'une capacité épuratoire insuffisante. En effet, le mauvais fonctionnement de certaines stations d'épuration constitue un facteur limitant au développement de l'urbanisation.

De même, il convient d'être vigilant pour la conception de l'extension de la station d'épuration de la commune de La Bazouge-de-Chémeré prévue sur des emplacements réservés au sein de la zone inondable de manière à éviter tout risque de pollution diffuse lors de fortes précipitations et montées

des eaux. Cette problématique se retrouve également mais dans une moindre mesure pour la station d'épuration d'Arquenay.

Ce projet prévoyant la révision et l'implantation de stations d'épuration, de manière à assurer la protection de la population, il est rappelé qu'il est nécessaire d'instaurer un périmètre d'éloignement suffisant de manière à limiter les nuisances (olfactives, sonores, prolifération de rongeurs et/ou moustiques) entre les ouvrages des stations d'épuration et leurs extensions prévisibles et les zones d'habitation ou d'activité (Article 6 de l'Arrêté du 21 juillet 2015 modifié par l'arrêté du 24 août 2017 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif).

VII – Qualité des eaux de baignade en eau douce

Le dossier indique la présence de plans d'eau sur le territoire de la communauté de communes. Il est précisé qu'il est possible de pratiquer la baignade sur le plan d'eau de la base de loisirs de la Chesnaie sur la commune de Saint-Denis-du-Maine. La baignade sur le plan d'eau de Bouère n'est par contre pas signalée (cette baignade est autorisée bien que non surveillée). De plus, il est à signaler que ces baignades naturelles font l'objet d'un contrôle régulier de la qualité des eaux en période estivale. La baignade sur le plan d'eau de la Chesnaie est sujette au développement de cyanobactéries.

Concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade, il n'a pas été établi de profil de baignade pour ces deux baignades autorisées. Le profil de baignade consiste à identifier les sources de pollution susceptibles d'avoir un impact sur la qualité des eaux de baignade et d'affecter la santé des baigneurs et à définir, dans le cas où un risque de pollution est identifié, les mesures de gestion à mettre en œuvre pour assurer la protection sanitaire de la population et des actions visant à supprimer ces sources de pollution.

En application des articles L.1332-3 et D.1332-20 du code de la santé publique, ainsi que de la circulaire N°DGS/EA4/2009/389 du 30 décembre 2009 relative à l'élaboration des profils des eaux de baignade au sens de la directive 2006/7/CE, chaque personne responsable d'une eau de baignade est chargée d'établir le profil des eaux pour cette baignade.

Les personnes responsables des eaux de baignade sont le président de la communauté de communes du pays de Meslay-Grez pour le plan d'eau de la base de loisirs de la Chesnaie sur la commune de Saint-Denis-du-Maine et le maire de Bouère pour la baignade sur le plan d'eau de Bouère.

VIII– Conclusion

La tendance évolutive de ce territoire vers une diminution des prairies associée aux risques de ruissellement et donc de dégradation de la qualité des eaux justifient la préservation des haies. L'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permet, selon le principe « éviter, réduire, compenser » (ERC), la préservation du bocage, son évolution et son renouvellement.

Mais, compte tenu de son intérêt majeur, la préservation du bocage doit viser un ratio minimum de 70 mètres linéaire par hectare de surface agricole utile (SAU), ce qui correspond à un parcellaire moyen de dix hectares entouré de haie. La totalité des haies doit être préservée dans les réservoirs biologiques bocagers ainsi que dans les zones N.

Il s'avère que les trois secteurs 1AU suivants sont localisés sur des zones humides :

- **Grez-en-Bouère : la partie est du secteur « Rue de la Taude » (parcelle 464) est en grande partie impactée par une zone humide classée 6 sur les cartes pédologiques et pour laquelle aucune expertise ne semble avoir été effectuée. En cas de présence avérée de zone humide après expertise, elle doit être préservée ;**
- **Le Bignon-du-Maine : la moitié nord de l'OAP « secteur de l'Étang » est couverte par une zone humide fonctionnelle. Compte-tenu de son étendue, sa préservation est indispensable. La recommandation d'une compensation de cette zone humide envisagée au nord du secteur de projet par la commune est insuffisante. La partie nord du « secteur de l'Étang » doit être retirée de l'emprise de l'OAP ;**
- **la partie impactée par la zone humide avérée sur le secteur 1AUE de « La Guiternière » à Meslay-du-Maine doit être exclue de la zone à urbaniser.**

Le règlement prévoit en page 12 de préserver une zone non constructible de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Seulement une partie du linéaire est intégrée en zone N. Or, les cours d'eau associés le plus souvent aux ripisylves, aux annexes hydrauliques et autres connexions bocagères, constituent des axes majeurs de déplacements de la faune. Ils doivent être reconnus comme des corridors écologiques et l'ensemble des éléments arborés, protégés au titre de la loi paysage au moins dans cette bande de 15 mètres.

Un STECAL NL est créé au sein du site inscrit aux abords du Château de Thévalles à Chémeré-le-Roi pour la création d'une billetterie pour l'accueil des visiteurs. Aucune justification n'est donnée concernant ce choix par rapport à la doctrine « éviter, réduire, compenser ». Il est donc à craindre un impact négatif sur le site inscrit.

Concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade, il n'a pas été établi de profil de baignade sur le plan d'eau de la base de loisirs de la Chesnaie à Saint-Denis-du-Maine et sur le plan d'eau de Bouère. Chaque personne responsable d'une eau de baignade est chargée d'établir le profil des eaux pour cette baignade. Les personnes responsables des eaux de baignade sont le président de la communauté de communes du pays de Meslay-Grez pour le plan d'eau de la base de loisirs de la Chesnaie sur la commune de Saint-Denis-du-Maine et le maire de Bouère pour la baignade sur le plan d'eau de Bouère.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des territoires

Fiche thématique n° 4 – Risques et nuisances
Observations sur les principaux enjeux

I – Rapport de présentation

Les risques et les nuisances font l'objet d'un chapitre particulier en pages 122 à 145 du rapport de présentation (diagnostic territorial). Il convient de faire référence au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de 2017.

1 - Risques naturels

Risque inondation : en page 139, il est précisé que le territoire de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez (CCPMG) est concerné par cinq atlas des zones inondables (AZI). Il convient de rectifier la référence d'un AZI, à savoir que le territoire est concerné par l'AZI de l'Ouette et non l'AZI du Treulon.

Risque mouvement de terrain : la commune de Cossé-en-Champagne est également concernée par huit cavités naturelles. La carte figurant à la page 141 concernant les cavités souterraines doit les mentionner.

Risque minier : il doit être précisé que le territoire est concerné par des concessions minières. Une étude détaillée des aléas miniers pour le bassin houiller de Laval datant de 2015 a été réalisée par le bureau d'études Géodéris pour les différentes concessions de : La Linière et La Cigotière, Bazougers et La Bazouge-de-Chémeré, Viré, Montfrou, Épineux-Le-Seguin et Varennes, Gomer. Un « porter à connaissance » (PAC) a été adressé à chaque commune (Val-du-Maine (Ballée et Épineux-Le-Seguin), Bazougers, Chémeré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, La Bazouge-de-Chémeré et Saint-Brice) le 28 décembre 2015 (cf copie ci jointe). Dans les zones d'aléas miniers, toute urbanisation nouvelle est interdite et les travaux sur les constructions existantes sont limités.

2 - Risques technologiques

Canalisation gaz : le législateur a renforcé la réglementation pour les zones de danger identifiées autour de ces canalisations. Le PLUi doit prendre en compte cette servitude ainsi que les contraintes imposées par la servitude d'utilité publique (SUP) en matière d'urbanisation.

3 - Affichage publicitaire

Le diagnostic territorial n'évoque pas la volonté de la communauté de communes de lutter contre l'affichage publicitaire. Ce dernier constitue un enjeu pour la qualité des paysages naturels et urbanisés (entrées de villes). Il est peut-être opportun de réfléchir sur la nécessité de se doter d'un règlement local de publicité intercommunal (RLPi).

À la page 47 du document « Justification des choix », il convient de supprimer la proposition d'un retrait de 15 mètres à partir des berges pour toute nouvelle construction en zone inondable. Afin de réduire la vulnérabilité, il est recommandé d'interdire toute construction nouvelle en zone inondable et de limiter les extensions des constructions existantes pour les zones U du PLUi.

Les principaux risques naturels ou technologiques ont été recensés au sein de l'évaluation environnementale pour chaque commune du territoire du Pays de Meslay-Grez. La liste des constats (page 9) et la liste des chiffres clés (page 81) doivent être complétées. Il doit être précisé par ailleurs que le territoire est également concerné par le risque minier.

cité administrative rue Mac Donald BP 23009 53063 LAVAL CEDEX 9 - TUL Ligne A-C-D-Lano Arrêt Cité administrative-VELITUL station 9
téléphone : 02 43 67 87 00 télécopie : 02 43 56 98 84 courriel : ddt@mayenne.gouv.fr

4 – Nuisances sonores

Les enjeux identifiés consistent à veiller à ne pas exposer la population aux nuisances sonores liées aux grands axes routiers du territoire et à préserver des espaces tampons entre les sites générant des nuisances et les secteurs d'habitat.

Les zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles à proximité d'activités bruyantes doivent être protégés du bruit selon la doctrine « éloigner, orienter, protéger, isoler » développée dans le guide « PLU et Bruit - La boîte à outils de l'aménageur », disponible à l'adresse suivante : http://www.sante.gouv.fr/IMG/pdf/plu06.pdf .

Le rapport de présentation fait état de zones de développement de l'éolien sur le territoire de la CCPMG (dans les secteurs de Meslay-du-Maine et au sud de Bouère). Il peut être précisé qu'une distance d'au moins 500 m par rapport aux limites des zones urbanisables existantes ou futures doit être respectée de manière à limiter l'impact de la population aux nuisances sonores.

5 – Radon

Dans la prise en compte des risques naturels, le PLUi ne dispose d'aucune prescription réglementaire particulière pour le risque radon.

Or le territoire de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez est concerné par le risque radon.

À l'exception des communes de Bannes, Bouère, Grez-en-Bouère, Le Bignon-du-Maine, Maisoncelles-du-Maine, Saint-Charles-la-Forêt et Saint-Loup-du Dorat présentant un potentiel radon faible (zone 1 pour la cartographie du radon de l'IRSN), les communes de :

- Cossé-en-Champagne, Saint-Brice et Villiers-Charlemagne présentent un potentiel faible mais avec des facteurs géologiques susceptibles de faciliter les transferts (zone 2) ;
- Arquenay, Bazougers, Beaumont-Pied-de-Bœuf, Chémeré-le-Roi, La Bazouge-de-Chémeré, La Cropte, Le Buret, Meslay-du-Maine, Préaux, Ruillé-Froid-Fonds, Saint-Denis-du-Maine et Val-du-Maine présentent un potentiel moyen à élevé (zone 3).

Les risques liés au radon méritent d'être précisés. Il convient de rappeler que ce gaz est un cancérogène du poumon qui, en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air, peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants. Une incitation à prendre des mesures de précaution pour limiter la pénétration et la concentration de radon à l'intérieur des bâtiments est donc opportune. Il peut être précisé dans le règlement du PLUi que des techniques de construction efficaces existent pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, notamment :

- assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, plancher et passage de canalisations) ;
- favoriser la construction de vide sanitaire ventilé ;
- éviter les constructions de pièce de vie en sous-sol (sauf si ces pièces sont aérées en permanence) ;
- mettre en place une ventilation efficace des locaux.

À noter que le décret 2018-434 du 4 juin 2018 impose pour les lieux ouverts au public (établissements d'enseignement, établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de 6 ans, établissements sanitaires et sociaux avec capacité d'hébergement ...), un mesurage du radon avant le 1er juillet 2020 pour les établissements en zone 3 et ceux en zone 1 et 2 ayant déjà fait une mesure supérieure à 300 Bq/m3. Le niveau de référence à ne pas dépasser est désormais fixé à 300 Bq/m3.

6 – Rayons non-ionisants

Les lignes électriques implantées sur le territoire intercommunal sont reprises dans le plan de servitudes. Il convient d'indiquer si elles sont implantées à proximité d'établissements sensibles (établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles, écoles primaires, établissements de santé).

Aussi, il paraît pertinent de relayer les recommandations de l'agence nationale de sécurité sanitaire, de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) relatives à l'émission de champs

électromagnétiques, concernant d'autres sources que les lignes HT. L'ANSES souligne ainsi que le risque sanitaire se situe également au voisinage des transformateurs, des lignes aériennes et des câbles souterrains. Il convient donc pour les raisons évoquées ci-dessus, dans le cadre des extensions urbaines (zones 1AU), de les positionner à une distance suffisante des habitations et des établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que les crèches, maternelles, écoles primaires ...) les plus proches, ceci afin que l'exposition des populations riveraines reste à tout moment inférieure à 1 µT, sachant qu'en moyenne, c'est une exposition sous le seuil de 0.4 µT qui doit être recherchée.

7 – Sites et sols pollués

Trois sites et sols pollués ou potentiellement pollués sont recensés : un basé à proximité du secteur bâti de Val-du-Maine (Ballée) et deux localisés à l'extérieur du secteur bâti à Grez-en-Bouère. Ils sont répertoriés sous BASOL « présentant une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes ». De même, des sites sont répertoriés sous BASIAS : anciens sites industriels et des sites d'activité pouvant générer ou avoir généré une pollution des sols.

Le rapport fait état du site SEVESO seuil haut (la société Brenntag sur la commune de Grez-en-Bouère) et d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sur le territoire de l'intercommunalité. Il est précisé que des bâtiments industriels non SEVESO méritent une attention particulière dont la société Aprochim basée elle aussi sur la commune de Grez-en-Bouère. Or il s'avère que la société Aprochim est également classée SEVESO seuil haut.

Le risque industriel, généré par la société Brenntag sur la commune de Grez-en-Bouère, site SEVESO seuil haut, est pris en compte dans le PLUi notamment par son identification du risque au règlement graphique et les dispositions réglementaires associées interdisant toute nouvelle construction, sans lien direct avec l'activité d'origine du risque, dans les territoires soumis à des effets létaux significatifs. Le risque industriel associé à la société Aprochim doit aussi être pris en compte dans le PLUi notamment au niveau du diagnostic, du règlement graphique et des dispositions réglementaires.

Pour les sites et sols pollués ou potentiellement pollués localisés pour majorité au sein du tissu bâti, il convient de préciser les informations permettant de s'interroger sur leur compatibilité sanitaire avec les usages prévus dans le projet de PLUi et ainsi s'assurer de l'absence de risque pour les occupants (réalisation d'un diagnostic des sols, voire d'une démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptée aux usages envisagés ; présentation des mesures de gestion : maintien d'un zonage protecteur, dépollution, dispositions constructives, restrictions d'usage, etc). Ces informations ont pour objectif d'apprécier l'opportunité de définir des secteurs à risque et d'y associer des restrictions d'usage.

8 – Agriculture – Élevage

Dans le projet, afin de limiter les nuisances entre zones agricoles et habitat, il convient de veiller au bon respect des distances minimales imposées vis-à-vis des tiers.

Sur les zones cultivées, il est opportun de prendre en compte les enjeux liés aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires utilisés en agriculture, de par notamment la mise en place de zones de recul vis-à-vis des établissements accueillant des personnes sensibles (écoles, crèches, établissements hébergeant des personnes âgées ...) voire des zones résidentielles (cf arrêté préfectoral du 26/12/16).

9 – Activités polluantes atmosphériques

Le rapport de présentation ne fait pas état d'activités polluantes atmosphériques sur le territoire. Il aurait cependant pu citer les ICPE et les carrières implantées sur le territoire de la CCPMG (ex de la carrière de La Bretonnière à Maisoncelles-du-Maine) comme émettrices de polluants atmosphériques (notamment poussières) avec des retombées autour des sites en exploitation.

Le PLUi peut s'attacher à prémunir la population contre les nuisances et risques sanitaires engendrés par les activités et infrastructures, notamment dans l'implantation des zones d'habitat, d'établissements recevant du public [ERP] « sensible » ainsi que des équipements recevant des personnes pratiquant une activité sportive.

10 – Prévention des allergies

En France, entre 10 et 30 % de la population serait victime d'allergies caractérisées par une pollinose. Ce problème de santé publique ne fait que s'accroître depuis plusieurs décennies.

Le dossier n'aborde pas la question des espaces verts sous l'angle de la santé et la prévention des allergies. Dans le dossier, la végétalisation des espaces est vue comme un facteur favorisant la perméabilisation des sols limitant les risques de ruissellement. L'emploi du végétal permet de distinguer les différents espaces circulés (piétons, cyclistes, ...).

Pour prévenir les allergies, le levier principal consiste à agir sur la production initiale de pollens, à travers le choix des végétaux plantés et leur entretien. En effet, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) précise qu'une bonne prise en compte du problème des allergies ne passe pas par une suppression de toutes les plantes incriminées, il s'agit surtout d'éviter les plantations mono-spécifiques de manière à diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air. Ensuite, une taille régulière empêche les fleurs d'apparaître et ainsi diminue la quantité de grains de pollen émise dans l'air.

Le PLUi aurait pu prévoir l'aménagement des futurs espaces verts et des plantations dans les lieux publics et dans les futurs lotissements en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux : dans les parties concernant le traitement environnemental et paysager du règlement, les recommandations en matière d'essences végétales à privilégier auraient pu être rappelées. Par exemple, il aurait pu être recommandé une haie végétale constituée de plusieurs essences locales avec une limitation de l'utilisation des essences très allergisantes comme le noisetier, bouleau, saule, frêne, aulne, etc.

II – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD prévoit en page 43 l'autorisation de l'installation de dispositifs solaires au sol dans les secteurs d'ores et déjà artificialisés, dénués de tout intérêt agricole, naturel ou paysager, en associant cette démarche à la reconversion de sols pollués, décharges, etc.

Le PADD affiche en page 45 l'objectif d'assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques et nuisances. Plusieurs actions visent l'atteinte de cet objectif :

- prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation ;
- maîtriser l'exposition de la population aux risques technologiques et nuisances.

III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Risque minier : L'OAP « le Bourg ouest » à La Bazouge-de-Chéméré se situe en partie nord-ouest de l'aléa effondrement de l'étude détaillée des aléas miniers du bassin houiller de Laval. Cette partie de l'OAP (nord-ouest) doit rester non constructible. L'OAP doit être réétudiée dans sa globalité pour prendre en compte cette contrainte.



Nuisances sonores : dans les OAP, il est prévu qu'une bande d'intégration paysagère entre les zones d'activités artisanales/industrielles futures et les zones d'habitat soit créée ou maintenue afin de limiter l'exposition des logements aux risques et nuisances potentiels. Il semble que ce ne soit pas systématiquement le cas, comme pour l'OAP du secteur « ZAC du Moulin à Vent sud » de Meslay-du-Maine vis-à-vis de la zone d'habitat à proximité.

Les OAP concernées par des nuisances sonores en bordure des infrastructures routières et ferroviaires bruyantes auraient pu utilement rappeler ces nuisances et proposer des orientations visant à les limiter, notamment concernant les zones réservées à l'habitat. Cependant certaines de ces nuisances sont identifiées c'est par exemple le cas pour l'OAP Habitat du Secteur de la « route de Sablé » à Meslay-du-Maine où il est prévu de porter une attention particulière à la haie bordant la façade sud-ouest afin qu'elle puisse servir de bande de protection paysagère vis-à-vis de la RD 14.

Des activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores sont identifiés mais non pris en compte. C'est par exemple le cas dans l'OAP « Les Cerisiers » à Arquenay qui est située immédiatement à l'arrière de la salle communale avec un accès depuis le parking de cette salle et pour laquelle aucune disposition n'est prise pour limiter l'impact sonore. Aussi, il convient de veiller à ce que l'implantation de haies soit effective et suffisante entre les sites générant des nuisances et les secteurs d'habitation de manière à prévenir les nuisances sonores.

Par ailleurs, de manière à prévenir tout risque de nuisances, il convient de prendre en compte l'ensemble des autres activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores (activités économiques, activités de loisirs comme les salles des fêtes ...) afin d'éviter de localiser des zones à urbaniser ou des bâtiments et équipements sensibles à proximité d'activités bruyantes.

Agriculture - Élevage : dans une grande majorité des OAP, il est prévu de créer, maintenir ou renforcer les haies dans le but d'aménager des zones tampons entre les zones agricoles et les zones à urbaniser (protection vis-à-vis de risques et de nuisances). Néanmoins, du fait de la prévision ou non d'une extension future de l'urbanisation, cette disposition n'est pas systématique pour toutes les OAP ou sur la totalité de la périphérie de la zone et de l'ensemble des espaces agricoles.

IV – Règlements écrit et graphique

Risque inondation : des terrains classés en U, Ul et Ub sur le territoire des communes d'Arquenay, Bouère, La Cropte et Saint-Denis-du-Maine, se situent en zone inondable. En vue de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées, les dispositions générales du règlement écrit doivent être complétées pour interdire les constructions nouvelles et réglementer les extensions et les annexes des habitations existantes.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation doit être interdit en zone inondable et les bâtiments identifiés doivent en être retirés pour ne pas accroître la population en zone vulnérable (exemple : « Panlivard » et « Vauclardais » à Ballée, « La Basse Saulaie » à La Cropte).

Risque minier : les zones d'aléas miniers du bassin houiller de Laval, jointes à la présente fiche, des concessions de La Linière et La Cigotière, Bazougers et La Bazouge-de-Chémeré, Viré, Montfrou, Épineux-Le-Seguin et Varennes, Gomer doivent être reportées sur le règlement graphique.

Les dispositions générales du règlement écrit doivent reprendre les restrictions édictées dans la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers qui fixe les orientations générales en matière de règles relatives aux constructions dans le cadre de l'aléa mouvement de terrain. Pour les constructions nouvelles, elle recommande l'interdiction quel que soit le niveau de l'aléa. Pour les constructions existantes, la circulaire fixe la liste des travaux susceptibles d'être autorisés. Ainsi et sans préjudice du respect des autres dispositions d'urbanisme, peuvent être autorisés :

- les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection de toiture) ;
- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort ;
- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie (par exemple les panneaux solaires) ;
- les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé ;
- la construction d'annexes non habitables (par exemple les garages, les abris de jardin) disjointes du bâtiment principal ;
- l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

En tout état de cause, ces travaux ne doivent pas conduire à une augmentation de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Enfin, tout projet de grande ampleur, tels que les ouvrages d'art, les aménagements d'infrastructure nécessitant la création d'ouvrages de génie civil, doit faire l'objet d'une étude géotechnique spécifique, proportionnée aux enjeux. Celle-ci évalue l'ampleur prévisible des mouvements de terrain, en vue de définir les dispositions constructives garantissant une tenue pérenne de l'ouvrage vis-à-vis d'un éventuel aléa minier.

Transport de matières dangereuses (gaz) : concernant les canalisations de transport de gaz, les dispositions générales du règlement doivent reprendre les interdictions et les prescriptions en matière de constructions rappelées ci-après, préconisées par les arrêtés préfectoraux en date du 18 décembre 2015 transmis aux communes. Dans la bande de servitude forte des canalisations et des postes de gaz :

- sauf accord préalable de GRTgaz, il n'est autorisé aucune construction ou plantation d'arbres ou d'arbustes (à l'exception des vignes et arbres basses-tiges de moins de 2,70 mètres de hauteur), ni aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur ;
- aucune voie de circulation ne peut être établie ;
- seuls les murets de moins de 0,40 mètre de hauteur sont autorisés ;
- le stockage de matériaux est à proscrire ;
- l'implantation de clôtures doit faire l'objet d'un accord de GRTgaz.

Enfin, GRTgaz doit être informé des opérations d'aménagement foncier afin de s'assurer de la bonne publication et retranscription des servitudes existantes.

Nuisances sonores : l'arrêté préfectoral a permis un classement des infrastructures routières (RD 21, RD 57 et RN 162) et ferroviaires (LGV) et a défini les largeurs des secteurs pour chaque infrastructure dans lesquels des mesures d'isolation acoustique doivent être prises dans les nouvelles constructions.

Il convient de reporter dans les documents annexes et non sur le règlement graphique, la marge affectée par le bruit de ces infrastructures qui génèrent des nuisances sonores.

Agriculture - Élevage : le règlement définit le périmètre sanitaire entourant les bâtiments agricoles et leurs annexes. Le rayon de ce périmètre peut varier entre 50 et 100 mètres et rend la zone comprise dans ce rayon inconstructible, de sorte qu'aucun bâtiment agricole, ni aucune de ses annexes ne peut être implanté à moins de 50 à 100 mètres de toute construction à usage d'habitation et qu'aucune habitation ne peut, à l'inverse, être implantée, à moins d'une telle distance à proximité d'une exploitation agricole.

Néanmoins, ce périmètre sanitaire doit être reporté dans les documents annexes du PLUi sur le plan des contraintes, au même titre que les nuisances sonores, les zones de présomption archéologique, etc.

V – Annexes

Il est nécessaire de reporter sur le plan de servitudes d'utilité publique (SUP), la servitude I1 concernant la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz existantes (zones de danger intitulées SUP1 sur le « porter à connaissance » de l'État) sur les communes de Bannes, Val-du-Maine (Épineux-le-Seguin), Grez-en-Bouère, Le Bignon-du-Maine, Meslay-du-Maine, Saint-Brice, Saint-Charles-la-Forêt, Saint-Loup-du-Dorat et Villiers-Charlemagne.

VI – Conclusion

Les enjeux liés aux risques et aux nuisances sont insuffisamment pris en compte dans le projet de PLUi.

La commune de Cossé-en-Champagne est concernée par huit cavités naturelles. La carte figurant à la page 141 concernant les cavités souterraines doit les mentionner.

Il doit être précisé que le territoire est concerné par des concessions minières. Une étude détaillée des aléas miniers pour le bassin houiller de Laval datant de 2015 a été réalisée par le

bureau d'études Géodéris pour les concessions de : La Linière et La Cigotière, Bazougers et La Bazouge-de-Chémeré, Viré, Montfrou, Epineux-Le-Seguin et Varennes, Gomer. Un « porter à connaissance » (PAC) a été adressé à chaque commune (Val-du-Maine (Ballée et Epineux-Le-Seguin), Bazougers, Chémeré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, La Bazouge-de-Chéméré et Saint-Brice) le 28 décembre 2015.

Dans les zones d'aléas miniers, les dispositions générales du règlement écrit doivent reprendre les restrictions édictées dans la circulaire du 6 janvier 2012 sur les plans de prévention des risques miniers qui fixe les orientations générales en matière de règles relatives aux constructions dans le cadre de l'aléa mouvement de terrain. Toute urbanisation nouvelle est interdite et les travaux sur les constructions existantes sont limités.

L'OAP « le Bourg ouest » à La Bazouge-de-Chémeré se situe en partie nord-ouest de l'aléa effondrement de l'étude détaillée des aléas miniers du bassin houiller de Laval. Cette partie de l'OAP (nord-ouest) doit rester non constructible. L'OAP doit être réétudiée dans sa globalité pour prendre en compte cette contrainte.

La réglementation pour les zones de danger identifiées autour des canalisations de gaz est renforcée. Le PLUi doit prendre en compte cette servitude ainsi que les contraintes imposées par la SUP en matière d'urbanisation. Les dispositions générales du règlement doivent reprendre les interdictions et les prescriptions en matière de constructions, préconisées par les arrêtés préfectoraux en date du 18 décembre 2015 transmis aux communes.

Des terrains classés en U, Ul et Ub sur le territoire des communes d'Arquenay, Bouère, La Cropte et Saint-Denis-du-Maine, se situent en zone inondable. En vue de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées, les dispositions générales du règlement écrit doivent être complétées pour interdire les constructions nouvelles et réglementer les extensions et les annexes des habitations existantes.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation doit être interdit en zone inondable et les bâtiments identifiés doivent en être retirés pour ne pas accroître la population en zone vulnérable (exemple : « Panlivard » et « Vauclardais » à Ballée, « La Basse Saulaie » à La Cropte).

De même que la société Brenntag sur la commune de Grez-en-Bouère, la société Aprochim est également classée SEVESO seuil haut. Le risque industriel associé à la société Aprochim doit donc être pris en compte dans le PLUi notamment au niveau du diagnostic, du règlement graphique et des dispositions réglementaires.

Par ailleurs, pour les sites et sols pollués ou potentiellement pollués localisés pour majorité au sein du tissu bâti, il convient de préciser les informations permettant de s'interroger sur leur compatibilité sanitaire avec les usages prévus dans le projet de PLUi et ainsi s'assurer de l'absence de risque pour les occupants (réalisation d'un diagnostic des sols, voire d'une démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptée aux usages envisagés ; présentation des mesures de gestion : maintien d'un zonage protecteur, dépollution, dispositions constructives, restrictions d'usage, etc). Ces informations ont pour objectif d'apprécier l'opportunité de définir des secteurs à risque et d'y associer des restrictions d'usage.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale des territoires

Observations complémentaires sur le projet de PLUi de la communauté de communes de Meslay-Grez

Cette note liste les manques, anomalies ou erreurs qui ont été repérés au sein des différentes pièces du PLUi et qu'il convient de rectifier ou de compléter.

En premier lieu, il convient de noter que le dossier numérisé ne respecte pas le standard CNIG. La démarche de mise en conformité doit être menée en vue de la publication du document approuvé sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU), conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013. Dans ce cadre, il est hautement recommandé que le maître d'ouvrage demande au bureau d'études, la production du certificat de conformité au standard CNIG, délivré par le validateur du GPU.

1 – Rapport de présentation

Diagnostic territorial

Le chapitre relatif au contexte territorial en page 8, doit être complété afin de mentionner que les communes du territoire de la communauté de communes du pays de Meslay-Grez sont actuellement couvertes par deux POS, huit PLU et cinq cartes communales.

En outre, il est nécessaire de préciser que, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les cinq cartes communales doivent être abrogées suivant une procédure conjointe qui sera soumise à enquête publique concomitamment au PLUi.

Justifications des choix

En pages 156 à 178, sont présentées les évolutions graphiques du PLUi par rapport aux PLU existants du territoire communautaire, mais ne donne pas d'explications pour justifier les changements, notamment sur la forte diminution des superficies de zones naturelles (N) sur les communes de Saint-Brice et Villiers-Charlemagne.

Une partie des communes du territoire disposent d'une carte communale ou d'un POS et non d'un PLU. Aussi il convient de modifier le titre du chapitre 9 en l'intitulant « Evolution par rapport aux documents d'urbanisme existants ». Pour une meilleure compréhension, il est nécessaire de préciser pour chaque commune, le document d'urbanisme existant (PLU, POS) et en l'absence de celui-ci, indiquer « commune soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) ». Enfin, il apparaît les erreurs suivantes : la commune d'Arquenay dispose d'une carte communale, la commune du Buret est actuellement couverte par un POS et la commune de Saint-Denis-du-Maine pour laquelle un PLU est actuellement en vigueur.

De plus, pour les communes disposant d'une carte communale, en dehors de la zone urbaine classée zone constructible (C), le reste du territoire est classé en zone non constructible (NC). Sur les plans de comparaison, l'utilisation de la trame N (vert) qui fait référence à la zone naturelle des PLU induit en erreur puisque sur une carte communale, les zones agricoles et naturelles sont classées NC sans distinction. Aussi, la matérialisation par une trame N laisse à penser que tout le territoire était

initialement classé en zone naturelle et que le PLUi réduit de façon drastique les zones naturelles sans aucune justification.

Une trame spécifique « zone non constructible » doit donc être appliquée pour les communes dotées d'une carte communale afin de ne pas prêter à confusion, ou ne pas tramer ces espaces (blanc) comme pour les communes sans document d'urbanisme puisque c'est le RNU qui s'applique sur les zones NC des cartes communales.

En page 189, une carte localise les 544 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La méthodologie de l'inventaire est également présentée. Néanmoins, l'étude complète ayant abouti à l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (exemples, photos, etc.) peut être intégrée en annexe du PLUi.

Annexe du rapport de présentation tome 2 - Justification des STECAL

Le nom des lieux-dits concernés par les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'est mentionné que pour les STECAL AH et NH. Il est indispensable de l'indiquer pour l'ensemble des sites concernés par un STECAL.

Le positionnement des couches de délimitation des périmètres des STECAL et du bâti existant sur les sites est souvent en décalage par rapport à la vue aérienne, ce qui a pour conséquence des tracés de périmètres coupant des bâtiments ou n'incluant pas la totalité des bâtiments, installations ou aménagements constituant le site. C'est le cas notamment en :

- page 14, le site de La Ménardière à Grez-en-Bouère ;
- page 15, le site de La Rue à Bazougers ;
- page 16, le site des Angevinières à Saint-Loup-du-Dorat ;
- page 19, le site de La Chelottière à La Bazouge-de-Chéméré ;
- page 21, le site des Petits-Gasnerais à Saint-Brice ;
- page 22, les sites de La Porchandière à St Denis-du-Maine et des Haies à Préaux ;
- page 25, le site du Minerai à Cossé-en-Champagne ;
- page 27, le Domaine des Milles-Oiseaux à Villiers-Charlemagne ;
- page 29, le site de Villeprouvé à Ruillé-Froid-Fonds ;
- page 33, le site du Château de La Carrière à La Cropte ;
- page 39, le site de La Bellangerie à Arquenay ;
- page 43, le site de La Gare à Meslay-du-Maine ;
- page 55, le hameau du Grand-Genêt à Villiers-Charlemagne.

2 – Règlement graphique

Observations diverses concernant toutes les zones

Pour les communes de Saint-Brice et Val-du-Maine, il convient de préciser sur les plans, le nom de la commune déléguée.

Le règlement graphique est opposable aux tiers et ne doit comporter que des données ayant une traduction réglementaire dans le règlement écrit.

Aussi, toutes les trames relevant du domaine de l'information ne doivent pas y figurer afin de ne pas surcharger les plans et surtout prêter à confusion pour l'instruction. Il convient donc de retirer des plans du règlement graphique :

- la couche de pré-localisation des zones humides de la DREAL, compte tenu que la couche des sols hydromorphes du conseil départemental y figure ;

- les zones de nuisances sonores qui sont reportées sur les plans du dossier relatif aux risques et nuisances ;
- les périmètres de protection des captages d'eau puisqu'il s'agit de servitudes d'utilité publique à reporter dans l'annexe relative aux servitudes.

Lorsque sur les territoires les zones humides représentent de grandes étendues ou longent des cours d'eau, elles n'ont pas vocation à être zonées en zones agricoles mais en zones naturelles (ex : les grandes zones de « La Talvasserie » et de « La Colombière », ainsi que les abords des cours d'eau à l'ouest de la commune sur le territoire de Meslay-du-Maine ; les zones humides dans le périmètre du captage à Maisoncelles-du-Maine, etc). Cela répond d'autant plus à la traduction de la prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) justifiée en page 150 du rapport de présentation relatif à la justification des choix.

De la même façon, la trame identifiant les espaces boisés classés (EBC) ne doit pas inclure des bâtiments existants (exemple : « Le Moulin » et « Chantemesle » à Beaumont-Pied-de-Boeuf, l'EBC au nord de « La Motte Buffereau » à Bouère, « L'Hommeau » à Grez-en-Bouère, « Le Petit Marais » à Ruillé-Froid-Fonds », « La Sauvagère » et « La Bondie » à Villiers-Charlemagne, etc).

Les linéaires de haies ou plantations à créer dans le cadre des OAP doivent être reportés sur le règlement graphique.

Les marges de recul au titre de la « loi Barnier » (article L. 111-6 du code de l'urbanisme) doivent être matérialisées correctement sur le règlement graphique. Il est rappelé que ces marges de recul concernent les parties non urbanisées des communes et sont situées le long de la RD 20 entre Arquenay et la RD 57, la RD 21 entre Arquenay et Bouessay, la RN 162 à Villiers-Charlemagne et la RD 28 entre Grez-en-Bouère et Bouessay.

Elles doivent donc figurer en dehors des zones urbanisées des communes et s'appuyer sur leurs limites réelles (pas obligatoirement au même niveau de part et d'autre de l'axe routier) :

- la zone agricole (parcelle 265) au sud du bourg de Bazougers ;
- la zone agricole (parcelle 112 à l'est du bourg de Grez-en-Bouère ;
- la zone agricole (parcelles 321, 327, 212 et 265) à l'extrémité sud de Saint-Loup-du-Dorat (entrée des Agêts) ;
- la zone agricole (parcelles 545 et 332) à « l'Hommeau » sur la commune de Meslay-du-Maine ;
- la zone naturelle (parcelles 293, 18 et 487) sortie du bourg de Meslay-du-Maine face au lieu-dit « La Chalopinière » ;
- la zone EBC (parcelle 33) et la zone de boisement protégé (parcelle 29) à Saint-Brice – Les Agêts.

Elles ne doivent pas non plus traverser les zones bâties suivantes :

- les deux zones d'activités à l'ouest et à l'est du bourg de Grez-en-Bouère ;
- les zones UE et UB au sud-ouest de Bazougers ;
- la zone UE sortie ouest de Saint-Loup-du-Dorat ;
- la zone UE du « Poteau » à Villiers-Charlemagne.

Il est nécessaire d'indiquer le nom des axes routiers et les distances des marges de recul afin de distinguer les axes soumis à la « loi Barnier » des autres axes routiers soumis au code de la voirie départementale. Sinon, il convient d'utiliser des trames différentes.

Dans la légende de l'ensemble du règlement graphique est mentionné le risque technologique lié à l'entreprise Brenntag alors qu'elle n'est située que sur le territoire de la commune de Grez-en-Bouère. Cette information doit être retirée de la légende des plans de toutes les autres communes non concernées.

L'intitulé de l'emplacement réservé (ER) 21 sur la commune de Grez-en-Bouère semble erroné puisqu'il évoque l'aménagement d'un chemin d'accès à la salle de loisirs alors que la zone d'extension

qui sera desservie par cet ER a vocation à accueillir du logement intergénérationnel et éventuellement des commerces et services mais pas de salle de loisirs. De plus, il est localisé sur le parking du pôle enfance.

Il en est de même pour l'ER 24 localisé sur la maison d'habitation jouxtant le parking du cimetière et destiné à la création d'un accès.

Observations concernant les zones U

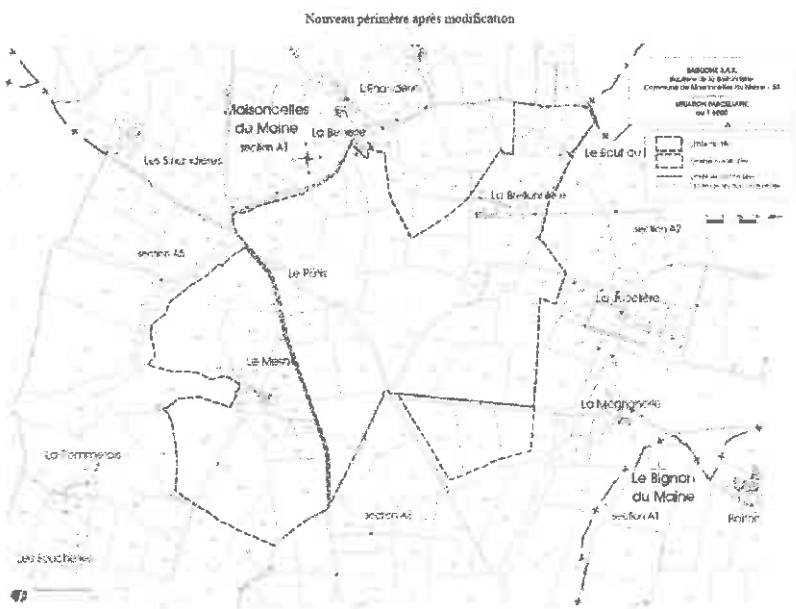
- Meslay-du-Maine
  - la zone UE de « La Gare » est impactée au sud par un boisement protégé. Cette partie doit être reclassée en zone agricole puisqu'elle n'a pas vocation à être urbanisée. De plus, compte-tenu de son éloignement avec le bourg, il est préférable de l'identifier dans un STECAL à vocation d'activités économiques AE ;
  - la petite zone UB de « l'Hommeau » ne compte qu'une seule habitation. Elle doit être zonée agricole (A), compte tenu que l'évolution du bâti existant y est autorisée. S'il s'agit d'une activité économique, il convient alors de lui préférer un STECAL AE.

Observations concernant les zones AU

Certains secteurs des OAP sont considérés à vocation d'habitat à long terme et matérialisés par une trame de points rouges. Leur représentation graphique au plan de zonage doit les identifier en zone 2AUh et non 1AUh. Il y a donc lieu de corriger le règlement graphique pour le secteur « Bourg sud 2 » de Saint-Charles-la-Forêt.

Observations concernant les zones N

Le périmètre de la carrière à Maisoncelles-du-Maine reporté sur le règlement graphique en secteur NC ne reprend pas l'ensemble des parcelles autorisées par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du 29 décembre 2017. Les parcelles au nord du chemin de « La Bénerie » ne font pas partie du périmètre autorisé et n'ont pas à être classées NC, hormis si le carrier a fait connaître un projet d'extension à court terme. En revanche, les parcelles autour du lieu-dit « Le Mesnil » peuvent être ajoutées puisqu'elles font partie de l'emprise autorisée par l'arrêté préfectoral.



3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sont régies par l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme et non l'article L. 123-1-4. Il convient de mettre à jour la référence au code de l'urbanisme ainsi que la rédaction de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme cité en page 2 afin d'y intégrer les évolutions introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

De manière générale, il convient de veiller à mettre en adéquation les informations de densité, superficie et dénomination des secteurs, nombre de logements à produire, entre les chapitres « urbanisation générale », « organisation globale » et les encadrés des schémas de synthèse des OAP de chaque commune.

Dans les secteurs en bordure de routes classées « à grande circulation » non urbanisés à ce jour, les marges de recul liées à l'application de la loi « Barnier » doivent être reportées sur les OAP.

4 - Règlement littéral

A – Observations sur les dispositions générales

Article 8 – Voirie, accès et stationnement

Au paragraphe « 1.2. Voirie », le dernier alinéa stipule que « la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces ».

Cette notion étant trop floue, il doit être précisé que les largeurs importantes des voies (6 mètres de large et plus) favorisent les vitesses excessives.

En termes de sécurité routière et en référence au guide du CEREMA (Voirie urbaine – guide d'aménagement), il doit être favorisé des largeurs de voies compatibles avec la vitesse recherchée (30 km/h, 50 km/h), suivant la fonction des voies (desserte, distribution et voies à fonction circulatoire prépondérante). Sur les voies de lotissements d'une largeur inadaptée, il est logiquement constaté des vitesses excessives, d'où la nécessité d'y aménager des dispositifs permettant de réduire la vitesse (écluses, plateaux…).

Aux paragraphes « 2.1. Restriction d'accès » et « 2.2. Reculs en bordure des voies classées à grande circulation », la mention de la RD 57 (axe Laval – Le Mans) impactant le nord de Bazougers doit être ajoutée.

Au paragraphe « 2.2. Reculs en bordure des voies classées à grande circulation », il doit être précisé que pour les RD 20 et RD 21, le classement de « route à grande circulation » débute au carrefour du Bois de Bergault à Arquenay.

B – Observations propres à chaque zone du PLUi

Article 6 des zones U, AU, A et N du PLUi

Cet article relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doit être précisé afin d'assurer une qualité et une cohérence du cadre de vie et de l'identité du territoire.

Concernant l'aspect des constructions, il est indiqué que les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Il convient d'être plus précis (exemple : la conception des nouvelles constructions doit conduire à des volumes simples et des façades harmonieuses entre elles).

Concernant les façades :

- il convient de reprendre les invariants locaux vernaculaires afin de ne pas faire des constructions récentes, un modèle à copier et ainsi voir disparaître les caractéristiques identitaires des bourgs ;
- il est préférable de ne pas ouvrir la possibilité d'utiliser les couleurs vives en façade. Il convient de rester sur un nuancier traditionnel ou de préciser ces teintes.

Règlement des zones U et AU

Les zones UE et AUE sont dédiées aux activités artisanales et industrielles (page 36). L'article 1 précisant les destinations et usage des sols ne peut donc pas y interdire la destination « artisanat et commerce de détail » (page 39). En revanche, il peut l'autoriser sous conditions en précisant que seul l'artisanat y est autorisé, le commerce de détail étant priorisé en cœur de bourg (zones UA et UB).

Les principes d'aménagement des OAP doivent être traduits dans le règlement des zones UB et AU.

Pour les zones AU, il s'agit notamment de traduire les principes d'aménagement en matière d'implantation des constructions pour tenir compte des marges de recul le long des axes à grande circulation, de préservation et/ou création de haies, cheminements doux, etc.

Les marges de recul le long des axes routiers classés à grande circulation ne s'appliquant qu'en dehors des zones urbanisées, elles ne s'appliquent pas aux zones U. En page 42, le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et faisant référence aux indications contraires sur les documents graphiques des zones UB, UE, UEC, UL et UT, n'a donc pas lieu d'être.

Règlement des zones A et N

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisations des changements de destination, il est nécessaire de préciser dans les définitions, ce qu'on entend par « qualité architecturale » et « matériaux de fortune ou de récupération » (pages 66 et 78).

À l'article 4 (pages 69 et 84) relatif à l'emprise au sol des constructions dans les STECAL, il convient de préciser une surface en valeur absolue pour limiter l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes, plutôt qu'un pourcentage de l'unité foncière difficile à apprécier et à justifier.

L'article 6 des zones A et N (pages 71 et 86), doit introduire des prescriptions particulières liées à la TVB, telles que clôtures perméables pour la faune, non entrave à la continuité écologique (faune piscicole), etc.

L'article 7 des zones A et N (pages 72 et 87) peut recommander la plantation de haies afin de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes (longueur, hauteur) et faciliter leur insertion paysagère, notamment à proximité des agglomérations.

5 - Annexes

Servitudes d'utilité publiques (SUP)

Les annexes relatives aux SUP doivent comporter une liste détaillée de l'ensemble des servitudes, en plus de leur représentation graphique, indépendante de la légende des plans.

Les plans matérialisent d'autres servitudes que celles mentionnées dans le « porter à connaissance » de l'État. La liste des SUP doit donc être complétée pour y faire figurer les servitudes ajoutées, ainsi que leur gestionnaire et les communes impactées. Il s'agit notamment des servitudes JS1, T4 et T8.

Captages d'eau potable

L'annexe « 4.f » localise sur un plan, les périmètres de protection des captages d'eau potable qui constituent une servitude d'utilité publique (AS1). Ils figurent déjà sur les plans des SUP. Ce dossier « 4.f » n'a donc pas lieu d'être puisqu'il fait doublon avec le fichier des SUP « 4.a ». En revanche, les arrêtés instaurant les servitudes AS1 mentionnent des restrictions et maîtrises d'urbanisation et d'usage des sols. Ces arrêtés doivent être annexés au fichier des SUP « 4.a ».

Annexe 80

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale
des territoires

REÇU LE
29 JUIN 2017
C.C. PAYS MESLAY-GREZ

Laval, le 26 JUIN 2017

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le président
Communauté de communes du pays de Meslay-Grez
Pôle intercommunal
1 voie de la Guiternière
53170 Meslay-du-Maine

Affaire suivie par : Christian Lepage
Mel : christian.lepage@mayenne.gouv.fr
Tél. 02 43 67 88 15- **Fax :** 02 43 56 98 84

Objet : Observations sur PADD du PLUi consécutif à l'examen en CDPENAF du 11 mai 2017

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été examiné en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 11 mai dernier.

Même si cet examen ne revêt aucun caractère réglementaire à ce stade des études, il a permis aux membres de la commission de prendre connaissance des orientations de votre projet en vue de faciliter l'examen final lorsque celui-ci sera arrêté. En outre, je ne doute pas que les échanges qui se sont tenus vont vous permettre de qualifier vos choix à venir quant à ce projet. Ce courrier a pour objet de vous formaliser les observations émises par la CDPENAF.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) a défini au travers d'une analyse multicritères une armature territoriale articulée autour d'un pôle structurant : Meslay du Maine, de pôles de proximité : Bazougers, Villiers-Charlemagne, Grez-en-Bouère, Bouère, Val-du-Maine et de communes périphériques. Le projet de PLUi entend s'appuyer sur cette structure pour permettre un développement équilibré du territoire.

Le taux de croissance moyenne annuelle entre 2013 et 2033 très volontariste de 0,95 % est légèrement inférieur à celui (1,1%) prévu au SCoT. Ce taux est revu à la baisse pour tenir compte des dernières statistiques de l'INSEE (calcul du SCoT effectué sur la base de 13 800 habitants en 2013 contre 13 922 selon l'INSEE).

Par ailleurs, à partir du constat du diagnostic d'une légère accélération du desserrement des ménages (vieillissement de la population, familles monoparentales, phénomène de décohabitation,...), la taille des ménages est établie à 2,28 entre 2013 et 2033. Le projet de PADD du PLUi prévoit néanmoins la nécessité de construire 110 logements par an jusqu'en 2033, correspondant précisément à l'objectif de production de logements du SCoT. Il est noté que ce besoin en logements est supérieur à l'évaluation de 100 logements/an définie au plan départemental de l'habitat (PDH) pour la période 2015-2020.

Ce différentiel du taux d'évolution démographique et besoin de logements identique entre le SCoT et le projet de PADD du PLUi nécessite un éclairage particulier alors qu'il ressort du diagnostic, une production moyenne de 78 logements par an sur le territoire de la communauté de communes entre 2004 et 2013.

Il est pris note de la politique commerciale suivante :

- implantation des grandes surfaces (> 1 000 m²) uniquement à Meslay-du-Maine ;
- implantation possible des commerces de taille intermédiaire (300 m² à 1 000 m²) au sein des pôles principaux ;
- maintien des commerces de proximité en cœur des bourgs.

La commission rappelle la nécessité de développer l'offre commerciale tout en veillant à modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels et à ne pas dévitaliser les cœurs de bourg des commerces existants.

Sur ce point, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) participent à la mise en œuvre du PADD du PLUi et la commission vous encourage à en concevoir autant que nécessaire en vue de préserver les fonctionnalités des cœurs de bourg (commerces, densité de logements, économie d'espace, mixité sociale, accessibilité, voies douces, qualités des espaces publics...).

Il est noté que les initiatives de renouvellement urbain seront favorisées à partir d'un diagnostic foncier spécifique par commune qui a permis d'apprécier le potentiel de constructibilité en renouvellement urbain.

Par ailleurs, il est observé que le bocage est peu cité. L'élaboration du PLUi constitue une opportunité pour améliorer la connaissance du bocage et un moyen d'en assurer sa préservation tout en permettant des possibilités d'évolution (principe éviter, réduire, compenser).

Il est suggéré d'ajouter des références aux labels et signes de qualité (AOP Maine-Anjou, AOC Pommeau du Maine).

Enfin, il est rappelé qu'en matière de préservation des espaces agricoles, vous pouvez vous référer à la charte « agriculture et urbanisme » de la Mayenne. Concernant l'évolution du bâti en secteurs agricoles et naturels du futur PLUi, des modalités ont été validées en CDPENAF du 10 décembre 2015 et vous ont été communiquées par un courrier en date du 10 août 2016.

Mes services et plus particulièrement le pôle territorial sud Mayenne se tiennent à votre disposition pour vous communiquer des informations complémentaires, si vous le souhaitez.

Le directeur départemental
des territoires

Alain Prol

ENQUETE PUBLIQUE

Département de la Mayenne

Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez

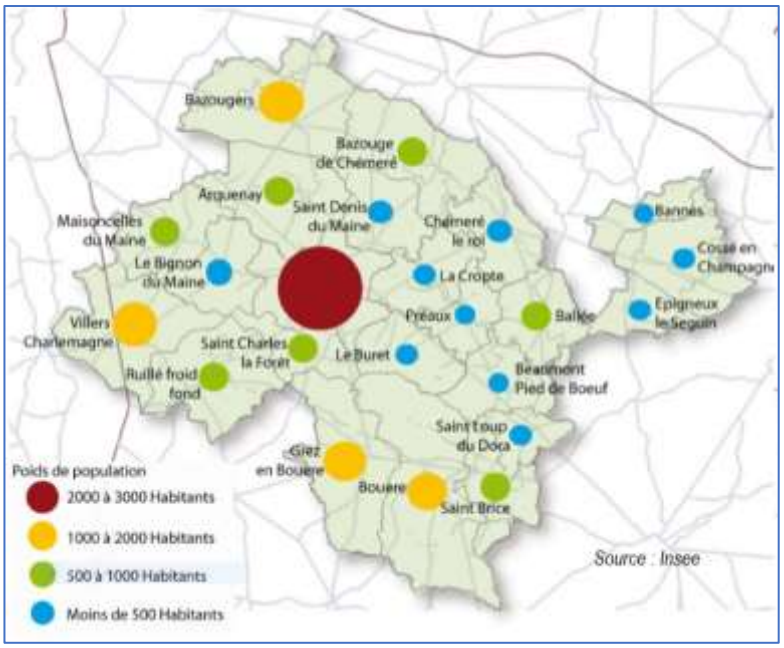
Abrogation des cartes communales d'Arquenay, Beaumont Pied de Bœuf, Cossé en Champagne, Saint Charles la Forêt, et Épineux le Seguin.

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Enquête publique unique du samedi 3 octobre 2020 à 9 heures

au mercredi 4 novembre 2020, à 17 heures 30.



La commission d'enquête

Président : Daniel BUSSON

Membres : Marcel Thomas, Jean-Michel Pottier

Table des matières

1. GÉNÉRALITÉS 3

1.1. Préambule 3

1.2. Rappel du cadre juridique et réglementaire 3

2. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET 4

3. RAPPEL DES TEMPS FORTS DE L'ENQUÊTE 5

3.1. La préparation de l'enquête 5

3.2. Le déroulement de l'enquête 6

3.3. Le bilan de l'enquête 6

4. CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE 6

4.1. Sur la forme 7

4.1.1. Sur le dossier d'enquête 7

4.1.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête 7

4.1.3. Sur le dépôt des observations, leur mise à disposition du public et leur prise en compte 7

4.2. Sur le fond 8

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE : 9

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Préambule

L'enquête publique fait suite à la concertation préalable engagée fin 2015 et représente un temps fort de l'information et de la participation citoyenne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Meslay Grez, dans la mesure où elle constitue la dernière consultation du public avant l'approbation définitive du PLUi par les élus de la communauté de communes.

Après son approbation, le PLUi est destiné à remplacer les différents documents d'urbanisme communaux. De ce fait, la procédure intègre l'abrogation de 5 cartes communales d'Arquenay, Beaumont Pied de Bœuf, Cossé en Champagne, Saint Charles la Forêt, et Épineux le Seguin.

L'enjeu est de taille puisque le document réglementera le droit des sols, dans le respect des obligations définies par les textes législatifs et règlementaires en vigueur, mais également en prenant en compte les grands objectifs retenus par la Communauté de Communes en matière de développement économique, d'habitat et de protection de l'environnement à l'horizon 2030, avec l'ambition de faciliter les déplacements par l'utilisation des transports en commun et des modes actifs, avec la volonté de maitriser la consommation d'espace, de favoriser la production et la consommation d'énergies renouvelables locales et l'ambition d'améliorer la couverture de l'ensemble du réseau en très haut débit.

1.2. Rappel du cadre juridique et réglementaire

La commission d'enquête a été désignée par décision N° 20000014/44, en date du 16 juillet 2020, par Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal administratif de Nantes. Elle était constituée comme suit :

- **Président** : Monsieur Daniel Busson, cadre bancaire retraité,
- **Deux membres titulaires** :
  - Monsieur Marcel Thomas, directeur général des services de Laval Agglomération en retraite,
  - Monsieur Jean-Michel Pottier, cadre bancaire en retraite.

La Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez était à la fois le porteur du projet et l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

Le projet de PLU intercommunal était soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à ses articles L 121-1 à L 121-51, L 131-4 à L 131-7, L 151-48 et R 153-2 à R 153-10.

Le Législateur n'a pas prévu de procédure spécifique pour l'abrogation des cartes communales. Le code de l'urbanisme prévoit uniquement deux procédures : une procédure pour l'élaboration des cartes communales (articles L163-4 à L163-7) et une procédure de révision (article L163-8). **Lorsque l'abrogation d'une carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), l'application du parallélisme des formes permet de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes. Il suffit de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLUi et de veiller à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLUi et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du Préfet.**

C'est pourquoi l'enquête publique a respecté les prescriptions des articles L123-1 à L 123-19 et R 123-24 du code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

L'enquête publique a été conduite durant 33 jours consécutifs, du samedi 3 octobre 2020 à 9h00 au mercredi 4 novembre 2020 à 17h30, conformément à l'arrêté communautaire n° 0A14092020 en date du 14 septembre 2020 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, au siège de l'enquête et dans les 22 communes membres de la Communauté de Communes, dont les 5 communes couvertes par une carte communale : Arquenay, Beaumont Pied de Bœuf, Cossé en Champagne, Saint Charles la Forêt, et Épineux le Seguin (Epineux le Seguin étant désormais commune associée de la nouvelle commune Val du Maine).

2. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le PLUi, destiné à se substituer aux 5 cartes communales, s'est construit avec les 22 communes concernées, en concertation avec les différents acteurs du territoire métropolitain, autour d'un dialogue avec les habitants.

Le développement économique s'appuie sur l'armature du territoire : 1 pôle structurant, Meslay du Maine, les 5 pôles de proximité, Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Val de Maine et les autres communes périphériques.

Le PADD, pièce maitresse du PLUi, exprime le projet pour la Communauté de Communes pour les dix ans à venir. L'ambition est d'accueillir 1 700 nouveaux habitants qui entraineront un besoin de 1 100 logements, 220 en densification du parc existant, et 880 logements en extension urbaine. Cette ambition doit profiter à l'ensemble des communes.

Sur la période 2001 à 2013, 90 hectares avaient été consommés pour l'habitat. La consommation des 10 prochaines années, avec 64,3 hectares, est réduite de 15%. Par ailleurs, 42,3 ha sont affectés au développement économique pour les 10 ans à venir, auxquels s'ajoute 10 ha pour la période 10 à 20 ans.

Pour organiser l'urbanisation, différents outils sont utilisés : les OAP de secteurs qui définissent des principes généraux d'aménagement afin d'assurer une cohérence et une homogénéité à l'échelle du territoire (41 OAP en extension urbaine et 13 OAP en densification du parc de logements existants auxquelles s'ajoutent 12 OAP à vocation économique). Pour prendre en compte la particularité du territoire, 91 STECAL ont été délimités (43 destinés aux activités économiques, 14 aux activités touristiques, 23 aux aménagements et installations légères de loisirs et 11 aux hameaux).

Le règlement décline les différents zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le règlement graphique comprend les plans de zonage, des hauteurs, du coefficient « Nature », les plans des servitudes d'utilité publiques.

3. RAPPEL DES TEMPS FORTS DE L'ENQUÊTE

3.1. La préparation de l'enquête

Cette enquête a fait l'objet d'une préparation par les services de la Communauté de Communes, en collaboration avec les membres de la commission d'enquête. La désignation, pour chacune des communes, d'un commissaire enquêteur référent par la commission d'enquête a largement facilité la communication et le travail d'organisation dans un contexte sanitaire contraignant. Les déplacements des commissaires enquêteurs dans chacune des communes pour une visite des lieux, les rencontres avec les maires des communes, et la communication sur le rôle de chacun des acteurs a été de nature à assurer le bon respect des procédures.

La publicité de l'enquête a été effectuée par voie de presse, par affichage dans les mairies et en différents lieux du territoire, et sur le site internet dans le respect des délais réglementaires. Comme indiqué dans le rapport, des moyens complémentaires (site internet des communes, communication presse ou dans les bulletins municipaux, panneaux d'affichage lumineux, distribution ou mise à disposition de flyers, …) sont venus compléter la publicité légale.

Une rencontre a été programmée entre les membres de la commission d'enquête, le cabinet d'étude, les services et les élus de la Communauté de Communes pour une présentation du dossier d'enquête et des avis des PPA. Ces services sont restés disponibles pour répondre aux demandes d'informations complémentaires sollicités par les membres de la commission d'enquête ou intervenir à la demande de la commission pour apporter des informations ou précisions lors des rencontres programmées durant l'enquête.

3.2. Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été conduite conformément à l'arrêté d'organisation communautaire n° 04A14092020 en date du 14 septembre 2020 au Pôle intercommunal, siège de l'enquête et dans les 22 communes membres de la Communauté de Communes.

La commission d'enquête a tenu 24 permanences au Pôle intercommunal et dans les 22 communes Pays de Meslay Grez. Les conditions d'accueil du public ont été tout à fait satisfaisantes. La commission d'enquête a pu recevoir la totalité des 126 personnes qui se sont présentées, avec des délais d'attente raisonnables. La répartition des visites dans chacune des communes est présentée au chapitre 8.4.2 du rapport.

3.3. Le bilan de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et aucun incident n'est à noter. Les temps d'échange et de dialogue avec le public sont restés courtois et constructifs. Toutefois, certaines personnes ou associations sont apparues déterminées à défendre leur position sur certains points sensibles, tels que la protection du bocage et le positionnement de la zone d'activités à Meslay du Maine, en relation avec le projet de contournement de la commune. Les membres de la commission ont reçu trois associations environnementales, en dehors des permanences (cf. paragraphe 8.5 du rapport d'enquête).

147 observations ont été déposées durant l'enquête, dont 48 doublons ou observations multiples. Il ressort que l'enquête publique a mobilisé 120 déposants. **Aucune observation n'a concerné l'abrogation des cartes communales. Par ailleurs, les personnes publiques associées n'ont fait aucune remarque sur ces abrogations.**

4. CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pour exprimer son avis, la commission d'enquête a effectué une étude approfondie de l'ensemble du dossier d'enquête publique. Les visites des lieux, les divers entretiens avec les services de la Communauté de Communes, les permanences d'accueil du public, les investigations menées et les observations recueillies ont aussi contribué à forger l'opinion de la commission d'enquête sur la cohérence globale de ce PLUi vis-à-vis de la réglementation et des orientations actuelles de l'urbanisme.

4.1. Sur la forme

4.1.1. Sur le dossier d'enquête

Le dossier d'abrogation a été réalisé par le cabinet d'études Citadia Angers. Il présentait la démarche d'élaboration du PLUi destiné à remplacer les cartes communales, un outil plus complet qui permet de définir différents types de zones urbaines, de zones agricoles et naturelles, contrairement aux cartes communales qui ne définissent que les zones constructibles ou non constructibles.

Une présentation est produite pour chaque commune, comprenant sa surface, la localisation dans le Pays de Meslay Grez, la date d'approbation de la carte communale et la carte de zonage.

4.1.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'enquête a été conduite dans les formes prévues par le code de l'environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et R123-1 à R123-27, et dans le respect de l'arrêté d'organisation de l'enquête.

L'affichage réglementaire a été mis en place, aux abords des sites concernés, dans chacune des mairies constituant la Communauté de Communes, et y a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

L'information par voie de presse (dans deux journaux différents) a bien été réalisée conformément aux prescriptions en vigueur.

En plus du dossier papier, le public pouvait consulter le dossier numérisé sur le site internet ou sur un poste informatique mis à sa disposition à la Communauté de Communes. 2 dossiers complets étaient disponibles au Pôle intercommunal et à la mairie de Meslay du Maine. Un dossier allégé était disponible dans les 21 autres communes.

24 permanences, dont une dans chacune des communes concernées par l'abrogation d'une carte communale, ont été tenues par les membres de la commission d'enquête.

4.1.3. Sur le dépôt des observations, leur mise à disposition du public et leur prise en compte

Toutes les modalités réglementaires mentionnées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête ont bien été mises en œuvre pour permettre le dépôt des observations.

Conclusion sur la forme : La commission d'enquête considère que le dossier soumis à l'enquête permettait une bonne information du public, que les règles en vigueur concernant l'information et à la participation du public à l'enquête publique ont été respectées.

4.2. Sur le fond

La commission d'enquête souligne les avantages apportés par le PLU intercommunal comparés à ceux des cartes communales existantes :

D'une façon générale, le PLUi est un projet de territoire qui couvre l'ensemble du Pays de Meslay Grez et qui organise les synergies entre les 22 communes le composant. Le PLUi a structuré le territoire en classant ces 5 communes dans dans les communes périphériques, avec un rôle défini pour celles-ci.

Concernant l'habitat : Les cartes communales ne mentionnent que 2 types de zones, celles qui sont constructibles et celles qui ne le sont pas. Le PLUi organise l'urbanisation dans chacune des communes, avec des zones constructibles en extension urbaines couvertes par des Opérations d'Aménagement et de Programmation ; ce qui permet une urbanisation qualitative, tout en veillant à une consommation économe des espaces agricoles et naturels, par une bonne intégration dans les éléments paysagers existants, par une préservation de l'environnement et par l'aménagement de cheminements doux. Le PLUi définit clairement les règles de construction de logements dans les hameaux existants.

Concernant le développement économique : Le PLUi vise au maintien des commerces de proximité dans ces communes. Au travers des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), il permet aux activités économiques, artisanales, touristiques ou de loisirs, installées en campagne de se développer.

Concernant l'environnement : Contrairement aux cartes communales, le PLUi apporte un cadre précis, notamment pour la protection du bocage, des zones humides, la prévention des risques naturels et technologiques.

Concernant la mobilité : Le PLUi permet de mettre en œuvre une stratégie de mobilité cohérente avec le caractère rural du territoire.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, la commission d'enquête estime que le bilan des avantages du PLUi est largement positif.

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Au vu des conclusions développées ci-dessus, la commission d'enquête, à l'unanimité estime que :

- En l'absence d'une procédure d'abrogation des cartes communales dans le code de l'environnement, la procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez était applicable et a été respectée,
- Le dossier présenté au public était d'un accès facile pour tout public,
- La participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants, et les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité,
- Le bilan des avantages du PLU intercommunal, comparé à ceux des cartes communales, est largement favorable

Par ces motifs, la commission d'enquête donne un AVIS FAVORABLE à l'abrogation des cartes communales d'Arquenay, Beaumont Pied de Bœuf, Cossé en Champagne, Saint Charles la Forêt, et Épineux le Seguin.

Meslay du Maine, le 21 décembre 2020,

Daniel BUSSON



Président de la commission d'enquête

Marcel THOMAS



Membre de la commission d'enquête

Jean-Michel POTTIER



Membre de la commission d'enquête

ENQUETE PUBLIQUE

Département de la Mayenne

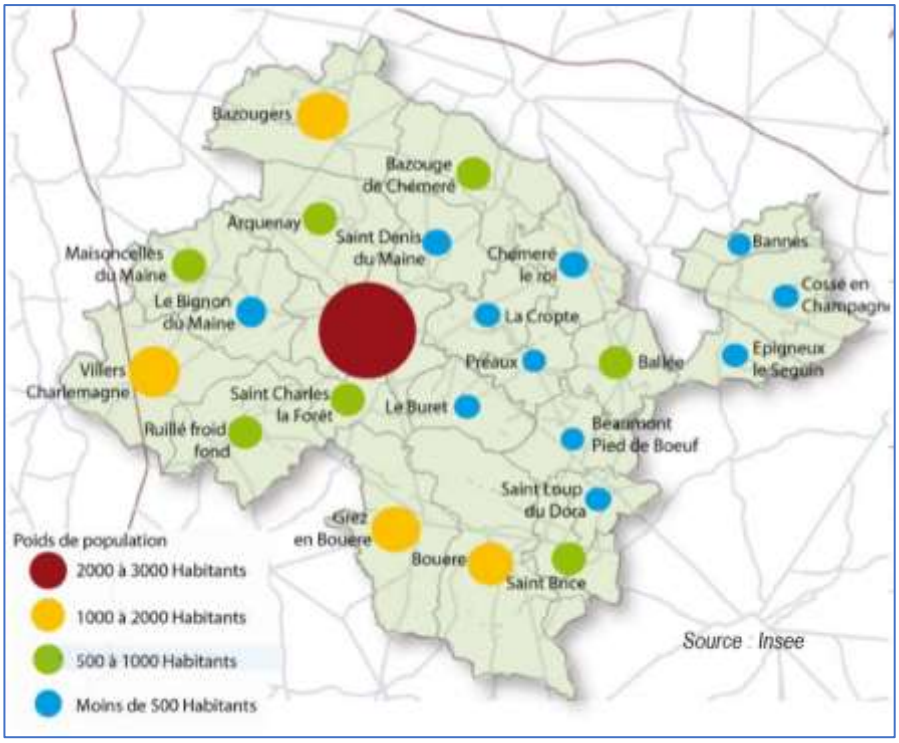
Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez

Plan local d'urbanisme intercommunal

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Enquête publique unique du samedi 3 octobre 2020 à 9 heures

au mercredi 4 novembre 2020, à 17 heures 30.



La commission d'enquête

Président : Daniel BUSSON

Membres : Marcel Thomas, Jean-Michel Pottier

Table des matières

Glossaire 3

1. GÉNÉRALITÉS 4

1.1. Préambule 4

1.2. Rappel du cadre juridique et réglementaire 4

2. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET 5

3. RAPPEL DES TEMPS FORTS DE L'ENQUÊTE 6

3.1. La préparation de l'enquête 6

3.2. Le déroulement de l'enquête 6

3.3. Le bilan de l'enquête 7

4. CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE 9

4.1. Sur la forme 9

4.1.1. Sur le dossier d'enquête 9

4.1.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête 10

4.1.3. Sur le dépôt des observations, leur mise à disposition du public et leur prise en compte 11

4.2. Sur le fond 12

4.2.1. Sur l'habitat 12

4.2.2. Sur le développement économique 13

4.2.3. Sur l'environnement 15

4.2.4. Sur la mobilité 17

4.3. Sur la prise en compte des observations du public 18

4.4. Sur la prise en compte de l'avis de la MRAe et des personnes publiques associées 19

4.5. Sur l'intérêt général du projet 19

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE : 19

Glossaire

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers
DDT : Direction Départementale des Territoires
DOO : Document d'orientation et d'objectifs
EBC : Espace boisé classé
EIE : État Initial de l'Environnement
LGV : Ligne à grande vitesse
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
PADD : Plan d'aménagement et de développement durable
PLH : Plan local De l'habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPRI : Plan de Protection des Risques d'Inondation
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
TVB : Trame verte et bleue
ZNIEFF / Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Préambule

L'enquête publique, qui fait suite à la concertation préalable engagée fin 2015, représente un temps fort de l'information et de la participation citoyenne, dans la mesure où elle constitue la dernière consultation du public avant l'approbation définitive du PLUi par les élus de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez. Après son approbation, le PLUi est destiné à remplacer les différents documents d'urbanisme communaux. De ce fait, la procédure intègre l'abrogation des 5 cartes communales d'Arquenay, Beaumont Pied de Bœuf, Cossé en Champagne, Saint Charles la Forêt, et Épineux le Seguin.

L'enjeu est de taille puisque le document réglementera le droit des sols dans le respect des obligations définies par les textes législatifs et règlementaires en vigueur, mais prendra également en compte les grands objectifs retenus par la communauté de communes en matière de développement économique, d'habitat et de protection de l'environnement à l'horizon 2030, avec l'ambition de faciliter les déplacements par l'utilisation des transports en commun et des modes actifs, avec la volonté de maitriser la consommation d'espace, de favoriser la production et la consommation d'énergies renouvelables locales et la volonté d'améliorer la couverture de l'ensemble du réseau en très haut débit.

1.2. Rappel du cadre juridique et réglementaire

La commission d'enquête a été désignée par décision N° 20000014/44, en date du 16 juillet 2020, par Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal administratif de Nantes. Elle était constituée comme suit :

- **Président** : Monsieur Daniel Busson, cadre bancaire retraité,
- **Deux membres titulaires** :
  - Monsieur Marcel Thomas, directeur général des services de Laval Agglomération en retraite,
  - Monsieur Jean-Michel Pottier, cadre bancaire retraité.

La Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez était à la fois le porteur du projet et l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

Le projet de PLU intercommunal était soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à ses articles L 121-1 à L 121-51, L 131-4 à L 131-7, L 151-48 et R 153-2 à R 153-10.

L'enquête publique a respecté les prescriptions des articles L123-1 à L 123-19 et R 123-24 du code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

L'enquête publique a été conduite durant 33 jours consécutifs, du samedi 3 octobre 2020 à 9h00 au mercredi 4 novembre 2020 à 17h30, conformément à l'arrêté communautaire n° 0A14092020 en date du 14 septembre 2020 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, au siège de l'enquête fixé au pôle intercommunal et dans les 22 communes membres de la Communauté de Communes : Arquenay, Bannes, Bazougers, Beaumont Pied de Bœuf, Bouère, Chémeré le Roi, Cossé en Champagne, Grez en Bouère, La Bazouge de Chémeré, La Cropte, Le Bignon du Maine, le Buret, Maisoncelles du Maine, Meslay du Maine, Préaux, Ruillé Froid Fonds, Saint Brice, Saint Charles la Forêt, Saint Denis du Maine, Saint Loup du Dorat, Val du Maine (commune nouvelle regroupant Ballée et Épineux le Seguin), Villiers Charlemagne.

2. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le PLUi s'est construit avec les 22 communes concernées, en concertation avec les différents acteurs du territoire métropolitain, autour d'un dialogue avec les habitants.

Le PADD, pièce maitresse du PLUi, exprime le projet stratégique de la Communauté de Communes pour les dix ans à venir, qui s'articule autour de trois axes :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du territoire ;
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement.

La Communauté de Communes compte 13 922 habitants et son territoire s'étend sur 422 km², soit une densité de 33 habitants au km².

Le développement économique s'appuie sur l'armature du territoire : 1 pôle structurant, Meslay du Maine, les 5 pôles de proximité : Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Val de Maine et les autres communes périphériques.

L'ambition est d'accueillir 1 700 nouveaux habitants qui entraineront un besoin de 1 100 logements, 220 en densification du parc existant, et 880 logements en extension urbaine. Cette ambition doit profiter à l'ensemble des communes.

Sur la période 2001 à 2013, 90 hectares avaient été consommés pour l'habitat. La consommation des 10 prochaines années, avec 64,3 hectares, est réduite de 15%. Par ailleurs, 42,3 ha sont affectés au développement économique pour les 10 ans à venir, auxquels s'ajoute 10 ha pour la période 10 à 20 ans.

Pour organiser l'urbanisation, différents outils sont utilisés : les OAP de secteurs qui définissent des principes généraux d'aménagement afin d'assurer une cohérence et une homogénéité à l'échelle du territoire (41 OAP en extension urbaine et 13 OAP en densification du parc de logements existants auxquelles s'ajoutent 12 OAP à vocation économique). Pour prendre en compte la particularité du territoire, 91 STECAL

ont été délimités (43 destinés aux activités économiques, 14 aux activités touristiques, 23 aux aménagements et installations légères de loisirs et 11 hameaux).

Le règlement décline les différents zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le règlement graphique comprend les plans de zonage sur lesquels figurent les emplacements réservés.

3. RAPPEL DES TEMPS FORTS DE L'ENQUÊTE

3.1. La préparation de l'enquête

Cette enquête a fait l'objet d'une préparation par les services de la Communauté de Communes, en collaboration avec les membres de la commission d'enquête. La désignation, pour chacune des communes, d'un commissaire enquêteur référent par la commission d'enquête a largement facilité la communication et le travail d'organisation dans un contexte sanitaire contraignant. Les déplacements des commissaires enquêteurs dans chacune des communes pour une visite des lieux, les rencontres avec les maires des communes, et la communication sur le rôle de chacun des acteurs a été de nature à assurer le bon respect des procédures.

La publicité de l'enquête a été effectuée par voie de presse, par affichage dans les mairies et en différents lieux du territoire, et sur le site internet dans le respect des délais réglementaires. Comme indiqué dans le rapport, des moyens complémentaires (site internet des communes, communication presse ou dans les bulletins municipaux, panneaux d'affichage lumineux, distribution ou mise à disposition de flyers, …) sont venus compléter la publicité légale.

Une rencontre a été programmée entre les membres de la commission d'enquête, le cabinet d'étude, les services et les élus de la Communauté de Communes pour une présentation du dossier d'enquête et des avis des PPA. Ces services sont restés disponibles pour répondre aux demandes d'informations complémentaires sollicités par les membres de la commission d'enquête ou intervenir à la demande de la commission pour apporter des informations ou précisions lors des rencontres programmées durant l'enquête.

3.2. Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été conduite conformément à l'arrêté d'organisation communautaire n° 04A14092020 en date du 14 septembre 2020 au Pôle intercommunal, siège de l'enquête et dans les 22 communes membres de la Communauté de Communes.

La commission d'enquête a tenu 24 permanences au Pôle intercommunal et dans les 22 communes Pays de Meslay Grez. Les conditions d'accueil du public ont été tout à fait satisfaisantes. **La commission d'enquête a pu recevoir la totalité des 126**

personnes qui se sont présentées, avec des délais d'attente raisonnables. La répartition des visites dans chacune des communes est présentée au chapitre 8.4.2 du rapport. Il convient de rappeler que seule une permanence (Le Buret) s'est déroulée sans aucune visite.

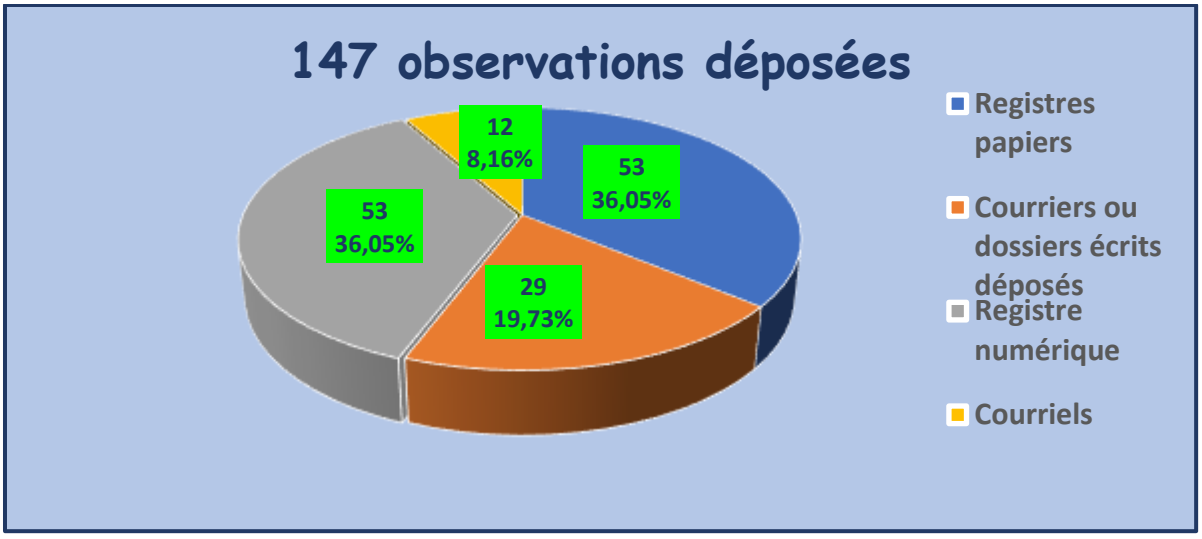
Le dossier était également consultable en ligne sur un **site internet qui a comptabilisé 425 visiteurs**, pour **1 088 visites** et près de **4 000 documents consultés ou téléchargés**.

Au regard des visites en permanence et sur le site internet, la commission d'enquête estime que ce sont environ **500 personnes qui se sont intéressées au projet de PLUi**.

3.3. Le bilan de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et aucun incident n'est à noter. Les temps d'échange et de dialogue avec le public sont restés courtois et constructifs. Toutefois, certaines personnes ou associations sont apparues déterminées à défendre leur position sur certains points sensibles, tels que la protection du bocage et le positionnement de la zone d'activités à Meslay du Maine, en relation avec le projet de contournement de la commune. Les membres de la commission ont reçu trois associations environnementales, en dehors des permanences (cf. paragraphe 8.5 du rapport d'enquête).

147 observations ont été déposées durant l'enquête, dont 48 doublons ou observations multiples. **Il ressort que l'enquête publique a mobilisé 120 déposants**.



Les observations déposées par voie numérique représentent 44,21 %. Ce chiffre s'explique en partie par le fait que les membres de la commission d'enquête ont

invité les personnes qui se sont présentées dans les permanences, à formuler leurs observations après avoir pris le temps de la réflexion et en soignant leur argumentation. Il s'explique également par la facilité de dépôts des observations sur le registre informatique mis en place, à la demande de la Communauté de Communes, par un prestataire informatique. Le registre papier et le dépôt de courriers ont néanmoins été significativement utilisés ; ce qui témoigne de l'existence et de la persistance d'une fracture numérique, plus particulièrement en milieu rural.

La commission d'enquête relève que peu d'observations portent une appréciation favorable ou défavorable sur le PLUi dans son ensemble. Les observations déposées ont concerné plus particulièrement certains aspects du projet ou des outils du PLUi. Les statistiques témoignent de la plus ou moins grande sensibilité du public à l'égard de certaines problématiques apparues au cours de l'enquête. Les plus prégnantes sont surlignées en couleur dans le tableau ci-dessous.

Concertation préalable, information, participation	Concertation préalable	1
	Modalités de consultation du dossier papier et numérique et facilité d'appropriation du dossier	1
	Modalités d'organisation de l'enquête publique	0
Habitat	Protection du patrimoine bâti	8
	OAP	6
Déplacement, stationnement	Déplacements	6
	Déplacements doux	11
	Stationnement	1
Environnement	Protection du patrimoine naturel - consommation des espaces naturels	5
	Protection de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques)	8
	Protection des zones humides	1
	Protection des zones boisées (EBC - EPP)	7
	Protection du bocage (haies)	32
	Risques naturels	3
	Nuisances (bruits, qualité de l'air, pollution diverses)	3
	Orientations choisies en matière d'énergie	4
Développement économique	Agriculture et consommation d'espace agricole	7
	Artisanat, industrie, zones d'activités	3
	Tourisme	3
Équipements	Équipements touristiques	2
PADD, règlement du PLUi	Orientation du PADD	2
	Demandes d'ajouts ou de modifications du règlement (autres que modifications de zonage	22
	Demandes de modification du zonage de parcelles situées en zones A (sauf abords des hameaux)	10
	Demandes de modifications de zonage de parcelles situées en zone N (sauf abords des hameaux)	4
	Demandes de modifications de parcelles situées à l'intérieur ou aux abords des hameaux	9
	Demandes de modifications de zonage de parcelles situées en zone U	7
	Demandes de modifications de zonage de parcelles situées en zone AU	4
	Demandes de changement de destination de bâtiments	34

	Demandes d'extension d'habitation	1
	Emplacements réservés	8
	Erreurs matérielles	9
	STECAL	9
Divers	Divers autres (observations en rapport avec l'EP)	3
	Hors objet de l'enquête	1
	Demande d'information en rapport avec le PLUi	1

Le recours à un registre numérique a facilité l'exploitation des observations et permis de repérer les différentes thématiques formulées.

La commission d'enquête a procédé à une analyse de l'ensemble des observations recueillies. Chacune des observations a fait l'objet d'une synthèse, reportée dans un tableau classé par commune, lequel a été remis à la communauté de communes.

4. CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pour exprimer son avis, la commission d'enquête a effectué une étude approfondie de l'ensemble du dossier d'enquête publique. Les visites des lieux, les divers entretiens avec les services de la Communauté de Communes, les permanences d'accueil du public, les investigations menées et les observations recueillies ont aussi contribué à forger l'opinion de la commission d'enquête sur la cohérence globale de ce PLUi vis-à-vis de la réglementation, des orientations actuelles de l'urbanisme, et de sa cohérence avec les objectifs exposés dans le PADD.

4.1. Sur la forme

4.1.1. Sur le dossier d'enquête

Le dossier d'élaboration de ce PLUi a été réalisé par le cabinet d'études Citadia Angers. La procédure d'élaboration semble avoir été conduite dans le respect des règles édictées au code de l'urbanisme, notamment la concertation avec la population pendant la phase d'étude durant laquelle les différents acteurs ont pu contribuer à la co-construction du projet. Des réunions d'information ont été organisées et l'ensemble des citoyens a pu s'exprimer librement, en amont, sur ce projet. Cependant, des remarques auraient été formulées lors de la phase de concertation préalable sur la protection du bocage et la localisation de la zone d'activité Meslay / La Cropte et il est regrettable qu'elles n'aient pas été suffisamment intégrées dans le dossier.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public nous a paru complet et en conformité avec les dispositions des articles R.153-8 du CU et R.123-8 du CE. Il s'agissait

d'un dossier relativement volumineux, comportant une base communautaire et des données spécifiques à chaque commune. Le dossier papier nous a paru accessible pour le public. L'accès au dossier numérique, identique au dossier physique comme le prévoit la réglementation, a été facilité par le recours à un prestataire informatique, CDV Évènements.

Quelques difficultés d'interprétation ou de repérage sont toutefois apparues, tant pour le public que pour la commission d'enquête, en raison notamment des codes couleurs utilisés pour différencier les zonages (nuances difficiles à identifier sur le dossier numérique) et de la difficulté de repérage à partir des grands axes qui étaient peu visibles. Toutefois, les plans graphiques mis à la disposition du public comportaient les références cadastrales des parcelles.

L'examen du dossier par la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a entrainé une évaluation environnementale. L'avis délibéré de la MRAE était joint au dossier et il a fait l'objet d'un mémoire en réponse versé au dossier d'enquête.

Les avis des PPA nécessaires à la complétude du dossier ont bien été sollicités et obtenus, ils ont été joints au dossier d'enquête publique.

4.1.2. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'enquête a été conduite dans les formes prévues par le code de l'environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et R123-1 à R123-27, et dans le respect de l'arrêté d'organisation de l'enquête.

L'information par voie de presse, dans trois journaux différents (Ouest-France, Courrier de la Mayenne, Haut Anjou) a bien été réalisée conformément aux prescriptions en vigueur.

L'avis d'enquête a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête sur les panneaux d'affichage au pôle intercommunal et dans chacune des mairies, et dans les lieux les plus fréquentés identifiés par la Communauté de Communes ; il a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête. La Communauté de Communes a transmis au président de la commission d'enquête le plan des 42 lieux d'affichage sur l'ensemble du territoire. Un certificat d'affichage émis par la Communauté de Communes et par les 22 communes a été adressé au président de la commission à l'issue de l'enquête publique. Les membres de la commission d'enquête ont procédé à des contrôles aléatoires lors de la tenue des permanences. Une copie des articles parus dans la presse lui a également été remise (point presse organisé avant le début de l'enquête) . Les membres de la commission d'enquête ont par ailleurs constaté que les informations ont été publiées sur

les sites internet des communes, qu'un affichage sur les panneaux lumineux des communes a été mis en place, et que des flyers ont été distribués.

En plus du dossier d'enquête papier, le public pouvait consulter le dossier numérisé sur le site internet ou sur un poste informatique mis à sa disposition à la Communauté de Communes. 2 dossiers papier complets étaient disponibles au Pôle intercommunal et à la mairie de Meslay du Maine. Un dossier allégé était disponible dans les 21 autres communes.

24 permanences ont été tenues par les membres de la commission d'enquête et les 126 personnes qui se sont présentées ont été reçues individuellement. Une seule permanence (Le Buret) n'a enregistré aucune visite.

4.1.3. Sur le dépôt des observations, leur mise à disposition du public et leur prise en compte

Toutes les modalités réglementaires mentionnées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête ont bien été mises en œuvre pour permettre le dépôt des observations. Un registre était disponible au siège de l'enquête et dans chacune des communes et au Pôle intercommunal où il était également possible de déposer des dossiers papier. Les observations ont également été reçues par courrier postal au siège de l'enquête, ainsi que par voie dématérialisée.

La Communauté de Communes a choisi de publier sur un site internet dédié l'ensemble des observations, qu'elles soient déposées sur les registres, formalisées sur des supports papier ou adressées par courrier, ou encore déposées par voie dématérialisée. Cette disposition était mentionnée dans l'arrêté d'organisation de l'enquête. Une information du public concernant la protection des données personnelles était en ligne sur le site internet et avait été insérée dans tous les registres déposés dans les communes. Les observations ont été mises en ligne de façon régulière, au fur et à mesure de leur dépôt.

Conclusion partielle : La commission d'enquête considère que les prescriptions relatives à l'élaboration du projet, à la composition et à la qualité du dossier ont été respectées, et que les règles concernant l'information du public ont été observées. Elle souligne que les dispositifs d'information relatifs à l'enquête publique sont allés bien au-delà de la règlementation et qu'ils étaient adaptés aux enjeux de ce projet structurant. Quant au déroulement de l'enquête, l'ensemble des dispositions réglementaires ont également été respectées. La tenue de permanences dans toutes les communes était également de nature à faciliter une large participation du public.

4.2. Sur le fond

Le PLUi du Pays de Meslay Grez s'inscrit résolument dans le développement durable, c'est-à-dire qu'il s'appuie sur ses trois piliers, économique, social et environnemental. Et c'est bien dans ce cadre que la commission d'enquête porte son appréciation sur le projet soumis à l'enquête publique.

4.2.1. Sur l'habitat

L'habitat est l'un des 3 objectifs du PADD lequel vise à organiser un **développement résidentiel durable** à l'échelle du territoire.

Dans le SCoT approuvé en 2016, le taux de croissance démographique annuelle a été fixé à 0,95 %. Ce taux est maintenu dans le projet de PLUi. Au vu de la croissance ralentie ces dernières années, les ambitions peuvent apparaitre optimistes. Le territoire projette d'accueillir 1 700 nouveaux habitants durant la prochaine décennie ; ce qui générera un besoin de 1 100 logements, dont 80% sont prévus en extension urbaine, entrainant une consommation de 64,3 ha. Cette consommation est significative, d'autant plus que les zones ouvertes à l'urbanisation sont classées en 1AUH ; Les zones 2AUH, qui préparent l'urbanisation à plus long terme, couvrent à peine 5 hectares sur l'ensemble du territoire, soit moins de 10% de la surface prévue en extension urbaine. La Communauté de Communes n'a pas souhaité hiérarchiser l'ouverture de ces zones en adoptant un classement 2AUH pour de nouveaux secteurs. En l'absence de maitrise foncière suffisante, la commission d'enquête concède que l'urbanisation se fait bien souvent en fonction des opportunités d'acquisition des terrains.

La commission d'enquête note que les zones 1AUH sont couvertes par des OAP, qui assurent un encadrement cohérent des nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire en termes d'urbanisme, d'architecture et d'intégration dans le paysage.

Les densités de logements inscrites au SCoT sont respectées, avec une hiérarchisation adaptée suivant les communes. Dans les hameaux, les constructions ne sont autorisées que dans les dents creuses, et dans les écarts, elles sont purement et simplement interdites. Dans son rapport, la commission note le cas du hameau des Vignes à Bouère qui ne respecte pas ce principe et pour lequel elle recommande de retirer la parcelle C172 qui constitue une extension non conforme aux dispositions du PADD. Elle note également la demande de la commune de Ruillé Froid Fonds pour la création d'un STECAL qui ne lui parait pas justifiée.

La réponse aux besoins en termes de parcours résidentiels sont bien pris en compte, avec 54 logements aidés répartis sur l'ensemble du territoire (1/3 à Meslay du Maine, 1/3 dans les pôles de proximité et 1/3 dans les autres communes).

Il est spécifié que les opérations de constructions, qu'elles soient en renouvellement urbain ou en extension, devront respecter la règlementation en termes de performance énergétique.

Hormis dans deux communes où des études ou des projets sont en cours, les dispositifs d'assainissement des eaux usées sont en mesure de supporter l'augmentation de la population projetée.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, la commission d'enquête estime que l'urbanisation est correctement encadrée, qu'elle prend en compte les spécificités du territoire, et qu'elle se fait globalement dans le respect de l'environnement.
Elle recommande cependant à la communauté de communes :

- **D'ouvrir les zones d'urbanisation au fur et à mesure des besoins en veillant, autant que possible, à privilégier l'implantation des logements en priorité au plus près des centre-bourgs ;**
- **De reconsidérer sa position sur le périmètre de l'OAP hameau des Vignes, en retirant la parcelle C172, pour se mettre en conformité avec le PADD et ne pas créer de disparité avec les autres STECAL hameaux ;**
- **De renoncer à créer un STECAL hameau en sortie du bourg de Ruillé Froids Fonds comme demandé par des élus de la commune ;**
- **D'accompagner les ouvertures à l'urbanisation de l'adaptation des capacités d'épuration dans les deux communes concernées, La Bazouge de Chéméré et Saint Denis du Maine.**

4.2.2. Sur le développement économique

Le PLUi, dans ses objectifs, vise à pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité du territoire.

La commission d'enquête a noté une hiérarchisation cohérente des extensions urbaines à vocation économique entre le pôle structurant et les cinq pôles de proximité. Au global, cela représente une surface potentielle de 42,3 ha pour les 10 ans à venir, avec une possibilité d'extensions supplémentaires de 10 ha pour les 10 à 20 ans à venir. Quatre communes périphériques font par ailleurs l'objet d'une programmation de zone artisanale de moins de 1 ha. L'installation d'activités artisanales non polluantes sera également encouragée dans le tissu urbain constitué. Le secteur plus rural n'est pour autant pas oublié puisque 34 STECAL AE/NE vise le développement d'activités économiques sur l'ensemble des communes, y compris dans des hameaux, en permettant l'extension et le développement d'activités artisanales ou d'entreprises de travaux agricoles, ainsi que d'entreprises de travaux publics existantes. En complément, la volonté d'améliorer la couverture de l'ensemble du réseau en très haut débit est affirmée pour permettre le développement de nouvelles pratiques économiques (coworking, télétravail).

En matière d'activités commerciales, la même hiérarchisation est recherchée, dans un souci de maintien des commerces de proximité et par voie de conséquence de maintien de la population, dans le plus grand nombre de communes. Seule Meslay du Maine, pôle structurant, peut accueillir des commerces de plus de 1 000 m². La reconquête de la friche commerciale en entrée Ouest de la commune devra être privilégiée. De nouvelles surfaces de vente de 300 à 1 000 m² sont autorisées sur chacun des cinq pôles de proximité. Le PLUi prévoit également l'implantation de commerces de première nécessité (boucherie, boulangerie, presse, superette, …) de moins de 300 m² sur l'ensemble des communes du territoire, dans le tissu urbain et plutôt en centre-bourg.

Le Pays de Meslay Grez dispose de nombreux atouts touristiques liés à son patrimoine rural riche. Par de nombreux STECAL, le PLUi entend renforcer son offre touristique. 14 STECAL NT concernent le développement d'activités touristiques autour de l'hébergement (camping, hébergement de plein air, chambres d'hôte, gites). 23 STECAL NL ont trait à l'aménagement et aux installations légères de loisirs, notamment autour des plans d'eau. Enfin, 9 autres STECAL sont liés au développement d'activités économiques et touristiques, souvent adossées à des activités agricoles ou équines.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la commission d'enquête estime que les différentes facettes du développement économique sont bien prises en considération pour permettre de répondre aux besoins de la population et à l'attractivité du territoire. Toutefois, elle entend formuler des avis circonstanciés sur quatre points particuliers ayant trait au développement économique :

1-S'agissant de la ZA de Meslay/La Cropte, la commission d'enquête approuve la proposition de la Communauté de Communes de retenir un classement en 2AUE. Elle lui recommande de mettre à profit le temps qui lui serait nécessaire à l'acquisition des terrains et à la réalisation des réseaux de viabilisation avant tout reclassement en 1AUE pour, en lien avec la commune de Meslay du Maine, conduire une étude de contournement Nord de la ville. La commission d'enquête préconise de repositionner cette zone d'activités dans le secteur de la Guiternière, favorisant une densification de l'étalement urbain et une concentration des activités économiques.

2-S'agissant de la carrière de Maisoncelles du Maine, la commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes de prendre en considération les craintes émises par le propriétaire résidant à proximité immédiate du périmètre d'extension de la carrière en excluant les parcelles situées au-delà de la RD 575, le temps qu'un accord soit trouvé entre la société d'exploitation et ce propriétaire riverain ; ces parcelles pouvant être réintégrées ultérieurement dans le cadre d'une future révision du PLUi.

3-S'agissant des sites SEVESO, la commission d'enquête notant qu'aucun périmètre de protection ne figure autour de l'établissement Aprochim, classé site SEVESO seuil haut, recommande à la Communauté de Communes, a minima d'appliquer un rayon de protection au titre des risques technologiques pour la société Aprochim,

au mieux de se rapprocher du SDIS pour améliorer cette protection dans la perspective, notamment, d'urbanisation à l'Est du bourg de Grez en Bouère et à l'Ouest de celui de Bouère.

4-S'agissant du STECAL du Bois de Bergault, la commission d'enquête constate qu'il n'existe pas de projet formalisé à ce jour. En conséquence, l'impact d'un futur projet sur cette zone ZNIEFF sensible ne peut être évalué. La commission d'enquête demande à la Communauté de Communes l'abandon ce STECAL et sa suppression dans le PLUi. Une réserve sera faite sur ce point particulier.

4.2.3. Sur l'environnement

Le patrimoine naturel du Pays de Meslay Grez est riche et diversifié, il est constitué d'un paysage principalement bocager parsemé de bois et forêts, et dans lequel sont identifiées plusieurs zones d'intérêt écologiques remarquables : un site Natura 2000 « Vallée de l'Erve, 4 ZNIEFF de type 2 et les 2 espaces naturels sensibles (ENS) de la Vallée de l'Erve et de la rivière Mayenne. Si ce patrimoine est riche, il n'en est pas moins fragile avec, un bocage qui s'est transformé dans certains endroits en vastes zones de cultures, et des aménagements qui au fil des années ont considérablement réduit son emprise : urbanisation, LGV…

Les principaux enjeux environnementaux du projet de PLUI du Pays de Meslay-Grez sont : la modération de la consommation d'espace naturel et agricole, la préservation du patrimoine naturel et paysager, la maîtrise des risques pollutions et nuisances.

La commission d'enquête constate que malgré les ambitions affichées dans le dossier de présentation, leur traduction dans les règlements graphiques et écrits nécessite d'être complétée pour garantir une protection satisfaisante de l'environnement.

<u>Les haies bocagères :</u>

Ces éléments du paysage ont fait l'objet de nombreuses remontées de la part de la population. Lors de l'élaboration du PLUI, la méthodologie adoptée n'a pas permis de structurer un inventaire bocager de manière exhaustive et homogène sur l'ensemble du territoire communautaire. Les corridors écologiques terrestres, ou associés aux cours d'eau, ne sont pas clairement identifiés, et une partie de la trame bocagère définie dans la trame verte et bleue des documents supra- communaux n'est pas protégée.

La commission d'enquête estime que la protection des haies ou ce qu'il en reste, constitue un enjeu majeur du volet environnemental du PLUI et sa protection est essentielle dans le cadre de la préservation de la ressource en eau, du maintien de la biodiversité animale et végétale et de sa participation à la trame verte. Tout ceci se situant dans un contexte de réchauffement climatique accéléré. La commission d'enquête prend acte de l'engagement de la Communauté de Communes de réaliser un nouvel inventaire uniforme sur tout le territoire à partir de données satellite, mais souhaite que la possibilité offerte aux communes d'invalider les linéaires de haies à protéger ne

soit exercée qu'à la marge pour des haies qui n'existeraient plus. La commission d'enquête estime que l'inscription de la totalité des haies en loi paysage constitue la méthode la plus simple et la plus efficace pour protéger le bocage : toutes les haies et alignements d'arbres étant protégés, leur arrachage est soumis à autorisation et compensation.

Zones humides et cours d'eau :

L'inventaires des cours d'eau a permis de fournir des éléments suffisamment précis reportés au règlement graphique et ceux-ci semblent bien protégés par les dispositions du PLUi : les constructions sont interdites dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en zone A et N.

Le risque inondation est pris en compte dans le règlement écrit, mais le règlement graphique identifie des bâtiments pouvant changer de destination ou des zones d'aménagement futures sur des secteurs situés en zone inondable.

L'inventaire des zones humides fonctionnelles n'a été réalisé que sur 2 communes Meslay-du-Maine et Maisoncelles-du-Maine, ce sont les seules identifiées au règlement graphique, et préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour les autres communes, le règlement graphique reprend les périmètres des cartes pédologiques du conseil départemental et les périmètres de pré-localisation des zones humides de la DREAL des Pays-de-la-Loire. Cette procédure a eu pour conséquence d'identifier de vastes zones sur lesquelles il existe une présomption de zone humide et la Chambre d'agriculture ainsi que certains agriculteurs ont fait part de leur désapprobation concernant ce classement, bien que celui-ci n'engendre pas de contraintes spécifiques sur l'utilisation agricole de ces sols. De son côté, le règlement écrit précise simplement, qu'avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant au Code de l'environnement.

Dans son avis, l''autorité environnementale considère que le projet de PLUi n'a pas identifié précisément toutes les zones humides fonctionnelles situées dans les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, les inventaires n'ayant été que partiels et incomplets, notamment sur les STECAL. Cette identification pourrait induire la recherche d'alternatives d'implantations.

Au vu des éléments exposés ci-dessus,

La commission d'enquête préconise que les règlements écrits et graphique du projet soient corrigés en instaurant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de l'ensemble du réseau de haies bocagères et alignements d'arbres comme l'ont déjà décidé les communes de Saint Brice, La Bazouge de Chéméré ou Grez en Bouère. Une réserve sera mentionnée dans ce sens.

La commission d'enquête préconise de créer une commission communautaire, composée d'élus, d'agriculteurs, d'habitants et de représentants d'associations environnementales pour étudier les demandes d'arrachages de haies et les mesures compensatoires.

La commission d'enquête prend acte de l'engagement pris d'accroitre les cheminements doux à créer ou préserver inscrits au règlement graphique. Cette mesure souhaitée par nombre d'habitants et d'associations environnementales doit permettre de pérenniser les chemins communaux existants et toute la biodiversité associée, elle doit permettre également la réappropriation d'espaces publics qui contribuent à la qualité du paysage et au bien-être des habitants.

La commission d'enquête recommande d'identifier précisément les zones humides à l'intérieur de l'ensemble des zones d'urbanisation future. Dans son mémoire en réponse la communauté de communes s'y est engagée sur les OAP, la commission d'enquête préconise d'y inclure les STECAL et de mettre en œuvre une démarche d'évitement, de réduction et de compensation sur les zones concernées.

La commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes d'être attentive à l'accroissement de la population exposée aux zones inondables, que ce soient par le biais des bâtiments pouvant changer de destinations ou des OAP.

4.2.4. Sur la mobilité

Le PLUi, dans ses objectifs, vise à encourager de nouvelles pratiques de déplacement.

En territoire rural force est de constater que la voiture reste le moyen de locomotion privilégié. Les infrastructures routières sont donc indispensables au développement du Pays de Meslay Grez. Aussi seront-elles complétées ou améliorées.

Dans le même temps, l'offre de covoiturage sera développée, ainsi que l'implantation de bornes de recharge électrique doublée d'un accompagnement de la population aux changements de comportement.

Par ailleurs l'offre de transport en commun sera renforcée, non seulement vers les pôles urbains d'attractivité (Laval, Château-Gontier, Sablé sur Sarthe), mais également à l'intérieur du territoire, en améliorant l'offre existante tant sur les circuits que sur les plages horaires et hebdomadaires.

Le renforcement des déplacements doux sera également pris en compte (voies partagées, pistes cyclables, voies vertes, aménagements sécuritaires dans les centres bourgs et hameaux, stationnements cyclables au droit des équipements et services).

Au vu des éléments exposés ci-dessus, la commission d'enquête estime que les enjeux de la mobilité sont traités avec clairvoyance et que les spécificités de ce territoire rural sont bien prises en compte.

D'un point de vue de pure forme, elle note que la Communauté de Communes entend améliorer le repérage du tracé de la LGV et des voies routières sur le règlement graphique.

Elle note aussi avec satisfaction que la Communauté de Communes ne s'oppose pas à l'ajout de nouveaux cheminements, qu'ils soient dans le réseau PDIPR ou non. A ce sujet, elle lui recommande de mettre en place une procédure visant, en concertation avec les associations représentant les usagers, à définir une méthodologie pour recenser et intégrer ces nouvelles liaisons douces, dans un souci d'harmonisation sur tout le territoire.

Toutefois, la commission d'enquête constate que la Communauté de Communes ne s'est pas emparée d'un projet structurant pour le territoire en matière de mobilité, à savoir le contournement de Meslay du Maine. Elle recommande qu'en lien avec la commune une étude soit conduite dans les meilleurs délais pour définir le fuseau de cette voie de contournement, ce qui devrait permettre le repositionnement, dans le secteur de la Guiternière, de la ZA Meslay/La Cropte, mais également l'amélioration de la circulation et de la sécurité dans le centre urbain de nature à favoriser également son réaménagement.

4.3. Sur la prise en compte des observations du public

La Communauté de Communes a apporté une réponse motivée à chacune des observations déposées par le public, répertoriées dans le procès-verbal de synthèse. La commission d'enquête a procédé à une analyse individuelle de ces réponses en prenant en compte le cadre réglementaire et elle a émis un avis personnel pour chacune d'elles. Concernant les observations déposées par les associations environnementales, pour plus de clarté, la commission d'enquête a procédé à une analyse par thématiques. Les déposants pourront utilement s'y référer.

Les demandes individuelles qui respectaient le cadre règlementaire ont généralement reçu une réponse favorable de la Communauté de Communes. Et hormis quelques cas particuliers, notamment sur la protection de l'environnement, la commission d'enquête a partagé la position de la Communauté de Communes.

En synthèse, la commission d'enquête estime que l'enquête publique a joué pleinement son rôle en permettant au public de s'exprimer sur le projet et à la Communauté de Communes de donner une suite favorable à une majorité de demandes, améliorant ainsi le projet de PLUi.

4.4. Sur la prise en compte de l'avis de la MRAe et des personnes publiques associées

Suite à l'avis de la MRAe et des autres personnes publiques associées, la communauté de communes avait apporté des réponses qui ont été versées au dossier soumis à l'enquête publique. Les avancées proposées par le maitre d'ouvrage sont synthétisées dans le paragraphe 6.5 du rapport d'enquête. Dans son procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête a de nouveau questionné la communauté de communes sur certains aspects concernant les thématiques de l'habitat, du développement économique, de la mobilité et de l'environnement. Les réponses sont analysées au paragraphe 10.4 du rapport d'enquête et un avis est porté par la commission d'enquête sur chacune de ces thématiques dans les chapitres qui précèdent.

Au vu de l'ensemble des réponses apportées par la Communauté de Communes, la commission d'enquête considère :

- **Que des précisions et compléments utiles seront intégrées aux différents documents du PLUi permettant une meilleure appropriation par le public ;**
- **Que des avancées significatives sont consenties par la Communauté de Communes.**

4.5. Sur l'intérêt général du projet

Suite aux analyses menées, aux recommandations formulées et aux deux réserves qui suivent, la commission d'enquête estime que le projet finalisé de PLUi du Pays de Meslay Grez répondra à l'intérêt général et qu'il s'inscrira dans le développement durable.

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Au vu des conclusions élaborées ci-dessus, la commission d'enquête, à l'unanimité estime que :

- La réglementation concernant la procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez a été respectée,
- Le dossier présenté au public, bien que perfectible notamment sur le volet environnemental, était dans son ensemble détaillé et accessible au public,
- La participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants, et les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité,

- Le projet est globalement compatible avec les orientations du PADD du PLUi et les documents de portée supérieure et répond dans son ensemble à l'intérêt général,
- Un nombre significatif de modifications ou compléments préconisées par les PPA seront intégrées au PLUi,
- Certaines observations du public ont reçu d'ores et déjà une réponse positive et d'autres feront l'objet d'un examen ;
- Globalement, le projet s'inscrit dans le développement durable.

Par ces motifs, la commission d'enquête donne un <u>AVIS FAVORABLE</u> au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Meslay Grez,

<u>ASSORTI DE DEUX RESERVES</u> :

<u>Réserve n° 1</u> :
En l'absence de projet connu et de son incidence éventuelle sur le bois de Bergault, situé en zone sensible ZNIEFF, le STECAL du bois de Bergault devra être supprimé.

<u>Réserve n°2</u> :

La protection du bocage devra être renforcée ; pour ce faire :

- **Un inventaire de toutes les haies bocagères devra être réalisé à partir des données satellite et reporté sur le règlement graphique ; toutes ces haies devront faire l'objet d'une protection ;**
- **Une commission, qui pourrait être composée d'élu(s) communautaires et municipaux, de représentants d'associations environnementales et/ou d'habitants, sera chargée d'étudier les demandes d'arrachage, dans le cadre d'une démarche « éviter, réduire, compenser » ;**
- **Le règlement écrit sera complété pour prévoir les règles de compensation (règle préconisée : un pour un en cas de reconstitution d'une haie, un et demi pour un en cas de regarnissage d'une haie existante mais dégradée) ;**
- **Un état de suivi sera élaboré, avec un point zéro établi à partir de l'inventaire initial, et suivi annuellement en fonction des autorisations délivrées ;**
- **L'ambition d'atteindre 70 mètres linéaire de haies protégées à l'hectare de SAU devra être inscrite au PLUi et rester objectivée durant la durée du PLUi.**

Meslay du Maine, le 28 décembre 2020,

Daniel BUSSON



Président de la commission d'enquête

Marcel THOMAS



Membre de la commission d'enquête

Jean-Michel POTTIER



Membre de la commission d'enquête

ENQUETE PUBLIQUE

Département de la Mayenne

Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez

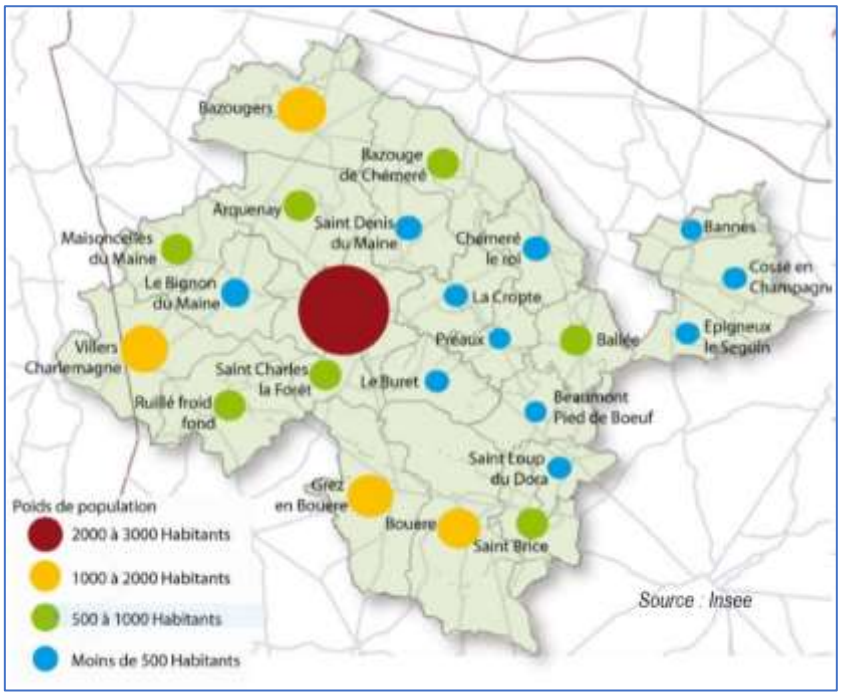
Plan local d'urbanisme intercommunal

Abrogation des 5 cartes communales

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Enquête publique unique du samedi 3 octobre 2020 à 9 heures

Au mercredi 4 novembre 2020, à 17 heures 30.



<u>La commission d'enquête</u>

Président : Daniel BUSSON

Membres : Marcel Thomas

Jean-Michel Pottier

Table des matières

Glossaire ____ *7*

1. DÉSIGNATION ET MISSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE ____ *8*

2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ____ *9*

2.1. Le projet soumis à l'enquête ____ 9

2.2. Le cadre juridique et réglementaire ____ 9

3. PRÉSENTATION DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL ____ *10*

3.1. Généralités ____ 10

3.2. Son élaboration – la concertation préalable ____ 10

3.3. Les grands objectifs du PADD ____ 12

3.3.1. Le projet, l'organisation territoriale ____ 12

3.3.2. L'habitat ____ 12

3.3.2.1. Les ambitions démographiques et les besoins en logements ____ 12

3.3.2.2. La consommation d'espace ____ 14

3.3.2.3. La mixité sociale et le parcours résidentiel ____ 14

3.3.2.4. La qualité thermique des nouvelles constructions et leur intégration ____ 14

3.3.3. L'offre de services ____ 15

3.3.4. Le développement économique et les équipements commerciaux ____ 15

3.3.5. Les déplacements ____ 17

3.3.6. Le paysage et l'environnement ____ 18

3.3.7. Le développement numérique ____ 20

3.4. Le territoire – État des lieux et déclinaison du PADD ____ 21

3.4.1. Le pôle structurant de Meslay du Maine ____ 21

3.4.2. Les pôles de proximité ____ 22

3.4.2.1. Bazougers ____ 25

3.4.2.2. Villiers Charlemagne ____ 25

3.4.2.3. Grez en Bouère ____ 25

3.4.2.4. Bouère ____ 26

3.4.2.5. Val du Maine ____ 26

3.4.3. Les communes périphériques ____ 27

3.4.3.1. Arquenay ____ 28

3.4.3.2. Bannes ____ 28

3.4.3.3. Beaumont Pied de Bœuf ____ 29

3.4.3.4. Chémeré le Roi ____ 29

3.4.3.5. Cossé en Champagne ____ 29

3.4.3.6. La Bazouge de Chéméré ____ 29

3.4.3.7. La Cropte ____ 29

3.4.3.9. Le Buret ____ 30

3.4.3.10. Maisoncelles du Maine ____ 30

3.4.3.11. Préaux 30
3.4.3.12. Ruillé Froid Fonds 30
3.4.3.13. Saint Brice 30
3.4.3.14. Saint Charles la Forêt 31
3.4.3.15. Saint Denis du Maine 31
3.4.3.16. Saint Loup du Dorat 31
3.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 31
3.5.1. Les principes généraux d'aménagement 32
3.5.2. Les OAP de secteurs 32
3.6. Les implantations dérogatoires au titre de la loi Barnier 36
3.6.1. La zone artisanale du Clos Macé 1 et 2 à Bazougers 36
3.6.2. La zone artisanale Meslay du Maine / La Cropte 37
3.6.3. La zone d'activités de Saint Loup du Dorat 37
3.7. Les STECAL 37
3.8. Le règlement 38
3.8.1. Le règlement écrit 39
3.8.1.1. Les dispositions générales et particulières 39
3.8.1.2. La vocation des zones 39
3.8.2. Le règlement graphique 43
4. PRÉSENTATION DU PROJET D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES 43
5. LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE 44
5.1. Sa composition 44
5.2. La complétude du dossier et la mise à disposition du public 45
6. LES AVIS EMIS AVANT L'ENQUÊTE 45
6.1. L'avis de la MRAe 45
6.2. Les avis des autres personnes publiques associées 48
6.2.1. Avis de l'État 48
6.2.2. Avis de la Région des Pays de la Loire 49
6.2.3. Avis du Département de la Mayenne 49
6.2.4. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne 53
6.2.5. Avis de la Chambre des Métiers de la Mayenne 56
6.2.6 Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie 56
6.2.7 Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers 56
6.3 Les avis des personnes publiques consultées 57
6.3.1 Avis du SAGE Mayenne 57
6.3.2 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière 59
6.3.3 Avis du Syndicat des Forestiers de la Mayenne 60

6.4. Les avis des communes 60
6.4.1. Arquenay 60
6.4.2. Bannes 60
6.4.3. Bazougers 60
6.4.4. Beaumont Pied de Bœuf 61
6.4.5. Bouère 61
6.4.6. Chémeré le Roi 62
6.4.7. Cossé en Champagne 62
6.4.8. Grez en Bouère 62
6.4.9. La Bazouge de Chémeré 62
6.4.10. La Cropte 63
6.4.11. La Bignon du Maine 63
6.4.12. Le Buret 63
6.4.13. Maisoncelles du Maine 63
6.4.14. Meslay du Maine 63
6.4.15. Préaux 64
6.4.16. Ruillé Froid Fonds 64
6.4.17. Saint Brice 65
6.4.18. Saint Charles la Forêt 65
6.4.19. Saint Denis du Maine 65
6.4.20. Saint Loup du Dorat 66
6.4.21. Val du Maine 66
6.4.22. Villiers Charlemagne 66
6.5. Les réponses de la communauté de communes aux avis émis par les PPA 67
7. L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE 69
7.1. Les réunions préparatoires à l'ouverture de l'enquête 69
7.2. La visite des lieux 70
7.3. La publicité de l'enquête 70
7.3.1. La publicité réglementaire 70
7.3.2. La publicité par d'autres supports de communication 72
8. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 72
8.1. L'ouverture de l'enquête 72
8.2. La mise à disposition du dossier d'enquête 73
8.3. Les modalités de dépôt des observations 74
8.4. Les permanences de la commission d'enquête 74
8.4.1. Le nombre et la tenue des permanences 74
8.4.2. L'organisation et le déroulement des permanences 75
8.5. Les auditions et investigations de la commission d'enquête 76
8.6. Le climat de l'enquête 77

9. LE BILAN DE L'ENQUÊTE ____ *77*

9.1. La clôture de l'enquête ____ **77**

9.2. Les observations reçues durant l'enquête ____ **77**

9.2.1. Le bilan quantitatif ____ 77

9.2.2. Le bilan qualitatif ____ 79

9.2.3. Le relevé des observations ____ 81

9.3. La remise du procès-verbal de synthèse ____ **81**

9.4. Le mémoire en réponse ____ **82**

10. ANALYSE DES OBSERVATIONS ____ *82*

10.1. Les avis formulés sur le projet de PLUi ____ **83**

10.1.1. Sur le sens des avis formulés ____ 83

10.1.2. Sur l'information et la participation du public ____ 83

10.2. Les observations déposées par les associations ____ **86**

10.3. Les autres observations ____ **96**

10.3.1. Les observations concernant le territoire de la commune d'Arquenay ____ 96

10.3.2. Les observations concernant le territoire de la commune de Bannes ____ 99

10.3.3. Les observations concernant le territoire de la commune de Bazougers ____ 101

10.3.4. Les observations concernant le territoire de la commune de Beaumont Pied de Bœuf ____ 108

10.3.5. Les observations concernant le territoire de la commune de Bouère ____ 109

10.3.6. Les observations concernant le territoire de la commune de Chémeré le Roi ____ 110

10.3.7. Les observations concernant le territoire de la commune de Cossé en Champagne ____ 111

10.3.8. Les observations concernant le territoire de la commune de Grez en Bouère ____ 113

10.3.9. Les observations concernant le territoire de la commune de La Bazouge de Chéméré ____ 116

10.3.10. Les observations concernant le territoire de la commune de La Cropte ____ 119

10.3.11. Les observations concernant le territoire de la commune de Le Bignon du Maine ____ 122

10.3.12. Les observations concernant le territoire de la commune de Le Buret ____ 123

10.3.13. Les observations concernant le territoire de la commune de Maisoncelle du Maine ____ 124

10.3.14. Les observations concernant le territoire de la commune de Meslay du Maine ____ 130

10.3.15. Les observations concernant le territoire de la commune de Préaux ____ 137

10.3.16. Les observations concernant le territoire de la commune de Ruillé Froid Fond ____ 137

10.3.17. Les observations concernant le territoire de la commune de Saint Brice ____ 140

10.3.18. Les observations concernant le territoire de la commune de Saint Charles la Forêt 143
10.3.19. Les observations concernant le territoire de la commune de Saint Denis du Maine 144
10.3.20. Les observations concernant le territoire de la commune de Saint Loup du Dorat 145
10.3.21. Les observations concernant le territoire de la commune de Val du Maine 146
10.3.22. Les observations concernant le territoire de la commune de Villiers Charlemagne 149
10.4. Analyse Globale par thématiques 154
10.4.1. L'habitat 154
10.4.2. L'environnement 158
10.4.3. Le développement économique et les équipements 164
10.4.4. La mobilité 168
10.4.5. Le PADD et le règlement du PLUi 169
Annexe 1 : Notification SAGE Sarthe Aval 175
Annexe 2 : Désignation par le Tribunal Administratif 176
Annexe 3 : Arrêté d'organisation de l'enquête publique 181

Glossaire

AEU : Approche environnementale de l'urbanisme
BBC : Bâtiment basse consommation
CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces agricoles et forestiers
DOO : Document d'orientations et d'objectifs
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EBC : Espace boisé classé
EIE : État Initial de l'Environnement
GES : Gaz à effet de serre
HQE : Haute qualité environnementale
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
PADD : Plan d'aménagement et de développement durable
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal
SAU : Surface Agricole Utile
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SRU : Solidarité et renouvellement urbain
STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
TVB : Trame verte et bleue

ZNIEFF : Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique

1. DÉSIGNATION ET MISSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Par décision n° E20000014/44, en date du 23 janvier 2020, et sur demande du 23 janvier 2020 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez, le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Daniel Busson pour procéder à l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communautaire du Pays de Meslay Grez.

Par décision n° 20000014/44, en date du 9 mars 2020, et sur demande des 23 et 31 janvier 2020 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez, le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête pour procéder à l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communautaire du Pays de Meslay Grez et à l'abrogation des 5 cartes communales en vigueur.
La commission d'enquête était composée comme suit :

- Président : Monsieur Daniel Busson, cadre bancaire retraité
- Deux membres titulaires :
  - Monsieur Jean Bellanger,
  - Monsieur Marcel Thomas.

Par décision n° 20000014/44, en date du 16 juillet 2020, suite à la demande de M. Jean Bellanger, en date du 12 mai 2020, de ne pas être maintenu en qualité de membre de la commission, et à la demande de son remplacement, en date du 9 juillet 2020, par Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez, le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête pour procéder à l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communautaire du Pays de Meslay Grez et à l'abrogation des 5 cartes communales en vigueur.

La commission d'enquête est composée comme suit :

- Président : Monsieur Daniel Busson, cadre bancaire retraité
- Deux membres titulaires :
  - Monsieur Marcel Thomas, directeur général des services de Laval Agglomération en retraite,
  - Monsieur Jean-Michel Pottier, cadre bancaire en retraite.

La commission d'enquête a conduit l'enquête durant 33 jours consécutifs, du samedi 3 octobre 2020 à 9 heures au mercredi 4 novembre 2020 à 17 heures 30, sur les 22 communes composant le territoire du Pays de Meslay Grez : Arquenay, Bannes, Bazougers, Beaumont Pied de Bœuf, Bouère, Chémeré le Roi, Cossé en Champagne, Grez en Bouère, La Bazouge de Chemeré, La Cropte, Le Bignon du Maine, le Buret, Maisoncelles du Maine, Meslay du Maine, Préaux, Ruillé Froid Fonds, Saint Brice, Saint Charles la Forêt, Saint Denis du Maine, Saint Loup du Dorat, Val du Maine, Villiers Charlemagne.

La commission d'enquête rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'elle a accomplie, conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté

communautaire n° 04A14092020 en date du 14 septembre 2020 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique. Pour ce faire, elle a établi un rapport ainsi que des conclusions et avis séparés.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Le projet soumis à l'enquête

L'enquête publique permet d'aider le public à mieux appréhender les enjeux du projet, apprécier la nature des orientations envisagées, percevoir les impacts positifs et négatifs qui en découlent, et évaluer les choix retenus par le porteur de projet.

Elle est le moyen officiel de recueillir les observations, les remarques, les avis, les propositions de l'ensemble des personnes, physiques ou morales, notamment celles qui sont plus particulièrement concernées par le projet.

Au travers de l'avis rendu par la commission d'enquête, lequel peut être favorable, favorable avec des réserves, ou défavorable, l'enquête publique est de nature à inciter le maître d'ouvrage à améliorer son projet afin de réduire les impacts négatifs et les rendre acceptables.

2.2. Le cadre juridique et réglementaire

Le projet de PLU communautaire est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à ses articles L 121-1 à L 121-51, L 131-4 à L 131-7, L 151-48 et R 153-2 à R 153-10.

Conformément à l'article L123-6 du code de l'environnement, cette enquête publique unique regroupe l'enquête relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et celles concernant l'abrogation des cartes communales,

L'enquête publique doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L123-1 à L 123-19 et R 123-24 du code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

Elle doit être également conduite dans le respect des dispositions de l'arrêté d'organisation communautaire n° 04A14092020 en date du 14 septembre 2020.

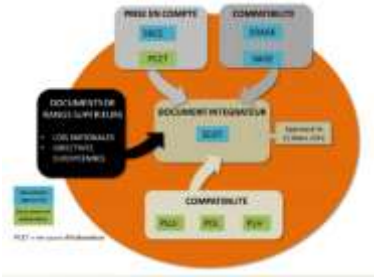
A l'issue de l'enquête, le PLU communautaire, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête sera approuvé par le conseil communautaire du Pays de Meslay Grez.

Le Législateur ne prévoit pas de procédure spécifique pour l'abrogation des cartes communales. En effet, le code de l'urbanisme prévoit uniquement une procédure d'élaboration des cartes communales (articles L.163-4 à L.163-7) et une procédure de révision (article L. 163-8). Pour sécuriser la procédure, il a été prévu de réaliser une

enquête unique portant à la fois sur l'élaboration du PLU intercommunal et sur l'abrogation des cinq cartes communales. La délibération finale du conseil communautaire emportera donc à la fois approbation du PLUi et abrogation des cartes communales.

3. PRÉSENTATION DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL

3.1. Généralités



Ce projet s'inscrit dans le respect des documents de rangs supérieurs.

Ce projet a été réalisé en fonction des particularités intrinsèques de chaque commune et de l'état initial de l'environnement. Ce qui a conduit à l'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et à la déclinaison des principaux axes d'orientation pour la période 2020-2030.

Le PLU communautaire s'appuie sur le PADD, mais aussi sur le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays Meslay Grez auquel il doit se conformer.

Ce document de planification territoriale, issu d'une démarche participative, a pour finalité de fixer de façon réglementaire l'occupation des sols, en encadrant l'étalement urbain dans le respect d'une consommation économe des espaces naturels et agricoles, en prenant en compte l'économie des ressources naturelles, le tout en assurant la préservation de l'environnement. En plus des règles d'urbanisme, il intègre des éléments relatifs à la politique de l'habitat et à la politique des transports et des déplacements. Régi par le code de l'urbanisme, il est conforme aux autres codes et règles nationales et il s'impose à tous.

3.2. Son élaboration – la concertation préalable

Imposée par la loi SRU du 13 décembre 2000, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil communautaire en date du 22 décembre 2015.

Les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées prévues dans la délibération étaient les suivantes :

- Exposition dans les mairies et au siège de la communauté de communes, des documents graphiques présentant d'une part, le diagnostic initial du PLUi et,

d'autre part les enjeux et les objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement ;

- Mise à la disposition du public dans les mairies et au siège de la communauté de communes d'un registre permettant de recueillir les suggestions ;
- Mise en ligne sur le site internet de la communauté de communes, d'un espace dédié à l'étude du PLUi ;
- Organisation de réunions publiques avec le bureau d'études chargé de l'accompagnement à la réalisation du projet de PLUi ;
- Insertion d'articles dans la presse écrite et dans le bulletin d'information intercommunal du Pays de Meslay-Grez

Les outils d'information suivants ont été mis en œuvre :

- Articles relayés par la presse et le bulletin intercommunal ;
- Site internet et réseaux sociaux des communes ;
- Trois lettres d'information au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi, en mars 2017 (démarche et éléments clés de la phase diagnostic), en mai 2017 (PADD), octobre 2019 (traduction règlementaire du projet) ;
- Affichage pour informer les habitants de la tenue des réunions publiques, en format papier et numérique (panneaux lumineux de l'intercommunalité, site internet et page Facebook de l'intercommunalité).

Les outils de concertation suivants ont été utilisés :

- Un forum des acteurs locaux a été organisé le 9 février 2017, à l'interface de la phase diagnostic et du PADD ;
- Les réunions publiques, réparties en 3 sessions :
    - Une réunion publique organisée le 20 mars 2017 au pôle intercommunal de Meslay du Maine sur la phase diagnostic (50 participants) ;
    - Une réunion publique organisée le 22 mai 2017 au pôle intercommunal de Meslay du Maine sur le PADD (40 participants) ;
    - Trois réunions publiques portant sur la traduction règlementaire, organisées le 5 novembre 2019 au pôle intercommunal de Meslay du Maine, le 6 novembre 2019 à la salle des fêtes de Bazougers, et le 7 novembre 2019 à la salle polyvalente de Grez en Bouère (130 participants).
- Le recueil des observations a été réalisé par la mise à disposition d'un registre au siège de la communauté de communes et dans chacune des mairies des communes, par la réception de courriers ou de courriels. Il avait fait l'objet d'une information voie de presse, via des lettres d'information ou site internet. Douze requêtes ont été formulées.

Le bilan de la concertation a été dressé et les principales remarques ont porté sur :

- L'environnement, plus particulièrement sur les haies, leurs fonctionnalités et les outils participant à leur protection ;
- Les possibilités de développement des zones artisanales, notamment dans les communes rurales ;
- Les règles applicables aux zones de loisirs ;

- L'importance de la fibre dans le développement du territoire ;
- La clarification des règles de changement de destination des bâtiments agricoles ;
- Les règles de constructibilité en zone naturelle ;
- Les moyens de limiter la consommation d'espace, notamment au travers de la lutte contre la vacance des logements en centre-bourg, la construction en dents creuse au cœur des bourgs, ou encore l'assouplissement en matière de formes de construction ;
- L'appréhension par le PLUi des déséquilibres en matière de population, d'emplois, d'équipements ou de commerces ;
- Le déroulement de l'enquête publique et l'entrée en application du PLUi.

3.3. Les grands objectifs du PADD

3.3.1. Le projet, l'organisation territoriale

A partir d'une analyse multicritère, le SCoT a défini une armature territoriale autour :

- Du pôle structurant : Meslay du Maine ;
- De pôles de proximité : Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère, Val du Maine ;
- De communes périphériques : Arquenay, Bannes, Beaumont Pied de Bœuf, Chémeré le Roi, Cossé en Champagne, La Bazouge de Chéméré, La Cropte, Le Bignon du Maine, Le Buret, Maisoncelles du Maine, Préaux, Ruillé Froid Fonds, Saint Brice, Saint Charles la Forêt, Saint Denis du Maine, Saint Loup du Dorat.

3.3.2. L'habitat

Le PADD se donne l'objectif « d'organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez ».

3.3.2.1. Les ambitions démographiques et les besoins en logements

S'appuyant sur l'accélération de la croissance démographique observée durant les périodes passées, 0,2% entre 1982 et 1990 et 0,8% entre 1990 et 1999, les élus ont choisi de retenir la **croissance annuelle moyenne de 0,95% inscrite au SCoT,** laquelle correspond à la tendance observée dans les années 1999 à 2011.

De ce fait, le territoire projette d'accueillir **1 700 nouveaux habitants sur le territoire de l'intercommunalité sur les 10 années à venir**.

L'arrivée de 1700 nouveaux habitants nécessitera la **construction de 1 100 logements à l'horizon 2030**, soit un objectif de production d'environ **110 logements par an** (objectif déjà inscrit au SCoT).

La production de logement sera accentuée dans les pôles et conforme au DOO du SCoT.

	Volume des constructions entre 2002 et 2013	Volume des constructions prévues pour les 10 prochaines années	Répartition en %
Meslay du Maine	239	330	30%
Pôles de proximité	316	380	34,5%
Autres communes	388	390	35,5%
Total	**943**	**1 100**	**100%**

Il est prévu de construire **880 logements en extension urbaine** en retenant la densité de logement inscrite dans le SCoT. Cette densité moyenne est un objectif global. Elle ne s'applique pas à chaque opération ; les opérations d'initiative privée et situées hors périmètre des OAP n'y sont pas soumises mais elles doivent cependant respecter les objectifs de réduction de consommation d'espace inscrits dans le PADD.

	Logements en extension urbaine sur 10 ans	Densité brute minimale de logements/HA
Meslay du Maine	264	15
Pôles de proximité	304	14
Arquenay, Saint Brice, Maisoncelles du Maine, Ruillé Froid Fond	128	13
Autres communes	184	12
Total	**880**	

Le Pays de Meslay Grez ambitionne de produire **220 logements en renouvellement urbain**, soit 20% de la production totale. Le projet encourage la valorisation et la réhabilitation des bâtiments existants, afin de préserver le patrimoine de qualité qui fait l'identité du territoire. Des OAP pourront également être mise en place pour la réhabilitation des logements vacants localisés dans le tissu urbain.

	Logement en densification sur 10 ans
Meslay du Maine	66
Pôles de proximité	76
Autres communes	78
Total	**220**

Le repérage des bâtiments de qualité susceptibles de changer de destination prendra en compte les contraintes des exploitations agricoles.

3.3.2.2. La consommation d'espace

Sur la période 2001 à 2013, ce sont 90 hectares qui ont été consommés pour l'habitat. **La consommation des 10 prochaines années,** avec 64,3 hectares, est **réduite de 15%.**

	Consommation en Ha pour l'habitat sur les 10 prochaines années
Meslay du Maine	17,5 Ha
Pôles de proximité	21,6 Ha
Autres communes	25,2 Ha
Total	**64,3 Ha**

Le PLUi se veut être vertueux en termes de consommation d'espace. Les opérations de construction en renouvellement urbain ou en extension sont autorisées dans les 23 bourgs ainsi qu'aux Agêts à Saint Brice. Les hameaux (plus de 4 habitations en continu distantes au maximum de 50 mètres) peuvent uniquement faire l'objet de nouvelles constructions en dents creuses. Aucune construction de nouveau logement n'est autorisée dans les écarts. La réduction de la consommation d'espaces se fera par la densification du tissu urbain - **logements intermédiaires, groupés et/ou collectifs représentant 20% de le production totale de logement** - prioritairement dans le centre-bourg des pôles.

3.3.2.3. La mixité sociale et le parcours résidentiel

La réponse aux besoins en matière de **parcours résidentiel** (vieillissement de la population sur certaines parties du territoire, accueil des jeunes ménages et logement en primo-accession) est prise en compte par la recherche d'une **diversification du parc de logements.**

L'offre de logements locatifs et logements sociaux sera renforcée, conformément aux objectifs du PLH, avec **54 logements aidés sur 10 ans** (18 sur Meslay du Maine, 18 répartis sur les pôles de proximité, et 18 sur l'ensemble des autres communes).

3.3.2.4. La qualité thermique des nouvelles constructions et leur intégration

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les nouvelles réglementations thermiques en vigueur ; le recours aux mode alternatifs de production d'énergie sera encouragé par la promotion d'opération de densification.

Les opérations de constructions, en renouvellement urbain ou en extension, devront justifier d'une bonne insertion paysagère et d'une compatibilité visuelle avec les volumes des autres constructions. Une attention particulière sera portée sur les franges urbaines et les entrées de ville d'un point de vue paysager. Les extensions urbaines ne devront pas contraindre le fonctionnement d'un corridor écologique.

3.3.3. L'offre de services

La qualité de vie du territoire est conditionnée par l'offre en services et équipements qui fera l'objet d'une réflexion prospective en vue de rénover et d'adapter les équipements durant les 10 ans d'application du PLUi.

La maison de santé de Meslay du Maine et de Grez en Bouère sont de véritables atouts et la communauté de communes réaffirme sa volonté de maintenir l'offre existante.

Les équipements scolaires feront l'objet d'une réflexion collective en vue d'anticiper l'évolution des structures.

Une vigilance accrue devra être appliquée au maintien et au développement des services liés à la petite enfance et aux personnes âgées.

Plusieurs réalisations sont prises en compte dans le domaine des équipements sportifs :

- Construction d'une salle de sports à Bazougers ;
- Réhabilitation de la salle de squash et de tennis à Meslay du Maine ;
- Rénovation de la salle de sports de Villiers Charlemagne ;
- Création de vestiaires à Bouère ;
- Aménagement et développement des surfaces allouées aux loisirs de pêche autour des lacs.

La Communauté de Communes renouvelle sa volonté d'accompagner le développement d'initiatives culturelles sur le territoire :

- Projet de parc éducatif sur les énergies renouvelables à Grez en Bouère ;
- Maintien des équipements culturels sur les pôles, mais également sur les petites communes.

3.3.4. Le développement économique et les équipements commerciaux

Le PLUi vise à « pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ».

L'implantation de l'offre primaire en équipement est priorisée sur le pôle structurant, Meslay du Maine. Les pôles de proximité viennent en appui au pôle structurant dans le maillage du territoire, notamment en matière d'offre de services et de commerces de proximité ou de création d'emplois en profitant des axes structurants (RN162 Laval/Angers – RD21 Laval/Sablé – RD28 Château-Gontier/Sablé).

Les zones d'activités

Le territoire se caractérise par une industrie encore largement représentée (plasturgie et agro-alimentaire), et des secteurs dynamiques, la construction, l'agriculture

et le commerce de gros. Le projet prévoit de prioriser l'extension des zones existantes réparties sur le territoire.

Surfaces à vocation économique issues du SCoT	Extensions urbaines à vocation économique à 10 ans	Extensions urbaines à vocation économique à 10-20 ans
Meslay du Maine (et environs)	15 ha	+ 10 ha
Grez en Bouère	8 ha	
Bouère	2 ha	
Val du Maine (Ballée)	5 ha	
Villiers Charlemagne	5,3 ha	
Bazougers	7 ha	
TOTAL	**42,3 ha**	**10 ha**

La répartition des surfaces par communes est fixée dans le SCoT ; toutefois, elle pourra être amenée à évoluer dans la réalisation effective du PLUi. En cas de finalisation du contournement routier de Meslay du Maine, une nouvelle zone de 8 ha pourrait être envisagée en entrée de ville et déborderait alors sur la commune de La Cropte.

Le potentiel à long terme lié à la proximité des gares (Saint Brice, Grez en Bouère, Bouère) sera préservé.

L'artisanat

Dans le respect du SCoT, les communes de Saint Denis du Maine, Arquenay, Ruillé Froid Fond et Saint Loup du Dorat font l'objet d'une programmation de zone artisanale de moins de 1 hectare. Le projet souhaite également rendre possible l'installation de petits artisans, exerçant des activités non polluantes, dans le tissu urbain constitué.

Ces zones devront être aménagées dans une optique de densification, de réduction de la consommation énergétique, de diminution des surfaces imperméabilisées (implantation de parkings enherbés, mutualisation des parkings, implantation en limites séparatives). La réhabilitation des bâtiments anciens et la reconquête des friches sont encouragées.

Les commerces

Le PLUi vise au maintien des commerces de proximité dans l'ensemble des communes. A l'exception de la communauté Emmaüs implantée à Villiers Charlemagne, Meslay du Maine est la seule commune à pouvoir accueillir des commerces de plus de 1000 m². Concernant la communauté Emmaüs, un STECAL à vocation mixte (commerce et habitat) est prévu afin de permettre le développement de cette structure à vocation économique, sociale et solidaire. Les zones commerciales devront veiller à la réduction de la consommation énergétique, de l'espace et des surfaces imperméabilisées, à une bonne insertion paysagère, et à une mutualisation des équipements (parkings). Le projet encourage également la reconquête de la friche commerciale située en entrée ouest de la commune de Meslay du Maine.

De nouvelles surfaces de vente de 300 à 1000 m² sont autorisées sur l'ensemble des pôles du territoire (Meslay du Maine, Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Val du Maine). Les commerces existants pourront s'étendre jusqu'à 1000 m², à la condition que ces extensions soient justifiées et adaptées, notamment en termes de desserte et de stationnement.

Le PLUi prévoit également l'implantation de commerces de proximité (boucherie, boulangerie, presse, superette, …) de moins de 300 m² sur l'ensemble des communes du territoire, dans le tissu urbain et plutôt en centre-bourg.

Le tourisme

Les activités touristiques valoriseront le patrimoine rural du territoire : halage et chemins creux, chemins pédestres, cyclables et sportifs, loisirs liés à la nature (pêche, chasse, …), avec une nouvelle offre d'hébergement (valorisation des villages vacances présents sur le territoire), en lien avec les évènements culturels (festival de jazz de Meslay du Maine, courses hippiques, …).

L'agriculture

Le PLUi affirme la volonté de préserver les surfaces agricoles utiles et de pérenniser les sièges d'exploitations agricoles par différentes mesures. L'urbanisation doit se faire prioritairement sur des terres à faible potentiel agricole, en limitant le morcellement et l'enclavement des parcelles, en interdisant le mitage (interdiction des constructions non liées à l'usage agricole), en respectant des périmètres de réciprocité, et en veillant à ce que les changements de destination de bâtiments agricoles n'entrainent pas des nuisances sur les sites d'exploitations situées à proximité.

Le projet souhaite mettre en place des outils nécessaires à l'évolution de l'agriculture. La construction et l'extension de logements de fonction nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation seront autorisées en zone agricole (conditions fixées dans le règlement). Les nouveaux bâtiments agricoles devront être construits à proximité des anciens. Des emplacements réservés pourront être inscrits en vue d'adapter les voiries aux contraintes agricoles. Des dispositions sont également prévues pour encourager le développement des circuits courts et de l'agro-tourisme, et pour préserver les vergers.

3.3.5. Les déplacements

Le PLUi vise à « encourager des nouvelles pratiques de déplacement.

Les infrastructures routières sont indispensables au développement de ce territoire rural et le projet propose de poursuivre le maintien de la qualité de celles-ci. Les projets de contournement de Meslay du Maine et de Chémeré le Roi, ainsi que l'aménagement en 2x2 voies de la RN162 à partir de Villiers Charlemagne, sont simplement évoqués.

L'offre de covoiturage sera développée en s'appuyant sur les parcs de relais ou de covoiturage avec une information renforcée sur les pôles d'échange avec les arrêts de transports en commun.

Un travail sera réalisé sur l'implantation de bornes de recharge électrique, avec une information sur la disponibilité de ces services de façon à encourager les changements de comportement.

La Communauté de Communes souhaite renforcer l'offre de transports en commun, non seulement vers les pôles urbains de Laval, Château-Gontier et Sablé sur Sarthe, mais également à l'intérieur du territoire en menant un travail avec les collectivités territoriales compétentes :

- Rendre plus lisible l'offre actuelle de la ligne 9 qui irrigue le territoire ;
- Etudier un arrêt à Villiers Charlemagne de la ligne express Laval/Château-Gontier ;
- Améliorer l'information sur la desserte par le service Petit Pégase ;
- Etoffer l'offre sur des plages horaires et hebdomadaires plus importantes.

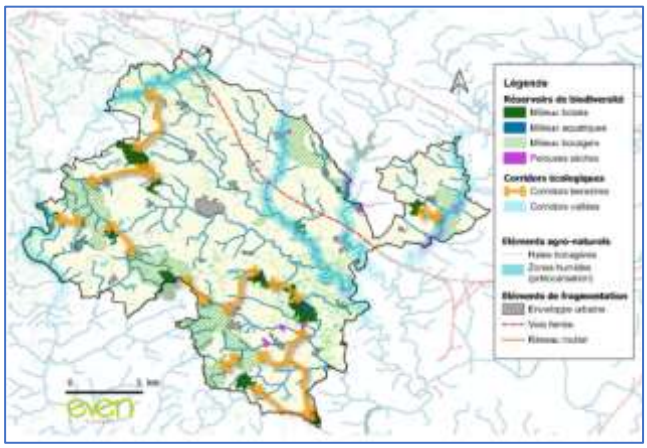
L'usage des modes actifs passe par la sécurisation des circulations : création de voies partagées lors de la création de nouvelles infrastructures (pistes cyclables ou voies vertes), aménagements de type Chaucidou dans les hameaux, zones 20 ou 30 dans les centre-bourgs, renforcement des liaisons avec la Vélo Francette qui longe la Mayenne. Des stationnements cyclables seront mis en place au droit des équipements et services.

3.3.6. Le paysage et l'environnement

Le PLUi veut « valoriser le cadre de vie et l'environnement ».

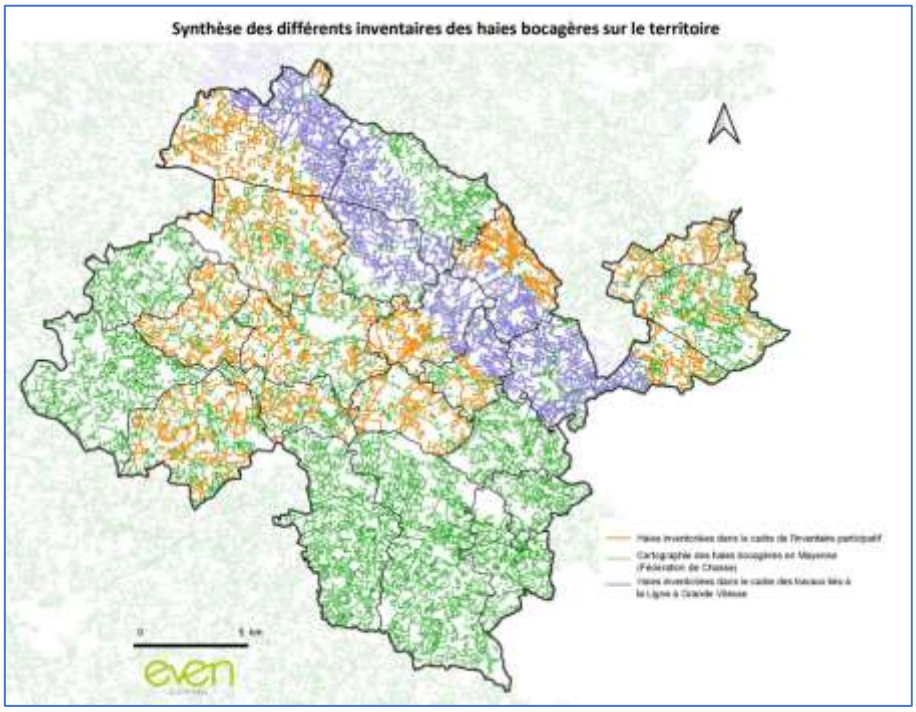
Le PLUi se donne comme objectif de rechercher l'équilibre entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement.

La trame verte et bleue du territoire a été définie à partir des données supra-communales (SRCE des Pays de la Loire et SCoT du Pays de Meslay Grez). La cartographie le TVB est intégrée dans le rapport de présentation (annexe 1).



Le projet protégera strictement les espaces naturels remarquables, le site Natura 2000 de la vallée de l'Erve, les espaces naturels sensibles de la vallée de l'Erve et de la Mayenne et les zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques ou floristiques (ZNIEFF), par une préservation de la biodiversité ordinaire dans les milieux boisés, aquatiques, bocagers ou calcicoles et par une restauration des continuités

écologiques. La préservation des haies bocagères permettra leur gestion et leur valorisation énergétique et économique au travers des activités agricoles et sylvicoles. L'inventaire des haies a été réalisé de différentes manières présentées dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement.



Le PLUi veut intégrer cette démarche de préservation et de restauration de la TVB dans le développement urbain en vue de restaurer la biodiversité dans la ville et les bourgs.

Le PLUi veut développer une urbanisation respectueuse des 3 unités paysagères présentes sur le territoire.

Des dispositions particulières sont décrites pour valoriser le plateau bocager entre Erve et Vègre, mettre en valeur les spécificités du bocage semi-ouvert du Maine, et valoriser le bocage semi-ouvert de Bierné. La démarche s'appuie sur :

- La préservation des sites emblématiques et le patrimoine de l'architecture vernaculaire ;
- La transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles par un traitement paysager ;
- Une impulsion des démarches de qualité des opérations d'aménagement (HQE, AEU, …).

Le PLUi veut également prendre en compte la problématique d'épuisement des ressources dans son développement.

Le projet intègre différentes dispositions en matière de maîtrise des consommations énergétiques et des émissions des GES : sobriété énergétique et diversification des sources, performance du bâti neuf et ancien, encouragement des

constructions bioclimatiques, fixation d'objectifs de performance énergétique dans les nouvelles zones à urbaniser, démarche HQE ou BBC.

Il intègre également des objectifs en matière limitation d'émission de GES et de consommations énergétiques liées aux déplacements : politique de déplacements alternatifs et doux, utilisation de véhicules électriques, priorisation de l'urbanisation des pôles stratégiques.

Face aux changements climatiques, le PLUi veut préserver les milieux forestiers, bocagers, et les espaces verts urbains en tant que puits de carbone.

Le projet inscrit une volonté de développer les énergies renouvelables, tout en prenant en compte les éventuelles contraintes et nuisances : Valorisation du potentiel éolien de manière raisonnable en intégrant les enjeux paysagers et liés au cadre de vie, installation de dispositifs solaires au sol dans les secteurs artificialisés, système de production d'énergies renouvelables de faible capacité, développement de la filière bois-énergie.

Le PLUi veut encourager une gestion économe de l'eau et préserver la qualité de cette ressource : respect des objectifs du SDAGE Loire Bretagne afin d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau et masses d'eau, recours à des système de maitrise de la consommation d'eau dans les opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine, protection des périmètres des captages d'eau, limitation de l'imperméabilisation des sols, adéquation à la capacité de traitement des stations d'épuration et redimensionnement des ouvrages si besoin, maintien des éléments naturels et végétaux jouant un rôle hydraulique ; ces éléments seront identifiés et protégés par une trame spécifique.

Le projet veut limiter la production de déchets et renforcer le processus de valorisation : usage de matériaux biosourcés dans les aménagements urbains, anticipation pour les besoins d'équipements de gestion des déchets dans une démarche de développement durable (conteneurs enterrés, tri sélectif, ramassage, stockage, …), infrastructures de méthanisation et réseaux de chaleur.

Enfin, le PLUi veut assurer la sécurité des biens et des personnes face aux nuisances, aux risques naturels et technologiques : Identification des risques afin d'adapter les règles d'urbanisme, gestion efficace des eaux pluviales, préservation des zones humides et inondables, prise en compte du transport de matières dangereuses (routes et canalisations), des risques pour la santé humaine sur les sites SEVESO et ICPE, et des sites et sols pollués ou potentiellement pollués.

3.3.7. Le développement numérique

L'aménagement numérique constitue un facteur de développement et il est un préalable pour de nouvelles pratiques économiques (coworking, télétravail). Le PLUi réaffirme la volonté d'améliorer la couverture de l'ensemble du réseau en très haut débit par la mise en place des outils nécessaires (emplacements réservés).

3.4. Le territoire – État des lieux et déclinaison du PADD

La structuration de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez, composée de 22 communes, s'articule autour d'un pôle structurant : Meslay du Maine, mais également de pôles de proximité et de communes périphériques.

3.4.1. Le pôle structurant de Meslay du Maine

La commune de Meslay du Maine occupe une position stratégique sur un axe routier majeur, la D21, à équidistance de Laval et de Sablé sur Sarthe (20 km environ) et au centre du territoire de la Communauté de Communes. Avec une population de 2973 habitants, elle est la commune la plus peuplée du Pays de Meslay Grez. Sur la période 2008 à 2013, sa population a progressé de 0,7% en moyenne annuelle, malgré un solde naturel négatif (0,1%) dû au vieillissement de sa population (36% de la population est âgée de plus 60 ans). La taille des ménages, stabilisée autour de 2,18 se situe en deçà de la moyenne du territoire, laquelle est stabilisée à un niveau élevé de 2,48.

Sur le plan économique, elle concentre 38% des emplois (32% dans les 5 pôles de proximité) et les zones industrielles y sont exclusivement implantées. Elle bénéficie par ailleurs de l'attractivité des pôles d'emplois de Laval, Sablé sur Sarthe et Château-Gontier.

Les équipements et services sont également concentrés sur la commune : 114 contre moins de 50 dans les pôles de proximité. Même constat pour les équipements de loisirs : une salle de spectacle, une médiathèque, un accueil de loisirs, une école de musique, un espace aquatique et l'hippodrome de la Bretonnière réputé pour ses courses de trot. A noter cependant l'absence d'une salle de cinéma. Elle accueille un festival de jazz et une compagnie de théâtre qui participent à la vie de l'intercommunalité.

Deux des trois collèges du territoires sont implantés à Meslay du Maine qui concentre également les services de santé : 7 infirmiers, 4 médecins généralistes, 2 pharmaciens, 1 dentiste, 1 EPHAD.

L'offre de commerces de détail sur le territoire de l'intercommunalité est assez limitée et principalement localisée à Meslay du Maine : 1 supermarché, 1 boucherie, 1 cave, 1 papeterie, 2 fleuristes, 1 magasin de vêtements, 1 magasin de meubles, …

La commune est par ailleurs dotée d'une gendarmerie, d'un bureau de poste, et d'agences bancaires.

Le SCoT, approuvé en mars 2016, a fixé les objectifs en termes de maitrise de la consommation foncière. Pour la commune de Meslay du Maine, 17 ha 50 sont destinés à l'habitat sur la période des 10 ans du PLUi, alors qu'entre 2001 et 2013, la consommation avait été de 19 ha 89 pour l'habitat. La volonté est de concentrer la construction de logements sur la commune centre (30%) ; ce qui représente 330 logements, 264 en extension et 66 en densification urbaine, en respectant une densité de 15 logements à l'hectare. La construction de logements est encadrée par 5 OAP représentant 146 logements (détail au paragraphe 3.5.2.). 18 logements aidés sont prévus sur la durée du PLUi.

Le SCoT fixe également un objectif de maitrise de consommation foncière à 15 ha pour les activités économiques, alors qu'entre 2001 et 2013, cette consommation a été de

14 ha 25. Une zone d'activité de 8 ha pourrait être envisagée en entrée de ville, en cas de finalisation du contournement routier.

Dans le projet de PLUi, la commune de Meslay du Maine est donc appelée à jouer un rôle moteur dans l'intercommunalité, tant dans le domaine du logement que dans le domaine économique, des équipements en services et des commerces.

3.4.2. Les pôles de proximité

Dans l'armature du territoire, les 5 pôles de proximité viennent, en appui au pôle structurant, innerver le territoire entre ce dernier et les communes périphériques. Il s'agit de Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Val du Maine ; Val du Maine, commune nouvelle, provenant de la fusion de Ballée et d'Epineux le Seguin, à l'Est du territoire. La situation géographique de ces pôles de proximité en pourtour du territoire, associée à la centralité du pôle structurant, contribue à une bonne harmonie équilibrée et complémentaire du Pays de Meslay-Grez.

Ces pôles de proximité ont tous une population avoisinant les 1 000 habitants ou légèrement supérieure.

Si en règle générale le Pays de Meslay-Grez connait depuis plusieurs années un accroissement de sa population, cette progression est contrastée et inégalement répartie. Cet accroissement, dans la période 2008-2013 s'observent principalement à l'Ouest du territoire, en raison de l'attractivité de Laval et de Château-Gontier. Globalement, les 5 communes constituant ces pôles de proximité ont bénéficié de cette évolution favorable, en particulier Bazougers et Bouère.

La traversée de la LGV, impactant directement 7 communes du Pays de Meslay-Grez, dont 2 pôles de proximité (Val du Maine et Bazougers), a contribué à une très forte consommation de l'espace agricole au cours de ces dernières années (181 ha au global pour les 7 communes concernées) et génère quelques nuisances sonores devant être prises en compte dans l'élaboration du PLUi. Les principaux axes routiers desservant le territoire (les RN 162, RD 21, RD 28 et pour une moindre mesure la RD 57) sont sources également de nuisances sonores.

Le pôle structurant et les pôles de proximité du Pays de Meslay-Grez, étant les communes accueillant le plus d'activités industrielles, sont soumis à des risques technologiques devant être pris en compte dans le PLUi, d'autant que ces activités sont situées à proximité du secteur bâti. Val du Maine et Grez en Bouère sont particulièrement concernées, notamment cette dernière qui abrite deux sites à risques technologiques et SEVESO seuil haut (Brenntag et Approchim), faisant l'objet d'un PPI (plan particulier d'intervention).

La commune de Villiers Charlemagne, quant à elle, supporte deux barrages présentant une vulnérabilité faible.

Pour les pôles de proximité, le SCoT du Pays de Meslay-Grez, approuvé en mars 2016, a fixé comme objectif de consommation d'espace sur 10 ans, objectif repris dans le PADD du PLUi :

- pour l'habitat : revenir d'une consommation de 27,69 hectares constatée de 2001 à 2013 à une consommation de 21,6 hectares au cours des dix années du PLUi,
- pour l'économie : est affichée la volonté de développer l'accueil et le développement des activités dans les pôles de proximité. La consommation d'espace de 12,7 hectares constatée entre 2001 et 2013 est portée à 27,3 hectares en extension urbaine, au cours des dix années du PLUi, avec une enveloppe de 10 hectares supplémentaire pouvant être activée en fonction de l'avancement des projets.

Pour l'habitat, cela représente 380 logements en construction dont 76 logements en renouvellement urbain, entrainant un grand nombre d'OAP (détail au paragraphe 3.5.2.), et 304 logements en extension urbaine. Par ailleurs, sur un objectif de production de 54 logements aidés sur tout le territoire du Pays de Meslay-Grez, en 10 ans, 18 seront à répartir sur les 5 pôles de proximité.

Pour l'économie, cet objectif de 27,3 hectares en 10 ans est réparti comme suit :

- Val du Maine : 5 ha,
- Bouère : 2 ha,
- Grez en Bouère : 8 ha,
- Villiers Charlemagne : 5,3 ha,
- Bazougers : 7 ha.

Au vu des contraintes présentes sur certains sites, la répartition des surfaces pourra évoluer dès lors que l'enveloppe globale soit respectée. Par ailleurs, le PLUi prévoira les extensions possibles des activités et entreprises déjà implantées sur le territoire afin de leur conserver des possibilités d'évolution.

Dans les objectifs de développement commercial du Pays de Meslay-Grez, il est noté de préserver les équilibres au niveau des pôles de proximité et de rechercher le maintien de l'offre commerciale de proximité. Cela se traduit par la possibilité d'implanter des commerces d'une surface de vente pouvant aller jusqu'à 1 000 m².

Le Pays de Meslay-Grez est relativement bien doté en équipements et services. Les pôles de proximité concentrent une partie de ces équipements et services. En 2016, autour de 6 RPI (regroupement pédagogique intercommunal) sur le territoire, chaque pôle de proximité dispose au moins d'une école élémentaire. Trois collèges sont implantés sur le territoire dont un à Grez en Bouère. Des services médicaux sont présents dans

l'ensemble des pôles de proximité, tels qu'infirmiers, médecins ou pharmacies. Un pôle de santé existe à Grez en Bouère. Deux EHPAD sont implantés, l'un à Val du Maine, l'autre à Bouère.

Tous les pôles de proximité disposent de services postaux en 2016.

En 2013, 32% des emplois du Pays de Meslay-Grez étaient localisés sur les 5 pôles de proximité. Pour la période de 2009 à 2013, Grez en Bouère et Bazougers connaissaient une progression du nombre de ces emplois. En revanche, il était constaté une stagnation, voire une diminution pour les trois autres pôles.

Le territoire est composé d'établissements principalement à vocation commerciale, de service ou agricole. 36% de ces établissements sont localisés sur les 5 pôles de proximité, ce qui représente 490 établissements. Chaque pôle accueille au moins 3 établissements de plus de 10 salariés, certains en accueillent jusqu'à 7.

La spécificité de la Mayenne, la présence d'un hippodrome renommé à Meslay du Maine, expliquent que trois pôles de proximité sur cinq possèdent au moins un élevage équin et l'un des pôles un centre équestre.

Les objectifs affichés dans le PADD du PLUi prévoient une croissance démographique annuelle de 0,95%, correspondant à l'arrivée de 1700 nouveaux habitants sur les dix ans de durée du PLUi. Cela se traduit par la production de 1 100 logements au cours des dix prochaines années, dont 380 sur les 5 pôles de proximité. 20% de ces logements devront être constitués de logements intermédiaires, groupés et/ou collectifs. Par ailleurs, un gradient de densité est appliqué à raison de 14 logements à l'hectare.

Le projet de territoire du Pays de Meslay-Grez vise à faire des pôles de proximité les relais du pôle structurant en s'appuyant sur leur complémentarité. L'objectif est de conforter le poids résidentiel de ces pôles de proximité en vue de maintenir leur niveau de services, essentiel à la vie des bassins de vie de proximité englobant les territoires ruraux voisins. La programmation d'équipements dans les pôles de proximité répond à une logique de mutualisation pour les équipements structurants et à une logique de renforcement pour les équipements répondant à une logique de proximité.

Enfin, le PLUi du Pays de Meslay-Grez qui est un des éléments substantiels du projet de territoire aura pour conséquence d'harmoniser les règles urbanistiques sur tout le territoire de la Communauté de Communes. En effet aujourd'hui, s'agissant des 5 pôles de proximité, tous sont régis par un PLU, mais un PLU qui reste communal. A noter toutefois que pour Val du Maine, si Ballée est régi par un PLU, Epineux le Seguin l'est par une carte communale.

Dans les sous-parties qui suivent, commune par commune, vont être apportées quelques particularités ou spécificités les différenciant des 4 autres communes constituant les pôles de proximité.

3.4.2.1. Bazougers

- Population : 1 132 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : PLU.
- Objectif de production de logements : 85 logements (dont 17 en renouvellement urbain).
    - Bourg nord : 50 logements sur 3,7ha.
    - Les Roseaux : 13 sur 0,9 ha.
    - Cœur de bourg, à proximité de l'école : 12 logements sur 9 000 m².
    - Potentiel en diffus : 1 logement.
- Deux sites à vocation d'activités : Le clos Macé 1 et Le clos Macé 2 de 3,4 ha et 3 ha, situés à l'Ouest et à l'Est de la RD 20.
- Impactée par la traversée de la LGV.

3.4.2.2. Villiers Charlemagne

- Population : 1 157 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : PLU.
- Objectif de production de logements : 85 logements (dont 17 en renouvellement urbain).
    - Bourg Ouest : 52 logements sur 4 ha.
    - Bourg Sud : 25 logements sur 1,8 ha.
    - Potentiel en diffus : 9 logements.
- Un site à vocation économique en extension de la ZA du Poteau : 5,5ha.
- Services sanitaires et médicaux :
    - 1 infirmier
    - 1 médecin.
- Présence de la communauté d'Emmaüs : dérogation à la règle interdisant une surface de vente inférieure à 1 000 m² (STECAL).
- Présence d'un centre équestre : Attelage du Maine.

3.4.2.3. Grez en Bouère

- Population : 1 036 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : PLU.
- Objectif de production de logements : 70 logements (dont 14 en renouvellement urbain).
    - Secteur de la Touche : 36 logements sur 2,6ha.
    - Secteur du Chêne : 17 logements sur 1,2 ha.
    - Secteur rue de Taude : 15 logements sur 1,1 ha.
    - Potentiel en diffus : 7 logements.
- Un projet à vocation économique de 2,9 ha en extension de la ZA existante.
- Présence d'un pôle de santé :
    - 2 infirmiers
    - 1 médecin

- 1 pharmacie.

3.4.2.4. Bouère

- Population : 1 121 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : PLU.
- Objectif de production de logements : 70 logements (dont 14 en renouvellement urbain).
    - Bourg nord : 18 logements sur 1,3 ha.
    - Le Chemin des fours : 22 logements sur 1,6 ha.
    - Le Chemin des fours 2 : 17 logements sur 1,2 ha.
    - Potentiel en diffus : 4 logements.
- Un projet à vocation économique présent au nord de la commune : 2,8 ha en extension de la zone économique existante.
- Services sanitaires et médicaux :
    - 1 médecin
    - 1 EHPAD.

3.4.2.5. Val du Maine

- Population : 938 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : PLU.
- Objectif de production de logements : 90 logements (dont 18 en renouvellement urbain), à raison de 70 logements (dont 14 en renouvellement urbain) pour Val du Maine-Ballée et 20 logements (dont 4 en renouvellement urbain) pour Val du Maine-Epineux le Seguin.
    - Ballée l'extension Sud : 35 logements sur 2,5 ha.
    - Ballée le Bois aux moines : 7 logements sur 0,5 ha.
    - Ballée rue de l'Abbé Angot : 10 logements sur 0,7 ha.
    - Ballée le Clos du chêne : 3 logements sur 0,2 ha.
    - Ballée secteur rue de Commere : 3 logements sur 0,2 ha.
    - Ballée potentiel en diffus : 8 logements.
    - Epineux le Seguin secteur de la Motte : 11 logements sur 0,9 ha.
    - Epineux le Seguin secteur de la Chasnière-Est : 3 logements sur 0,2 ha.
    - Epineux le Seguin secteur de l'Etoile du berger : 2 logements sur 0,13 ha.
    - Epineux le Seguin potentiel en diffus : 5 logements.
- Trois sites de projet à vocation économique en extension des activités existantes :
    - ZA de Ballée-Ouest : 1,5ha.
    - ZA de Ballée-Entrée Sud : 0,7ha.
    - ZA de Ballée-Nord : 0,3 ha.
- Impactée par la traversée de la LGV.
- Services sanitaires et médicaux :
    - 1 infirmier
    - 1 médecin
    - 1 EHPAD.

3.4.3. Les communes périphériques

Sur les 22 communes composant la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez, 16 communes à caractères rurales sont qualifiées de communes périphériques dans les documents du PLUi. Certaines dépendent de l'attractivité de tel ou tel pôle de proximité. D'autres sont, de par leur situation géographique, directement rattachées à Meslay du Maine, pôle structurant.

Ces communes périphériques ont toutes une population inférieure à 1 000 habitants et 11 d'entre elles comptent moins de 500 habitants.

Si globalement le Pays de Meslay-Grez connait depuis plusieurs années un accroissement de sa population, cet accroissement est contrasté puisque les communes périphériques situées à l'Est du territoire et à l'écart des trois grands axes routiers qui desservent le Pays (RN 162, RD 21 et RD 28, voire RD 57) ont plutôt connu une perte de population dans la période 2008/2013.

La traversée de la LGV, impactant directement 7 communes du Pays de Meslay-Grez, dont 5 communes périphériques, a contribué à une très forte consommation de l'espace agricole au cours de ces dernières années (181 ha au global pour les 7 communes concernées) et génère quelques nuisances sonores devant être prises en compte dans l'élaboration du PLUi. Les trois principaux axes routiers desservant le territoire (RN 162, RD 21, RD28 et pour moindre mesure RD 57) sont sources également de nuisances sonores.

Pour les communes périphériques, le SCoT du Pays de Meslay-Grez, approuvé en mars 2016, a fixé comme objectif de consommation d'espace sur 10 ans, objectif repris dans le PADD du PLUi, une surface de 25,2 hectares pour les besoins de l'habitat. Cela correspond à 390 logements, dont 78 logements en renouvellement urbain, entrainant un grand nombre d'OAP, et 312 logements en extension urbaine. Par ailleurs, sur un objectif de production de 54 logements aidés sur tout le territoire du Pays de Meslay-Grez, en 10 ans, 18 seront à répartir sur les 16 communes périphériques.

En revanche, aucune surface n'est prévue être destinée à l'économie. Toutefois, le PADD du PLUi, dans un souci de proximité, envisage que les communes de Saint Denis du Maine, Arquenay, Ruillé Froid Fonds et Saint Loup du Dorat feront l'objet d'une programmation de ZA à destination artisanale de moins d'un hectare. S'agissant des commerces et activités de service, ne pourront être créées que des surfaces inférieures à 300 m² de surface de vente, en zone U.

En 2013, 30% des emplois du Pays de Meslay-Grez étaient localisés sur les 16 communes périphériques, mais avec une tendance baissière atténuée pour les communes les plus proches de Laval et de Château-Gontier.

Le territoire est composé d'établissements principalement à vocation commerciale, de service ou agricole. 44% de ces établissements sont localisés sur les 16 communes périphériques. Il s'agit souvent d'établissements de petite taille. Seule une commune périphérique accueille deux établissements supérieurs à 10 salariés et trois autres communes un établissement supérieur à 10 salariés.

La spécificité de la Mayenne, la présence d'un hippodrome renommé à Meslay du Maine, expliquent que 7 communes périphériques possèdent au moins un élevage équin et 1 commune périphérique un centre équestre.

Les objectifs affichés dans le PADD du PLUi prévoient une croissance démographique annuelle de 0,95%, correspondant à l'arrivée de 1700 nouveaux habitants sur les dix ans de durée du PLUi. Cela se traduit par la production de 1 100 logements au cours des dix prochaines années, dont 390 sur les 16 communes périphériques. Toutefois, un gradient de densité est appliqué à raison de 13 logements à l'hectare pour 4 communes (Arquenay, Saint Brice, Maisoncelles du Maine et Ruillé Froid Fonds) et de 12 logements à l'hectare pour les 12 autres communes périphériques.

Le projet de territoire du Pays de Meslay-Grez vise à un développement équilibré des bourgs. Ainsi le PADD du PLUi s'efforce d'adapter la programmation et l'offre foncière au caractère résidentiel des communes périphériques. Le développement de ces communes sera priorisé au sein de celles disposant de commerces, services et équipements de proximité à maintenir.

Enfin, le PLUi du Pays de Meslay-Grez qui est un des éléments substantiels du projet de territoire aura pour conséquence d'harmoniser les règles urbanistiques sur tout le territoire de la Communauté de Communes. En effet aujourd'hui, s'agissant des 16 communes périphériques :

- 3 disposent d'un PLU communal,
- 2 disposent d'un POS,
- 4 disposent d'une carte communale (5 avec Épineux le Seguin – commune nouvelle de Val du Maine,
- 7 sont régies par le RNU.

Dans les sous-parties qui suivent, commune par commune, vont être apportées quelques particularités ou spécificités les différenciant des 15 autres communes périphériques.

3.4.3.1. Arquenay

- Population : 656 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : Carte communale.
- Objectif de production de logements : 40 logements (dont 8 en renouvellement urbain).
- 1 ZA : totalement occupée.

3.4.3.2. Bannes

- Population : 126 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : RNU.
- Objectif de production de logements : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain).

3.4.3.3. Beaumont Pied de Bœuf

- Population : 190 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : Carte communale.
- Objectif de production de logements : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain).

3.4.3.4. Chémeré le Roi

- Population : 417 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : RNU.
- Objectif de production de logements : 15 logements (dont 3 en renouvellement urbain).
- Impactée par la traversée de la LGV.
- Contournement Ouest de la zone agglomérée inscrit au SCoT et repris dans le PADD du PLUi.

3.4.3.5. Cossé en Champagne

- Population :325 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : Carte communale.
- Objectif de production de logements : 25 logements (dont 5 en renouvellement urbain).
- Augmentation de grandes cultures entrainant diminution de la maille bocagère.

3.4.3.6. La Bazouge de Chéméré

- Population : 524 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : RNU.
- Objectif de production de logements : 25 logements (dont 5 en renouvellement urbain).
- Impactée par la traversée de la LGV.

3.4.3.7. La Cropte

- Population : 220 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : RNU.
- Objectif de production de logements : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain).
- 1 zone d'activités à cheval sur Meslay du Maine et La Cropte (RD 21).
- Impactée par la traversée de la LGV.

3.4.3.8. Le Bignon du Maine

- Population : 343 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : RNU.
- Objectif de production de logements : 25 logements (dont 5 en renouvellement urbain).

3.4.3.9. Le Buret

- Population : 312 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : POS.
- Objectif de production de logements : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain).

3.4.3.10. Maisoncelles du Maine

- Population : 533 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : PLU.
- Objectif de production de logements : 40 logements (dont 8 en renouvellement urbain).
- Projet d'extension de la carrière de la Bretonnière.
- Centre d'observation astronomique.

3.4.3.11. Préaux

- Population : 174 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : RNU.
- Objectif de production de logements : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain).
- Impactée par la traversée de la LGV.

3.4.3.12. Ruillé Froid Fonds

- Population : 574 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : RNU.
- Objectif de production de logements : 40 logements (dont 8 en renouvellement urbain).
- 1 zone 1AUe : 0,8 ha (artisanat).

3.4.3.13. Saint Brice

- Population : 539 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : PLU.

- Objectif de production de logements : 40 logements (dont 8 en renouvellement urbain).

3.4.3.14. Saint Charles la Forêt

- Population : 218 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : Carte communale.
- Objectif de production de logements : 10 logements (dont 2 en renouvellement urbain).

3.4.3.15. Saint Denis du Maine

- Population : 447 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : PLU.
- Objectif de production de logements : 30 logements (dont 6 en renouvellement urbain).
- 1 zone 1AUe : 0,8 ha (artisanat de proximité).
- Impactée par la traversée de la LGV.
- Présence de la base de loisirs de la Chesnaie (plan d'eau de 11 ha).

3.4.3.16. Saint Loup du Dorat

- Population : 386 habitants.
- Réglementation urbanistique actuelle : POS.
- Objectif de production de logements : 30 logements (dont 6 en renouvellement urbain).
- 1 zone 1AUe : 1,3 ha (extension de la zone existante, de l'autre côté de la RD 21).
- Présence d'un centre équestre sur la commune : « les Ecuries du Loup ».

3.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des OAP est fixé aux articles L151-6 du code de l'urbanisme. En cohérence avec le PADD, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP. De plus, il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Elles sont présentées en 2 parties : Les principes généraux d'aménagement et les OAP de secteurs.

3.5.1. Les principes généraux d'aménagement

Les principes d'aménagement introduisent des préconisations globales d'aménagement à l'échelle de l'intercommunalité, ayant une valeur indicative, afin de rechercher la cohérence et l'homogénéité dans les projets. Ils couvrent différents domaines :

- Le traitement des voiries et des cheminements : les voiries structurantes, les voies de desserte interne, les cheminements doux ;
- Les formes urbaines : densité et forme urbaine, la préservation de l'intimité de l'espace public ;
- Le traitement des espaces publics : le traitement des limites séparatives ; la diversification des espaces publics, l'aménagement des entrées de ville, la gestion des aménagements ;
- La gestion des éléments paysagers et naturels : la gestion alternative des eaux de pluie, la limitation de l'imperméabilisation, la conservation des éléments paysagers existants, la protection des zones humides ;
- Les qualités énergétiques des projets : leur implantation, l'orientation des constructions, l'organisation des pièces au sein des habitations, l'accompagnement végétal.

3.5.2. Les OAP de secteurs

Il convient de rappeler les éléments de programmation intégrés au SCoT.

Communes	Éléments de programmation du SCoT		
	Nombre logement prévus au SCoT	Dont renouvellement urbain	Surfaces à vocation d'habitat
Pôle structurant	**330**	**66**	**17,5 ha**
Meslay du Maine	330	66	17,5 ha
Pôles secondaires	**380**	**76**	**21,6 ha**
Bazougers	85	17	4 ,8 ha
Villiers Charlemagne	85	17	4,8 ha
Ballée	70	14	4 ha
Bouère	70	14	4 ha
Grez en Bouère	70	14	4 ha
Autres communes	**390**	**78**	**25,2 ha**
Arquenay	40	8	2,4 ha

Maisoncelles du Maine	40	8	2,4 ha
Ruillé Froid Fonds	40	8	2,4 ha
Saint Brice	40	8	2,4 ha
Saint Denis du Maine	30	6	2 ha
Saint Loup du Dorat	30	6	2 ha
Cossé en Champagne	25	5	1,7 ha
La Bazouge de Chéméré	25	5	1,7 ha
Le Bignon du Maine	25	5	1,7 ha
Épineux le Seguin	20	4	1,3 ha
Chémeré le Roi	15	3	1 ha
Bannes	10	2	0,7 ha
Beaumont Pied de Bœuf	10	2	0,7 ha
Le Buret	10	2	0,7 ha
La Cropte	10	2	0,7 ha
Préaux	10	2	0,7 ha
Saint Charles la Forêt	10	2	0,7 ha
TOTAL	**1100**	**220**	**64,3 ha**

Les OAP de secteurs sont présentées à l'échelle des bourgs.

Les OAP en renouvellement urbain

Communes	Nom de l'OAP	Nombre de logements	Surfaces	Densité à l'hectare
Pôle structurant		**9**	**0,6 ha**	
Meslay du Maine	Route de Sablé (1)	9	0,6 ha	15
Pôles secondaires		**46**	**2,3 ha**	
Bazougers	Secteur de l'école	12	0,9 ha	13
Villiers Charlemagne	/	/	/	/
Val du Maine - Ballée	Le Bois aux Moines Rue de l'Abbé Angot Le Clos du Chêne	7 10 3	0,5 ha 0,7 ha 0,2 ha	14 14 14
Bouère	/	/	/	/
Grez en Bouère	Secteur rue de la Taude	15	1,1 ha	15
Autres communes		**36**	**2,83 ha**	
Val du Maine - Épineux le Seguin	Secteur de la Chasnière est Secteur de l'Étoile du Berger	3 2	0,2 ha 0,13 ha	12 12

Saint Brice (Hameau des Agêts)	Secteur de la Léverie	8	0,6 ha	13
	Secteur de la Briqueterie	6	0,5 ha	13
	Secteur de l'Étang	10	0,8 ha	13
Saint Denis du Maine	Secteur des Blés	4	0,3 ha	12
	Secteur de la Grange	3	0,3 ha	12
TOTAL		**91**	**5,73 ha**	

(1) Une partie de cette OAP est en extension urbaine

Les OAP en extension urbaine

Communes	Nom de l'OAP	Nombre de logements	Surfaces	Densité à l'hectare
Pôle structurant		**137**	**9,1 ha**	
Meslay du Maine	ZAC Moulin à vent nord-ouest	45	3 ha	15
	ZAC Moulin à vent sud	27	1,8 ha	15
	Néfliers	50	3,3 ha	15
	Côteaux de Vassé	15	1 ha	15
Pôles secondaires		**288**	**21 ha**	
Bazougers	Bourg nord	50	3,7 ha	14
	Les Roseaux	13	0,9 ha	14
Villiers Charlemagne	Bourg ouest	52	4 ha	14
	Bourg sud	25	1,8 ha	
Val du Maine - Ballée	Extension sud	35	2,5 ha	14
	Secteur rue de Commere (urbanisation à long terme)	3	0,2 ha	14
Bouère	Bourg nord	18	1,3 ha	14
	Chemin des fours	22	1,6 ha	14
	Chemin des fours 2	17	1,2 ha	14
Grez en Bouère	Secteur de la Touche	36	2,6 ha	14
	Secteur du Chêne	17	1,2 ha	14
Autres communes		**316**	**25,9 ha**	
Arquenay	Bourg nord	17	1,3 ha	13
	Bourg est	22	1,5 ha	15
Maisoncelles du Maine	Bourg est	36	2,8 ha	13
Ruillé Froid Fonds	Secteur du Roquet	13	1 ha	13
	Secteur du Calvaire	12	0,9 ha	12
	Bourg nord	6	0,5 ha	12

Saint Brice	Bourg ouest	9	0,7 ha	13
Saint Denis du Maine	Zone d'extension nord	37	3,2 ha (dont 2 ha en phase 1)	12
Saint Loup du Dorat	Bourg nord Secteur des Marguerites Secteur du Dorat	17 5 7	1,4 ha 0,4 ha 0,6 ha	12 12 12
Cossé en Champagne	Secteur route de Bannes Secteur de Plaisance	14 8	1,4 ha 0,7 ha	12 12
La Bazouge de Chéméré	Bourg ouest	14	1,2 ha	12
Le Bignon du Maine	Secteur de l'Étang Bourg est	16 4	1,3 ha 0,3 ha	12 12
Val du Maine - Épineux le Seguin	Secteur de la Motte	11	0,9 ha	12
Chéméré le Roi	Bourg nord	14	1,2 ha	14
Bannes	Bourg sud	4	0,4 ha	12
Beaumont Pied de Bœuf	Bourg est	4	0,3 ha	12
Le Buret	Secteur du Petit Bonnet Secteur de la Lavandière	8 5	0,7 ha 0,4 ha	12
La Cropte	Secteur de la Vaige	14	1,2 ha	12
Préaux	Bourg nord	6	0,5 ha	12
Saint Charles la Forêt	Bourg sud Bourg sud 2	6 7	0,5 ha 0,6 ha	12 12
TOTAL		**741**	**56 ha**	

Les OAP de secteur à vocation économique ou commerciale

Communes	Nom de l'OAP	Type de zone	Surfaces
Pôle structurant			**15,5 ha**
Meslay du Maine	ZA de la Guiternière nord ZA de la Talvasserie Secteur Meslay Grez / La Cropte Secteur zone commerciale	Zone d'activité Zone d'activité Zone d'activité Zone commerciale	6 ha 1,2 ha 7,4 ha 0,9 ha
Pôles secondaires			**17,3 ha**
Bazougers	Clos Macé 1 Clos Macé 2	Zone artisanale	3,4 ha 3 ha

Villiers Charlemagne	Extension ZA du Poteau	Zone d'activité	5,5 ha
Val du Maine - Ballée	ZA Ballée ouest ZA Ballée entrée sud ZA Ballée nord	Zone d'activité Zone d'activité Zone d'activité	1,5 ha 0,7 ha 0,3 ha
Bouère			
Grez en Bouère	ZA Grez en Bouère	Zone d'activité	2,9 ha
Autres communes			**1,3 ha**
Saint Loup du Dorat	Extension ZA existante	Zone d'activité	1,3 ha
La Cropte (1)	ZA Meslay du Maine /La Cropte	Zone d'activité	(7,4 ha)
TOTAL			**34,1 ha**

(1) Surface comptabilisée dans le pôle structurant

Secteur de projet à vocation de loisirs :

- **Cossé en Champagne** : En sortie est de la commune en vue d'accueillir des aménagements sportifs sur une surface de 0,13 ha.

3.6. Les implantations dérogatoires au titre de la loi Barnier

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement modifiant le code de l'urbanisme (loi Barnier) stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autres de l'axe des routes classées à grande circulation (articles L111-6, L111-7 et L111-8 code de l'urbanisme), excepté les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.6.1. La zone artisanale du Clos Macé 1 et 2 à Bazougers

La zone artisanale du Clos Macé est positionnée à l'écart du bourg, sur sa partie sud, le long de la RD20, un axe stratégique qui relie Évron à l'échangeur de la RN162. Cet axe accueille un trafic de 2000 à 5000 véhicules par jour et n'enregistre aucun accident corporel sur la période 2007 à 2015.

La marge de recul de 75 mètres implique une inconstructibilité sur une grande partie des parcelles concernées par le projet. **La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à 25 mètres** de part et d'autre de la RD20, dans la

mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.6.2. La zone artisanale Meslay du Maine / La Cropte

Le secteur de projet (8 ha) se situe au sud-est du bourg de Meslay-du-Maine, au bord de la RD21 (trafic journalier moyen de 5000 à 7500 véhicules/jour), à cheval entre les communes de Meslay-du-Maine et La Cropte. Il est déconnecté de l'ensemble bâti de Meslay du Maine, mais néanmoins relié par des aménagements équestres. Cet axe stratégique, qui relie Laval à Sablé sur Sarthe, est également concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses.

La marge de recul de 75 mètres implique une inconstructibilité sur une grande partie des parcelles concernées par le projet. **La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à 30 mètres** à partir de l'axe de la RD21, dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.6.3. La zone d'activités de Saint Loup du Dorat

Les parcelles disponibles pour le développement des activités économiques sur la zone artisanale (810 et 1057) sont situées en retrait de la route de Ballée (RD24), un axe accueillant un flux routier plus restreint que la RD21 (axe Laval / Sablé sur Sarthe). De ce fait, le développement des activités est au ralenti ces dernières années. La commune souhaite déplacer ce secteur de développement le long de la RD21, sur l'emplacement d'un terrain de sport municipal. La déclaration de projet a été validée par la Communauté de Communes le 28 novembre 2017 ; les parcelles 810 et 1057 (1,3 ha) sont destinées à un usage agricole.

L'étude propose que le projet d'urbanisation du site vienne **s'implanter à 20 m de l'axe de la RD 21**. Un aménagement global du site, avec une bande paysagée et la matérialisation d'une nouvelle branche sur le giratoire, est proposé.

3.7. Les STECAL

Le territoire de la Communauté de Communes compte des entreprises et des activités isolées en compagne. L'intercommunalité entend protéger et accompagner le développement de ces activités. Un nombre significatif de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) est inscrit au projet.

Communes	Activités économiques (Artisanat)	Activités économiques autres	Activités touristiques	Aménagements/installations légères de loisirs	Hameaux (Accueil de nouvelles constructions)	TOTAL
Arquenay	2	2		3	1	**8**

Bannes						**0**
Bazougers	1	1		2		**4**
Beaumont Pied de Bœuf						**0**
Bouère	5	1	1	1 (sur Bouère / Le Buret)	2	**10**
Chémeré le Roi	1			1	1	**3**
Cossé en Champagne	2		1	1		**4**
Grez en Bouère	6			1	1	**8**
La Bazouge de Chemeré	2			3	1	**6**
La Cropte		1	1			**2**
Le Bignon du Maine	1	1		1		**3**
Le Buret	1					**1**
Maisoncelles du Maine				1		**1**
Meslay du Maine	1	1	1	2		**5**
Préaux	1		1			**2**
Ruillé Froids Fonds	2		4	1	2	**9**
Saint Brice	1			1	1	**3**
Saint Charles la Forêt			2			**2**
Saint Denis du Maine	1			1 (sur Meslay/ St Denis du Maine)		**2**
Saint Loup du Dorat	3					**3**
Val du Maine	1			2		**3**
Villiers Charlemagne	3	2	3	2	2	**12**
TOTAL	**34**	**9**	**14**	**23**	**11**	**91**

Suite aux remarques faites par les PPA, le maitre d'ouvrage a rédigé un mémoire en réponse, versé au dossier d'enquête, dans lequel il propose de réduire le périmètre de 9 STECAL situés sur les communes de Bouère, Chémeré le Roi, Cossé en Champagne, Grez en Bouère, La Bazouge de Chemeré, Préaux, Ruillé Froid Fonds, Saint Charles La Forêt, Villiers Charlemagne et de supprimer le STECAL des Beyardières à Bouère.

3.8. Le règlement

Le règlement se compose d'un règlement écrit et d'un règlement graphique comprenant les plans de zonage et 2 grilles de localisation.

3.8.1. Le règlement écrit

3.8.1.1. Les dispositions générales et particulières

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Ces dispositions précisent et règlementent :

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et 2 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R151-48 du code de l'urbanisme ;
- Les zones humides fonctionnelles repérées au titre de l'article L211-1 du code de l'environnement et L151-23 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les zones humides potentielles (pré localisation DREAL et Conseil Départemental) ;
- Les marges de recul des principaux axes ;
- Les marges de reculs des cours d'eau définies au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme ;
- Les zones de présomption de prescription archéologique ;
- Les périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-7 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage ;
- Les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques ;

Lorsque les dispositions générales ne peuvent être appliquées pour des raisons techniques, de faisabilité opérationnelle ou de sécurité des biens et des personnes, le règlement écrit précise les dérogations possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en matière de voirie, d'accès et de stationnement, de conditions de desserte par les réseaux.

3.8.1.2. La vocation des zones

Le règlement divise le territoire en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N) et il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

A) Les zones urbaines U

Les zones urbaines mixtes

Zone	Correspondance	Description
UA	Zone urbaine centrale	La zone UA correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.
UB	Zone urbaine périphérique	La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

Les zones urbaines spécifiques

Zone	Correspondance	Description
UE	Zone urbaine à vocation d'activités	La zone UE est dédiée aux activités artisanales et industrielles. Elle comprend un sous-secteur UEC sur la zone commerciale de Meslay-du-Maine qui autorise l'implantation de tout type de commerce.
UL	Zone urbaine à vocation d'équipements	La zone UL accueille les équipements municipaux ou communautaires en lien avec les activités sportives, culturelles ou de loisirs.
UT	Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique	La zone UT liées aux activités en lien avec l'hébergement hôtelier et touristique.

B) Les zones à urbaniser AU

Zone	Correspondance	Description
1AUH	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	La zone 1AUH correspond aux secteurs non urbanisés, destinées à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone à urbaniser mixte

Zone	Correspondance	Description
1AUE	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques	La zone 1AUE correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir des activités économiques. Elle comprend un sous-secteur 1AUEC qui autorise l'implantation de tout type de commerce sur la zone commerciale de Meslay du Maine. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

1AUL	Zone à urbaniser à vocation d'équipements	La zone 1AUL correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir de nouveaux équipements en lien avec les activités sportives, culturelles ou de loisirs. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les zones à urbaniser à long terme

Zone	Correspondance	Description
2AUH	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	La zone 2AUH correspond aux secteurs non urbanisés voués à être aménagés sur le long terme à vocation mixte à dominante résidentielle Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.
2AUE	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques	La zone 2AUE correspond aux secteurs non urbanisés voués à être aménagés sur le long terme à vocation d'activités économiques. Elle comprend un sous-secteur 2AUEC en extension de la zone commerciale de Meslay-du-Maine. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.

C) Les zones agricoles A

Zone	Correspondance	Description
A	Zone agricole	Cette zone est dédiée à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi principalement les sièges et sites d'exploitations agricoles. Ce secteur comprend également les habitations isolées (habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolés.
AH	Zone agricole liée aux hameaux	Cette zone recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
AE	Zone agricole liée à des activités implantées	Cette zone est dédiée aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
ACE	Zone agricole liée aux centres équestres	Cette zone est dédiée aux activités équestres existantes en campagne qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

AHI	Zone agricole liée à l'hippodrome de Meslay-du Maine	Ce secteur correspond à l'hippodrome de la Bretonnière à Meslay-du Maine faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
ADA	Zone agricole liée à l'hébergement touristique dans le cadre de la diversification agricole	Ce secteur est dédié à la réalisation de gîtes sur des sites d'exploitation agricole dans le cadre de la diversification agricole et fait l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

D) Les zones naturelles N

Zone	Correspondance	Description
N	Zone naturelle	La zone naturelle recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.
NP	Zone naturelle protégée	La zone NP correspond aux zones naturelles à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager (périmètre de captage d'eau et zone naturelle réglementaire).
NF	Zone naturelle forestière	La zone NF correspond aux espaces forestiers possédant un plan de gestion et autorisant les exploitations sylvicoles
NH	Zone naturelle liée aux hameaux	Ce secteur recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NE	Zone naturelle liée à des activités implantées	Cette zone est dédiée aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NEH	Zone naturelle liée à des activités de réinsertion professionnelle et d'hébergements solidaires	Espace lié à une activité de réinsertion professionnelle et d'hébergements solidaire, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NL	Zone naturelle liée aux espaces de loisirs	Espace destiné à recevoir des activités légères de loisirs (terrain de sport, espace de pêche, espace de jeux en plein air, etc.) faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le

		respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NT	Zone naturelle liée à des activités touristique	Espace destiné à recevoir des activités touristiques faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NTC	Zone naturelle de projet mixte	Espace destiné à recevoir des constructions d'hébergement, de bureaux, de tourisme et d'équipements collectifs et faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NC	Zone naturelle liée aux exploitations de carrières	Ce secteur est réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols dans le respect des dispositions générales des articles R151-22, R151-24 et R151-34.

3.8.2. Le règlement graphique

Les plans de zonage délimitent les différentes zones détaillées ci-dessus, mais mentionnent également les OAP, les emplacements réservés, les réservoirs de biodiversité, les zones humides, les différentes protections (EBC, boisements, haies protégées), …

4. PRÉSENTATION DU PROJET D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

La communauté de communes a décidé d'abroger les cartes communales des communes d'Arquenay, Beaumont Pied de Bœuf, Cossé en Champagne, Saint Charles la Forêt et Épineux le Seguin (commune nouvelle de Val du Maine) concomitamment à l'approbation du PLUi.

Le dossier présente les caractéristiques géographiques de chacune des communes avec la carte du zonage, en jaune la partie non constructible et en rouge la partie constructible. Il rappelle que le PLUi, contrairement aux cartes communales, est un outil beaucoup plus complet qui, entre autres, définit les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles, permet de préciser la vocation des espaces naturels et d'intégrer différentes protections.

5. LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE



5.1. Sa composition

Le dossier d'enquête est constitué des documents suivants :

- Une note de synthèse
- Le rapport de présentation comprenant :
  - Le diagnostic et l'état initial de l'environnement
  - La justification des choix
  - L'évaluation environnementale
  - Différentes annexes :
    - Analyse de la consommation d'espaces
    - Impact agricole
    - Justification des STECAL
    - Méthodologie trame verte et bleue
    - Rapport d'expertise des zones humides
    - Référentiel foncier (étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis)
- Le plan d'aménagement et de développement durable
- Le règlement écrit avec le rappel du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme
- Le règlement graphique contenant les grilles de repérage
- Les orientations d'aménagement et de programmation, accompagnées de deux annexes :
  - Dérogation au titre de la loi Barnier Bazougers / Meslay du Maine / La Cropte
  - Dérogation au titre de la loi Barnier Saint Loup du Dorat
- Différentes annexes :
  - Servitudes d'utilité publique
  - Droit de préemption urbain
  - Annexe sanitaire
  - Régime forestier
  - Nuisances

    - Captages d'eau
    - Inventaire des zones humides
    - Fiscalité
    - Zones de présomption archéologique
- Les avis :
    - Avis des communes
    - Avis de la MRAe
    - Avis des PPA
- Un mémoire en réponse aux avis des PPA
- Le bilan de la concertation préalable
- La notice d'abrogation des cartes communales

5.2. La complétude du dossier et la mise à disposition du public

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait une **version physique et une version numérique**, et conformément à la réglementation en vigueur, **les deux versions comportaient strictement les mêmes documents.**

Le dossier présentait l'ensemble des documents réglementaires, conformément aux articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme.

A noter que le dossier numérique a été ouvert à la consultation du public le 25 septembre 2020.

6. LES AVIS EMIS AVANT L'ENQUÊTE

6.1. L'avis de la MRAe

Il convient tout d'abord de rappeler que la MRAe n'a pas vocation à émettre un avis favorable ou défavorable au projet ou portant sur l'opportunité de celui-ci. Cet avis porte uniquement sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le PLUi. Cet avis de la MRAe est intégré au dossier soumis à l'enquête.

Le rapport de présentation est composé de 3 documents : le diagnostic territorial, la justification des choix et l'évaluation environnementale. La MRAe salue la qualité pédagogique du diagnostic territorial ainsi que la présentation des évolutions induites par le projet de PLUi. Le document « justification des choix » s'attache à expliciter la cohérence des choix retenus dans les différents documents du PLUi sans toutefois évoquer les solutions alternatives.

La MRAe signale cependant que **l'inventaire des zones humides** n'a été réalisé que sur deux communes (Meslay du Maine et Maisoncelles du Maine) et que pour le reste du

territoire, l'état initial de l'environnement s'appuie sur les cartes pédologiques du Département de la Mayenne et les périmètres de pré-localisation des zones humides de la DREAL des Pays-de-la-Loire. Et l'inventaire des zones humides doit répondre aux évolutions législatives (article L.211-1-1 du code de l'environnement).

Concernant les **haies bocagères**, l'état initial n'a pas permis de structurer un inventaire bocager de manière exhaustive et homogène sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, une partie de la trame bocagère des documents supra n'est pas reprise. De plus, certains linéaires de haies relevant de mesures compensatoires LGV ne sont pas préservés dans le projet de PLUi. La MRAe recommande d'expliquer pourquoi certains réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue du SCoT ne sont pas déclinées dans le PLUi. En synthèse, la MRAe recommande de renforcer les dispositions de préservation des milieux naturels d'intérêt patrimonial sur la base d'un état initial complété permettant de mieux identifier et hiérarchiser les enjeux de biodiversité du territoire.

La MRAe porte une appréciation assez critique sur le **résumé non technique** : dimensions du diagnostic socio-économique et évaluation environnementale des sites susceptibles d'incidences sur les enjeux environnementaux non abordées, mise en œuvre des choix retenus au PADD dans le règlement et les OAP. Elle rappelle que le document doit traiter de chacun des chapitres du rapport de présentation et recommande de l'illustrer par des cartes pour faciliter l'appropriation par le public.

Le projet de PLUi classe 800 ha en zone U, 102 ha en zone AU, 35 500 ha en zone A (agricole ou forestière), et 5 500 ha en zone N. Il prévoit 286 ha de STECAL (23 ha à usage d'habitation, 30 ha pour les activités économiques, 233 ha pour les équipements de tourisme et de loisirs). La MRAe souligne l'importance de ces STECAL et relève que le bien-fondé n'est pas toujours justifié.

Concernant le logement, la MRAe recommande de justifier le choix des sites retenus pour l'ouverture à l'urbanisation (scénarios alternatifs), d'optimiser la recherche de logements dans les enveloppes urbaines et préconise de poursuivre le travail sur les densités dans les secteurs d'extension. Elle relève des confusions dans les OAP entre le classement en extension ou en renouvellement urbain.

Concernant le développement économique, la MRAe recommande de reconsidérer les nouveaux besoins de zones d'activités en adéquation avec les dynamiques et consommations antérieures et les disponibilités foncières existantes et d'ajuster ces surfaces à ouvrir à l'urbanisation dans le respect d'une maitrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Pour les équipements, le PLUi prévoit une consommation de 3 ha 25. Il prévoit également des STECAL : 108 ha pour les espaces de loisirs, 32 ha pour les activités touristiques, 11 ha pour la construction d'hébergements, de bureaux, de tourisme et d'équipements collectifs et 82 ha pour l'hippodrome. La MRAe recommande de

reconsidérer les périmètres des STECAL en appliquant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

Le projet ne garantit pas que le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation ait été fait sur la base d'une connaissance suffisante des zones humides. La MRAe recommande d'identifier précisément les zones humides sur l'ensemble des zones d'urbanisation future, de mettre en œuvre la démarche ERC, d'encadrer l'urbanisation par le biais des OAP et de clarifier les dispositions du règlement.

Avec la présence du STECAL du château de Thévalles (espace de loisirs), sur le **site inscrit de la vallée de l'Erve,** la MRAe recommande d'intégrer des dispositions complémentaires de nature à le prendre en compte la préservation de ce site.

Concernant les paysages, les OAP se limitent à l'intégration de l'existant et la MRAe recommande de renforcer cette approche, en cohérence avec les enjeux.

L'alimentation en eau potable du Pays de Meslay Grez est assurée uniquement par 9 captages d'eau, et le document de justification des choix mentionne que les périmètres de protection immédiats et rapprochés de ces captages sont en zone naturelle protégée (NP) alors que le règlement graphique montre que les périmètres rapprochés et éloignés sont également en zone agricole. La MRAe recommande de justifier la prise en compte de ces enjeux de protection.

Les eaux usées du territoire sont traitées dans 25 stations d'épuration, dont 2 dépassent leur capacité épuratoire ; une étude de diagnostic est engagée à La Bazouge de Chéméré et une nouvelle station est prévue à Saint Denis du Maine, sans information sur les échéances. La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre l'urbanisation projetée et la capacité de gestion des eaux usées.

Différents **risques naturels ou technologiques** existent sur le territoire : aléa effondrement pour une partie de l'OAP Bourg ouest à la Bazouge de Chéméré, zone inondable pour certains terrains classés en zone urbaine à Arquenay, Bouère, La Cropte, Saint Denis Maine, zone inondable sur certains anciens bâtiments agricoles autorisés à changer de destination (Panlivard et Vauclardais à Ballée, Basse Saulaie à La Cropte), présence de 2 sites Seveso (Brenntag et Aprochim) à Grez en Bouère. La MRAe recommande de mieux prendre en compte ces risques.

Concernant la problématique des mobilités, de l'énergie et des changements climatiques, la MRAe recommande de mieux saisir l'enjeu énergétique au regard de la multiplication des STECAL en introduisant des exigences en matière d'économie d'énergie, de production d'énergie renouvelable et de déplacement doux.

6.2. Les avis des autres personnes publiques associées

6.2.1. Avis de l'État

Par courrier en date du 20 février 2020, le Préfet émet un avis favorable assorti de réserves.

Il est signalé une fragilité juridique entre le PADD du SCoT et le PLUi sur la localisation de la zone d'activité de Meslay/La Cropte qui doit être repositionnée sur les espaces libérés par l'abandon du projet de contournement nord de la RD21.

Sur l'urbanisation, il est demandé une relocalisation plus proche des centre-bourgs de la zone 1AUH « Bourg Nord » à Ruillé Froid Fonds et « la Motte » à Val du Maine ; celles-ci concourant à l'étalement urbain. Il est également demandé de retirer les zones humides des zones urbanisables : Totalité de la zone 1AUH « rue de la Taude » à Grez en Bouère, moitié nord de la zone 1AUH « secteur de l'étang » au Bignon du Maine, et secteur « ZA de la Guiternière » à Meslay du Maine. Des terrains en zone U, UL et UB sur les communes d'Arquenay, Bouère, la Cropte et Saint Denis du Maine étant situés en zone inondable, les dispositions générales du règlement écrit devront être complétées pour y interdire les constructions nouvelles et réglementer les extensions et les annexes aux habitations existantes. L'objectif de produire 20% de logements groupés ou collectifs sur la commune de Meslay du Maine n'est pas totalement déclinée dans les OAP. La volonté de réduire la vacance, très élevée dans certaines communes, mentionnée dans la DOO du SCoT doit être mieux traduite dans le PLUi.

Concernant les STECAL, la délimitation trop étendue de certains d'entre eux n'est pas conforme à la définition des hameaux présentée dans le PADD. Il est demandé de retirer les parcelles contribuant à l'extension des hameaux « le Bourgneuf » et « les Vignes » à Bouère. Il est également demandé de retirer le STECAL du « Parc de Bergault », du fait de sa sensibilité environnementale et de l'arrêt de l'activité de mini tanks. Afin d'éviter l'étalement des STECAL, il convient de ne pas les limiter en matière de densité (emprise au sol des constructions limitée à 30% à revoir).

L'identification des anciens bâtiments agricoles autorisés à changer de destination doit être plus précise pour ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites. Ces changements de destination doivent être interdits en zones inondables afin de ne pas accroitre la population en zones vulnérables (Panlivard et Vauclardais à Ballée, La Basse Saulaie à La Cropte).

Pour la protection du bocage, un ratio minimum de 70 mètres linéaire de haies par hectare de SAU doit être visé et la totalité des haies doit être préservée dans les réservoirs biologiques bocagers, ainsi que dans les zones N. La totalité des bordures de cours d'eau (15 mètres de part et d'autre), doit être intégrée en zone N, celles-ci étant reconnues comme des corridors écologiques. L'ensemble des éléments arborés doivent également être protégés au titre de la loi paysage dans cette bande de 15 mètres.

La prise en compte des risques et des nuisances est jugée insuffisante : Société Aprochim classée Seveso, extension urbaine « le bourg ouest » à La Bazouge de Chéméré (aléa minier). Il est par ailleurs demandé de prendre en compte la servitude d'utilité publique autour des conduites de gaz.

6.2.2. Avis de la Région des Pays de la Loire

La Région des Pays de la Loire n'ayant pas communiqué d'avis, celui-ci est donc réputé favorable.

6.2.3. Avis du Département de la Mayenne

Par courrier du 17 décembre 2019, la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez a sollicité l'avis du Conseil Départemental de la Mayenne sur le dossier du PLUi arrêté le 10 décembre 2019, conformément à l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme.

Par réponse en date du 9 mars 2020, le Département de la Mayenne a fait part de ses observations qui s'articulent en trois parties : Infrastructures, Habitat et revitalisation des centres-bourgs, Politique sociale.

La partie Infrastructures se subdivise, elle-même, en six sous-parties :

1. Plan de zonage et localisation des zones d'urbanisation future :
   - Pour Bazougers qui prévoit de créer une zone 1AUe le long de la RD 20 face à l'actuel secteur urbanisé, le Département demande qu'à l'avenir (prochain PLUi), cette frange urbaine soit contenue pour éviter de poursuivre une urbanisation linéaire.
   - Pour la zone d'activités Meslay-La Cropte, le Département estime que le secteur retenu situé hors agglomération, éloigné de l'urbanisation actuelle ne semble pas opportun pour des raisons d'étalement de l'urbanisation, de problématique de raccordement aux réseaux, de desserte en liaison douce, d'image d'entrée de ville et de proximité d'un périmètre de protection d'un captage. Il demande par conséquent de s'assurer qu'aucun autre secteur ne puisse accueillir cette ZA et que le rapport de présentation justifie cette ouverture à l'urbanisation après comparaison avec d'autres sites potentiels mieux intégrés.
   - Pour Saint Loup du Dorat, le Département note l'ouverture d'une ZA le long de la RD 21. Il demande pour le futur (prochain PLUi) de privilégier une urbanisation en épaisseur.
2. Règlement écrit :

   Le Département prend note de l'intégration dans le règlement du PLUi des marges de recul imposées par le Règlement de la voirie départementale. Il souhaite néanmoins qu'il soit précisé que ces marges de recul s'imposent en

dehors de l'agglomération (et non des espaces urbanisés) et que cela soit rappelé aux articles 2 de chaque zone.

Dans le cadre de la procédure « Loi Barnier », les observations formulées sont les suivantes :

- Pour la ZA de Saint Loup du Dorat, la marge de recul de 20 mètres doit être imposée depuis l'alignement du domaine public et non depuis l'axe de la RD 21,
- Pour la ZA de Bazougers, rectifier la coquille qui mentionne une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 21, alors qu'il s'agit de la RD 20,
- Pour la ZA de Meslay-La Cropte, le Département note que la marge de recul est en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
   - En matière de généralités sur les accès, le Département rappelle que chaque création d'accès sur une route départementale fasse l'objet d'une validation préalable, au titre du pouvoir de police de conservation du domaine public (en agglomération) et/ou au titre du pouvoir de police de circulation (hors agglomération). Pour le développement de nouveaux secteurs (habitat ou économie), il est préconisé le regroupement des accès ou la création d'un accès unique pour garantir de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Si les OAP ne disposent pas encore des caractéristiques des dessertes, il est demandé de se rapprocher du Département dès que les projets seront davantage avancés.
     - Pour ZA du Clos Macé de Bazougers, aucun nouvel accès ne sera créé depuis la RD 20,
     - Pour les secteurs des Roseaux et de Bourg Nord à Bazougers, les accès depuis les RD 281 et 282 devront avoir été validés et une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des RD devra être respecté,
     - Pour la ZA de Bouère, aucun nouvel accès ne sera créé depuis la RD 14,
     - Pour la ZA de Grez en Bouère : aucun accès depuis la RD 28,
     - Pour le secteur Bourg Est de Maisoncelles du Maine, la création de deux accès de part et d'autre de la RD 233 devront être validés et un déplacement de la limite d'agglomération est préconisé en cohérence avec le développement de l'urbanisation,
     - Pour la ZA de Meslay-La Cropte, sa desserte pourra être réalisée soit en priorisant la solution d'accès par la RD 166 qui dispose d'un dispositif de sécurité à sa jonction avec la RD 21, soit en créant un giratoire dans le virage de la RD 21, à la charge exclusive de l'EPCI et après accord de l'Etat s'agissant d'une route à grande circulation,
     - Pour la ZA de la Guiternière à Meslay du Maine, il est pris acte de l'inscription d'un emplacement réservé dans le but d'accroitre la visibilité au niveau du futur accès,
     - Pour la ZA secteur route de Longuefuye à Ruillé Froid Fonds, il est rappelé la marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des RD

109 et 154 et demandé la modification de l'OAP pour regrouper les accès en des points choisis avec le Département,
    - Pour la zone d'habitat Les Agets secteur de l'étang à Saint Brice, il est demandé de privilégier un accès unique depuis la RD 212
    - Pour la ZA de Saint Loup du Dorat, il est demandé que l'accès se raccorde perpendiculairement au giratoire de la RD 21, de raccorder également au giratoire l'accès plus à l'Ouest réservé à un usage agricole et d'observer une marge de recul, pour la ZA, de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 21,
    - Pour la ZA Ballée entrée Sud à Val du Maine, il est demandé d'indiquer dans l'OAP la liaison douce en parallèle de la RD 24.
- En matière d'hydraulique, pour les rejets d'eaux pluviales au fossé d'une route départementale, il est demandé une limitation du rejet dans le réseau existant ou une gestion des eaux pluviales à la parcelle. En cas de jets importants, une étude spécifique devra être conduite par l'EPCI ou la commune.

4. Les emplacements réservés longitudinaux et ponctuels :
    - Concernant les emplacements réservés longitudinaux, il est demandé d'intégrer dans le PLUi des modifications visant à éviter les constructions existantes, à adapter leur largeur selon le contexte et à ne pas inscrire d'emplacement réservé sur le domaine public.
    - Concernant les emplacement réservés ponctuels, il est demandé que pour Grez en Bouère les emplacements réservés n°16 (hormis la basse Morinière), n°17 et 18 soient inscrits au bénéfice de la commune et non du département, que pour Meslay du Maine les emplacements réservés n°41 et 42 soient inscrits au bénéfice de la commune et non du département, et que pour Saint Denis du Maine les emplacement réservés n°55 et 56 soient inscrits pour la réalisation de dégagements de visibilité et non pour l'élargissement de la RD 152. Il est par ailleurs pris note que les emplacements réservés existant dans les anciens documents d'urbanisme à Arquenay, Bazougers, Beaumont Pied de Bœuf, Bouère, Le Bignon du Maine, Maisoncelles du Maine et Val du Maine n'ont pas été repris.
    - Concernant l'emplacement réservé pour une liaison douce à Grez en Bouère entre le bourg et la ZI de la Promenade, le Département s'interroge sur la pertinence d'une telle inscription.
5. Les projets routiers structurants :
    - Le Département note l'inscription dans le PADD d'une intention de contournement de Meslay du Maine et rappelle que son étude fait partie des opérations accompagnées dans le cadre du Plan routier départemental 2016-2021.
    - A propos du projet de déviation de la RD 166 à Chémeré le Roi, le Département rappelle que les études préliminaires aux travaux sont en cours ainsi que les acquisitions du foncier des emplacements réservés n° 12 et 13.

6. Servitudes d'utilité publique :
   - Servitude EL 7 : plans d'alignement. Il est rappelé la mise en sommeil des servitudes EL 7 s'appliquant le long du domaine routier départemental et, par conséquent, de les supprimer de la liste des servitudes d'utilité publique (Chémeré le Roi, Bazougers, Val du Maine et Villiers Charlemagne) et de les retirer des plans pour Bazougers et Grez en Bouère.
   - Servitude EL 3 : halage et marchepied. Il est noté que la servitude de marchepied, EL 3, s'établissant le long de la Mayenne est bien reprise sur la commune de Villiers Charlemagne.

La partie Habitat et revitalisation des centres-bourgs se subdivise, elle-même, en trois sous-parties :

1. Production de logements :

   Rappelant que l'objectif de production de 110 logements par an est légèrement supérieur au Plan départemental de l'Habitat (100 logements/an), le Département demande de favoriser un urbanisme de proximité pour répondre aux défis de préservation des espaces agricoles et naturels et de revitalisation des centres-bourgs. Il encourage la production de 20% de logements en renouvellement urbain, comme indiqué au PADD et aux OAP, pour se rapprocher de l'objectif du plan biodiversité de juillet 2018. Il met cependant en cause la comptabilisation en renouvellement urbain de lots libres issus de lotissements créés en extension urbaine et restant à commercialiser parce qu'à la base ils n'ont pas participé à la diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels. Enfin, il suggère un objectif en termes de reconquête des logements vacants en qualifiant cette vacance du type : état dégradé du bien, loyer trop cher, vente au-dessus du marché immobilier, etc.

2. Meslay du Maine, modification du zonage d'une propriété du Département :

   Le Département, propriétaire d'un ilot dans le centre-bourg, réfléchit à son devenir partiel. Cette propriété étant idéalement située dans le centre ancien, il est proposé de classer la parcelle en UA (actuellement Ue) pour permettre une mixité d'usage.

3. Référentiel foncier :

   Le Département suggère aux communes qui souhaitent s'engager dans une opération de revitalisation du centre-bourg d'établir un référentiel foncier permettant de caractériser les gisements fonciers en vue de définir des outils pouvant permettre leur acquisition.

La partie Politique sociale se subdivise, elle-même, en trois sous-parties :

1. En matière de grand âge, au sens large de « territoire accueillant pour nos ainés », le Département rappelant les données démographiques et les structures d'accueil existant sur le territoire, suggère d'autres réponses

alternatives à développer telles que l'accueil familial ou des logements adaptés.

2. En matière de handicap, particulièrement sous l'angle de l'inclusion, le Département propose de s'engager dans la démarche « La Mayenne-Territoire 100% inclusif » pour répondre concrètement à des objectifs d'accessibilité tant architecturale que sociale.
3. En matière de santé de proximité, le Département rappelle que le territoire de projet de santé intègre Entrammes et que s'agissant de soins de second recours, la position géographique du Pays de Meslay-Grez permet de recourir aux établissements de santé de Laval, de Château Gontier et de Sablé sur Sarthe.

6.2.4. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne

Par courrier en date du 5 mars 2020, la Chambre d'Agriculture de la Mayenne a fait connaitre son avis sur l'arrêt de projet du PLUi du Pays de Meslay-Grez. En préambule, elle tient à rappeler l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, lequel précise que les documents d'urbanisme doivent assurer un bon équilibre entre les différentes fonctions, notamment l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Ensuite son avis est structuré en quatre parties : éléments de synthèse, rapport de présentation, règlement littéral, règlement graphique.

S'agissant des **éléments de synthèse**, la Chambre d'Agriculture rappelle les choix d'orientation faits en matière de consommation d'espace agricole pour les besoins de logements et note une prévision de consommation en baisse par rapport à la période 2011-2013 : 64 ha contre 90 ha. En revanche, concernant la programmation économique, elle remarque une prévision de consommation en hausse de 25% par an, supérieure à la consommation réellement constatée sur les dernières années (3,4 ha/an entre 2010 et 2017 contre 4,2 ha/an projetés).

La partie consacrée au rapport de présentation se subdivise en deux sous-parties :

1. Diagnostic agricole :

   La Chambre déplore l'absence d'un inventaire cartographique qui aurait permis une délimitation optimale de la zone agricole. Elle demande en conséquence de mentionner distinctement la volonté d'inclure l'ensemble des sites agricoles en activité en zone agricole de façon à plaider ultérieurement l'erreur matérielle en cas d'anomalie, permettant de recourir à la procédure de modification simplifiée pour effectuer la ou les rectifications nécessaires. La Chambre regrette par ailleurs que l'atlas de l'impact agricole, annexé au rapport de présentation, ne comporte que les parcelle déclarées à la PAC et leurs occupations. Enfin concernant la compensation indemnitaire envisagée pour pallier le prélèvement en surface

agricole aux exploitants, il est demandé de privilégier la compensation foncière en cohérence avec les structures parcellaires des exploitations.

2. Trame bocagère :

   L'intégration réglementaire des haies bocagères porte sur 1 600 km à l'échelle du territoire. La Chambre s'interroge sur le ratio de la trame réglementée vis-à-vis du bocage du territoire. Par ailleurs, certaines communes ayant opté pour une intégration totale du bocage au document graphique, la Chambre note l'absence de justifications alors que la doctrine vise à réglementer les haies les plus importantes avec un rôle social ou environnemental, ainsi que précisé dans le guide méthodologique établi conjointement par la DDT et la Chambre d'Agriculture.

La partie consacrée au règlement littéral se subdivise en six sous-parties :

1. Changement de destination (A-N) :

   La Chambre rappelle que pour le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, l'avis de la CDPENAF est nécessaire. Ainsi la charte agriculture et urbanisme de la Mayenne indique une distance de 100 m à compter des bâtiments en activité sans tenir compte du régime sanitaire de l'exploitation et la CDPENAF précise que le bâtiment doit être situé au moins à 125 m d'un bâtiment d'élevage et à 50 m d'un bâtiment de stockage. En conséquence, il est demandé que le règlement littéral et l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination intègrent les dispositions émises par la CDPENAF.

2. Extension des habitations (A-N) :

   Afin de préserver les outils de production agricole en garantissant un potentiel de développement, la Chambre propose d'amender le règlement en précisant que les habitations situées à moins de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou à moins de 50 m d'un bâtiment de stockage maintiennent l'inter-distance existante.

3. Annexe aux habitations (A-N) :

   Il est demandé, en accord avec les recommandations de la CDPENAF, que la surface au sol des annexes aux habitations soit fixée à 40 m² au lieu de 50 m².

4. Clôtures (A-N) :

   La Chambre estime que diverses modalités régissent l'implantation des clôtures en zone agricole et naturelle et demande, pour lever toute ambiguïté, que les clôtures à vocation agricole soient littéralement exclues des prescriptions réglementaires.

5. Zones humides fonctionnelles (DP) :

   Le projet de PLUi intègre deux identifications : les zones humides inventoriées (Maisoncelles du Maine et Meslay du Maine) et les secteurs présumés humides. La Chambre rappelle l'invitation du SDAGE du bassin Loire-Bretagne à réaliser un inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial de l'environnement et la précision du SAGE du bassin Sarthe Aval s'agissant des données de pré-localisation ne valant pas inventaire et ne devant pas être intégrées en l'état dans les documents d'urbanisme. Elle remarque également que l'emprise identifiée par le PLUi est conséquente, incluant environ 40 sites agricoles en activité. La Chambre demande en conséquence que l'inventaire des zones humides fonctionnelles soit amendé ou réalisé et que les données de pré-localisation soient insérées uniquement en annexe du document.

6. Marges de recul des cours d'eau (DP) :

   Il est rappelé que le règlement prévoit qu'en zone U et AU les constructions nouvelles respectent un recul de 15 m des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. Il est également rappelé que du fait de l'implantation de certains sites agricoles à proximité immédiate du réseau hydrographique, des dérogations peuvent être octroyées notamment pour les mises aux normes ou l'extension des bâtiments. La Chambre demande donc que les extensions et mises aux normes des bâtiments agricoles existant à la date d'application du PLUi soient intégrées aux modalités alternatives de l'article « Cette inconstructibilité n'est toutefois pas applicable ».

La partie consacrée au règlement graphique se subdivise en quatre sous-parties :

1. Zones NC-Carrières :

   La Chambre observe que le périmètre de la zone NC des carrières de Maisoncelles du Maine et de Villiers Charlemagne n'est pas conforme aux périmètres d'autorisation des arrêtés préfectoraux qui ont pourtant une durée de validité supérieure au PLUi. Elle demande en conséquence que la délimitation des deux zones NC soit revue en conformité avec ces arrêtés préfectoraux.

2. Zone économique Meslay du Maine / La Cropte :

   Considérant que cette zone économique est liée au contournement de la zone urbaine de Meslay du Maine, à moyen terme, la Chambre propose un zonage en 2AUe à défaut d'une relocalisation en continuité immédiate de Meslay du Maine, afin de conforter son unité urbaine.

3. STECAL « Ah » Bouère & La Bazouge de Chéméré :

Pour les STECAL des hameaux du Bourgneuf et des Vignes à Bouère permettant de nouvelles habitations sur une surface respectivement de 4,8 et 5,55 ha, des parcelles exploitées, déclarées à la PAC 2018, sont localisées en leur sein, ce qui contribue à un étalement de l'habitat actuel. La Chambre demande de réduire significativement ces deux secteurs, notamment en excluant la parcelle C172 d'1,5 ha des Vignes et en ajustant les limites au plus près de la voirie communale pour le Bourgneuf. Une observation similaire est donnée au STECAL du Breil à La Bazouge de Chéméré dans sa partie Est.

4. Zonage :

Malgré l'absence d'une carte de localisation des sites agricoles, la Chambre identifie sur plusieurs communes, de façon non exhaustive, certains sites en partie ou totalement inclus dans la zone naturelle ou urbaine. De la même manière elle recense les sites agricoles ayant une prescription graphique de secteur susceptible d'être humide. Toutefois ces identifications ou recensement ne donnent lieu à aucun commentaire ni observation.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture de la Mayenne émet un avis favorable sur le PLUi, sous réserve que soient apportées les corrections, modifications et justifications suggérées ou demandées dans son avis.

6.2.5. Avis de la Chambre des Métiers de la Mayenne

La Chambre des Métiers de la Mayenne n'ayant pas communiqué d'avis, celui-ci est donc réputé favorable.

6.2.6 Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie

La Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Mayenne n'ayant pas communiqué d'avis, celui-ci est donc réputé favorable.

6.2.7 Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Par courrier en date du 16 mars 2020, la Direction Départementale des Territoires a transmis à la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pris le 13 février 2020.

La Commission émet des remarques par secteur concernant un certain nombre de STECAL :

- Pour restreindre au besoin du projet et en adéquation avec l'activité agricole la surface des STECAL identifiés commune par commune dans l'avis,
- Pour exclure la partie agricole (les bâtiments s'ils existent) des STECAL nécessaires à une diversification agricole, pour les secteurs nommément désignés,
- Pour réduire l'emprise des STECAL à proximité des bâtiments existants sur deux secteurs ciblés à Bouère et Ruillé Froid Fonds,
- Pour requalifier en « Tourisme » au lieu de « Loisirs » les deux STECAL du Château du Logis des Linières à Val du Maine et de la base de loisirs de La Chesnaie à Saint Denis du Maine,
- Pour les secteurs ayant vocation à densifier l'habitat, il est demandé de réduire l'emprise des STECAL à l'enveloppe urbanisée actuelle, s'agissant de six STECAL identifiés dans l'avis (Le Bourgneuf et Les Vignes à Bouère, Le Grand Genêt à Villiers-Charlemagne, Le Breil à La Bazouge de Cheméré, La Petite Foucaudière à Cheméré le Roi).

Cependant, concernant le STECAL situé à Arquenay (Parc de Bergault), en raison de la sensibilité écologique du site, de l'arrêt de l'activité mise en place en 2019 et de l'absence de projet de reprise, la Commission demande sa suppression pure et simple.

Enfin, s'agissant du règlement littéral se rapportant aux annexes aux habitations, il est demandé, en accord avec les recommandations de la Chambre d'Agriculture, que la surface au sol des annexes aux habitations soit fixée à 40 m² au lieu de 50 m².

En conclusion la CDPENAF émet un avis favorable sur les STECAL à l'exception de celui du Parc de Bergault à Arquenay qui doit être supprimé. La Commission demande également l'optimisation du découpage des terrains sans tenir compte du cadastre.

6.3 Les avis des personnes publiques consultées

6.3.1 Avis du SAGE Mayenne

Par avis émis le 10 février 2020, le bureau de la commission locale de l'eau (CLE) donne un avis réservé au projet de PLUi et demande que :

1. L'état initial de l'environnement soit complété sur :
   - Les zones humides avec la réalisation d'un inventaire des zones humides fonctionnelles sur l'ensemble du territoire de l'EPCI,
   - Les haies au regard de l'hétérogénéité des données entre les communes.

2. Les zones humides fonctionnelles ainsi inventoriées soient identifiées en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et que le règlement écrit leur assure un niveau de protection suffisant,
3. La stratégie de préservation du maillage du bocage soit renforcée à l'échelle de l'EPCI ; les haies, à minima celles à enjeu hydraulique, étant à identifier dans le règlement graphique,
4. Les zones humides correspondant aux critères du Code de l'Environnement soient systématiquement reportées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation du PLUi, en excluant les zones humides des secteurs d'OAP ou en inscrivant leur préservation en tant que principe d'aménagement.

A cet avis réservé sont assorties quelques remarques ou interrogations :

- En remarque générale, il est noté que la stratégie de reconquête du bocage inscrite dans les orientations du PADD ne trouve pas sa déclinaison dans la partie réglementaire du projet de PLUi,
- En lien avec la première réserve, il est demandé de compléter dans l'état initial de l'environnement la trame verte et bleue sur le volet « milieux bocagers » et « zones humides »,
- À l'instar de l'état initial de l'environnement, il est demandé de compléter la carte de la trame verte et bleue du PADD dans les mêmes conditions, il est également demandé de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en inscrivant le principe du « zéro rejet » sauf impossibilité technique,
- En lien avec la deuxième réserve, la CLE demande a minima que les zones humides potentielles (cartes des sole hydromorphes et pré-localisation des zones humides de la DREAL) soient identifiées dans le règlement graphique,
- En lien avec la troisième réserve, la CLE s'interroge sur les critères de hiérarchisation ayant conduit à l'inscription ou non des haies au règlement graphique, ce qui la conduit demander l'identification a minima des haies à enjeu hydraulique,
- Concernant le règlement écrit, la CLE :
  - Note que la rédaction relative à la protection des haies bocagères ne concerne qu'une faible proportion des haies du territoire,
  - Demande que les zones humides fonctionnelles repérées, les zones humides « Code de l'Environnement » ou les zones humides potentielles soient préservées au travers du règlement écrit,
  - Demande que les marges de recul de 15 m des cours d'eau s'appliquent également aux zones urbaines et à urbaniser,
  - Propose, pour assurer la protection des biens et des personnes face au risque d'inondation, de compléter le règlement écrit en prévoyant que le premier niveau de plancher de toute construction autorisée soit placé à 50 cm minimum

au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et en interdisant les sous-sols à usage d'habitation,
    - Considérant le manque de cohérence avec les orientations du PADD de la rédaction envisagée en matière de gestion des eaux pluviales, propose une nouvelle rédaction venant de façon très significative compléter la rédaction initiale et souhaite également que soit ajoutée une disposition visant à réduire au strict nécessaire les emprises des voies afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
- Sur les principes généraux d'aménagement dans les OAP, la CLE propose de ne pas se limiter sur les techniques tant elles sont multiples et à adapter en fonction du contexte et du projet et de bannir les termes trop imprécis de « autant que possible » ou « dans la mesure du possible »,
- Pour les OAP par secteur, la CLE propose une réécriture de la partie « intégration des éléments urbains et paysagers existants »,
- La CLE demande que, dans les cinq secteurs où le diagnostic territorial fait état d'un dépassement de la capacité des stations de traitement, les systèmes d'épuration soient revus avant tout nouveau projet de développement,
- Enfin, la CLE demande que les rapports et atlas des inventaires environnementaux réalisés sur l'ensemble des communes soient ajoutés aux annexes.

6.3.2 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière

Par courrier en date du 9 janvier 2020, le Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de la Moire (CRPF) fait part de' son avis au sujet de l'arrêt du projet de PLUi du Pays de Meslay-Grez.

En premier, il est regretté l'absence d'un diagnostic forestier complet ne permettant pas de reprendre notamment les données transmises en février 2017 par le CRPF sur la surface forestière présente sur le territoire et la proportion de celle-ci actuellement soumise à un document de gestion durable.

Cependant, le CRPF se félicite qu'ait été globalement pris en compte ses prescriptions pour le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) et en zonage Nf. Nonobstant cette observation, il est suggéré de revoir le règlement écrit en ce que la déclaration préalable aux coupes et abattages d'arbres dans un EBC ne soit pas nécessaire si le boisement bénéficie d'un document de gestion durable. Par ailleurs, il est demandé de préciser que les constructions nécessaires à l'exploitation sylvicole soient autorisées en EBC et proposé que le règlement écrit en page 7 reprenne la formulation sur les constructions autorisées en zone Nf.

Ensuite le CRPF conteste le classement au titre de la Loi Paysage des 279 ha de boisement ; cette réglementation qualifiée de « souple » étant plus appropriée pour les

petits ilots boisés en centres-villes et bourg. Il considère que l'utilisation de ce zonage est contraire à l'esprit du Schéma Régional de Cohérence Écologique préconisant l'incitation aux plans simples de gestion volontaire.

En conclusion, malgré la prise en compte de ses prescriptions sur le classement des bois et forêts, le CRPF, regrettant l'absence d'un réel diagnostic forestier et de la filière bois ainsi que le recours à la Loi Paysage inappropriée en l'espèce, émet un avis défavorable au projet de PLUi.

6.3.3 Avis du Syndicat des Forestiers de la Mayenne

Par courrier en date du 14 janvier 2020, le Syndicat des Forestiers de la Mayenne, en accord avec le CRPF, demande de revoir le classement au titre de la Loi Paysage pour les boisements non urbains.

Après quelques considérations d'ordre général sur l'importance de la forêt et de l'arbre d'un point de vue économique et écologique, le Syndicat des Forestiers de la Mayenne souhaite que soient prises en considération les modifications demandées par le CRPF mais ne formule pas, à proprement parler, d'avis sur le projet de PLUi.

6.4. Les avis des communes

6.4.1. Arquenay

Par délibération en date du 16 décembre 2019, le Conseil Municipal d'Arquenay émet un avis favorable au projet de PLUi.

6.4.2. Bannes

Par délibération en date du 24 février 2020, le Conseil Municipal de Bannes émet à l'unanimité un avis favorable sur le projet de PLUi.

6.4.3. Bazougers

Par délibération en date du 18 février 2020, le Conseil Municipal de Bazougers émet un avis favorable sur le projet de PLUi et demande la prise en compte des observations ci-après formulées :

- Emplacement à réserver : passage pour créer une liaison entre la zone de la salle des sports, des écoles, les logements Mayenne Habitat et le plan d'eau, la route de Soulgé (==> plan en annexe de la délibération)

- Emplacement à supprimer : la partie quadrillée, parcelle constructible d'un particulier, et supprimer le boisement qui ne présente aucun intérêt (==> plan en annexe de la délibération)
- Bâtiments pouvant changer de destinations :
    - Le Bois Jousse
    - Le Prieuré (3 bâtiments pouvant être transformés en habitation)
    - La Rue (1 longère)
    - L'Ecorce Bouvière
    - La Jeussière

6.4.4. Beaumont Pied de Bœuf

Par délibération en date du 13 mars 2020, le Conseil Municipal d'Arquenay émet un avis favorable au projet de PLUi.

6.4.5. Bouère

Par délibération en date du 5 mars 2020, le Conseil Municipal de Bouère émet un avis favorable sur le projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte des modifications suivantes :

- Changements de destination, rajouter :
    - 2 bâtiments au lieudit « Launay-Guinard »,
    - 2 bâtiments au lieudit « L'Hommée »,
    - 2 bâtiments au lieudit « La Grande Lande »,

  Ces trois sites n'étant plus des sièges d'exploitation.
- Surface des annexes en zone A : le règlement prévoit une annexe maximum de 50 m². Estimant la particularité de la commune possédant beaucoup de maisons ouvrières sans annexe en zone A et :
    - Afin de faciliter les cessions de propriétés et de conserver le patrimoine local, une richesse de ce territoire rural,
    - Afin d'éviter de créer des zones urbanisables en conservant ce patrimoine,
    - Considérant le mitage avec l'agriculture, que l'annexe soit de 50 m² ou de 100 m² ne change pas la problématique,

      Dès lors, les élus sollicitent une modification du règlement afin de pouvoir créer une annexe de 100 m².
- Extension de la construction principale à usage d'habitation : il est demandé que les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100 m² ne soient pas limitées à 50 m² mais avec une possibilité d'extension à hauteur de 80% de l'emprise.
- Conservation des haies :

- Que les haies à répertorier soient faites au vu du classement réalisé pour la PAC,
- Que les haies bordant les sentiers pédestres sur les plans soient indiquées de deux cotés.

6.4.6. Chémeré le Roi

Par délibération en date du 12 février 2020, le Conseil Municipal de Chémeré le Roi émet un avis favorable sur le projet de PLUi et demande la prise en compte des observations suivantes :

- Lieudit « Les Bois » : pastillage du bâtiment (==> voir fiche en annexe de la délibération),
- Moulin de Thévalles : modification de la classification en NT au lieu de NL mentionnée sur le document graphique.

6.4.7. Cossé en Champagne

Par délibération en date du 5 mars 2020, le Conseil Municipal de Cossé en Champagne émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

6.4.8. Grez en Bouère

Par délibération en date du 20 février 2020, le Conseil Municipal de Grez en Bouère émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

6.4.9. La Bazouge de Chémeré

Par délibération en date du 17 février 2020, le Conseil Municipal de La Cropte émet un avis favorable sur le projet de PLUi (5 voix pour, 1 voix contre, 6 abstentions), et demande la prise en compte des observations suivantes :

- Inscription sur la cartographie du PLUi du périmètre de l'espace naturel sensible tel que défini par le Conseil Départemental,
- Ajout d'arbres remarquables au lieudit la Raudière, d'un espace boisé classé près du lieudit La Motte, de haies existantes au carrefour des RD 13 et RD 570, dit carrefour du Gast et à la Pommeraie,
- Suppression des haies inexistantes à la Tesserie.

(Des plans localisent les demandes d'ajout ou de suppression des protections évoquées).

6.4.10. La Cropte

Par délibération en date du 13 février 2020, le Conseil Municipal de La Cropte émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

6.4.11. La Bignon du Maine

Par délibération en date du 6 février 2020, le Conseil de Le Bignon du Maine émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

6.4.12. Le Buret

Par délibération en date du 26 février 2020, le Conseil Municipal du Buret émet un avis favorable à l'unanimité au projet de PLUi et demande la correction des cartes de zonage :

- Nommer tous les lieudits,
- Localiser correctement tous les lieudits,
- Localiser correctement les petits patrimoines,
- Indication des changements de destination sur les bâtiments concernés.

6.4.13. Maisoncelles du Maine

Par délibération en date du 7 février 2020, le Conseil Municipal de Maisoncelles du Maine émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

6.4.14. Meslay du Maine

Par délibération en date du 30 janvier 2020, le Conseil Municipal de Meslay du Maine émet un avis favorable sur le projet de PLUi, avec les observations suivantes :

- Introduire les parcelles cadastrées AB3, 33, et 34 en zone UA ;
- Introduire une partie de la parcelle cadastrée AD 453 et les parcelles AD 435, 436 et 23 en zone UA ;
- Autoriser le changement de destination de divers bâtiments agricoles :
  - Trois bâtiments situés sur la parcelle A89 ;
  - Un bâtiment situé sur la parcelle C 47 ;
  - Un bâtiment situé sur la parcelle C437 ;
  - Une partie du bâtiment situé sur la parcelle C 541 ;
- Annuler le changement de destination de divers bâtiments situés au Cormier et à la Forge, en limite de la commune du Buret ;

- Protéger le boisement situé sur la parcelle C 340 ;
- Modifier les marges de recul par rapport aux routes départementales :
    - A proximité du restaurant l'Oasis ;
    - Direction Laval, à proximité de la parcelle E 546 ;
    - Direction Sablé sur Sarthe, à proximité de la parcelle C 23 ;
- Supprimer la couche « jardin ou espace paysager » sur le bâtiment existant à proximité de l'Hôtel de Ville ;
- Apporter des modifications sur le secteur de l'ancienne décharge ;
- Rajouter le bâtiment existant sur la parcelle AC 472 ;
- Apporter des modifications de forme :
    - Sur l'atlas des zones inondables (mélange de couleur avec la zone N) ;
    - SUP lignes électriques : Prendre les SUP du PLU ;
    - Intégrer les servitudes liées au réseau d'eaux pluviales et des eaux usées des Ets Perreault ;
    - Compléter l'annexe 4.e des nuisances sonores dans le centre bourg ;
    - Corriger l'orthographe de deux lieudits (les Carreaux et non Carreau – Les Arcis et non les Arsis) ;
    - Rajouter sur le plan le lotissement des Néfliers, l'usine Méthamaine, les terrains de football, l'hippodrome, les ronds-points, …
    - Faire figurer les ZPPA ;
    - Renommer l'annexe 4.i zone de sensibilité archéologique et non APPA.

6.4.15. Préaux

Par délibération en date du 15 janvier 2020, le Conseil Municipal de Préaux émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

6.4.16. Ruillé Froid Fonds

Par délibération en date du 9 janvier 2020, le Conseil Municipal de Ruillé Froid Fonds émet un avis favorable sur le projet de PLUi, tout en demandant un changement de destination des adresses à prendre en compte :

- La Primaudière
- Les Léards
- Grande Ecorce
- Petite Ecorce
- La Cour de Froid Fonds
- Le Grand Marais
- Le Chalet des Platanes
- L'Ecotté
- Le Cellier

- Le Patis
- La Hamonnière de Froid Fonds
- La Patrière
- La Mare
- La Hammonnière 1.

S'ensuivent autant de plans annexés à la délibération que de changements de destination demandés.

6.4.17. Saint Brice

Par délibération en date du 9 mars 2020, le Conseil Municipal de Saint Brice émet un avis favorable (9 voix pour, 2 voix contre) sur le projet de PLUi, avec les réserves suivantes :

- Référencement de tous les cours d'eau (Bénichère, ruisseau de l'étang de Curécy, etc…) et classés en zone N,
- Préservation de toutes les haies ; modification en concertation avec les élus de la communauté de communes et de la commune (représentants de la commune historique pour la commune nouvelle),
- Classement en zone Nh du hameau de Bellebranche (château, gîte, bâtiments),
- Prise en compte des remarques (affichage d'un drapeau) sur les changements de destination (le Bois de Vais, la Fosse, la Grande Métairie, Molancé, le Pré Clos, le Bois, les Saintonnières, Rhône, Chaligné Bon, le Pressoir, Launay, le Rocher, Bellebranche, le Petit et le grand Joubert, le Grand Coudray, le Genouillerie
- Mise en place d'une commission, composée au minimum d'un représentant par commune, pour le suivi du PLUi.

6.4.18. Saint Charles la Forêt

Par délibération en date du 16 janvier 2020, le Conseil Municipal de Saint Charles la Forêt émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

6.4.19. Saint Denis du Maine

Par délibération en date du 3 février 2020, le Conseil Municipal de Saint Denis du Maine émet un avis favorable sur le projet de PLUi et demande la prise en compte des observations suivantes :

- L'Oisillière : bâtiment actuellement qualifié de grange pouvant être destiné à l'habitat par extension de la maison actuelle ;
- Le Petit Vauvéron : bâtiment en pierre pouvant évoluer vers un local d'activité pour les besoins du propriétaire (activité artistique de peinture).

Sont annexés à la délibération plan et photos illustrant les observations formulées.

6.4.20. Saint Loup du Dorat

Le conseil Municipal de Saint Loup du Dorat n'ayant pas délibéré pour faire part de son avis sur le projet de PLUi, l'avis de cette commune est donc réputé favorable.

6.4.21. Val du Maine

Par délibération en date du 17 février 2020, le Conseil Municipal de Val du Maine émet un avis favorable sur le projet de PLUi et demande la prise en compte des observations suivantes :

- Modification concernant la Zone 1AUE (Zone à urbaniser à vocation économique) : prévoir la même surface seulement sur la parcelle section C n° 186 située chemin de la Croix de Pierre (==> plan en annexe 1 de la délibération) ;
- Extension de la Zone 1AUE (Zone à urbaniser à vocation économique) sur l'ensemble de la parcelle constructible section D n° 29 située rue de la Libération (==> plan en annexe 2 de la délibération) ;
- Modification sur bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : les lieudits « le Grand Rousson » et « le Moulin de Gandouin » (==> cartes pastillées en annexes 3 et 4 de la délibération).

6.4.22. Villiers Charlemagne

Par délibération en date du 5 mars 2020, le Conseil Municipal de Villiers Charlemagne a émis un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de prise en compte des observations suivantes :

- Ré-étude des cas des bâtiments proposés en changement de destination non retenus au motif de la proximité d'activités agricoles, au regard en particulier de l'usage des bâtiments (stockage de matériel agricole),
- Prise en compte des STECAL tels que présentés en CDPENAF (Emmaüs, le Robinard, Art Paysage, le Domaine des Mille Oiseaux, la SARL Rémon à la Loge, le gite des Anthoudières, le gite de la Goupillère, etc …).
- Prise en compte des ajustements de zonage en zone agglomérée au regard en particulier du PLU actuel :
    - Secteur des jardins du plan d'eau du lac : limitation de la zone constructible au profit d'une zone N,
    - Secteur de la route de Ruillé : Classement en zone UB des parcelles 378, 1143, 924, 235, 236 situées en agglomération et facilement raccordables aux réseaux.

- Secteur des Convenancières : Reprise des limites du PLU actuel.

6.5. Les réponses de la communauté de communes aux avis émis par les PPA

La communauté de communes du Pays de Meslay Grez a décidé d'apporter des réponses aux différents avis émis par les PPA et de verser ces réponses au dossier d'enquête publique.

Les principaux engagements pris par la communauté de communes sont résumés dans le tableau ci-après.

Consommation foncière, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement urbain	*Modifications apportées aux zones constructibles :* • Bouère : Retrait de 12 parcelles de l'OAP du Bourgneuf et suppression du STECAL des Beyardières. • Grez en Bouère : Retrait d'une parcelle du STECAL des Bouhourdières. • Chémeré le Roi : Modification du périmètre du hameau de la Foucaudière (ajout 1 parcelle – retrait de 2 parcelles). • Cossé en Champagne : Retrait d'une parcelle du STECAL des Helberdières. • La Bazouge de Chémeré : Retrait de 2 parcelles non bâties dans le hameau du Breil. • Préaux : Retrait de la partie Nord non bâtie du STECAL des Haies. • Ruillé Froid Fonds : Retrait de la partie non bâtie du STECAL du Gage. • Saint Charles la Forêt : Retrait de la partie Nord-Ouest non bâtie du STECAL du Moulin. • Villiers Charlemagne : Retrait d'une parcelle non bâtie dans le hameau de la Croirie. *Règlement écrit :* • Construction d'annexes : La superficie d'une annexe sera ramenée à 40 m². • STECAL AE/NE : Le seuil de densité sera relevé. • Constructions, extensions, et annexes des bâtiments existants en zone NL : Le seuil sera relevé à 50 m².
Habitat et mixité sociale	La problématique de la vacance des logements sera retravaillée ultérieurement en lien avec le plan local de l'habitat. Quant au logement social, la communauté de communes n'a pas suffisamment avancé sur le sujet pour l'intégrer dans les OAP.
Prise en compte de l'activité agricole	Des vérifications seront faites pour que les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles n'impactent pas l'agriculture et pour intégrer en zone A certains sites d'exploitations agricoles actuellement zonés en U ou N. Des modifications seront apportées pour intégrer le positionnement de la CDPENAF.

Développement économique	Le projet de la zone d'activité Meslay-La Cropte est maintenu en l'absence d'un projet de contournement de Meslay du Maine.
Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité	Concernant la protection du bocage, des compléments seront intégrés pour justifier la sélection des haies à protéger. Des dispositions seront définies pour atteindre l'objectif de 70 mètres linéaires/ha de SAU, notamment par la protection des haies en bordure de cours d'eau. Les linéaires des haies relevant des mesures compensatoires de la LGV seront protégés. Les bordures de cours d'eau, qui constituent des corridors écologiques, seront classées en zone N sur une bande de 15 mètres. L'état initial de l'environnement sera complété, notamment sur les surfaces forestières. Le règlement sera complété sur plusieurs points (coupes et abattages d'arbres – constructions nécessaires à l'exploitation sylvicole). L'EIE mentionnera la priorité donnée au bois d'œuvre dans la mise en valeur de la ressource forestière. La méthode ERC sera intégrée dans les principes d'aménagement des OAP. Le STECAL du Bois de Bergault est maintenu au motif que le propriétaire souhaite y développer une autre activité de loisirs.
Protection et gestion de la ressource en eau	*Les zones humides :* Il ne sera pas fait d'inventaire exhaustif des zones humides mais la DDT 53 a été interrogée sur la manière d'intégrer les données existantes dans le PLUi. Urbanisation en zone humide : • Grez en Bouère : La partie concernée de l'OAP rue de la Taude pourra être retirée. • Le Bignon du Maine : En cas d'opération, les élus seront réinterrogés sur la compensation de la zone humide ou le maintien de l'OAP Secteur de l'Étang. • Meslay du Maine : En cas d'opération, les élus seront réinterrogés sur la compensation de la zone humide ou le maintien de l'OAP Secteur de la Guiternière. *Règlement écrit :* Une précision sera mentionnée sur l'obligation de procéder à une étude pour les projets situés en zone humide. Des précisions seront apportées sur les périmètres de protection des captages, sur l'adéquation entre les besoins en eau potable et la ressource disponible, sur la nécessaire séparation entre le réseau public d'alimentation en eau et les réseaux privés, sur l'adéquation entre l'urbanisation du territoire et la capacité de traitement des stations d'épuration, sur la baignade autorisée sur le plan d'eau de Bouère, sur la protection contre le risque d'inondation, … Les élus seront consultés sur l'extension de l'interdiction de construire à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau sur les zones U et AU.

	La gestion des eaux pluviales sera précisée dans le PADD et dans le règlement pour objectiver le « zéro rejet » sauf impossibilité technique.
Prévention des risques	Des compléments seront apportés pour une bonne prise en compte du risque industriel lié à la société Aprochim classée SEVESO. Différentes compléments ou dispositions seront intégrés au projet de PLUi pour prendre en compte le risque minier, le risque radon ou rayon non-ionisants, le risque d'inondation et le risque lié au transport de matières dangereuses, les nuisances sonores. Les changements de destination identifiés en zone inondables seront retirés.
Documents composant le PLUi	Des engagements sont pris pour compléter le rapport de présentation, le règlement, les OAP, les emplacements réservés, …
Avis des communes	Des communes ont demandé l'ajout de bâtiments pouvant changer de destination : • Bazougers : 7 bâtiments • Bouère : 6 bâtiments • Chémeré le Roi : 1 bâtiment • Meslay du Maine : 7 bâtiments (et 2 suppressions) • Ruillé Froid Fonds : 17 bâtiments • Saint Denis du Maine : 5 bâtiments • Saint Brice : 25 bâtiments Si ces bâtiments ne se situent pas dans un périmètre de réciprocité, ils seront retenus pour un changement de destination. De nombreuses autres observations ou demandes sont formulées. La communauté de communes apporte une réponse sur chacune d'elles.

7. L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

7.1. Les réunions préparatoires à l'ouverture de l'enquête

- Mardi 17 mars 2020 : Compte tenu des mesures de confinement pour combattre l'épidémie de Covid 19, le président de la commission d'enquête a organisé une première réunion sur les modalités de fonctionnement de la commission d'enquête sous la forme d'une conférence téléphonique.
- Lundi 27 juillet 2020 : Nouvelle réunion des membres de la commission en vue de préparer la rencontre prévue le lendemain avec le maître d'ouvrage et le cabinet d'étude.
- Mardi 28 juillet 2020, la réunion a porté essentiellement sur la présentation du projet, la programmation et les modalités d'organisation de l'enquête publique. Participaient à cette réunion :

- Elus de la Communauté de Communes : Jacky Chauveau, président, et Jérémy Bertrel, vice-président ;
- Services de la Communauté de Communes : Anne-Sophie Saget, responsable urbanisme et Jérôme Cribier, responsable des services techniques ;
- Cabinet d'étude : Alexis Berou, Citadia conseil.

- Vendredi 26 septembre 2020, nouvelle réunion pour la préparation des rencontres avec les mairies et les élus des communes et le paraphage des documents disponibles.

7.2. La visite des lieux

Compte tenu des 22 communes à couvrir, un secteur a été attribué à chacun des commissaires enquêteurs qui ont rencontré les élus et effectué la visite des lieux, notamment ceux impactés par le PLUi ou ceux présentant des sensibilités particulières. Un compte rendu de ces visites a été établi lequel a permis à l'ensemble des membres de la commission d'enquête de s'approprier les points marquants de l'ensemble du territoire.

7.3. La publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête, répondant aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement et de l'arrêté du 24 avril 2012, a été effectuée conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

La commission d'enquête s'est montrée particulièrement vigilante pour que tous les moyens appropriés soient mis en œuvre pour une bonne information du public en dépassant le strict cadre réglementaire.

7.3.1. La publicité réglementaire

a) Publicité par voie de presse :

La publicité règlementaire de l'enquête a été réalisée dans les délais règlementaires dans la rubrique des annonces légales des 3 journaux locaux Ouest France, Le Courrier de la Mayenne et le Haut Anjou :

- Première parution :
  - Jeudi 17 septembre 2020 dans le Courrier de la Mayenne,
  - Vendredi 18 septembre 2020 dans le Haut Anjou,
  - Vendredi 18 septembre 2020 dans Ouest-France ; une annonce rectificative a été publiée le mercredi 23 septembre pour corriger l'oubli de l'abrogation des cartes communales qui n'était pas indiqué dans la première annonce
- Seconde parution :
  - Jeudi 8 octobre 2020 dans le Courrier de la Mayenne,

- Vendredi 9 octobre 2020 dans le Haut Anjou,
- Lundi 5 octobre 2020 dans Ouest-France.

b) Publicité par voie d'affichage :

Comme en témoigne les certificats d'affichage qui ont été émis par le Pôle Intercommunal et les 22 communes, l'affichage a été mis en place sur les panneaux d'affichage le 18 septembre, au moins 15 jours avant le début de l'enquête :

- Au Pôle intercommunal, siège de l'enquête,
- Dans les 22 mairies du Pays de Meslay Grez.

Cet affichage a été maintenu jusqu'à la fin de l'enquête, voire même jusqu'au 6 novembre pour quelques communes. Il a été réalisé au format A3 sur fond jaune, afin de bien le mettre en évidence.

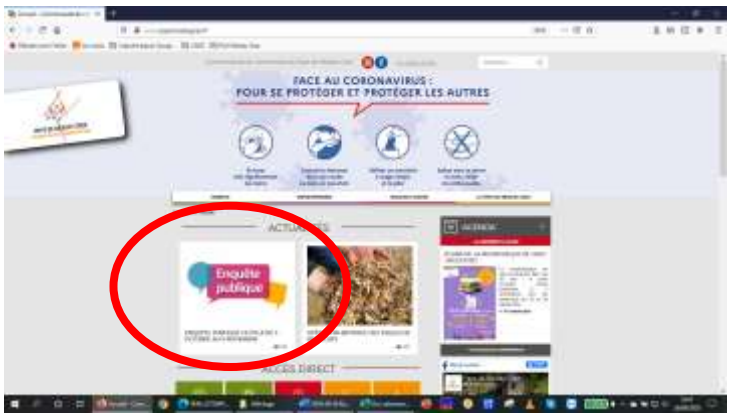
L'affichage a également été apposé au format A2 sur fond jaune dans les 22 communes, en différents endroits choisis pour leur fréquentation par le public.

Communes	Nombre d'affiches	Communes	Nombre d'affiches
Arquenay	1	Le Buret	1
Bannes	1	Maisoncelles du Maine	2
Bazougers	3	Meslay du Maine	8
Beaumont Pied de Bœuf	1	Préaux	1
Bouère	3	Ruillé Froids Fonds	2 + 1 à Froid Fonds
Chémeré le Roi	1	Saint Brice	2 + 1 aux Agets
Cossé en Champagne	1	Saint Charles la Forêt	1
Grez en Bouère	3	Saint Denis du Maine	1
La Bazouge de Chemeré	2	Saint Loup du Dorat	1
La Cropte	2	Val du Maine	3+1 à Épineux le Seguin
Le Bignon du Maine	1	Villiers Charlemagne	2
46 affiches sur le territoire du Pays de Meslay Grez			

Les membres de la commission ont procédé à un contrôle de l'affichage lors de la visite organisée dans les mairies au cours des jours qui ont précédé l'ouverture de l'enquête, ainsi qu'à des contrôles aléatoires lors de la tenue des permanences.

c) Publicité sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez

L'avis d'enquête a également été mis en ligne sur le site internet de La communauté de communes du Pays de Meslay Grez, dans le respect des mêmes délais.



7.3.2. La publicité par d'autres supports de communication

Des moyens d'information complémentaires ont été utilisés :

- **Un point presse** a été organisé ; un article est paru dans la semaine qui a précédé le début de l'enquête dans les colonnes du Courrier de la Mayenne, du Haut Anjou et de Ouest France.
- L'enquête publique a été annoncée sur les **panneaux d'affichage lumineux** installés dans les communes de Meslay du Maine, Bazougers, Bouère, Grez en Bouère, Val du Maine et Villiers Charlemagne.
- La majeure partie des communes disposant d'un **site internet** ont également relayé l'information, avec un lien permettant d'accéder au site internet où le dossier d'enquête était consultable et où il était possible de déposer ses observations et consulter la totalité des observations déposées.
- Un **flyer** a été réalisé par la Communauté de Communes. Celui-ci présentait au recto les modalités de consultation du dossier d'enquête et de dépôt des observations, et au verso, les lieux et horaires de consultation du dossier, ainsi que les lieux, dates et horaires des permanences. Ces flyers ont été remis aux communes à charge pour elles d'en assurer la mise à disposition du public. Certaines d'entre elles ont procédé à une distribution dans les boites aux lettres, alors que d'autres, comme Meslay du Maine les ont mis à dispositions dans des lieux fréquentés par les habitants (commerces, services communaux, …).
- Les **réseaux sociaux** ont également été activés pour faire connaitre l'enquête publique.

8. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

8.1. L'ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte le 3 octobre 2020 à 9 heures, conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation et ouverture de la procédure.

Toutes les communes avaient bien reçu, préalablement à l'ouverture de l'enquête, l'ensemble des documents constituant le dossier physique d'enquête. Elles disposaient d'un registre papier coté et paraphé par la commission d'enquête.

Le dossier numérique, identique au dossier physique, était également en ligne sur le site internet du prestataire informatique mentionné dans l'avis et l'arrêté d'ouverture d'enquête https://www.registre-numerique.fr/plui-pays-meslay-grez et consultable par le public.

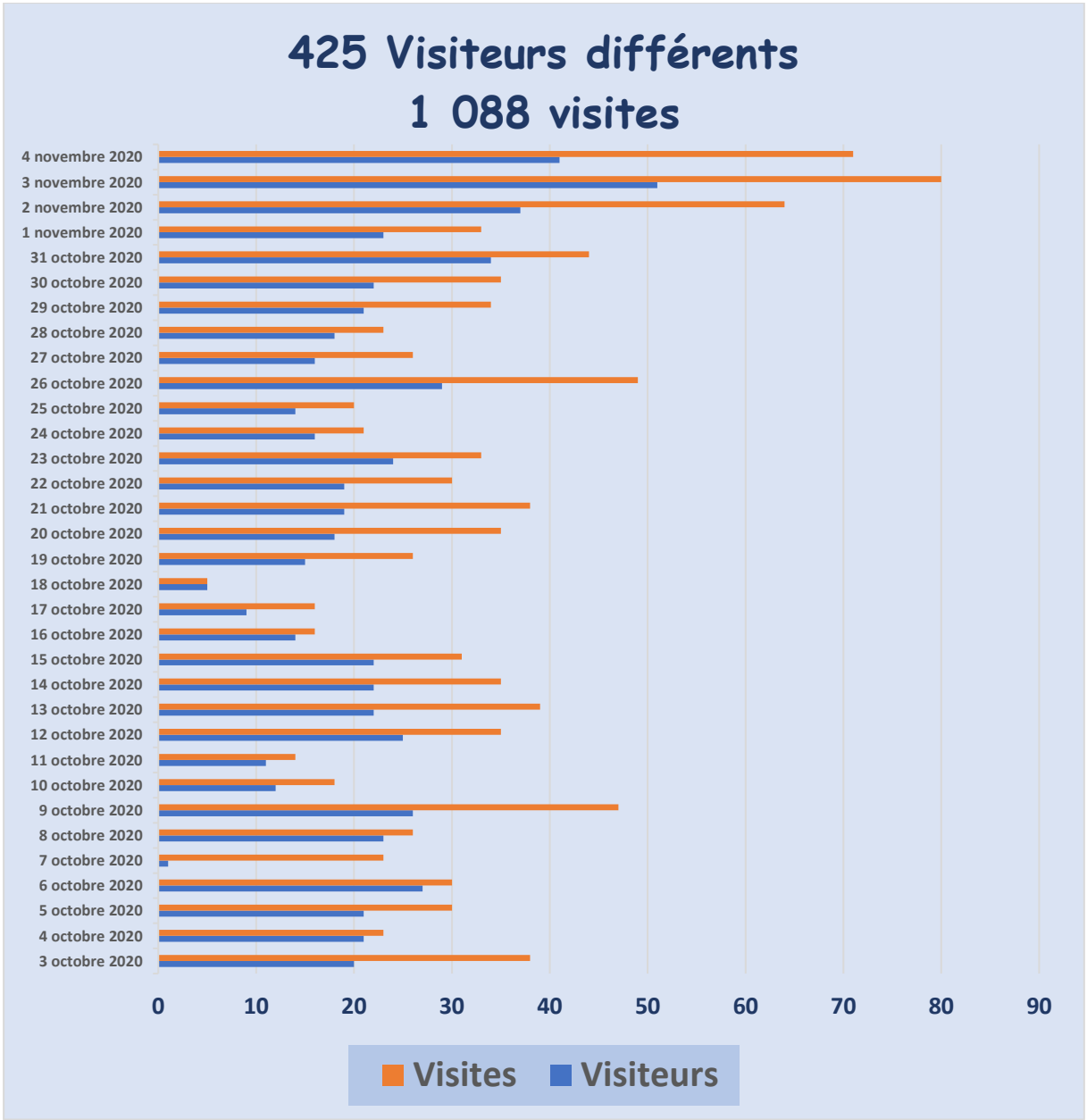
Un poste informatique avait été mis à disposition du public dans les locaux du Pôle intercommunal du Pays de Meslay Grez.

8.2. La mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête physique a été mis à disposition, pendant la durée de l'enquête publique, dans les locaux du pôle intercommunal et des mairies dans de bonnes conditions. Une vérification périodique des contenus a été effectuée par les services des mairies. Très peu de visites ont été enregistrées en dehors des permanences.

Le dossier d'enquête numérique a également été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête sur un site internet, et pour ce faire, la Communauté de Communes a eu recours à un prestataire informatique.

Le site internet a été consulté par 425 visiteurs qui ont visité 1 088 fois le site, soit une moyenne de 2,5 visites par visiteurs.



Par ailleurs, durant la période d'enquête, avec 2 258 visualisations de documents et 1 740 téléchargements, **c'est pratiquement 4 000 documents qui ont été consultés**, soit en moyenne plus de 9 documents par visiteur.

Hormis le règlement graphique des différentes communes, les documents les plus consultés sont :

- La notice d'abrogation des cartes communales
- Le bilan de la concertation
- La note de synthèse
- La justification des choix du rapport de présentation
- Le règlement écrit
- L'évaluation environnementale

8.3. Les modalités de dépôt des observations

Le public a pu déposer ses observations :

- Sur les registres d'enquête papier disponibles aux jours et heures d'ouverture au siège de l'enquête et dans les mairies concernées,
- Par courrier adressé au président de la commission au Pôle intercommunal du Pays de Meslay Grez, 1 voie de la Guiternière, 53170 Meslay du Maine,
- Par courrier déposé dans les mairies de la Communauté de Communes,
- Par courriel, à l'adresse électronique suivante : plui-pays-meslay-grez-@mail.registre-numerique.fr
- Oralement, en venant rencontrer les membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences.

8.4. Les permanences de la commission d'enquête

8.4.1. Le nombre et la tenue des permanences

24 permanences ont été organisées dans les mairies pour recevoir le public :

- Villiers Charlemagne, le samedi 3 octobre 2020, de 9h à 12h,
- Maisoncelles du Maine, le lundi 5 octobre 2020, de 9h à 12h,
- Le Bignon du Maine, le lundi 5 octobre 2020, de 16h à 18h,
- Saint Loup du Dorat, le vendredi 9 octobre 2020, de 9h0 à 11h30,
- Arquenay, le vendredi 9 octobre 2020, de 15h à 18h,
- Meslay du Maine, le samedi 10 octobre 2020, de 9h à 12h,
- Saint Charles la Forêt, le lundi 12 octobre 2020, de 9h30 à 11h30,
- Préaux, le mardi 13 octobre 2020, de 9h30 à 11h30,
- Saint Brice, le jeudi 15 octobre 2020, de 15h à 18h,
- Chémeré le Roi, le vendredi 16 octobre 2020, de 9h30 à 11h30,
- Le Buret, le vendredi 16 octobre 2020, de 16h30 à 18h30,

- Bouère, le samedi 17 octobre 2020, de 9h à 12h,
- La Cropte, le lundi 19 octobre 2020, de 9h30 à 11h30,
- Val du Maine, le lundi 19 octobre 2020, de 15h à 18h (à la salle Multi-activités),
- Ruillé Froid Fonds, le jeudi 22 octobre 2020, de 14h30 à 17h30,
- Cossé en Champagne, le vendredi 23 octobre 2020, de 9h30 à 11h30,
- La Bazouge de Chemeré, le vendredi 23 octobre 2020, de 14h30 à 17h30,
- Bazougers, le samedi 24 octobre 2020, de 9h à 12h,
- Bannes, le lundi 26 octobre 2020 de 9h30, à 11h30,
- Meslay du Maine, le lundi 26 octobre 2020, de 15h à 18h,
- Beaumont Pied de Bœuf, le vendredi 30 octobre 2020 de 9h30 à 11h30,
- Grez en Bouère, le samedi 31 octobre 2020, de 9h à 12h,
- Saint Denis du Maine, le lundi 2 novembre 2020, de 9h30 à 11h30,
- Pôle intercommunal, le mercredi 4 novembre 2020, de 13h30 à 17h30

Une permanence téléphonique a également été programmée le mercredi 28 octobre 2020, de 9h à 12h. Cette permanence a été organisée sur rendez-vous pris préalablement à cette date. Deux personnes ont été contactées par le président de la commission d'enquête.

Suite au reconfinement décrété à compter du 30 octobre 2020, les services publics restant ouverts et les règles édictées permettant aux commissaires enquêteurs de se déplacer, après contact avec les services de la Préfecture de la Mayenne, l'autorité organisatrice a décidé de poursuivre l'enquête publique. La commission d'enquête a proposé à la communauté de communes de mettre en place une nouvelle disposition pour pallier aux demandes des personnes qui ne souhaitaient pas se rendre en mairie pour rencontrer les commissaires enquêteurs. Un message a été adressé par les services de la communauté de communes aux 22 mairies leur demandant de leur transmettre les coordonnées téléphoniques de ces personnes afin que les commissaires enquêteurs puissent les rappeler. Huit personnes ont été contactées dans ce cadre.

8.4.2. L'organisation et le déroulement des permanences

Les locaux mis à disposition de la commission d'enquête pour tenir les permanences étaient globalement adaptés à l'importance du projet. Ils étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

126 personnes ont été reçues au cours des 24 permanences qui ont été tenues

Arquenay	11	Maisoncelles du Maine	7
Bannes	3	Meslay du Maine (2 permanences)	11
Bazougers	15	Préaux	1
Beaumont Pied de Bœuf	4	Ruillé Froid Fonds	8
Bouère	1	Saint Brice	2
Chémeré le Roi	2	Saint Charles la Forêt	2
Cossé en Champagne	4	Saint Denis du Maine	4
Grez en Bouère	9	Saint Loup du Dorat	3

La Bazouge de Chémeré	9	Val du Maine	4
La Cropte	5	Villiers Charlemagne	7
Le Bignon du Maine	4	Pôle intercommunal	10
Le Buret	0		

Par ailleurs, au cours de la permanence téléphonique et à la demande de certaines personnes qui ne souhaitaient pas se déplacer en raison de la crise sanitaire, **10 contacts téléphoniques** ont eu lieu.

Lors de ces contacts, les membres de la commission d'enquête ont fortement incité le public à poursuivre sa découverte du projet de PLUi en consultant le site internet. Elle estime qu'environ 50 % de ces personnes ont consulté le dossier. **En conséquence, ce sont environ 500 personnes qui se sont intéressées au projet de PLUi.**

8.5. Les auditions et investigations de la commission d'enquête

Pour mener à bien leur mission confiée, les membres de la commission d'enquête ont rencontré ou contacté différentes personnes :

- Le 29 septembre 2020, à l'initiative du maire de la commune de Bouère, une visite a été effectuée par le président de la commission d'enquête sur le site de l'entreprise Coulon, une entreprise de travaux agricoles localisée à la Maison Neuve à Bouère (STECAL).
- 26 octobre 2020, le président de la commission d'enquête a contacté M. Beaujean, au Conseil Départemental pour échanger sur l'avis émis par le Département sur la localisation de la zone d'activité Meslay / La Cropte et sur le projet de contournement routier de la commune.
- Le 27 octobre 2020, le président de la commission d'enquête a contacté M. Lepage de la DDT pour échanger sur l'avis émis par l'État.
- Le 28 octobre, les trois membres de la commission d'enquête ont reçu trois associations, Bocage 53/FE 53/MNE, le CRI 53 et Entre Taude et Bellebranche. Au cours de la rencontre, les sept représentants de ces associations ont présenté leurs projets de contributions qui ont été déposées sur le registre numérique.
- Le 27 novembre 2020, un membre de la commission d'enquête a contacté le responsable de l'urbanisme de Mayenne Communauté pour connaitre la procédure mise en place dans leur PLUi en matière de recensement, protection et gestion des haies.
- Le 14 décembre 2020, un membre de la commission d'enquête a interrogé la DREAL, au cours d'un entretien téléphonique suivi les jours suivants d'échanges par mail, pour bien appréhender l'état du droit en matière de risques à la population liés aux entreprises SEVESO Brenntag et Aprochim de Grez en Bouère.

- Le 15 décembre 2020, le président de la commission d'enquête a interrogé le Conseil Départemental pour s'informer des aides accordées par le département pour la plantation d'arbres.

8.6. Le climat de l'enquête

Les échanges avec le public lors des permanences sont restés courtois. Le nombre et la durée des permanences ont permis de réserver un temps d'écoute et de dialogue aux personnes venues consulter les commissaires enquêteurs, sans créer des temps d'attente excessifs.

9. LE BILAN DE L'ENQUÊTE

9.1. La clôture de l'enquête

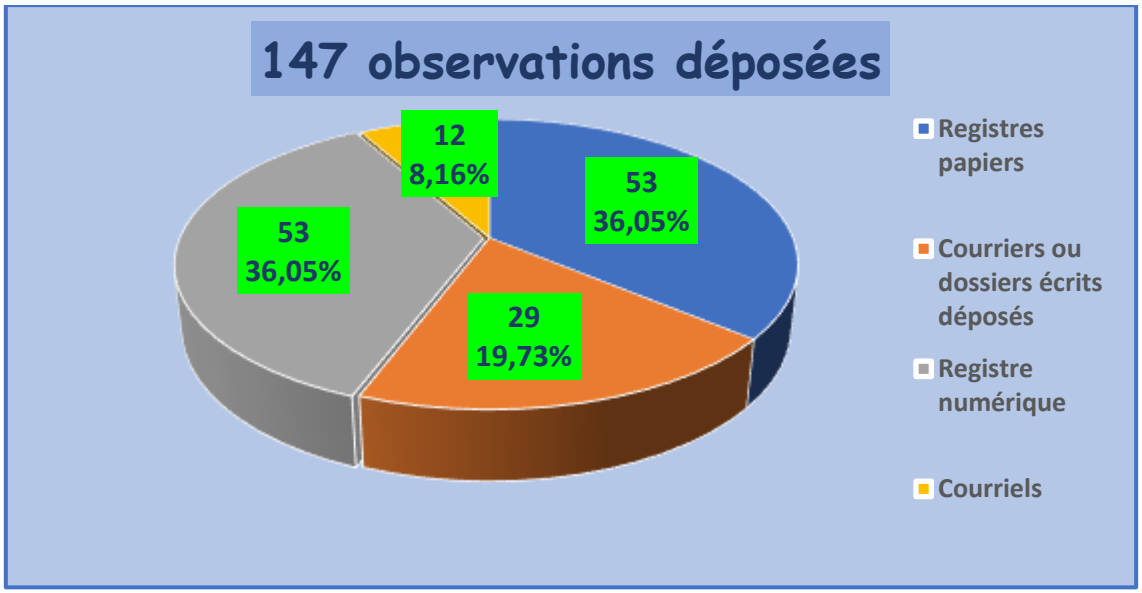
L'enquête s'est terminée dans les délais prévus, le mercredi 4 novembre 2020 à 17 heures 30. Conformément aux dispositions arrêtées avec la commission d'enquête, les registres ont été collectés par les services de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez et remis au président de la commission d'enquête le 6 novembre 2020 à 14 heures. Conformément à l'arrêté d'organisation, le président de la commission d'enquête a procédé à la clôture de ces registres.

Le vendredi 6 novembre 2020, la commission d'enquête a procédé au contrôle des observations déposées sur les 22 registres et par notes ou courriers déposés dans les communes ou adressés au pôle intercommunal ; lesquelles avaient été mises en ligne sur le site internet par la Communauté de Communes. Les observations déposées par courriel ont été intégrées automatiquement au registre dématérialisé par le prestataire informatique. **Toutes les observations ont ainsi pu être consultées par le public.**

9.2. Les observations reçues durant l'enquête

9.2.1. Le bilan quantitatif

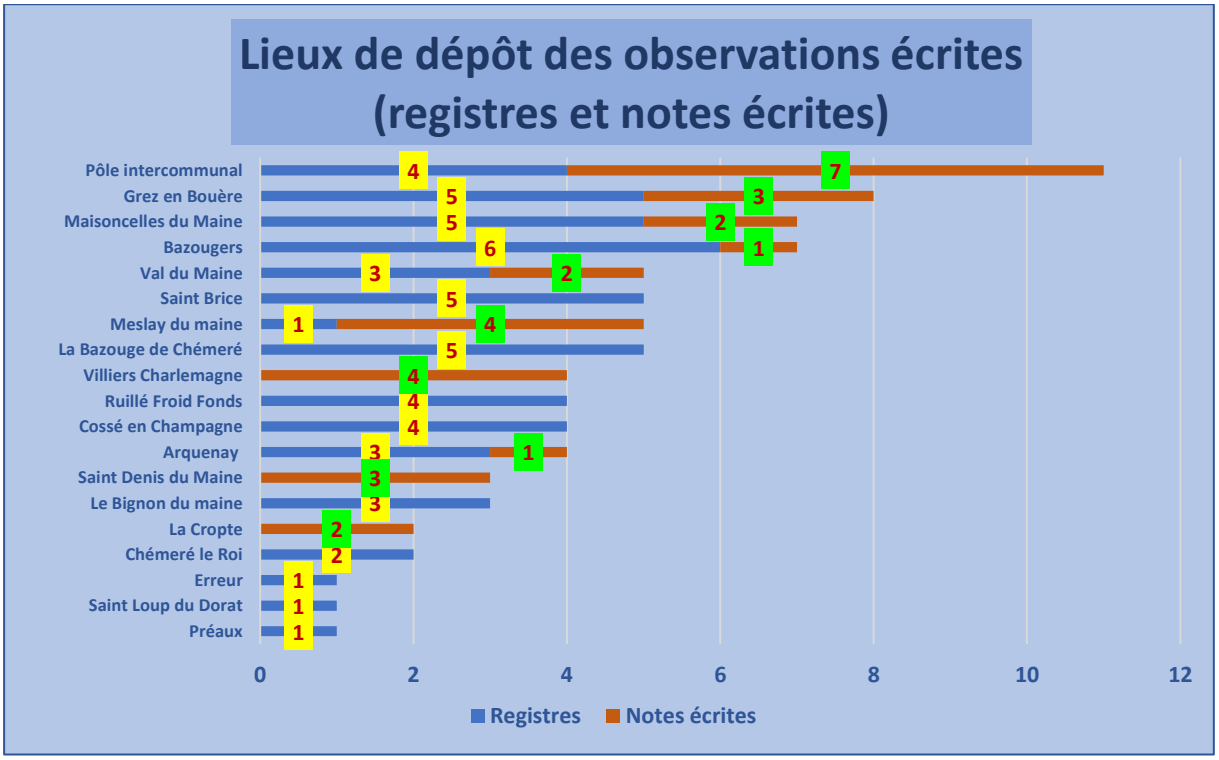
147 observations ont été déposées durant l'enquête publique. Elles sont repérées par un numéro, de 1 à 149 ; 2 observations (N° 1 et 15) correspondent pour l'une à un test effectué par le président de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre numérique, et l'autre correspondant à une erreur de saisie lors de l'enregistrement.



La répartition des observations suivant les différents canaux de dépôt (graphe ci-dessus) appelle les commentaires suivants :

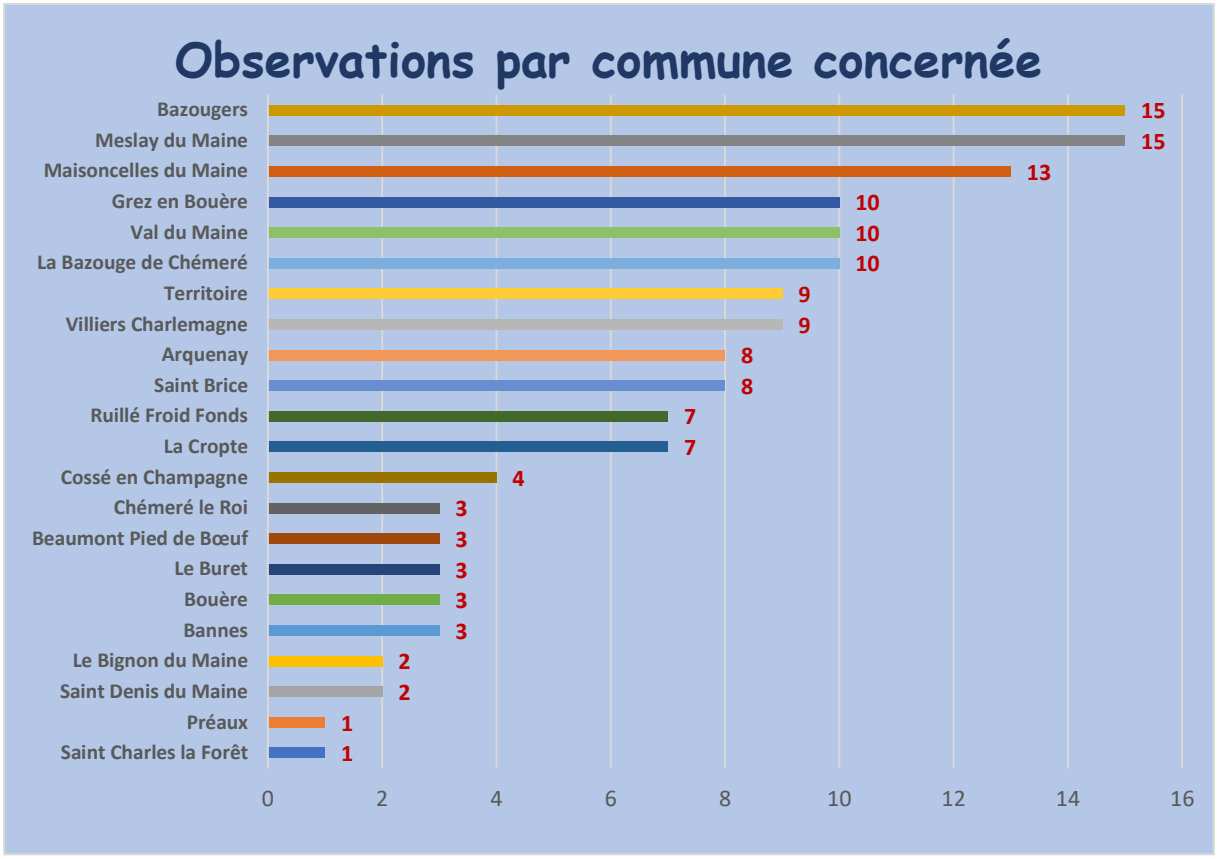
- Les observations écrites déposées sur les registres (36,05 %), par courriers ou notes déposés dans les mairies ou adressés au Pôle intercommunal (19,73 %).
- Les observations déposées sur le registre dématérialisé (36,05 %).
- Les courriels, 8,16 %.

Les observations écrites représentent 55,78% et démontrent l'importance du maintien de ce canal de dépôt, tout particulièrement dans les zones rurales où la fracture numérique reste forte. Ces observations écrites sont répertoriées par lieux de dépôt dans le graphique ci-après.



A noter que 48 observations sont des observations déposées en double ou des observations multiples déposées par une même personne. **Il ressort que l'enquête publique a mobilisé 120 déposants.**

Le graphique ci-après montre les secteurs concernés par les observations : 9 observations ont été déposées par des associations ; elles sont d'ordre général et se rapportent à l'ensemble du territoire du Pays de Meslay Grez ou à un secteur couvrant plusieurs communes ; les autres observations sont concentrées pour 50% d'entre elles sur 6 communes : Bazougers, Meslay du Maine, Maisoncelles du Maine, Grez en Bouère, Val du Maine, et La Bazouge de Chéméré.

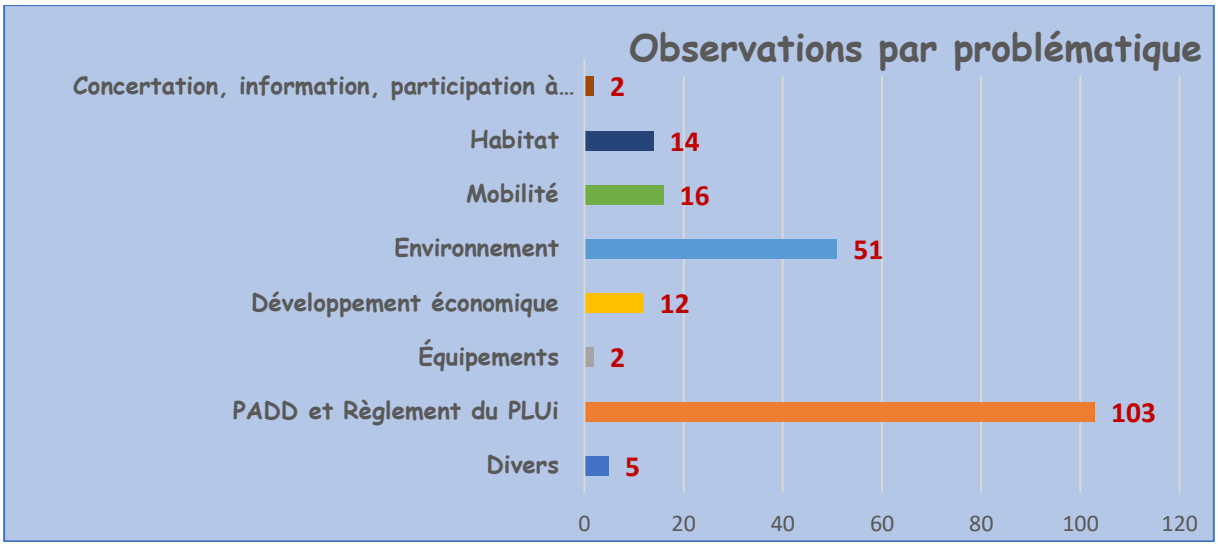


A l'examen de ces graphiques, on constate que la participation du public a bien couvert l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.

Il convient de souligner que la majeure partie des observations ont été précédées d'une visite des déposants lors des permanences ou de contacts téléphoniques avec un commissaire enquêteur.

9.2.2. Le bilan qualitatif

Pour faciliter l'analyse des observations, la commission d'enquête a défini différentes problématiques.



Dans chacune des problématiques exposées, les thématiques abordées par les déposants ont été identifiées et sont quantifiées dans le tableau ci-après ; les plus prégnantes sont repérées en couleur.

Concertation préalable, information, participation	Concertation préalable	1
	Modalités de consultation du dossier papier et numérique et facilité d'appropriation du dossier	1
	Modalités d'organisation de l'enquête publique	0
Habitat	Protection du patrimoine bâti	8
	OAP	6
Déplacement, stationnement	Déplacements	6
	Déplacements doux	11
	Stationnement	1
Environnement	Protection du patrimoine naturel - consommation des espaces naturels	5
	Protection de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques)	8
	Protection des zones humides	1
	Protection des zones boisées (EBC - EPP)	7
	Protection du bocage (haies)	32
	Risques naturels	3
	Nuisances (bruits, qualité de l'air, pollution diverses)	3
	Orientations choisies en matière d'énergie	4
Développement économique	Agriculture et consommation d'espace agricole	7
	Artisanat, industrie, zones d'activités	3
	Tourisme	3
Équipements	Équipements touristiques	2
PADD, règlement du PLUi	Orientation du PADD	2
	Demandes d'ajouts ou de modifications du règlement (autres que modifications de zonage	22
	Demandes de modification du zonage de parcelles situées en zones A (sauf abords des hameaux)	10
	Demandes de modifications de zonage de parcelles situées en zone N (sauf abords des hameaux)	4
	Demandes de modifications de parcelles situées à l'intérieur ou aux abords des hameaux	9

	Demandes de modifications de zonage de parcelles situées en zone U	7
	Demandes de modifications de zonage de parcelles situées en zone AU	4
	Demandes de changement de destination de bâtiments	34
	Demandes d'extension d'habitation	1
	Emplacements réservés	8
	Erreurs matérielles	9
	STECAL	9
Divers	Divers autres (observations en rapport avec l'EP)	3
	Hors objet de l'enquête	1
	Demande d'information en rapport avec le PLUi	1

9.2.3. Le relevé des observations

La commission d'enquête a établi un relevé des observations comportant son numéro de référence, les noms et prénoms des déposants (ou nom de l'association, de la société, …), leurs adresses lorsqu'elles étaient mentionnées, et une synthèse des observations. Pour faciliter le travail des services de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez, ce tableau a été scindé en 2 parties :

- *Les observations revêtant plutôt un caractère général* ; La commission d'enquête a proposé à la communauté de communes d'apporter une réponse globale par grandes thématiques abordées. La Communauté de Communes a préféré répondre individuellement à chaque observation.
- *Les observations nécessitant une réponse individuelle*. Elles ont été classées par commune concernée par l'observation, et à l'intérieur de chaque commune par ordre alphabétique des déposants ; la Communauté de Communes a apporté une réponse personnelle pour chacune d'elles.

9.3. La remise du procès-verbal de synthèse

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement et de l'article 9 de l'arrêté communautaire n° 2301 du 24 juillet 2019, le procès-verbal de synthèse a été remis le 11 novembre 2020 à 16 heures aux représentants de la Communauté de Communes :

- M. Jacky Chauveau, Président
- M. Jérémy Bertrel, vice-président

Ils étaient assistés de Madame Saget, chargée de mission économie et développement local.

Cette remise a fait l'objet de nombreux commentaires de la part des membres de la commission d'enquête, afin de mettre en lumière les points spécifiques qui méritent des réponses précises. Il a été rappelé à la Communauté de Communes que la méthode de réponse par thèmes, adoptées pour répondre à l'ensemble des observations, devait, au travers des réponses collectives, répondre à tous les questionnements des déposants.

Le procès-verbal de synthèse comportait deux documents :

- Le premier document rappelait l'organisation et le déroulement de l'enquête, présentait un bilan quantitatif et qualitatif des observations, et comportait les questions complémentaires de la commission d'enquête.
- Le relevé des observations avec une synthèse pour chacune d'elles, scindé en 2 tableaux comme indiqué ci-avant.

9.4. Le mémoire en réponse

La communauté de communes a indiqué à la commission d'enquête qu'un délai supplémentaire pour la remise du mémoire en réponse lui était nécessaire pour répondre précisément à l'ensemble des observations. La commission d'enquête a accepté cette demande et le président en a informé le Tribunal Administratif de Nantes.

Comme convenu lors de l'échange téléphonique avec Madame Saget, le mémoire en réponse a été adressé au président de la commission d'enquête, par voie numérique, le 10 décembre 2020 pour une première partie et le 18 décembre 2020 pour la seconde partie.

10. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement, la synthèse des observations et propositions produites durant l'enquête, les réponses de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez et l'analyse par la commission d'enquête sont produites ci-après.

Les tableaux regroupent l'ensemble de ces **147 observations déposées**. Elles ont pour objectif de permettre à chaque déposant de disposer d'une réponse à sa remarque, demande, contestation ou opposition. **45 observations revêtaient un caractère général** et **102 comportaient une demande particulière** qui nécessitait une réponse individuelle.

A noter que **9 observations** très argumentées ont été **déposées par des associations.**

Note méthodologique

Pour plus de clarté, la commission d'enquête procède à l'analyse des observations comme suit :

- **Au chapitre 10.1**, elle porte un regard sur le sens des avis formulés sur le projet de PLUi et sur l'évaluation des modalités d'information et de participation par le public.
- **Au chapitre 10.2**, elle liste les observations déposées par les associations avec les réponses apportées par la Communauté de Communes ; pour son analyse et son avis, la commission d'enquête renvoi à l'analyse par thématiques produite au chapitre 10.4.

- **Au chapitre 10.3**, elle liste les autres observations, classées par commune et par ordre alphabétique, dans un tableau comportant une synthèse de l'observation, la réponse de la Communauté de Communes et l'avis de la commission d'enquête.
- **Au chapitre 10.4**, la commission d'enquête produit une analyse globale par thématiques de l'ensemble du PLUi

10.1. Les avis formulés sur le projet de PLUi

10.1.1. Sur le sens des avis formulés

Le public n'a que très rarement émis un avis sur l'ensemble du PLUi. La quasi-totalité des contributeurs expriment leur désaccord sur un point particulier ou demandent des améliorations ou des aménagements du projet dans différents domaines qui seront abordés dans l'analyse des thématiques ou examinés pour chacune des demandes particulières.

10.1.2. Sur l'information et la participation du public

Numéros des observations abordant le thème de l'information et de la participation du public : 31 - 126

Synthèse des observations

Cette thématique permet d'évaluer l'appréciation du public quant à son association à la co-construction du projet et aux modalités de participation à l'enquête publique.

Un seul déposant mentionne qu'il est intervenu lors de la concertation préalable. Il a posé la problématique du contournement routier de Meslay du Maine, pour lequel l'option Nord lui paraissait être la plus pertinente. Et durant les permanences, quelques personnes nous ont signalé avoir fait des propositions lors des réunions publiques organisées lors de cette phase de concertation préalable qui n'ont pas été retenues dans le projet soumis à l'enquête.

Les modalités d'information et d'organisation de l'enquête publique n'ont soulevé aucune remarque. Lors des permanences, aucune remarque orale sur ces aspects n'a été formulée. Il convient de rappeler que le maitre d'ouvrage a souhaité que la commission d'enquête tienne au moins une permanence dans toutes les communes.

Une seule observation fait état d'un dossier « ardu », susceptible de décourager les citoyens et le déposant souhaite qu'il soit fait une évaluation du nombre de

consultations du dossier et de contributions déposées sur ce projet. Durant les permanences, les commissaires enquêteurs, qui utilisaient leurs micro-ordinateurs portables personnels, ont montré au public qui se présentait la manière de consulter le dossier numérique et de déposer une observation par voie dématérialisée. Il convient de rappeler que le maitre d'ouvrage avait décidé de recourir à un prestataire informatique pour faciliter l'accès aux documents composant le dossier soumis à l'enquête. Par ailleurs, les commissaires enquêteurs ont très souvent apporté leur aide pour le repérage des parcelles sur le règlement graphique. L'absence de mention des grands axes de communication et le nuancier des couleurs utilisées sur les plans n'ont pas facilité la lecture du document, notamment numérique.

Pour faciliter l'appropriation du PLUi par le grand public, la commission d'enquête a interrogé la Communauté de Communes sur les dispositions qui seraient prises pour une meilleure lisibilité du règlement graphique (moyen de repérage, axes de communication, nuancier de couleurs, …) et la mise en place d'outils didactiques et/ou de fiches explicatives.

Réponse de la Communauté de communes du Pays de Meslay Grez

Des améliorations seront apportées sur les plans de zonage, en suivant les remarques formulées ci-dessus, dans le cadre de l'approbation du PLUi.
La Communauté de Communes prévoit, en vue de l'approbation, de préparer des fiches explicatives sur l'utilisation du PLUi avec des focus sur des sujets spécifiques (gestion du bocage, protection des zones humides, …)

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête regrette que l'approche du contournement routier de Meslay du Maine évoquée lors de la concertation préalable n'ait pas été véritablement intégrée au projet. Celle-ci aurait pu éclairer utilement la réflexion sur le positionnement des zones d'activités. Le PLUi trace le cadre dans lequel s'organisera le développement du Pays de Meslay Grez dans les dix ans à venir et une vision à moyen terme doit être privilégiée.

Certes, le dossier d'enquête était relativement volumineux et complexe, dans la mesure où le projet couvre 22 communes. La MRAe souligne la qualité et la forme pédagogique du diagnostic territorial ; elle émet quelques critiques sur le résumé non technique, un document synthétique indispensable pour que le grand public puisse prendre connaissance des grandes lignes du projet. La Communauté de Communes s'est engagée à apporter les compléments demandés. Le volet environnemental a fait l'objet de remarques des PPA et a soulevé de nombreuses observations. La commission d'enquête considère que le dossier d'enquête était certes perfectible mais qu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de s'exprimer.

La commission d'enquête souligne la volonté de la Communauté de Communes de favoriser une bonne information et une bonne participation du public en dépassant le simple cadre de la publicité légale de l'enquête publique, en prévoyant une présence de la commission d'enquête dans toutes les communes, et en utilisant des outils modernes – registre numérique – en complément du présentiel pour informer sur le contenu du projet et déposer les observations.

En synthèse, la commission d'enquête estime que les dispositions prises par la Communauté de Communes ont été de nature à permettre au public d'appréhender le projet de PLUi et de s'exprimer dans de bonnes conditions.

Quant aux mesures prévues pour améliorer la lisibilité du règlement graphique et les outils destinés à faciliter l'appropriation du PLUi par le grand public, la commission d'enquête salue la proposition de la Communauté de Communes et estime que ces dispositions sont adaptées.

10.2. Les observations déposées par les associations

N° Obs	Nom	Prénom	Adresse	Commune	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
25	Association Entre Taude et Bellebranche			Saint Brice	Les déposants s'interrogent sur les zones N et A, la protection du bocage, des haies et des corridors écologiques.	Les informations méthodologiques concernant la prise en compte et la protection des éléments énumérés dans la remarque sont précisées dans le rapport de présentation. Il est rappelé que l'ensemble des éléments mentionnés font l'objet d'une protection dans le cadre du PLUi (zone naturelle, bocage, ...)
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).					
75	Association Entre Taude et BelleBranche MARICHAL	Benoit		Bouère	L'observation de cette association, qui rayonne essentiellement sur 3 communes (Grez en Bouère, Bouère et Saint Brice) est très dense et le maitre d'ouvrage est invité à se reporter à l'intégralité de la déposition ; la synthèse ci-après ne reprenant que les grands axes de celle-ci. Entre Taude et Belle Branche remet en cause la conformité du PLUi au vu, notamment de certaines prescriptions inscrites au DOO du SCoT ou au PADD de projet de PLUi. Elle aborde différentes problématiques : **- Évolution démographique retenue à 0,95%** : Au regard de la croissance limitée à 0,10% entre 2012 et 2017 (source INSEE), elle estime que la prévision est surévaluée et elle invite à être très critique sur la compatibilité avec l'environnement, le monde agricole et l'évaluation des risques industriels des zones retenues. **- Remarque générale sur l'urbanisation de Grez en Bouère et de Bouère** au regard des contraintes des 2 entreprises Sévéso : Selon l'association, le PLUi ne prend pas en compte "les	Le scénario démographique sera maintenu en l'état en compatibilité avec le SCoT. La modification des ambitions démographiques nécessiterait un nouveau débat du PADD, qui n'est pas réalisable entre l'arrêt et l'approbation. La non compatibilité du PLUi avec les ambitions du SCoT conduirait à une fragilité juridique du document. Les extensions de l'urbanisation sur Bouère et Grez-en-Bouère seront maintenues et justifiées par des problématiques d'acquisition foncière. (Voir précisions apportées dans les réponses complémentaires de la CE). Le périmètre règlementaire figurant sur les plans de zonage a été transmis par les services de l'Etat, précisant qu'aucun autre périmètre n'avait de valeur règlementaire concernant ce risque industriel. Les parcelles de la Grouissinière seront maintenues en zone U, elles sont desservies par les réseaux et les divisions parcellaires ont été effectuées. Ces parcelles

					effets létaux significatifs" du site Sévéso seuil haut (risque létal existant sur un rayon de 1800 mètres estimé par les pompiers). L'association considère que Grez en Bouère ne doit pas se développer vers l'Est et Bouère vers l'ouest, dans la mesure où les 2 communes disposent de zones d'expansion moins exposées. - **Urbanisation sur Grez en Bouère** : l'association demande que les parcelles de la Groussinière soient requalifiées en zone agricole, faisant référence à un conflit d'intérêt antérieur. Elle considère que le choix des autres zones constructibles situées dans l'enveloppe urbaine est cohérent. Pas de remarques sur les STECAL "hameaux" jugés peu nombreux et de petite taille. - **Urbanisation de Bouère** : Du fait de la proximité des carrières, d'Aprochim/Brentag et des silos (proches de la gare), l'association demande l'abandon de l'urbanisation des zones 1AUH (OAP Chemin des Fours) et 2AUH (OAP chemin des Fours 2) au profit d'une zone située au nord de l'OAP Bourg Nord ; cette zone est plus proche de l'école et des commerces, avec un accès possible par des voies douces. Faisant référence à la prescription n° 29 du DOO, elle demande également une réduction des STECAL du Bourgneuf et des Vignes afin de réduire la consommation de terres agricoles ; ces STECAL permettent de disposer d'un stock de grands terrains constructibles, introduisant "une forme de concurrence déloyale vis à vis des communes qui auront respecté le DOO". - **Urbanisation de Saint Brice** : La politique d'urbanisation des dents creuses, avec des cheminements doux entre Saint Brice et les Agets	répondent à la définition de la zone U et sont déjà classées en U au PLU en vigueur. Les zones 1AUh et 2AUh seront maintenues en l'état sur la commune de Bouère essentiellement pour des raisons d'acquisition foncière. Le STECAL du Bourgneuf sera revu conformément à l'avis de la CDPENAF et de la préfecture. Le STECAL des Vignes sera maintenu en l'état (voir justifications apportées dans le mémoire en réponse PPA) Concernant la TVB, il est précisé que celle-ci ne sera pas modifiée, mais que sa traduction réglementaire sera affinée en lien avec la TVB du SCoT, qui reste la référence, le PLUi traduisant cette TVB. Concernant les haies, la méthodologie mise en place comprenait un inventaire participatif réalisé par les élus, visant à inventorier les haies et les caractériser. Cette méthodologie a été choisie par les élus de la Communauté de Communes au début de l'élaboration. Les inventaires bocagers seront complétés et le nombre de haies protégées augmenté. (voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE). Les cheminements doux (dont les itinéraires de randonnés) font déjà l'objet d'une protection dans le cadre du PLUi (éléments inscrits en légende des plans de zonage). Des compléments pourront être effectués en vue de l'approbation en fonction des données transmises à la Communauté de Communes par les communes. Il est déjà acté que les chemins inscrits au PDIPR seront protégés dans le cadre du PLUi. (Voir

					semble cohérente au regard de la consommation des espaces. Un seul STECAL hameau qui ne permet pratiquement aucune construction nouvelle. - **Trame verte et bleue** : L'association produit une carte de la TVB réservoirs de biodiversité qui fait apparaitre une sous-trame des milieux bocagers qui n'est pas totalement reprise dans le projet de PLUi. Elle demande que les corridors soient redéfinis d'une façon beaucoup plus précise. - **Inventaire des haies** : S'appuyant sur le PADD (p37) qui définit la protection des haies bocagères avec les règles de compensation en cas d'arrachage, l'association mentionne "qu'aucun inventaire des haies n'a été mené de façon professionnelle". Le corridor qui relie Grez à Saint Brice est ainsi rompu sur la commune de Bouère. Le PLUi est donc incompatible, tant avec son PADD qu'avec le SCoT. Ces 2 documents insistent sur l'importance de protéger, mais également de restaurer les corridors et milieux bocagers, alors que le PLUi ne choisit qu'un seul mode de protection sur tout le territoire. Concernant les autorisations d'arrachages de haies, l'association demande les règles soient précisées (longueur, replantation préalable, garantie de reprise des végétaux plantés). - **Chemins ruraux** : L'association considère que ce sont les grands oubliés du projet alors qu'ils sont souvent les corridors les plus efficaces et le réceptacle idéal d'actions de replantation ou de restauration des haies. Elle demande qu'un inventaire soit réalisé et intégré au règlement graphique.	méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE). Le règlement de la zone A ne peut différer de celui de la zone N concernant les habitations, sinon cela créé une iniquité de traitement pour les habitations présentes dans ces deux zones qui sont nombreuses. Les changements de destination en zone A et N, ne sont autorisés que sur des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial (bâti en pierre). La CDPENAF rendant un avis conforme sur ces changements de destination. Les extensions en zone A et N sont conforme aux critères de la CDPENAF. La hauteur maximale étant fixée à 9 mètres (soit R+1 avec comble), le triplement de la surface habitable sera réellement possible que dans des cas limités (pour les constructions existantes les plus petites), ce qui va dans le sens d'une réhabilitation des bâtis vacants en campagne. Concernant les annexes, il est précisé qu'ils ne peuvent conduire à la création d'un nouveau logement, ce qui exclut de fait la possibilité d'un changement de destination vers l'habitat (rappel avis conforme de la CDPENAF pour les changements de destination en zone A et N.

					- **Changements de destination** : La règlementation est la même pour les zones A et N, alors qu'en zone N on devrait limiter les nuisances humaines sur ces espaces fragiles. L'association demande que les changements de destination ne soient autorisés que pour des bâtiments clos et couverts de type traditionnel. - **Agrandissements en zone A et N** : La règlementation, identique en zone A et N, est jugée trop souple, notamment en zone N (exemple cité qui permet de tripler la surface habitable). L'association demande de limiter les agrandissements à 30% de la surface au sol en zone N. - **Surface des annexes** : L'association demande que soit précisé l'emprise totale des annexes, de façon à éviter une dérive vers un changement de destination en cas de nouveau PLU. Elle considère par ailleurs que la création de piscines est incompatible avec la vocation des zones N.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).					
76	Association Entre Taude et Bellebranche MARICHAL	Benoit		Saint Brice	Contient uniquement une pièce jointe en complément de l'observation n° 75	Voir réponse précédente
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).					
82	Association FE53 – MNE53 – CB53		16 Rue Auguste Renoir	Louverné	Le déposant représente la Fédération de l'Environnement 53 et Mayenne Nature Environnement et produit 3 contributions, n° 82, 84. La synthèse globale est réalisée ci-après.	La Communauté de Communes a décidé de suivre les demandes du préfet dans son avis et visera 70 ml/ha avec une augmentation significative et une harmonisation dans la protection des haies par commune à l'échelle de l'intercommunalité. (Voir

	LALLOZ	Jean-Marc			Ces contributions (21 pages accompagnées de nombreuses annexes) sont denses, documentées et illustrées de nombreux exemples ; la commission d'enquête demande au maitre d'ouvrage de se reporter à l'intégralité des dépositions, la synthèse ci-après ne reprenant que les grands thèmes évoqués avec les demandes formulées. L'écosystème bocage remplit 4 fonctions écologiques fondamentales : Puits de carbone, biodiversité, eau et sols. **1-L'état des lieux et l'évolution du bocage** Le bocage apparait fragmenté (destruction des haies et des chemins, données oubliées). On assiste à une réduction, voire une quasi disparition du bocage : 50 ml/ha de haies sur le territoire, avec une forte disparité suivant les communes (15 ml/ha à Arquenay à 90 ml/ha à La Bazouge de Chéméré), pour une moyenne départementale de 78 ml/ha, avec des arrachages sauvages (641 contrevenants potentiels sur le département entre 2015 et 2019). Le Préfet indique que la préservation doit viser un objectif de 70 ml/ha de SAU ; ce qui correspond à un parcellaire de 10 ha entouré de haies. 2- **Les fonctionnalités du bocage** Alors que le PADD et l'EIE mentionnent l'importance des végétaux pour leur rôle de << puits de carbone >>, la recherche d'accroissement du potentiel de captation est absente du PLUi. Par ailleurs, la destruction du bocage constitue un des facteurs d'effondrement de la biodiversité. Concernant la préservation et la sécurisation des ressources en eau, le PLUi n'intègre pas cette notion de manière explicite (absence de lien entre	méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE). L'inventaire de base sera complété conformément à la méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE. Les cheminements doux (dont les itinéraires de randonnés) font déjà l'objet d'une protection dans le cadre du PLUi (éléments inscrits en légende des plans de zonage). Des compléments pourront être effectués en vue de l'approbation en fonction des données transmises à la Communauté de Communes par les communes. Il est déjà acté que les chemins inscrits au PDIPR seront protégés dans le cadre du PLUi. (Voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE). Le STECAL du parc du Bergault sera maintenu et sa délimitation adaptée. (Voir la réponse apportée dans la partie questions complémentaires de la CE).

					le bocage et son maillage, importance du bocage dans la protection des captages). La sécurité de l'approvisionnement en eau par interconnexion ne doit pas être l'alibi, cette ressource étant limitée. Concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre, au-delà des énergies renouvelables, le choix du modèle agricole est un autre axe de progrès. 3- **Le bocage, enjeux et leviers** L'augmentation des grandes cultures a engendré une diminution de la maille bocagère ; le PLUi se donne pour unique objectif un maintien du maillage bocager en procédant à partir d'un inventaire des haies bocagères. Le PLUi se limite à protéger les haies identifiées remarquables, estimant que les haies à faible enjeu n'ont pas vocation à être protégées - ce qui équivaut à permettre une destruction officieuse - alors qu'elles garantissent une certaine forme de biodiversité par leur fonction de corridor écologique. L'inventaire a été réalisé de manière hétérogène ; certaines communes ont protégé la totalité de leurs haies, d'autres ont réalisé un inventaire participatif ; des validations ou des compléments ont été apportés au cas par cas. Les inventaires ne permettent pas de remplir l'objectif de la trame verte et bleue, et le Préfet note que << ni les réservoirs de biodiversité ni les corridors écologiques terrestres ne sont protégés comme annoncé >>. Par ailleurs, les chemins ruraux, essentiels à l'attrait touristique du territoire sont les grands absents du PLUi, alors que le PADD retient l'objectif de développer le tourisme vert. Les insuffisances sont signalées par le Préfet ; une harmonisation de la méthodologie et un	

					professionnalisme dans son application (recours à des experts naturalistes extérieurs) sont donc nécessaires. **Le déposant demande que soit intégrés 4 indicateurs supplémentaires aux 24 proposés** : 1. Création d'un état des lieux du bocage avec cartographie récente et mise à jour régulière. 2. Suivi du linéaire de haies du territoire, quelle que soient les zones pour pallier à l'hétérogénéité des données et leur fiabilité très relative. 3. Suivi du linéaire des chemins ruraux. 4. Suivi de la progression vers les 70 mètres linéaires par ha de SAU. **Conclusion** Les déposants proposent que le PLUi soit totalement revu sur tous les aspects de l'environnement, y compris en milieu urbain en intégrant des actions concrètes (voir liste p 17 de l'observation n° 82) **Ils demandent expressément :** - De revoir les inventaires bocagers : - Avec une définition d'un point 0 crédible. - La réalisation des inventaires exhaustifs et conformes à la réalité du terrain. - Avec des acteurs extérieurs compétents (aspects qualitatifs, naturalistes) - Disposer d'une cartographie récente. - Généraliser une méthodologie harmonisée et partagée. - Inclure l'inventaire des chemins ruraux. - De développer un programme de renouvellement du bocage pour atteindre un objectif de 70 ml/ha. - De mettre en place des indicateurs de suivi pertinents.	

					- De supprimer la STECAL du Bois de Bergault et le classement de 2 parcelles, A336 et A331 en ZNIEFF de type 1.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).					
84	Association FE53 – MNE53 – CB53 LALLOZ	Jean-Marc			Cette observation contient 5 annexes à l'observation n° 82	Voir les réponses formulées dans le cadre de l'observation 82.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).					
130	Association FE53, MNE53, CB53 LALLOZ	Jean-Marc		Saint-Denis-du-Maine	Cette observation est déposée par un collectif composé de Collectif bocage 53, MNE, FE53 et le CRI 5 qui a été reçu par la commission d'enquête le 28 octobre 2020. Le collectif constate que des haies classées "zone forestière protégée" par arrêté préfectoral sur les communes de Ballée, Bouessay, La Cropte et Préaux ne sont pas signalées comme telles dans le PLUi. Aucun inventaire des chemins n'a été fait ; le PLUi se montrerait innovant en faisant faire cet inventaire par le bureau d'études, avec une aide des associations (proposition de LCTD). Cet inventaire doit être intégré au règlement graphique. Il signale que l'avis du SAGE Aval, qui couvre la partie majeure du territoire, n'est pas versé au dossier. Il s'associe à l'avis d'Entre Taude et Belle Branche sur la surestimation de l'évolution démographique, entrainant de ce fait une	Les haies identifiées dans les documents en pièce jointe seront protégées aux documents graphiques du PLUi. Les cheminements doux (dont les itinéraires de randonnés) font déjà l'objet d'une protection dans le cadre du PLUi (éléments inscrits en légende des plans de zonage). Des compléments pourront être effectués en vue de l'approbation en fonction des données transmises à la Communauté de Communes par les communes. Il est déjà acté que les chemins inscrits au PDIPR seront protégés dans le cadre du PLUi. (Voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE). Le SAGE Sarthe Aval a été destinataire des documents du PLUi par mail daté du 10 janvier 2020. Ils n'ont pas formulé d'avis sur le PLUi. Voir réponse observation 75 pour les dernières remarques.

					surconsommation d'espace agricole. Il demande la requalification de la Groussinière en zone agricole et que la partie Est de Grez en Bouère, ainsi que la partie ouest de Bouère ne soit pas ouverte à l'urbanisation, en raison du risque lié à la présence d'entreprises Seveso. Il demande que les corridors espaces soient redéfinis pour les mettre en conformité avec le DOO du SCoT et qu'une compensation plus forte (2 ou 3 fois la longueur détruite) soit intégrée.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).					
149	COLLECTIF BOCAGE 53				Le collectif Bocage 53 signale l'arrachage d'une haie entre la Picaudière et la Grange à Arquenay sur une zone humide de la vallée du Buru, suite à la reprise d'une exploitation (plans et vue aérienne joints).	La Communauté de Communes rappelle que ces haies ne font pas l'objet de protection particulière sur la commune d'Arquenay. Dans le cadre du PLUi, de nombreuses haies seront protégées, donnant lieu dans ces cas à des compensations en cas d'arrachage.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Effectivement, la commune d'Arquenay est actuellement couverte par une carte communale qui ne prévoit pas la protection des haies bocagères. Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).					
83	LCDT-53 (Association les chemins de traverse 53)			Méral	Le déposant, après avoir présenté les objectifs et les actions de l'association "les chemins de traverse 53", fait différents constats : - Les chemins ruraux sont évoqués dans le PADD mais aucun inventaire exhaustif n'a été réalisé dans les communes et ils sont difficilement repérables dans les documents graphiques. - Dans le monde, les milieux naturels sont détruits à un rythme accéléré (forêts et zones humides) et avec cette destruction de la biodiversité, les scientifiques sont de plus en plus persuadés qu'il existe un rapport avec la Covid 19. - En Mayenne, sur les dossiers traités par l'association, on dénombre 115 destructions de bocage et chemins pour 19 kms et 2000 arbres	Les cheminements doux (dont les itinéraires de randonnés) font déjà l'objet d'une protection dans le cadre du PLUi (éléments inscrits en légende des plans de zonage). Des compléments pourront être effectués en vue de l'approbation en fonction des données transmises à la Communauté de Communes par les communes. Il est déjà acté que les chemins inscrits au PDIPR seront protégés dans le cadre du PLUi. (Voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE).

					coupés (dont 34 destructions de chemins ruraux ou voies vertes représentant 6 723 mètres de haies détruites et 867 arbres coupés. - Les chemins ruraux font partie du patrimoine privé de la commune et de ce fait ont un caractère d'utilité publique. - Les chemins ruraux sont des corridors de biodiversité, indispensables pour les déplacements et la vie des espèces végétales et animales, ainsi qu'un refuge pour le petit gibier contre les prédateurs. Ils renferment une vraie richesse floristique et faunistique. - Les chemins ont une fonction hydraulique importante en luttant contre l'érosion des sols et en facilitant l'infiltration de l'eau. - Les chemins ruraux ont une grande utilité pour le tourisme et la randonnée. Témoins de l'histoire du territoire, ils permettent l'accès aux sites remarquables, structurent nos paysages en rompant la monotonie des espaces de grande culture. En conclusion, l'association demande qu'un inventaire exhaustif soit réalisé, au même titre que pour les haies et les zones humides. Son inscription au PLUi permettrait une protection juridique de ces chemins. Cet inventaire pourrait être réalisé par les acteurs locaux, élus et associations et constituerait un beau chantier coopératif (dans l'esprit de qui a été annoncé dans les réunions publiques qui ont eu lieu lors du SCoT).	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).					
104	LCDT-53			Méral	Doublon de l'observation n° 83.	Voir les réponses formulées dans le cadre de l'observation 83.

	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).

10.3. Les autres observations

10.3.1. Les observations concernant le territoire de la commune d'Arquenay

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
41	BRUNEAU	Mélinda		Arquenay	Arquenay	La déposante demande des modifications sur la protection des haies : - Suppression de la protection de la haie située entre les parcelles C114 et C177, lieudit la Touche dans la mesure où il n'existe plus que quelques arbres isolés. - Ajout d'une protection sur une haie remarquable située au nord-ouest de la parcelle C108. Elle demande également un changement de destination pour un bâtiment situé au Petit Montfournay, parcelle B8 et B9, prioritairement à celui déjà pastillé parcelle B14. Elle signale enfin que ses parcelles C91 et C1135 ne doivent pas être intégrées dans la zone UL.	L'ensemble des demandes pourront être intégrées au plan de zonage.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Entre les parcelles C114 et C177, il existe un alignement d'arbres remarquables (chênes) qui méritent d'être protégés, la commission d'enquête est favorable à ce qu'une protection soit maintenue. La protection des haies constitue l'un des points faibles du projet. La protection de cette haie doit s'inscrire strictement dans le dispositif qui va être retenu pour l'ensemble du bocage. Voir chapitre 10.2.2. Environnement. Pour les autres demandes de la déposante, la commission d'enquête prend acte des engagements de la Communauté de Communes de modifier le règlement graphique dans ce sens.						

66	CAMPAS	Olivier	Les Landes	Arquenay	Arquenay	Le déposant signale une erreur sur un positionnement de haie sur la commune d'Arquenay et demande de rectifier le règlement graphique	La rectification sera effectuée.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes.						
67	CAMPAS	Olivier		Arquenay	Arquenay	Le déposant demande que la zone humide identifiée au règlement graphique sur les parcelles D806 D803 au lieu-dit « Les Landes" à Arquenay soit retirée, au motif qu'un fossé entoure la parcelle et qu'il n'y a jamais d'eau.	Il n'est pas possible de modifier la donnée des zones humides sur le plan de zonage. Il s'agit d'une donnée informative réalisée par le département et la DREAL.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes.						
103	CAMPAS	Paul			Arquenay	Le déposant demande que les bâtiments de son corps de ferme situés à la Grande Motte à Arquenay (parcelles D229 - D300 - D303 - D765 - D809 - D811) soient autorisés à changer de destination ; ceci au cas où il ne parviendrait pas à vendre ces bâtiments pour une destination agricole (mise en vente depuis 2 ans). Il précise que ce corps de ferme est situé à proximité d'habitations et de bâtiments à usage non agricole détenus par des propriétaires privés (parcelles D429 - D641 - D638 - D776 - D636 - D649.	Les changements de destination seront identifiés uniquement si la cessation de l'activité agricole a eu lieu avant le 31 décembre 2020.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête approuve la réponse apportée au déposant.						
17	DE PONTFARCY	Béatrice	Champfleury	Arquenay	Arquenay	La déposante souhaite qu'une étable délabrée, dépendant de la ferme de la Buffetière à Arquenay, puisse à terme être éventuellement aménagée en maison d'habitation ; la Buffetière n'étant pas un siège d'exploitation.	Le changement de destination sera identifié.

	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de l'engagement de la Communauté de Communes d'identifier dans le règlement graphique le changement de destination de ce bâtiment.						
40	LETIEGUILLY	Maryvonne		Bonchamp	Arquenay	La déposante demande que le bâtiment situé à la Picaudière, Arquenay, parcelle B445, puisse bénéficier d'un changement de destination.	Les changements de destination seront identifiés uniquement si la cessation de l'activité agricole a eu lieu avant le 31 décembre 2020.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête approuve la réponse apportée au déposant.						
94	MAIRIE ARQUENAY				Arquenay	Le déposant, en l'occurrence le Maire d'Arquenay, demande, plan à l'appui : - de réduire la zone UL pour créer une zone 1 AUH, - d'apporter une rectification à la zone UL concernant un terrain privé intégré à cette zone UL, - de créer un ER pour voie d'accès à la zone 1 AUH de la rue de la Gare, - de créer un ER pour voie d'accès à la zone UB de la rue des Acacias, - d'améliorer la définition des cheminements doux.	Les remarques seront intégrées. La zone 1AUH des Noyers sera réduite à sa base en compensation de la création de la nouvelle zone 1AUH.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête approuve la décision de la Communauté de Communes dans la mesure où la surface des zones à urbaniser restera identique.						
39	PESLIER	Marc		Bazougers	Arquenay	Le déposant demande que son hangar/atelier situé au lieudit Jauniau (commune non précisée, vraisemblablement Arquenay), parcelle D372 - 373 - 374 - 3760, puisse bénéficier d'un changement de destination afin d'y aménager un pavillon.	Les bâtiments présents sur ce lieu-dit correspondent à d'ancien hangar et non des constructions agricoles en pierre présentant un aspect patrimonial. Il n'est pas possible de les identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes.						

10.3.2. Les observations concernant le territoire de la commune de Bannes

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
81	MONORE	Didier			Bannes	Le déposant formule plusieurs demandes et joint des photos et un plan pour les localiser : - Que les haies entourant les parcelles B467 et B468 soient protégées au motif que ces haies bocagères sont plantées sur un talus avec fossé (chênes, charmes, hêtres, érables, ormes et arbustes d'accompagnement). - Que les haies bordant la rue de la Piquelière soient également protégées. - Que la parcelle B505 soit identifiée comme un parc avec ses arbres remarquables (marronniers, tilleuls et charmes de plus de 150 ans) et son lavoir avec escalier en pierre datant de l'époque de la maison (1860). Protection à prévoir au titre du petit patrimoine à protéger. - Que la parcelle B493 soit classée en zone N afin de protéger l'écoulement du lavoir, avec délimitation d'une zone humide le long du ruisseau qui recueille cet écoulement. - Que les murs en pierre entourant sa propriété soient également identifiés comme petit patrimoine à protéger.	L'ensemble des éléments seront intégrés au plan de zonage sauf la zone humide qui ne sera pas délimitée. Les données représentées sur les plans sont informatives et éditées par la DREAL et le département, elles ne peuvent pas être modifiées.

	Analyse et avis de la commission d'enquête : Concernant la zone humide, la commission d'enquête approuve la réponse apportée au déposant et elle prend acte de l'engagement de la Communauté de Communes de modifier le règlement graphique pour les autres demandes.						
93	MONORÉ	Didier	Rue de la Charnie	Bannes	Bannes	Doublon de l'observation n° 81. Voir synthèse de cette observation.	Même réponse que l'observation 81.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Voir réponse à l'observation n° 81.						
95	MONORE	Didier			Bannes	Le déposant verse une contribution complémentaire à son observation n° 81. - Il note que le PLUi a pour objectif de valoriser le bocage en tant qu'élément du territoire et facteur de biodiversité par le biais d'un inventaire des haies bocagères, mais que cet inventaire n'a pas été fait par une entité indépendante et spécialisée, mais par des volontaires ou un stagiaire, sans réunion préparatoire ni concertation avec les habitants. A l'examen des vues aériennes, Il signale que des haies ont disparu depuis le lancement du PLUi. Il constate que le bocage est aujourd'hui discontinu et plaide pour une restauration de ce bocage en reconnectant les haies. Il ne conteste pas la nécessité pour les agriculteurs d'agrandir leurs parcelles, mais il suggère de replanter en périphérie de ces parcelles ou le long des chemins et des routes ; ce qui éviterait les phénomènes d'érosion et contribuerait au mieux vivre en milieu rural. Dans cet esprit, il demande que les haies bocagères longeant le chemin allant à la Chapelle de la Piquelière (ancienne voie romaine) soient protégées sur toute la longueur, y compris la Petite Brousse (parcelle B185).	Les haies mentionnées seront protégées sur le plan de zonage. Les données du cadastre seront mises à jour lors de l'approbation du PLUi, elles devraient comprendre les poulaillers construits récemment.

						- Il demande également que des haies répertoriées sur le plan annexé soient protégées, dans la mesure où celles-ci ralentissent, en cas de fortes pluies, l'écoulement des eaux provenant des terres labourables vers le bourg. - Il regrette également que l'inventaire du petit patrimoine à protéger ait été réalisé de la même manière que celui des haies. - Il demande enfin une mise à jour du règlement graphique (Ets Gasnier : 4 poulaillers implantés sur les parcelles B163 - B164 - B165 - B166 au lieu de 2).	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4 du présent rapport).						

10.3.3. Les observations concernant le territoire de la commune de Bazougers

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
57	COTRET	Jean-François			Bazougers	Le déposant note que sa longère située à "La Rue" à Bazougers est pastillée "Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination", dans le règlement graphique. Il demande que cette classification soit maintenue dans le PLUi après adoption.	Le changement de destination sera maintenu
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
100	DE KAM	Willem			Bazougers	Le déposant, co-gérant du GAEC Arc en Ciel au lieudit Placé à Bazougers, expose que cette ferme fonctionne en agriculture	Dans le cadre d'une exploitation agricole plusieurs constructions demandées semblent réalisables. Le

						biologique (fromagerie, engraissement de porc sur paille, boulangerie paysanne) et qu'un complément d'activité existe avec un camping à la ferme, la vente en magasin de la production de la ferme et autres produits bios locaux, accueil sous forme de visites à la ferme de touristes, écoles ainsi qu'organisation de stages et autres formations en lien avec leur métier. Pour faire face à la demande croissante, le GAEC a besoin d'augmenter sa surface de vente, d'aménager un espace de dégustation, de prévoir une salle commune ainsi qu'un bureau pour le GAEC. Il envisage aussi la création d'une salle d'accueil pour les groupes en visite touristique, scolaire ou pédagogique. Enfin, le GAEC étant constitué actuellement de deux couples vivant dans la même habitation, le projet comporte également la construction d'une deuxième maison d'habitation sur le site. Le déposant formule donc la demande de création d'un STECAL. Deux croquis : avant et après, sont joints à la demande.	règlement prévoit 2 logements de fonction dans le cadre d'une exploitation sociétaire et la diversification des activités agricoles est autorisée pour les projets touristiques et de vente direct de produit. La création d'une salle de réception (école) n'est cependant pas réalisable. Elle nécessite la création d'un STECAL. Ce STECAL pourra être créé si un avis favorable est rendu par la CDPENAF.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes en lui recommandant d'entamer l'étude de création d'un STECAL pour prendre en compte la globalité de ce projet de diversification.						
122	DELAHAIE	Christian			Bazougers	Le déposant prend note que le site de la Cotelerie à Bazougers fait l'objet d'un STECAL (zone NTC). Il soumet son projet de création d'un hall d'entrée du magasin ; la surface totale de ce magasin passerait de 80 à 100 m² voire davantage. Il demande que le règlement lui permette cette extension.	Le STECAL permettra la réalisation de ce hall

	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
71	DURU	Yann		Bazougers	Bazougers	Le déposant demande s'il peut construire une piscine de 34 m2 sur sa parcelle D1630 située en zone N au Petit Gravier à Bazougers.	Au vu du règlement de la zone A et du projet envisagé, la piscine sera réalisable une fois le PLUi approuvé.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
51	GRANDIN	Marie Jeanne Et Gilles			Bazougers	Les déposants sont propriétaires depuis 2017 de la propriété rurale située aux Salouyères à Bazougers. Ils demandent qu'un ancien bâtiment agricole, situé sur la zone ZH6 (zone A) soit autorisé en changement de destination, afin de valoriser ce patrimoine (plan annoté joint). Ce bâtiment daterait du début du 19ème siècle et n'a plus d'usage agricole. Un descriptif complet et plusieurs photos permettent de caractériser ce bâtiment.	Le bâtiment pourra faire l 'objet d'un changement de destination
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
114	GRANDIN	Marie Jeanne Et Gilles		Bazougers	Bazougers	Le déposant projette d'acquérir le domaine du Prieuré au Nord-est de Bazougers, il s'agit d'un ancien Prieuré constitué de bâtiments remarquables qui a été transformé et utilisé en ferme agricole de 1915 jusqu'au début des années 2010. Le déposant souhaite réhabiliter le lieu et en faire 7 habitations, il demande pour cela que soient identifiés plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : situés sur les parcelles C1320, C1321, C1314, C1318.	Les bâtiments seront identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						

115	GRANDIN	Marie Jeanne Et Gilles			Bazougers	En complément de l'observation n° 114 le déposant demande que les parcelles C1295 C1310 C295 C1294 C1296 C1297 C1301 situées dans le périmètre du "Pieuré" à Bazougers, soient constructibles afin de pouvoir y construire des logements locatifs groupés à destination des personnes âgées ou jeunes ménages.	Ce droit à construire passerait par une zone 1AUH, déconnectée du tissu urbain existant, qui irait à l'encontre du projet de développement du bourg. La commune ne souhaite pas rendre ces parcelles constructibles.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						
116	GRANDIN	Marie Jeanne et Gilles		Bazougers		Doublon avec la contribution 115	Même réponse qu'observation 115
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Même avis que pour la contribution n° 115.						
47	HEBERT	Yves		Bazougers	Bazougers	Le déposant est propriétaire de la ferme du Prieuré à Bazougers, inoccupée depuis 10 ans, parcelles C1310, 1314, 1315, 1316, 1318, 1320, 1321, 1322, 1323, 1326 située en zone agricole. Il demande que ces parcelles soient classées en zone U afin de vendre cet ensemble constructible et d'éviter la détérioration de ces immeubles. Un certificat d'urbanisme avait été délivré en 2012 en vue de réhabiliter la maison et les bâtiments.	Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourront être identifié au lieu-dit le Prieuré. Mais une zone U ne pourra pas être délimitée, elle ne répond pas à la définition de la zone U telle que définie par le code de l'urbanisme.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						
138	MAIRIE DE BAZOUGERS				Bazougers	Le déposant, en l'occurrence le maire de Bazougers, note que l'ER au bénéfice du Département pour élargissement de la RD 20 du giratoire du Bois de Bergault vers Bazougers s'arrête à la limite de la commune d'Arquenay. Il demande qu'il soit prolongé jusqu'à l'entrée du bourg de Bazougers.	Les emplacements réservés sont matérialisés à la demande du département pour effectuer des aménagements ponctuels le long du réseau de voirie départemental, ils seront consultés sur d'éventuelles modifications ou non de ces emplacements réservés.

	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la position de la Communauté de Communes.						
58	MOENNER HEBERT	Marguerite			Bazougers	La déposante, habitant "La Houzardière" (à proximité de hameau "Le Prieuré" à Bazougers) : 1- conteste le classement en boisement à protéger du massif lui appartenant devant son habitation, compte tenu de la qualité des arbres, 2- soutient le projet porté par M et Mme Grandin (projet devant faire l'objet du dépôt d'une observation ou d'un dossier au registre d'enquête) visant à rénover l'ancienne maison d'habitation du Prieuré ainsi qu'à rendre habitable, après changement de destination, une partie des bâtiments de caractère de l'ancienne ferme du Prieuré.	Le boisement à protéger sera supprimé Voir réponse 115 pour la 2ème observation
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Pour la première partie de l'observation, la commission d'enquête estime que compte-tenu du déficit de protection de la trame verte dans ce projet de PLUi, il n'y a pas lieu de supprimer des secteurs de « boisement à protéger ». Elle renvoie à l'analyse des observations relatives à l'environnement qui sont traitées au paragraphe 10.2.2 du présent rapport. Pour la seconde partie de l'observation, la commission d'enquête pense que la Communauté de Communes voulait renvoyer à sa réponse 114. Pour ce qui la concerne, la commission d'enquête se montre favorable à ces changements de destination.						
24	OUTIN	Gérard	La petite Hune	Bazougers	Bazougers	Le déposant, exploitant agricole, demande si dans le cadre de son départ en retraite il peut vendre ses bâtiments agricoles soit à un repreneur agriculteur avec possibilité de construire ou aménager sa résidence principale ou à un autre repreneur pour toute autre activité.	La construction de logement de fonction est possible pour les exploitants agricoles dans le cadre du PLUi et une reprise du siège d'exploitation ne sera pas bloquée par le PLUi. Néanmoins pour toute autre reprise qu'agricole, notamment pour créer des habitations, il sera nécessaire d'identifier les bâtiments présentant un intérêt architectural ou

							patrimonial comme pouvant changer de destination. Les autres bâtiments présents pourront être utilisés, mais ne pourront pas faire l'objet de changement de destination.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						
74	RICHARD	Philippe			Bazougers	Le déposant, propriétaire de la parcelle A 930 située au lieu-dit "Les Pochés" à Bazougers sur laquelle est édifiée une ancienne loge en pierre et ardoises, demande que celle-ci soit identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le règlement graphique du PLUI afin d'en faire une habitation.	Le bâtiment pourra faire l'objet d'un changement de destination
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						
18	PERIN	Chloé	Les Aufrières	Bazougers	Bazougers	La déposante interroge, s'agissant de Bazougers, sur l'absence de classement d'arbres à protéger, sur le plan d'eau et ses abords non répertoriés en jardin ou espace paysager, sur l'absence de projets de cheminements doux, sur la non prise en compte des projets de connections piétonnes, cyclistes et cavalières développées avec l'association des Sabots du Gast et une adjointe de Bazougers, sur la pertinence des emplacements réservés pour élargissement de la RD 20 et de la RD 130. Habitant les Aufrières, elle constate que les haies répertoriées à protéger autour de chez elle n'existent plus dans la réalité. Elle s'indigne de constater que les plans du règlement graphique ne soient pas à jour, notamment que le tracé de la LGV ne soit pas	Les arbres ne seront pas identifiés car ils ne sont pas tous sains et certains doivent être remplacés. Des compléments concernant les cheminements à protéger seront réalisés avant approbation du PLUi. Les emplacements réservés sont matérialisés à la demande du département pour effectuer des aménagements ponctuels le long du réseau de voirie départemental, ils seront consultés sur le maintien ou non de ces emplacements réservés. Les haies identifiées qui n'existent plus seront retirées sur les parcelles

						précisément reporté. Enfin, elle fait deux propositions de liaisons douces.	ZD3 et 4 ainsi que ZD8, sauf si celles-ci font l'objet du programme de compensation dans le cadre de la LGV. La LGV peut être identifiée grâce au cadastre (parcellaire), elle ne fera pas l'objet d'une représentation particulière sur les plans de zonage.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la position de la Communauté de Communes pour les emplacements réservés. Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur la thématique de l'environnement (chapitre 10.4).						
60	SAULOU	Véronique			Bazougers	La déposante, propriétaire à "La Jeussière" à Bazougers, signale que le bâtiment estampillé "pouvant faire l'objet d'un changement de destination" a fait l'objet d'un permis de construire pour travaux de rénovation en habitation, au début des années 2000, mais que suite à un litige les travaux ont été interrompus et que pour les redémarrer il y a nécessité d'un nouveau permis de construire. Elle demande donc que le règlement graphique du PLUi en cours d'adoption maintienne ce classement en "bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination" de façon qu'elle puisse redéposer un nouveau permis de construire.	Le changement de destination sera maintenu
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						

10.3.4. Les observations concernant le territoire de la commune de Beaumont Pied de Bœuf

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
133	BAZOUIN PUAUD	Florian Claire	La Yarderie	Beaumont-Pied-de-Bœuf	Beaumont Pied de Bœuf	Les déposants émettent une réserve concernant le cheminement doux prévu à Beaumont Pied de Bœuf entre "La Yarderie" et "Clopoche" qui démarre dans leur cour puis traverse leurs champs qu'ils ont l'intention de clôturer par mesure de sécurité. Ils demandent son déplacement.	Le cheminement piétons sera supprimé
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête préconise d'abord de vérifier que ce chemin n'appartient plus au domaine privé de la commune. Elle regrette l'abandon de ce projet de cheminement doux autour du bourg qui empruntait le tracé d'un ancien chemin communal en partie supprimé et qui aurait pu être reconstitué dans l'intégralité de son parcours.						
110	HUET	Arthur		Beaumont-Pied-de-Bœuf	Beaumont Pied de Bœuf	Le déposant conteste l'emplacement réservé n° 9 inscrit sur sa parcelle B21 à Beaumont Pied de Bœuf pour agrandir le cimetière. L'agrandissement prévu lui semble démesuré au regard des emplacements encore disponibles et de ceux qui pourraient se libérer (renouvellement des tombes non mis en place sur la commune). Il conteste également la proposition de chemin pédestre qui commence à proximité du cimetière, sans intérêt voire dangereux (rejoint la route départementale, n'effectue pas de liaison avec un autre chemin, ...). De plus, ce chemin passerait sur la parcelle B484 qu'il exploite.	L'emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière sera supprimé. Le chemin n'existe plus, il n'est pas nécessaire de le protéger.
	Analyse et avis de la commission d'enquête :						

	La commission d'enquête prend acte de la suppression de l'emplacement réservé pour le cimetière et du projet de cheminement doux, ce dernier semblait emprunter le tracé d'un ancien chemin communal dont la propriété de l'emprise foncière mérite d'être vérifiée. Il est vrai toutefois que ce projet ne s'inscrivait pas dans une logique de continuité de chemins existants et débouchait sur la départementale 21 très empruntée.						
13	MOULIÈRE	Marie-Liesse			Beaumont Pied de Bœuf	Les déposants demandent qu'un bâtiment agricole de caractère, inutilisé depuis des décennies, puisse être classé en bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce bâtiment est situé à Beaumont Pied de Boeuf, lieudit le Vieux Bignon, parcelle C 290.	Les bâtiments pourront être identifiés
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement à cette demande.						

10.3.5. Les observations concernant le territoire de la commune de Bouère

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
78	FRETARD	Christelle			Bouère	Les déposants demandent que les haies situées en bordure des parcelles AB186 à AB189 (allée des chênes à Bouère) ne soient pas protégées au motif qu'il s'agit de haies de particuliers.	Le plan de zonage sera modifié en ce sens
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La protection des haies constitue l'un des points faibles du projet. La protection de cette haie doit s'inscrire strictement dans le dispositif qui va être retenu pour l'ensemble du bocage. **Voir chapitre 10.2.2. Environnement.**						
112	LEBANNIER	Jacky			Bouère	Le déposant conteste l'extension nord du STECAL du hameau des Vignes à Bouère. Il est propriétaire d'un terrain situé au sud du hameau, celui-ci est devenu en partie inconstructible afin de permettre cette extension Nord. Le déposant indique par ailleurs que si le but de la municipalité est de relier ce hameau au bourg, il doit être soumis aux mêmes règles d'urbanisme.	Le STECAL AH des Vignes sera maintenu en l'état, conformément aux éléments détaillés dans le mémoire en réponse aux avis PPA.

	Analyse et avis de la commission d'enquête : Le PADD donne une définition précise des hameaux et indique que les hameaux peuvent uniquement faire l'objet de nouvelles constructions en dents creuses. Maintenir l'extension nord (parcelle C172) serait contraire au PADD. La commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes de maintenir le périmètre de ce hameau à la zone construite. Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématique (chapitre 10.4).						
77	PIERRE LOTI VIAUD	Amandine		Bouère	Bouère	La déposante déplore : - L'absence de prise en compte du risque industriel sur les communes de Grez en Bouère et Bouère et demande d'éviter une urbanisation de Grez en Bouère à l'est et de Bouère à l'ouest. - La nécessité de ne pas développer les hameaux au-delà de leur enveloppe actuelle sur des terres agricoles. - L'absence de prise en compte règlementaire des espaces bocagers et des corridors écologiques définis dans le SCoT, la très mauvaise protection du bocage et l'absence de restauration de celui-ci pourtant inscrite au SCoT. - La mauvaise protection des zones naturelles au travers des règles de constructibilité dans ces zones.	Voir les réponses formulées dans le cadre de l'observation 75.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématique (chapitre 10.4).						

10.3.6. Les observations concernant le territoire de la commune de Chémeré le Roi

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
121	GASNIER	Jean-Louis			Chémeré le Roi	Erreur de saisie. Texte repris dans l'observation n° 124	Même réponse qu'observation 124
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse de l'observation n° 124						

124	GASNIER	Jean-Louis			Chémeré le Roi	Le déposant demande que son ancienne écurie de 250 m², située sur la parcelle ZE14, lieu-dit Le Bois à Chémeré le Roi soit identifiée en changement de destination (plan et photo joints).	Le bâtiment sera identifié au plan de zonage
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la position de la commission d'enquête qui s'appuie sur les règles rappelées au paragraphe 10.2.5 du présent rapport.						
37	LE NAIL	Bertrand		Chémeré le Roi	Chémeré le Roi	Le déposant est propriétaire des bois de la "Forêt de Cossé" s'étendant sur les communes de Cossé en Champagne et Épineux le Seguin, d'une surface de 66 h 13, dotée d'un plan de gestion agréé jusqu'au 18/11/2039. La parcelle B427 de 5ha 70 est couverte par un EBC. Il demande une modification du zonage en NF, comme le reste de ses bois.	Les modifications seront apportées au plan de zonage
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête approuve la position de la Communauté de Communes.						

10.3.7. Les observations concernant le territoire de la commune de Cossé en Champagne

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
53	BERDIN	Philippe		Cossé en Champagne	Cossé en Champagne	Le déposant demande la suppression de la protection de la haie située autour de son plan d'eau, parcelles C860, C798, C865, et ZS1, au motif qu'il s'agit d'un alignement de saules. Par contre, il demande que la haie située le long de la route au nord de la parcelle C408 plantée en 2000 par l'intéressé soit protégée.	Les modifications seront apportées au plan de zonage

	Analyse et avis de la commission d'enquête : La protection des haies constitue l'un des points faibles du projet. Les modifications concernant les protections de ces haies doivent s'inscrire strictement dans le dispositif qui va être retenu pour l'ensemble du bocage. **Voir chapitre 10.2.2. Environnement**						
54	COMMUNE DE COSSÉ EN CHAMPAGNE				Cossé en Champagne	Le déposant, premier adjoint au maire de Cossé en Champagne, agissant au nom de la municipalité, demande que des bâtiments soient autorisés à changer de destination : - Lieu-dit les Bourgeries, parcelle B690, une ancienne maison d'habitation en pierre de 300 m² environ - Lieu-dit la Chevrollière, parcelle A366, une ancienne étable d'environ 264 m² et une ancienne porcherie attenante de 150 m² environ. 2 plans de situations sont joints.	Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui répond favorablement à cette demande.						
52	HURISSE	Julie		Cossé en Champagne	Cossé en Champagne	La déposante, propriétaire de la parcelle C771 au lieu-dit Tibergère à Cossé en Champagne demande que le bâtiment d'environ 50 m² situé sur cette parcelle soit autorisé au changement de destination au motif qu'il présente un intérêt patrimonial (bâtiment en pierre) et qu'il pourrait être transformé en gite (plan et photo jointe).	Identification possible, mais attention le bâtiment ne remplit pas le critère de l'emprise au sol minimale demandé par la CDPENAF.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui constate que tous les critères d'éligibilité au changement de destination du bâtiment ne sont pas réunis.						
46	LEGOFF	Erika		Cossé en Champagne	Cossé en Champagne	La déposante demande que sa parcelle B130 de 4913 m², actuellement en zone A, soit classée en zone U.	Cette parcelle n'est pas construite et représente une superficie importante, elle ne répond pas à la définition d'une zone urbaine.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage cette position et prend acte de la réponse de la Communauté de Communes.						

10.3.8. Les observations concernant le territoire de la commune de Grez en Bouère

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
35	AUBERT	Didier			Grez en Bouère	Le déposant expose son cas particulier suite à un refus de permis de construire en 2018. Il renouvelle sa demande de démolition d'une remise de 71 m² située au lieudit la Perrière, Grez en Bouère, pour reconstruire à proximité un hangar de 96 m². Dans son observation, le déposant semble contester le classement en zone N de sa parcelle. Il joint à sa demande divers plans et descriptifs de son projet.	Au vu du règlement des zones A et N qui autorise uniquement 50 m², il ne sera pas possible de réaliser une construction de 96 m² comme annexe.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Le classement de cette parcelle en zone naturelle semble justifié, et un classement en zone agricole ne changerait pas fondamentalement la réponse à apporter à cette demande. La commission d'enquête prend acte de la position de la Communauté de Communes qui ne peut modifier dans de telles proportions la surface des annexes autorisées.						
89	AUBERT	Didier		Grez en Bouère	Grez en Bouère	Le déposant demande en complément de son observation du 19 octobre que le règlement soit modifié pour autoriser la reconstruction des annexes à surface identique en zone A et N.	La reconstruction à l'identique <u>après sinistre</u> est autorisée pour les constructions en zone A et N.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la position de la Communauté de Communes.						
129	FOUCHER	Michel			Grez en Bouère	Le déposant habitant Grez en Bouère constate que le règlement graphique de la partie nord de la commune n'est pas complet en ce sens que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne	Les changements de destination seront identifiés si la commune ou des particuliers en font la demande.

						sont pas répertoriés, alors que beaucoup sont en pierre et couverts en ardoise.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Les demandes nouvelles de changements de destination sont nombreuses. La commission d'enquête estime qu'elles doivent s'inscrire dans une démarche globale. Cette démarche est exposée et analysée par la commission d'enquête au chapitre 10.2.5. Le PADD et le règlement du PLUi.						
137	GASNIER	Angelo			Grez en Bouère	Le déposant demande que les changements de destination prévus sur les bâtiments situés lieudit "Chanay" à Grez en Bouère, dans le règlement graphique du PLUi, soient maintenus lors de son adoption.	Le changement de destination sera maintenu au lieu-dit Chanay
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui confirme que ce bâtiment sera bien autorisé à changer de destination.						
87	LEGRAND	Michel			Grez en Bouère	Le déposant propriétaire de la parcelle AD354 à Grez en Bouère demande que cette parcelle reste entièrement constructible alors qu'il y a un espace boisé protégé sur celle-ci. Il s'interroge sur la faisabilité d'un futur projet de construction en préservant certains arbres.	Le boisement à protéger sera supprimé
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Voir réponse dans l'observation complémentaire n° 90.						
90	LEGRAND	Michel			Grez en Bouère	Le déposant demande en complément de sa contribution C87 que l'espace boisé sur sa parcelle AD 354 soit supprimé et remplacé par une haie à protéger au nord de celle-ci.	Les éléments seront intégrés
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
123	LEGRAND	Didier	La Grande Morinière	Grez en Bouère	Grez en Bouère	Le déposant souhaite réserver une parcelle constructible sur le terrain (parcelle A545 - Grez en Bouère) qui lui appartient et qui lui aurait été réservée sur le PLU.	Cette parcelle n'est pas construite et représente une superficie importante, elle ne répond pas à la définition d'une zone urbaine.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La parcelle A545 n'a pas été retenue dans les zones UA. De plus, elle est couverte par une zone humide. La commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes.						

91	LELIEVRE				Grez en Bouère	Le déposant, propriétaire des parcelles A 759 et A758 entre Delugeau et le Houx à Grez en Bouère demande que 2 constructions existantes figurent au règlement graphique : une ancienne maison d'habitation et un abri de jardin en dur. Le déposant s'acquitte d'une taxe d'habitation pour cette propriété.	La donnée du cadastre figure sur le plan de zonage, elle sera mise à jour sur les plans pour l'approbation
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de l'engagement de la Communauté de Communes.						
88	LOYANT/ MUTEL				Grez en Bouère	Les déposants demandent que la parcelle A545 située au nord du bourg de Grez en Bouère reste bien inconstructible, ils demandent également que les haies et arbres situés en bordure du chemin communal qui rejoint la D109 soient protégés. Ils demandent que les habitations très anciennes du site de l'Aunay Galtier soient protégées et plus particulièrement celle située sur les parcelles A34 A35, datée de 1371.	Le chemin sera préservé, ainsi que les arbres et les haies. La parcelle A 545 sera bien inconstructible. Les parcelles AD34 et 35 intégré dans le tissu urbain du bourg seront maintenue en zone urbaine pour respecter la méthodologie de délimitation des zones U mise en place dans le cadre du PLUi.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes sur le zonage de la parcelle A545, le maintien du chemin et la protection des haies et des arbres. Elle recommande d'examiner la protection, au titre du petit patrimoine bâti, des habitations situées sur les parcelles A34 et A35.						
144	MARY	Charles-Antoine			Grez en Bouère	Le déposant exerce une activité d'entraineur de chevaux de course à la Perrine en Grez en Bouère, sur les parcelles A 155, 166 et 167. Il envisage de construire sa maison d'habitation sur la parcelle A 154 et demande que lui soit confirmée cette possibilité.	La distance semble importante vis-à-vis du siège d'exploitation, le règlement écrit autorisant au maximum 95 mètres. Il n'est pas prévu de modifier cette distance maximale.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la position de la Communauté de Communes. Une construction en bordure de la parcelle A154 doit pouvoir permettre de respecter la règle de distance vis-à-vis du siège de l'exploitation.						

10.3.9. Les observations concernant le territoire de la commune de La Bazouge de Chéméré

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
23	BODIN	Sébastien	Le Bas Feuchand	La Bazouge de Chéméré	La Bazouge de Chéméré	Le déposant conteste dans le règlement graphique des haies à protéger situées au "bas Feuchaud" à La Bazouge de Chéméré en raison de leur état inexistant ou fortement dégradé : parcelle B70, entre la parcelle B72 et B30 B32, le long de la parcelle B37, entre les parcelles B30 et B488.	En lien avec la remarque 141, les haies identifiées seront conservées, des opérations de replantation sont en cours.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête, constatant le déficit de protection de la trame verte dans ce projet de PLUi, estime que la Communauté de Communes doit s'appuyer sur la photographie aérienne la plus à jour sur le territoire (2019) pour décider le retrait des haies inexistantes mais qu'elle doit au contraire protéger dans un premier temps toutes les haies, même clairsemées, et tous les arbres existants. Elle renvoie à l'analyse des observations relatives à l'environnement qui sont traitées au paragraphe 10.2.2 du présent rapport.						
141	BODIN	Sébastien	Le bas Feuchaud	La Bazouge de Chéméré	La Bazouge de Chéméré	Le déposant déclare créer des haies et faire des plantations à un endroit où est indiqué une haie à protéger, ce qui ne correspond pas à la réalité car elle n'existe pas.	Les haies identifiées seront conservées (en lien avec la remarque 23)
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
113	BOUCHET	Françoise		La Bazouge-de-Chéméré	La Bazouge de Chéméré	La déposante, propriétaire de gîtes et chambres d'hôtes à La Bazouge de Chéméré "Le Rocher" a l'intention de construire une piscine de 50 m2 sur la parcelle C311 située en zone N. Elle souhaite que Le PLUI enregistre dans son règlement l'activité touristique du "Rocher".	Le règlement du PLUi en zone A et N permet la création de piscine sous réserve des conditions exposées dans le règlement de la zone (emprise au sol et distance de la construction).
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						

146	BOUCHET	Françoise			La Bazouge de Chémeré	Cette observation C146 ne comporte qu'un seul plan cadastral qui correspond en tous point à l'annexe 5 de l'observation @113.	Même réponse qu'observation 113
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Même avis qu'observation n° 113.						
140	CHAUVEAU		L'Oisillière	La Bazouge de Chémeré	La Bazouge de Chémeré	Le déposant signale que les haies plantées dans le cadre de la construction de la ligne TGV sur le secteur de l'Oisillière à la Bazouge de Chémeré n'existent plus.	Les haies plantées en compensation de la LGV seront maintenues comme à protégée sur le plan de zonage du PLUi conformément à la demande des services de l'Etat.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
72	GUILLOTEAU	Julien	La Guichardière	La Bazouge-de-Chéméré	La Bazouge de Chémeré	Le déposant demande que 3 bâtiments situés à la Guichardière à La Bazouge de Chémeré soient pastillés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le règlement graphique du PLUI. Ces bâtiments sont constitués d'une ancienne écurie, d'une loge, et d'une ancienne habitation avec four à pain, ils ont un caractère patrimonial, et ne sont plus utilisés pour l'activité agricole. Le déposant souhaite les transformer en gîtes.	Les bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
139	HERIVEAU				La Bazouge de Chémeré	Le déposant demande qu'une longère située au lieu-dit La Minotière à La Bazouge de Chémeré soit identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette demande s'inscrit dans le cadre de la transmission de l'exploitation agricole du déposant au profit de son fils et ce dernier en fera son habitation à proximité de l'exploitation.	Il n'est pas nécessaire d'identifier le bâtiment s'il s'agit de transformer le bâtiment pour ne faire un logement de fonction
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						

142	MAIRIE LA BAZOUGE DE CHÉMERÉ				La Bazouge de Chéméré	Le déposant, Maire de la commune, souhaite créer un espace préservé autour du plan d'eau communal : zone de captage de la Fortinière. Il nous informe également de la création de zones d'aménagement différé autour de 3 sites communaux : - création d'un accès près de l'église vers le plan d'eau. - remise en état du moulin qui jouxte la rivière. - création de jardins partagés sur une parcelle près du cimetière.	L'espace naturel sensible est présenté sur la carte du droit de préemption urbain en annexe du PLUi (le département dispose d'un droit de préemption sur cet espace). Le dossier de ZAD est à annexer au PLUi.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la position de la Communauté de Communes.						
55	SIMON	Laura		La Bazouge-de-Chéméré	La Bazouge de Chéméré	Les déposants exposent leur projet de ferme agrisolaire avec la société Neoen. Ce projet agrivoltaïsme est destiné à apporter une valeur ajoutée à la production, la transformation et la vente directe de viande d'agneau, sans recourir à l'augmentation de la surface de l'exploitation. A ce titre, ils sollicitent la création d'un STECAL, comprenant 20 parcelles situées à la Noé Hurée, les Petites Portes, la Grand Pressoir, la Noé, le Grand Closeau, la Pièce de l'Atre, la Porte du Haut, la Porte du Bas, les Grandes Portes, le Pré Joinet, la Grande Fresnaie, et Brisanne pour une contenance totale de 51ha40a75ca. Les parcelles mentionnées dans l'observation sont situées en zone agricole et destinées à recevoir les panneaux photovoltaïques ; il est demandé de les passer en zone Nenr.	Le STECAL pourra être créé si un avis favorable est rendu par la CDPENAF
	Analyse et avis de la commission d'enquête :						

	La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes en lui recommandant d'entamer l'étude de création d'un STECAL pour permettre à ce projet de transition énergétique de se développer.						
56	SIMON	Laura		La Bazouge-de-Chéméré	La Bazouge de Chémeré	Doublon de l'obs 55 - Voir synthèse	Même réponse que l'observation 55
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Même avis que pour l'observation n° 55.						

10.3.10. Les observations concernant le territoire de la commune de La Cropte

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
125	GARROT	Michel			La Cropte	Le déposant, ancien exploitant agricole au Grand Annebeau à La Cropte, signale que les haies qui existent sur sa propriété (5,73 ha) ne sont pas répertoriées. Il demande qu'elles soient protégées, au motif que le secteur est très venteux, que les haies luttent contre l'érosion des sols et apportent des bienfaits à l'homme et aux animaux et font partie du paysage bocager.	Les éléments seront intégrés
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de l'engagement de la Communauté de Communes qui va dans le sens des préconisations en matière de protection du bocage développées au chapitre 10.2.2. Environnement.						
118	JEGOU	David	La Grande Coyère	La Cropte	La Cropte	Le déposant demande qu'un certain nombre de linéaires de haies et arbres remarquables soient protégés sur la commune de La Cropte.	Les inventaires bocagers seront complétés et le nombre de haie protégées augmenté. (voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE).
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						

117	JEGOU	Michel	La Grande Coyère	La Cropte	La Cropte	Le déposant demande qu'un certain nombre de linéaires de haies et arbres remarquables soient protégées sur la commune de La Cropte.	Les inventaires bocagers seront complétés et le nombre de haie protégées augmenté. (voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE).
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
29	TROUILLARD	Jacques			La Cropte	Le déposant demande que soit étudiée une solution de voie de contournement nord concernant la commune de Meslay du Maine. Il propose de prolonger l'actuelle voie Perrault avec une "baïonnette" sur la route de Saint Denis du Maine et un raccordement au niveau de l'Hommeau.	Le sujet est en cours de réflexion par les élus de la commune et de la Communauté de Communes
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de l'engagement de la Communauté de Communes.						
31	TROUILLARD	Jacques	Le Rocher	La Cropte	La Cropte	Le déposant mentionne tout d'abord qu'il a adressé un courrier au président de la Communauté de Communes lors de la concertation préalable posant la problématique du contournement de Meslay du Maine. L'option nord lui parait mieux assurer le développement économique tout en préservant l'attractivité commerciale du bourg contrairement à l'option sud trop contraignante (présence de trame verte et bleue, captage d'eau à préserver et présence de zones d'habitations). Il estime indispensable d'intégrer le projet de contournement dans le PLUi qui constitue une vision prospective à 10/15 ans. Une déviation locale des poids lourds permettrait d'amorcer le processus de réorganisation d'un centre-bourg attractif.	Le sujet du contournement de Meslay-du-Maine a été évoqué largement par les élus lors de l'élaboration du PLUi. Néanmoins au vu de l'avancée des travaux sur le sujet, aucun tracé n'a encore été acté, ce qui ne permet pas au moment de l'arrêt du PLUi de faire figurer sur les plans d'information sur le sujet. Concernant le sujet des haies, la méthodologie mise en place comprenait un inventaire participatif réalisé par les élus, visant à inventorier les haies et les caractériser. Cette méthodologie a été choisie par les élus de la

						Le déposant s'interroge sur la méthode utilisée pour réaliser l'inventaire des zones humides, laissée à l'initiative des communes. Le recours à un bureau d'étude aurait été plus pertinent.	Communauté de Communes au début de l'élaboration.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
109	TROUILLARD	Jacques		La Cropte	La Cropte	Le déposant, après avoir consulté le règlement graphique de la commune de La Cropte constate que certaines haies sont protégées, mais également l'absence totale de protection sur certains secteurs qui l'auraient mérité. Les avis déposés l'incitent à penser que la méthode d'inventaire mise en place par le bureau d'étude "n'a pas été sérieuse". L'intérêt écologique d'une haie aurait dû être déterminé par le bureau d'étude, plus compétent pour porter un jugement. Dans l'inventaire présenté, "on ne note aucune cohérence au niveau des trames vertes".	Voir remarque formulée à l'observation 31 Les inventaires bocagers seront complétés et le nombre de haie protégées augmenté. (voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE).
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
128	TROUILLARD	Roselyne		La Cropte	La Cropte	La déposante demande la mise en place de deux liaisons douces : - RD La Cropte/Saint Denis du Maine : une liaison douce piétons/vélos ou l'adoption du principe de route partagée ; cette liaison permettant une continuité vers Meslay du Maine à travers le swing-golf, - liaison douce essentiellement piétons pour relier le bois communal "la Carrière" au bourg de La Cropte en longeant la RD 166.	La proposition sera présentée aux élus pour leur permettre de travailler le projet en lien avec le département gestionnaire des voies.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage la proposition de la Communauté de Communes.						

10.3.11. Les observations concernant le territoire de la commune de Le Bignon du Maine

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
7	BOUTRUCHE	Olivier	La Pierre	Le Bignon du Maine	Le Bignon du Maine	Le déposant est propriétaire d'une ancienne maison située au Carrefour, au Bignon du Maine (parcelle A106) qui ne figure pas sur le règlement graphique. Il demande, d'une part qu'elle apparaisse au règlement graphique, et d'autre part qu'elle puisse faire l'objet d'un changement de destination ; cette construction étant desservie par le réseau d'eau potable et d'électricité, et disposant également d'un puits. A noter que ce bâtiment laissé à l'abandon a en fait toujours été maison d'habitation selon le propriétaire.	Si le bâtiment ne correspond pas déjà à une destination habitation, il pourra être identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
5	LEVINAIS	Serge	La Perrine	Le Bignon du Maine	Le Bignon du Maine	Le déposant demande qu'une partie de sa parcelle B973 située en zone A sur la commune du Bignon du Maine, soit rendue constructible sur environ 9000 m² (partie en bordure de la route d'Entrammes dans le prolongement de la zone UB). Un plan est joint.	Cela reviendrait à créer un secteur OAP et une zone 1AUH. Les élus souhaitent conserver les zones 1AUH déjà délimitées pour l'arrêt du PLUi
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						

10.3.12. Les observations concernant le territoire de la commune de Le Buret

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
2	MERLOT	Olivier	Les Agêts	Le Buret	Le Buret	Les déposants signalent que la haie en bordure de la route qui longe la LGV a été détruite et qu'elle a été compensée par une replantation le long de cette route après travaux (cartographie et photos jointes). Ils demandent une mise à jour de la cartographie.	Les haies seront ajoutées comme "à protéger" au plan de zonage du PLUi.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
105	DE VITTON	Arnaud			Le Buret	Le déposant demande que la zone 1AUH (parcelle ZI19 - OAP secteur de Lavandières au Buret soit supprimée et reportée en continuité de l'autre OAP (secteur du Petit Bonnet). Les motifs de sa demande : - La superficie des zones 1AUH a été doublée par rapport au précédent PLU. - Cette zone constructible supprimerait une prairie. - En limite, présence d'une maison d'habitation classée "patrimoine architectural" construite depuis 400 ans et d'une pièce d'eau - Présence d'un boisement à protéger au sud de cette parcelle. - Présence à 350/400 mètres d'un élevage intensif de canard et de porcs (exploitations agricoles du Plessis et de la Chassepaillère) avec des nuisances olfactives répétées le déposant estime par ailleurs que 2 ifs	La zone 1AUH située près du terrain multisport sera supprimée, une partie sera reclassée en UB dans le prolongement du terrain. Le bas de la parcelle sera reclassé en A. L'OAP prévoyant les 5 logements sera supprimée et la zone 1AUH de la Marchandière et son OAP agrandie en compensation. Les 2 ifs seront identifiés comme arbre remarquable.

						majestueux, plantés au 17ème siècle, mériteraient d'être classés "arbres remarquables".	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La Communauté de Communes propose de réduire la zone constructible (zone UB) à environ 2200 m² et de classer le sud de cette parcelle en A. La commission d'enquête estime qu'un classement de cette partie sud en zone naturelle serait plus pertinent du fait de la proximité de la zone humide. Elle approuve l'inscription d'une protection sur les deux arbres remarquables et recommande de porter une attention particulière à l'urbanisation de la partie nord du fait de la proximité de la maison d'habitation classée.						
127	GUY	Michel			Le Buret	Le déposant, omettant de situer précisément le lieu exact de son observation, demande de supprimer la deuxième zone AUH pouvant accueillir 5 pavillons, en raison de la proximité d'une maison d'habitation de patrimoine et d'un terrain de sport avec pièce d'eau, ainsi que du caractère humide du terrain. Il propose de conserver à cet endroit une espace de verdure et d'étendre la première zone 1 AUH (ZB 96) dans le quartier de la Marchandière.	La zone 1AUH située près du terrain multisport sera supprimée, une partie sera reclassée en UB dans le prolongement du terrain. Le bas de la parcelle sera reclassé en A. L'OAP prévoyant les 5 logements sera supprimée et la zone 1AUH de la Marchandière et son OAP agrandie en compensation.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Cette observation concerne l'OAP Secteur des lavandières, comme l'observation n° 105. Voir réponse ci-dessus.						

10.3.13. Les observations concernant le territoire de la commune de Maisoncelle du Maine

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
148	BAGLIONE				Maisoncelles du Maine	La déposante, en l'occurrence la Société Baglione, exploitante de la carrière de Maisoncelles du Maine est autorisée à exploiter cette carrière par arrêtés	Le règlement écrit sera modifié selon la demande de la société Baglione.

						préfectoraux de janvier 2012 pour une durée de 20 ans. En août 2018, elle a informé la mairie de son souhait de déposer un dossier de demande de renouvellement et d'extension. Cette demande d'extension de la zone NC a été prise en compte dans le projet de PLUi. La déposante a donc l'intention de déposer le dossier de demande d'Autorisation Environnementale Unique avant la fin du mois de Novembre. Ce dossier comportera également une demande d'autorisation pour recycler certains déchets inertes permettant le remblaiement des anciennes zones d'extraction avant leur réaménagement en terrains agricoles. Pour cela la déposante demande que le règlement écrit de la zone NC soit complété pour permettre le remblaiement avec des matériaux inertes.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de la décision de la Communauté de Communes.						
11	BINESSE	Roselyne	la Vilaine	Maisoncelles du Maine	Maisoncelles du Maine	La déposante a un projet de développement de son activité (entreprise agricole) et demande qu'un STECAL soit créé sur la partie agricole de son terrain afin d'accueillir une autre personne. L'objectif est de construire un bâtiment et une maison d'habitation reliés aux réseaux. Elle va déposer un dossier argumenté.	Un STECAL AH ne peut être créé sur cet espace, car une seule habitation est présente sur ce lieu-dit.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime que cette réponse de la Communauté de Communes n'est pas cohérente avec celle formulée pour l'observation n° 79. Pour sa part elle est favorable à la création d'un STECAL (voir son avis sur l'observation 79).						

79	BINESSE	Roselyne		Maisoncelles-du-Maine	Maisoncelles du Maine	Les déposantes produisent un dossier argumenté sur leur projet de développement d'une activité économique au lieu-dit la Vilaine à Maisoncelles du Maine. L'activité actuelle est portée par Madame Roselyne Binesse : culture de légumes et de plantes aromatiques (certifiée agriculture biologique) commercialisés auprès de restaurants complétée par des activités ponctuelles (accompagnement bien-être de personnes, accueil d'ateliers de sensibilisation, accueil de woofeurs). Madame Binesse souhaite transformer et commercialiser les plantes en aromates séchés. De plus, Madame Noëlle Piquet (Entreprises Nature et Simples) souhaite installer son activité sur ce site (culture et cueillette de plantes aromatiques et médicinales en agriculture biologique, transformation en tisanes), commercialisation en grande partie en Mayenne, animation autour des plantes sauvages et médicinales. Pour installer toutes ces activités, des locaux sont nécessaires (local d'accueil et d'animation, bloc sanitaire pour l'activité camping et l'habitat de Madame Binesse, séchoir et laboratoire pour Madame Binesse, habitat et local professionnel pour Madame Piquet), Les déposantes demandent la création d'un STECAL sur les parcelles A701,A702, A560 (zone A). Le dossier présente de façon détaillée le	Au vu du statut d'agriculteur des deux personnes, il est possible d'envisager les constructions des habitations et des locaux professionnels. Un STECAL pourra être créé sur la parcelle 560 si un avis favorable est rendu par la CDPENAF.

						projet avec les lieux d'implantation des différents locaux.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête est favorable à la création d'un STECAL englobant toutes les composantes de ce projet porté par Mesdames Binesse et Piquet et recommande à la Communauté de Communes d'entamer la démarche de création de ce STECAL.						
99	BOURDAIS	Jean-Christophe			Maisoncelles du Maine	Le déposant habite Les Sinandières à Maisoncelles du Maine à la limite nord-ouest la zone NC prévue pour l'extension de la carrière de sable exploitée par la société Baglionne. Il demande la réduction de ce zonage NC en excluant les parcelles A 96, 97, 98, 99, 101 et 102 de sorte que la zone NC s'arrête à la RD 575. Sa demande est motivée par ses crainte en matière : - d'impact visuel : son terrain et son habitation sont au point culminant de la butte ==> un certain nombre de photomontages est joint en annexe de sa demande, - d'eau : assèchement de son puits et pompage dans la carrière pouvant provoquer des affaissements, - de bruit, - de pollution de l'air : ce secteur est très venté et inquiétude sur la présence potentielle de silice, - de sécurité. Cette demande est accompagnée d'un certain nombre d'annexes.	L'exclusion de ces parcelles de la zone NC pourrait être envisagée si un accord est trouvé entre la société Baglione et M Bourdais. Il resterait plus de 10 ha pour la future extension et ces parcelles pourraient dans 6/7 ans faire l'objet d'une révision du PLUI.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime qu'il est de la responsabilité de la Communauté de Communes de fixer dans le PLUi le périmètre de l'extension de la carrière après étude fine des observations argumentées du déposant. Elle renvoie à l'analyse des observations relatives au développement économique qui sont traitées au paragraphe 10.4.3 du présent rapport.						

119	BOURDAIS	Jean-Christophe			Maisoncelles du Maine	Doublon de l'observation C 99, déjà traitée.	Même réponse qu'observation 99
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Même avis que pour l'observation n° 99.						
70	COLLET	Christophe			Maisoncelles du Maine	Les déposants demandent que la parcelle A 205 située au lieu-dit Le Saule, en périphérie nord-est du bourg de Maisoncelles du Maine actuellement en Zone A, passe en zone UB et devienne constructible. Les déposants souhaitent y construire leur résidence principale, afin de libérer leur habitation actuelle située au lieu-dit la Croixille et siège de l'exploitation agricole qui va être reprise par leur fils.	Cette parcelle n'est pas construite et représente une superficie importante. Seule une zone de 300m² fera l'objet d'un classement en zone UB.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
86	COLLET	Christophe			Maisoncelles du Maine	Observation déjà traitée : C70	Même réponse qu'observation 70
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Même avis que pour observation 70.						
92	COTTEREAU	Christophe	La Croixille	Maisoncelles du Maine	Maisoncelles du Maine	Le déposant signale que la haie protégée au lieu-dit La Pironnière à Val du Maine, au pourtour de la Parcelle ZD 34 n'existe plus. Il s'agissait d'une replantation dans la cadre de la LGV, mais rien n'a pris... et pas d'entretien ; C'est une haie à replanter et non à protéger.	Les haies plantées en compensation de la LGV seront maintenues comme à protégée sur le plan de zonage du PLUi conformément à la demande des services de l'Etat.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de la décision de la Communauté de Communes. Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
135	DAVID.THIBAULT				Maisoncelles du Maine	Le déposant propriétaire de l'étang cadastré A33, à Maisoncelles du Maine souligne la contradiction du PLUi créant à côté d'une zone humide une zone NC	Le zonage NC sera maintenu. Une exclusion de la parcelle A92 pourrait être envisagée lors de l'étude hydrologique qui sera réalisée lors de

						d'exploitation de carrière. Il s'oppose donc à la création de cette zone NC, invoquant la Charte de l'Environnement du 1er mars 2005.	la demande officielle d'extension afin de ne pas assécher l'étang en parcelle A33.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime que le périmètre d'extension de la carrière doit être fixé après étude fine de l'observation formulée par le déposant. Elle renvoie à l'analyse des observations relatives au développement économique qui sont traitées au paragraphe 10.4.3 du présent rapport.						
9	EARL LA PLAIE			Parné sur Roc	Maisoncelles du Maine	Le déposant est propriétaire de la parcelle A5, située à Maisoncelles avec un puits permettant d'abreuver ses animaux (débit de 4000 m3 par an). Il demande que soit réduit le périmètre d'extension de la carrière afin de protéger son puits.	Le périmètre prévu est celui de la carrière tel que prévu dans l'arrêté préfectoral avec en plus le périmètre d'extension prévu.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime que le périmètre d'extension de la carrière doit être fixé après étude fine de l'observation formulée par le déposant. Elle renvoie à l'analyse des observations relatives au développement économique qui sont traitées au paragraphe 10.4.3 du présent rapport.						
8	FOUILLEUL	Jean	la Basse Flécherie	Maisoncelles du Maine	Maisoncelles du Maine	Le déposant demande que les 2 anciens bâtiments agricoles situés au lieudit la Basse Flècherie, Maisoncelles du Maine (parcelle B438) puisse faire l'objet d'un changement de destination, au motif qu'ils ne sont plus utilisés.	Les deux bâtiments sont déjà identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
69	GOUGEON	Roger			Maisoncelles du Maine	Le déposant demande qu'un bâtiment « ancienne écurie" situé à la "Paquerie" à Maisoncelle du Maine puisse changer de destination afin d'accueillir une nouvelle famille.	Le bâtiment pourra faire l'objet d'un changement de destination
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
10	GUIARD	Sylvie	Sauloup	Maisoncelles du Maine	Maisoncelles du Maine	La déposante demande que la loge située la plus à l'ouest sur la parcelle A759 au lieudit Sauloup, Maisoncelles du Maine, fasse l'objet d'un changement de	Le bâtiment pourra être identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

						destination ; cette loge étant actuellement utilisée pour le remisage du matériel d'un paysagiste qui sera à la retraite dans 2 ans.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						

10.3.14. Les observations concernant le territoire de la commune de Meslay du Maine

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
61	BOILEAU	Marilène			Meslay du Maine	La déposante pointe un certain nombre d'erreurs sur le règlement graphique, en ce qui concerne : - le recensement des haies autour du hameau "Richebourg" où elle est propriétaire exploitante, - la zone humide, pour elle, inexistante sur la parcelle D221 au sud de "Richebourg", mis à part un petit étang, - le point d'eau cadastré A137 à "La Petite Lande", selon elle, surdimensionné. Par ailleurs, elle s'interroge sur la pertinence de la localisation de la ZA Meslay/La Cropte.	L'identification des haies sera mise à jour, sauf si celles-ci font l'objet du programme de compensation dans le cadre de la LGV. La donnée zone humide est départementale et à titre informative, elle ne peut être modifiée dans le cadre du PLUi. La ZA Meslay-La Cropte sera reclassée en zone 2AUE (ouverture à l'urbanisation à plus long terme).
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de la décision de la Communauté de Communes. Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
143	CAUCHOIS	Catherine			Meslay du Maine	La déposante signale des arbres remarquables à protéger sur sa propriété. Elle demande que le bâtiment situé sur la parcelle 437 soit identifié comme pouvant	Les arbres et changement de destination seront identifiés.

						changer de destination, pour en faire une habitation. La commune de Meslay a également fait cette demande. La déposante souhaite que soit créé un STECAL sur le domaine des Arcis afin d'accompagner le développement touristique du site. Elle signale par ailleurs que ses jardins ne sont pas identifiés en tant que tel sur le règlement graphique.	Le STECAL pourra être créé sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF Il n'est pas nécessaire d'identifier les jardins sur le plan graphique
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte des engagements de la Communauté de Communes, qui donnent globalement satisfaction aux demandes de la déposante et prennent en compte la qualité de ce site du château des Arcis.						
120	GESBERT	Chantal		Meslay-du-Maine	Meslay du Maine	La déposante, qui habite les Carreaux à Meslay du Maine et se déplace à vélo, se dit attentive à l'environnement et aux déplacements, plus particulièrement sur la RD14 (Meslay du Maine / Grez en Bouère). L'aménagement de bandes cyclables permettrait de sécuriser la circulation des cyclistes et des piétons (adultes et enfants) sur cette route. Cet aménagement profiterait par ailleurs au tourisme (accès aux sentiers vers le château des Arcis, moulin cavier de la Guénaudière, bord de Mayenne…)	Il s'agit d'une compétence départementale, mais la commune est favorable aux aménagements.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la volonté de la Communauté de Communes en matière de voies douces.						
33	GITEAU	Maxime	7 Allée de la Vaige	Meslay-du-Maine	Meslay-du-Maine	Le déposant demande que soit autorisé un changement de destination pour des anciennes étables/écuries et la remise situées au Chêne Drouet à Meslay du Maine au motif que la maison d'habitation de cette ancienne exploitation a été vendue il y a plus de 10 ans, que les constructions (plus de 80 m²) sont de belle qualité architecturale en pierre et ardoise, que ces bâtiments sont	Plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés au lieu-dit le Chêne Drouet. Des correctifs ou des ajouts pourront être réalisés pour permettre d'identifier les bâtiments nécessaires sur ce lieu-dit.

						destinés à être vendus et que la quasi-totalité des anciennes exploitations agricoles qui bordent la route de Meslay/Arquenay ont été aménagées en maisons d'habitation. Ce changement de destination éviterait de voir ces bâtiments tomber en ruines.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Les demandes nouvelles de changements de destination sont nombreuses. La commission d'enquête estime qu'elles doivent s'inscrire dans une démarche globale. Cette démarche est exposée et analysée par la commission d'enquête au chapitre 10.4.5. Le PADD et le règlement du PLUi.						
28	LETESSIER	Claude			Meslay du Maine	Doublon de l'observation n° 20	Réponse similaire à l'observation 20
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Voir réponse observation n° 20						
14	LELIEVRE	Romain		Meslay-du-Maine	Meslay-du-Maine	Le déposant souhaite acquérir les parcelles E488 et E508, en zone A, sur la commune de Meslay du Maine et demande qu'elles soient classées en zone U au motif qu'elles sont inintéressantes pour l'activité agricole et que les réseaux eau et électricité arrivent sur la parcelle E488.	Ces parcelles sont localisées dans des espaces naturels et agricoles comprenant des boisements et zones humides, il n'est pas possible de les positionner en zone U car aucune construction n'est présente à proximité.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Ces parcelles ne sont pas situées en continuité de l'enveloppe urbaine et elles sont effectivement dans un secteur bocager relativement dense et de zones humides. La commission d'enquête approuve la position de la Communauté de Communes.						
20	LETESSIER	Claude		Meslay-du-Maine	Meslay-du-Maine	Le déposant conteste le positionnement d'une OAP 1AUE de 7,5 ha au lieu-dit la Motte Guillaume à Meslay. Cette zone étant située à 2kms du centre bourg, il met en évidence la difficulté pour s'y rendre et notamment en "déplacements doux". Il constate également que ce positionnement va à l'encontre des objectifs du PADD concernant la consommation d'espace agricole (7,5 ha), l'environnement avec la destruction de haies et la pollution lumineuse, la sécurité routière avec un accès via une route très passagère, et	La zone sera maintenue mais reclassée en 2AUE au vu de l'éloignement des réseaux. Afin d'être urbanisée, il sera nécessaire de procéder à une modification du PLUi avec enquête publique.

						l'étalement urbain. Le déposant déclare également que ce positionnement nécessitera des aménagement réseaux importants contraires au règlement du PADD qui indique que ceux-ci doivent être de capacité suffisante pour desservir les secteurs 1AU. Le déposant signale que 3 PPA sont défavorables à ce projet et il propose de réaliser un contournement par la zone de la Guitenière avec création d'une zone 1AUE sur ce secteur.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
21	LETESSIER	Claude		Meslay-du-Maine	Meslay-du-Maine	Le déposant considère que le SAGE Mayenne n'a pas émis un favorable avec réserve au projet, contrairement à ce qui est indiqué dans le tableau de synthèse des annexes du PLUI.	L'avis du SAGE Mayenne a été interprété comme favorable sous réserve, il n'est pas fait mention dans le courrier d'un avis défavorable. Néanmoins des remarques sont effectuées dans le courrier et à prendre en compte avant l'approbation, celles-ci sont assimilables à des réserves. Ces réserves ont été prises en compte pour une majorité d'entre elles et des modifications seront effectuées sur le dossier en vue de l'approbation. Un avis favorable sous réserve, implique que cet avis sera juridiquement considéré comme favorable si toutes les réserves sont levées. Il est important de rappeler également, que la majorité des personnes publiques ayant rendu un avis dans le cadre du PLUi ont formulé exclusivement des avis favorables

							sous réserves et non des avis uniquement favorables.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
34	LETESSIER	Claude		Meslay-du-Maine	Meslay-du-Maine	Le déposant demande que l'exutoire du bassin de rétention de l'OAP des Côteaux du Vassé soit réalisé en aval du pont de la RD152 pour prévenir les risques d'inondation de sa cave ; les inondations étant de plus en plus fréquentes depuis 2013. Il estime que la voie de desserte traversant cette OAP n'est pas pertinente, car elle servirait de transit entre la route de Ruillé Froid Fonds et le Super U et créerait une insécurité pour les riverains ; il préconise de faire une voie douce pour les piétons et les cyclistes.	La commune portera attention à la réalisation de l'exutoire des eaux pluviales. La commune ne s'engage pas.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Au vu des arguments avancés par le déposant, la commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes de les prendre en compte lors de l'aménagement de cette zone d'habitation.						
98	MAIRIE DE MESLAY DU MAINE				Meslay du Maine	Le déposant, en l'occurrence le Conseil Municipal de Meslay du Maine, par délibération en date du 22 octobre 2020, demande : - la modification du zonage de l'ancien Super U pour le passer en UEC au lieu de laisser en UB, - la création d'un ER routier côté rue de Bretagne, voire d'un deuxième ER piéton dans le prolongement.	Les remarques seront intégrées.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de la décision de la Communauté de Communes.						
108	MAIRIE DE MESLAY DU MAINE				Meslay du Maine	Le déposant demande des modifications du PLUi sur le secteur des "Coteaux de Vassé" à Meslay du Maine : passage d'une partie de la	Les remarques seront intégrées.

						zone 1AUH en UB, passage d'une partie de la parcelle AH 162 de N en 2AUH, changement de l'emplacement réservé N° 35 au sud en accès piéton au lieu de routier et création d'une voie de desserte. Sur le secteur de l'ancien Super U et du garage de l'Ouest en zone UB, il est demandé le passage en zone UEC1 : une sous-rubrique à créer destinée uniquement aux activités commerciales. Le déposant demande également la création de sous-rubriques UA1 et UB1 sur la commune de Meslay du Maine avec modification du règlement écrit pour tout ce qui concerne les clôtures dont le détail est à consulter dans la contribution du déposant.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de la décision de la Communauté de Communes.						
145	REZE	Céline			Meslay du Maine	La déposante, habitant la Marelière à Meslay du Maine émet des doutes sur le classement en zone humide de 6 parcelles énumérées dans l'observation et situées sur la commune de Saint Charles la Forêt. Elle suggère également que l'ER 42 pour redressement de la courbe de la RD ne prenne pas du terrain uniquement sur la parcelle D 260 mais de chaque côté de la route.	La donnée sur les zones humides ne peut être modifiée, il s'agit d'une donnée départementale, d'information. Les emplacements réservés sont matérialisés à la demande du département pour effectuer des aménagements ponctuels le long du réseau de voirie départemental, ils seront consultés sur d'éventuelles modifications ou non de ces emplacements réservés.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de la décision de la Communauté de Communes.						
131	RICHARD	Hélène	29 Rue de Laval	Meslay-du-Maine	Meslay-du-Maine	La déposante habitant dans le centre de Meslay du Maine, au bord de la RD 21, plaide pour un contournement de la ville qui rendrait	Le sujet du contournement est en cours de réflexion par les élus de la commune et de la Communauté de Communes.

						de la sérénité aux riverains habitants et petits commerçants.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
85	VEILLE	Marie-Monique			Meslay du Maine	La déposante regrette que le volet environnement ne soit pas plus travaillé dans le PLUI et notamment sur l'aspect des haies bocagères et de la trame verte et bleue. Elle déclare que les haies ont été mal recensées, de façon hétérogène, et de ce fait elles ne sont pas suffisamment protégées dans le PLUI.	La Communauté de Communes a décidé de suivre les demandes du préfet dans son avis et visera 70 ml/ha avec une augmentation significative et une harmonisation dans la protection des haies par commune à l'échelle de l'intercommunalité. (Voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE). L'inventaire de base sera complété conformément à la méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
12	SUREAU	Ghislaine			Meslay-du-Maine	La déposante demande que lui soit confirmé le changement de destination de son bâtiment restant à restaurer, situé "la Bodinière" à Meslay du Maine, parcelle C 177.	Le bâtiment à l'est (sur la longueur) est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ce qui permet d'envisager de le réhabiliter en habitation.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la confirmation de la Communauté de Communes qui répond favorablement à cette demande.						

10.3.15. Les observations concernant le territoire de la commune de Préaux

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
19	LESAGE	Gérard	La Châtaigneraie	Préaux	Préaux	Le déposant signale que des haies plantées dans le cadre de la compensation lors de la construction de la LGV et protégées dans le projet de PLUI sont à replanter car inexistantes. Celles-ci sont situées au lieu-dit les brosses à Préaux : à l'ouest des parcelles ZC8 ZC7 et "la touche " au nord de la parcelle ZA1	Les haies situées sur les parcelles ZC8 et 7 au lieu-dit les Brosses et les haies longeant la parcelle ZA1 seront maintenues, car elles font l'objet de compensation dans le cadre de la LGV.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur Les différentes thématiques (chapitre 10.4).						

10.3.16. Les observations concernant le territoire de la commune de Ruillé Froid Fond

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
126	CHARROT	Jean Pierre	3 Rue du Calvaire	Ruillé-Froid-Fonds	Ruillé-Froid-Fonds	Le déposant, au gré de considérations d'ordre général, souligne en particulier : - le manque de liaisons Grandes Randonnées entre le Centre et la Bretagne, - l'absence de contournement de Meslay en privilégiant l'hypothèse Sud, - le manque de projets éoliens et de méthanisation,	Le sujet du contournement est en cours de réflexion par les élus de la commune et de la Communauté de Communes. Le dossier de PLUi se doit de répondre aux demandes du code de l'urbanisme et également assurer sa sécurité juridique, ce qui explique le volet technique de plusieurs pièces. Des

						- son approbation de la ZA Meslay/La Cropte. Il s'interroge par ailleurs sur l'aspect ardu du dossier susceptible de décourager les citoyens et demande s'il sera fait une évaluation du nombre de consultations et de contributions.	éléments de communication plus pédagogique pourront être envisagés par la Communauté de Communes.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Concernant la difficulté d'appropriation du dossier, la commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes. Pour le contournement de Meslay du Maine, se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
44	CHAUVELIE	Sylvie		MARIGNE AILLE	Ruillé-Froid-Fonds	La déposante demande que sa parcelle C555, située en zone agricole en limite du STECAL hameau de Froid Fonds soit intégrée à ce STECAL, au même titre que son autre parcelle C996.	Cette parcelle est localisée en extension du STECAL, il n'est pas possible de l'intégrer au vu de la législation en vigueur
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Le hameau de Froid Fonds doit effectivement être contenu dans l'enveloppe construite. Rendre constructible cette parcelle entrainerait le classement en zone constructible des fonds de parcelles voisines (C461 et C1094). La commission partage la position de la Communauté de Communes.						
43	GAUDIN	André		St Lo	Ruillé-Froid-Fonds	Le déposant est propriétaire des parcelles D828 et D509 située en zone agricole. Il a reçu un certificat d'urbanisme B et demande que soit confirmée l'autorisation de changement de destination des bâtiments situés sur la parcelle D828. Sur le règlement graphique, le bâtiment n'est pas répertorié en changement de destination.	Ce bâtiment pourra faire l'objet d'un changement de destination
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête approuve la position de la Communauté de Communes à la condition qu'elle respecte les règles énoncées en matière de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.						
42	HANOTAUX	Vincent	Machedayer	Ruillé-Froid-Fonds	Ruillé-Froid-Fonds	Le déposant demande que deux bâtiments (une ancienne soue à cochons et un ancien four à pain) situés sur sa parcelle B518 à Ruillé Froid Fonds soient autorisées à changer de destination. Ces bâtiments présentent une architecture intéressante (briques d'angle, linteaux et jambages en granit ou briques,	Un bâtiment déjà identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Des correctifs seront apportés pour correspondre au plan cadastral joint.

						charpente avec coyaux, couverture en ardoise) et seraient réunis par un sas pour aménager une maison. Il estime que ce changement de destination n'aurait pas d'impact sur l'activité agricole, dans la mesure où un bâtiment est déjà pastillé sur cette parcelle. Il joint un plan et des photos.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission renvoie aux modalités d'instruction des nouvelles demandes de changement de destination exposées au chapitre 10.2.5. Le PADD et le règlement du PLUi ; ces demandes devant s'inscrire dans une approche globale et homogène sur tout le territoire.						
45	MAIRIE DE RUILLÉ FROID FONDS				Ruillé-Froid-Fonds	Le déposant, un adjoint au maire, demande que soit créé un STECAL hameau (zone AH) englobant les parcelles C707, 706, 696, 1069, 1070, 101, 1072, 688, 809, 1035.	Le STECAL pourra être créé si un avis favorable est rendu par la CDPENAF
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commune de Ruillé Froids Fonds compte 3 OAP permettant de construire 31 logements. Créer un STECAL hameau, en continuité de l'OAP route de Longuefuye jusqu'à la Guédonnière conduirait à urbaniser une zone supplémentaire. La commission d'enquête est défavorable à cette demande.						
62	REGEREAU	Christophe			Ruillé-Froid-Fonds	Les déposants expriment le souhait que leur salle de loisirs située "La Haute Métairie", sans doute à Ruillé Froid de Fonds évolue en gîte rural avec hébergements.	Le bâtiment semble localisé à moins de 100 mètres d'une stabulation, ce qui ne rend pas son identification possible.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Sous réserve de l'exactitude de la localisation, la commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes.						
50	FOUASSIER	Serge			Ruillé-Froid-Fonds	Le déposant est propriétaire d'une maison située sur la parcelle C528, dans le hameau de Froid Fonds à Ruillé Froid Fonds. La limite de la zone AH s'arrête juste derrière sa maison, lui interdisant toute extension. Il demande que sa parcelle C1105, attenante à la parcelle C528, soit intégrée à la zone AH pour permettre une extension.	Le trait de zonage sera reculé pour intégrer une partie de la parcelle 1105 et permettre une extension de la construction existante.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La maison étant construite en limite de parcelle C528, la demande du propriétaire parait fondée. La commission d'enquête approuve la proposition de la Communauté de Communes.						

10.3.17. Les observations concernant le territoire de la commune de Saint Brice

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
132	COMMUNE DE ST BRICE				Saint Brice	Le déposant, en l'occurrence la commission communale du PLU de Saint Brice, intervient sur quatre points : - zone de Bellebranche en soutenant le courrier de M Letourneur d'Ison, - lieudit Gomer en soutenant la demande de M Housset pour intégrer la parcelle 229 en zone NH ==> cf observation R 59, - haies en demandant le maintien de l'ensemble des haies et que lorsque des modifications sont étudiées la présence d'un conseiller municipal représentant la commune soit effective, - chemins communaux en demandant que tous les chemins communaux figurant sur le cadastre soient maintenus et répertoriés en vue d'une préservation.	Bellebranche : voir observation 26 Gomer : voir observation 59 Concernant les haies, l'ensemble des haies sont protégées sur la commune de Saint-Brice et le resteront en vue de l'approbation. La Communauté de Communes sera amenée à se prononcer ultérieurement sur la création d'une commission spécifique sur les haies. Les cheminements doux (dont les itinéraires de randonnés) font déjà l'objet d'une protection dans le cadre du PLUi (éléments inscrits en légende des plans de zonage). Des compléments pourront être effectués en vue de l'approbation en fonction des données transmises à la Communauté de Communes par les communes. Il est déjà acté que les chemins inscrits au PDIPR seront protégés dans le cadre du PLUi. (Voir méthodologie proposée dans la partie questions complémentaires de la CE).
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).						

97	DUPRE-BUREL	Anne			Saint Brice	La déposante s'étonne que certains bosquets entourant la parcelle B 329, à Saint Brice n'apparaissent plus sur le règlement graphique et que si une aire de stationnement devait être aménagée sur ce terrain, qu'elle ne soit pas bétonnée pour préserver la faune et la flore.	La protection des boisements et des haies autour de la parcelle pourra être renforcée. Il n'est pas prévu dans le PLUi de créer une aire de stationnement, néanmoins le règlement de la zone N ne l'interdit pas.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
59	HOUSSET	Antoine			Saint Brice	Le déposant signale que la zone NH située au lieudit "Gomer" à Saint-Brice n'englobe pas sa piscine construite à proximité depuis de nombreuses années. Il demande donc une extension de cette zone NH pour inclure sa piscine.	Si la piscine a déjà été réalisée de façon régulière (autorisation d'urbanisme accepté) et si aucun aménagement n'est envisagé, il n'est pas nécessaire de l'intégrer au zonage Nh, qui permet à la différence de la zone A et N uniquement de réaliser des constructions nouvelles à destination d'habitation, en plus.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
26	LE TOURNEUR D'ISON	Cyril	Bellebranche	Saint Brice	Saint Brice	Le déposant s'interroge sur le zonage attribué au hameau de Bellebranche à Saint Brice situé en zone A	Le hameau de Bellebranche présente une valeur patrimoniale et architecturale importante au vu des constructions existantes. Le zonage agricole permet de figer l'urbanisation de ce hameau en ne permettant pas de nouvelles constructions. L'application de toute autre zone, notamment un STECAL, aurait pour effet de potentiellement dégradé la qualité patrimoniale ou architecturale du site.
30	LE TOURNEUR D'ISON	Cyril	Bellebranche	Saint Brice	Saint Brice	Le déposant demande que le zonage A du site de Bellebranche à Saint Brice soit modifié et passe en NT. Pour appuyer sa demande il n'indique qu'aucun des bâtiments du hameau	Le hameau pourra faire l'objet d'un classement en NT sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF.

						ou parcelles n'ont de vocation agricole, que le site propose une solution d'hébergement touristique qui en appelle d'autres, notamment dans le cadre de la restauration du bâtiment des convers, que certains bâtiments sont utilisés pour des expositions et des concerts, que le site possède des espaces naturels remarquables avec arbres centenaires, étangs et reçoit de nombreux visiteurs.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
27	MAIRIE DE ST BRICE				Saint Brice	Doublon de l'observations n° 25 - association ETB et n° 22 Jean Vauzelle	Réponse similaire à l'observation 25 et 22.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Voir réponse aux observations n° 22 et 25.						
22	VAUZELLE	Jean			Saint Brice	Le pétitionnaire énumère un certain nombre de points qui feront l'objet d'une contribution ultérieure au titre des associations environnementales. Les points évoqués : les avis des PPA, Aprochim, les zones humides, la lisibilité et l'exactitude des documents graphiques : routes, voies, chemins...	Plusieurs cheminements ont été identifiés sur le plan de zonage en lien avec le schéma local de déplacement. Ces éléments pourront être complétés en vue de l'approbation. Concernant les zones humides, la Communauté de Communes n'a pas encore réalisé d'inventaire de localisation des zones humides sur le territoire. C'est pourquoi la donnée du département et la prélocalisation de la DREAL sont représentées sur les plans.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).						
73	VAUZELLE	Jean	4 Rue du Pont Gâte	Saint-Brice	Saint Brice	Le déposant demande que les chemins ruraux, inscrits au PDIPR ou autres soient répertoriés dans le règlement graphique et que leur conservation soit actée au règlement littéraire.	Les cheminements doux (dont les itinéraires de randonnés) font déjà l'objet d'une protection dans le cadre du PLUi (éléments inscrits en légende des plans de zonage). Des compléments

							pourront être effectués en vue de l'approbation en fonction des données transmises à la Communauté de Communes par les communes. Il est déjà acté que les chemins inscrits au PDIPR seront protégés dans le cadre du PLUi.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Se reporter à l'analyse menée par la commission d'enquête sur les différentes thématiques (chapitre 10.4).						

10.3.18. Les observations concernant le territoire de la commune de Saint Charles la Forêt

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
80	COLIN	Alain		2 Lotissement du 17	Saint-Charles-la-Forêt	Les déposants sont propriétaires d'une maison située à Saint Charles la Forêt, sur les parcelles B586 et B587 qui jouxtent une partie de la parcelle B588 non construite à ce jour. Ils demandent que ce terrain, situé entre les parcelles B587 et B548, ne deviennent pas constructible au motif qu'ils se sont installés à Saint Charles la Forêt pour ne pas avoir de vis à vis trop proches et que l'éventuelle construction sur la parcelle B588 subirait l'ombre de leur maison ayant un étage.	Cette bande de terrain est insérée dans le tissu urbain et répond à la définition d'une zone urbaine constructible, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Le PLUi répond à l'intérêt général et la réponse de la Communauté de Communes parait appropriée. Cette bande de terrain mesure 14 mètres de large et 44 mètres de profondeur ; ce qui rend difficile l'urbanisation en secteur rural.						

10.3.19. Les observations concernant le territoire de la commune de Saint Denis du Maine

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
101	CHEREAU		Le Petit Vauveron	Saint Denis du Maine	Saint Denis du Maine	Les déposants sont propriétaires du Petit Vauveron à Saint Denis du Maine (parcelle ZM18). Ils exposent leur projet de développement de leur atelier d'art existant depuis septembre 2012, qui nécessite un agrandissement de leurs locaux situés en zone inondable. Ils contestent le périmètre de cette zone inondable. Leurs arguments : - Sur l'acte de vente de leur maison, il n'est pas fait état de cette zone inondable. - En 1970, la Vaiges a été recalibrée par les riverains du Grand Vauveron, du Petit Vauveron, de la Bosselière et du Theil afin d'éviter les inondations. - Depuis 2019, tous les barrages ont été supprimés ; ce qui a entrainé une baisse de la hauteur d'eau de la rivière de 1 mètre à 50 centimètres. - La maison d'habitation et la zone de projet se situe à 2,80 mètres au-dessus du niveau de la rivière. - Leur projet s'inscrit dans la volonté de pérenniser l'activité économique locale et de renforcer l'attractivité du territoire ; l'impossibilité de le réaliser mettrait en péril leur activité. Les déposants mentionnent que leur demande aurait reçu l'aval des services techniques de la Communauté de Communes.	Les changements de destination seront identifiés

	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête souhaite que la Communauté de Communes puisse apporter une réponse plus circonstanciée et plus précise au déposant au regard des précautions à prendre en zone humide.						
96	MAIRIE DE ST DENIS DU MAINE				Saint Denis du Maine	Il s'agit du regroupement de trois observations qui ont été déposées par des particuliers à la mairie de Saint Denis du Maine et qui sont reprise une par une par la suite, à savoir : - courrier 1 à la C 99, - courrier 2 à la C 100, - courrier 3 à la C 101. Ces observations seront donc traitées à ces moments-là.	Voir les réponses formulées dans le cadre des observations 99, 100 et 101.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Voir les réponses formulées : • Observation n° 99 – Bourdais Jean-Christophe – réponse insérée dans la commune de Maisoncelles du Maine • Observation n° 100 – De Kam Willem – réponse insérée dans la commune de Bazougers • Observation n° 101 – Chéreau – réponse insérée dans la commune de Saint Denis du Maine						

10.3.20. Les observations concernant le territoire de la commune de Saint Loup du Dorat

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
16	GILOT	Nicole	37 rue principale	Saint Loup du Dorat	Saint Loup du Dorat	La déposante demande qu'une partie de sa parcelle A897 devienne constructible pour une surface de 1960 m2 dans l'alignement de la zone 1AUH située à proximité. Un plan est joint	La Communauté de Communes n'a pas apporté de réponse à cette demande.

	Analyse et avis de la commission d'enquête : Cette demande revient à accroitre la surface de l'OAP Secteur des Marguerites (zone 1AUH) qui passerait de 0,4 ha à 0,6 ha environ, avec une incidence de 2 à 3 logements supplémentaires. La commission d'enquête n'est est pas défavorable à la condition que cela n'amène pas de difficulté pour l'aménagement de la voie de desserte de cette OAP.

10.3.21. Les observations concernant le territoire de la commune de Val du Maine

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
38	BOISSE	Guy			Val du Maine	Les déposants sont propriétaires de 2 parcelles à Epineux le Seguin, AB95 classée en zone U et AB96 classée en zone agricole. Ils demandent que la zone constructible soit repoussée d'une vingtaine de mètres sur leur le nord de leur parcelle AB96, afin de pouvoir construire une annexe (maximum 20 m²) à leur maison située sur la parcelle AB95 ; cette construction est destinée à abriter du matériel et des moutons. Une vue aérienne et des plans sont joints. Ils estiment que leur demande ne va pas à l'encontre de l'intérêt général.	La parcelle est située en continuité de la zone U, mais est actuellement non bâtie, ce qui ne permet pas d'envisager un passage zone U.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime que la demande du déposant est justifiée et porte sur une surface réduite de 650 m2, sans entrainer une urbanisation incontrôlée. Il s'agit ici uniquement de la construction d'une annexe pour abriter du matériel et des moutons. La commission propose qu'une révision du règlement graphique soit effectuée dans ce sens.						
68	BORDIER	Roland			Val du Maine	Le déposant demande que sa parcelle AB17 de 1749 m2 ne soit pas incluse totalement dans la zone 1AUH située dans le bourg d'Epineux le Seguin, Val du Maine. Cette parcelle où se trouve son jardin est reliée à sa propriété	La zone 1AUh sera maintenue en l'état

						(parcelle AB13 pour 348 m2) et il propose que 300 m2 restent en zone UA.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La demande du déposant est justifiée car elle va permettre de pérenniser l'existence d'un jardin potager associé à sa propriété. Cet aspect est très important en milieu rural et limite la moins-value en cas de revente du bien. De plus cela ne remet pas en cause la faisabilité de la zone 1AUH, la commission d'enquête est favorable à une révision du règlement graphique dans ce sens.						
102	D'ASSY	Xavier		Ballée	Val du Maine	Le déposant est propriétaire de bâtiments situés à Panlivard, Val du Maine, en zone inondable ; ce qui est de nature à remettre en cause le changement de destination. Ces 2 bâtiments, de 400 m² chacun, n'ont plus d'usage agricole. Il admet que la prairie située entre la rivière et les bâtiments est inondable ; ce qui n'est pas le cas pour ces bâtiments qui sont situés à 150 et 160 m de la rivière et à 3 m au-dessus du niveau de la rivière (profil altimétrique relevé sur le géoportail). Il demande que la zone inondable soit redimensionnée pour qu'il puisse étudier différents projets (habitation ou lieu de réception) pour ces bâtiments qui seraient voués à la destruction. Il joint des photos des bâtiments à sa déposition.	Les bâtiments pourront être identifiés afin de rendre possible des changements de destination
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable à cette demande. Malgré l'existence d'une zone inondable, au regard des précisions apportées par le déposant, la qualité du bâti de cet ensemble plaide pour être autorisé à changer de destination.						
107	D'ASSY	Xavier		Ballée	Val du Maine	Le déposant indique que la parcelle C65 et une partie de la C68, au sud du bourg de Val du Maine (Ballée) est destinée à être urbanisée (zone 1AUH - OAP extension sud). Il demande que le reste de la parcelle C68 située en zone agricole soit également classée en zone constructible. Il justifie sa demande : avec la zone de jachère qui sera imposée à l'agriculteur entre le lotissement et son	Les zones constructibles ne seront pas modifiées.

						exploitation, la surface cultivable (à peine 2 ha) ne sera pas rentable, d'autant plus que cette parcelle est loin du siège de l'exploitation situé de l'autre côté de la LGV.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Cette demande parait irrecevable car elle contribuerait à accroître considérablement la zone constructible avec un doublement de la zone 1AUH. La commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes.						
48	DENOU	Laurent			Val du Maine	Les déposants sont propriétaires de la parcelle AB 78 à Val du Maine. N'ayant qu'un passage trop étroit pour accéder au terrain situé à l'arrière de leur maison, ils demandent qu'il soit aménagé un accès sur la parcelle AB79, pour déboucher sur la rue du Bois aux Moines (plan joint). A noter que cette parcelle est couverte par l'OAP "secteur rue de l'Abbé Angot" qui ne prévoit pas cet accès.	Un accès est envisageable uniquement si cet accès ne remet pas en cause le schéma de principe de l'OAP, notamment sur la densité.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Cet accès pourrait être intégré dans la voirie d'une future zone d'habitation si effectivement le schéma et les contraintes d'aménagement le permettent, la commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes.						
36	DUPUIS	Pierre André		Val du Maine	Val du Maine	Le déposant ne trouve pas opportun de rendre constructible la parcelle B906, en partie inondable, au motif de sa grande proximité avec la déchetterie, rue du Bois aux Moines, avec des risques de nuisances (odeurs, bruits), du passage de camions ou gros engins sur la route étroite et en pente.	La zone 1AUh sera maintenue. La limite nord de cette zone est située au trait de côte 44,90. La DDT a validé son positionnement par un courrier précisant la limite du risque inondation.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la décision de la Communauté de Communes. (Cette zone 1AUH couvre les parcelles B906 et AB347).						
147	MAIRIE DE VAL DU MAINE				Val du Maine	La déposante, en l'occurrence la commune de Val de Maine demande que l'OAP Le Bois aux Moines (parcelle cadastrée AB 347) soit étendue sur la zone inondable jusqu'à la limite de la cote 45,40 m pour augmenter la constructibilité permettant l'aménagement d'un lotissement.	La limite de la zone 1AUh sera ajustée conformément à la demande de la commune.

	Analyse et avis de la commission d'enquête : La préservation des zones humides constitue un enjeu important. La réponse de la Communauté de Communes est en contradiction avec la réponse apportée à l'observation n° 36 de M. Dupuis qui réaffirme que la limite constructible sera fixée au trait de côte 44,90 validé par la DDT. La commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes de revoir sa position.						
111	RAGAIGNE	Nicolas			Val du Maine	Le déposant conteste la présence d'une zone inondable sur une partie de la parcelle A233 au lieu-dit Vauclardais à Val du Maine, parcelle sur laquelle est positionné un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. D'après lui aucune observation ou référence ne fait état de crues à cet endroit.	Il s'agit d'une donnée informative réalisée par le département, il n'est pas possible de la modifier
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage la position de la Communauté de Communes sur cette observation.						
134	RAGAIGNE	Nicolas			Val du Maine	Il s'agit d'un complément à l'observation traitée en @111, qui n'apporte pas d'éléments substantiels, si ce n'est un plan précisant la ligne des plus hautes eaux connues.	Même réponse que l'observation 111
	Analyse et avis de la commission d'enquête : Voir réponse apportée à l'observation n° 111.						
136	RAGAIGNE	Nicolas			Val du Maine	Le déposant indique que la parcelle boisée A 548 sur la commune de Ballée/Val du Maine fait actuellement l'objet d'une coupe à blanc avec autorisation préfectorale, avant d'être replantée en chênes. Il souhaite se voir confirmer que le classement "espace boisé classé à conserver ou à créer" ne sera pas une entrave à sa bonne gestion : opération d'éclaircie notamment.	Si le boisement fait l'objet d'une adhésion à un CBPS, l'espace boisé classé pourra être retiré de la parcelle.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête préconise un classement en NF de cette parcelle afin de faciliter son exploitation.						

10.3.22. Les observations concernant le territoire de la commune de Villiers Charlemagne

N° obs	Nom	Prénom	Adresse	Ville	Commune concernée par l'observation	Synthèse	Réponse de la Communauté de Communes
3	ANONYME				Villiers Charlemagne	La déposante s'oppose à ce que la parcelle C1142, située à Villiers Charlemagne soit classée constructible du fait qu'elle situe dans un périmètre de captage et qu'il existe des terrains libres de construction à proximité.	La parcelle ne sera pas rendue constructible
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						
4	BESNIER	Dominique			Villiers Charlemagne	Le déposant demande qu'il lui soit autorisé de construire un cabanon de moins de 20 m² sur sa parcelle A0608 située en zone N sur la commune de Villiers Charlemagne. Il joint à sa demande une vue aérienne, des plans pour localiser son projet.	Un STECAL pourra être créé sur cet espace si la CDPENAF émet un avis favorable.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
64	BESNIER	Thérèse			Villiers Charlemagne	La déposante souhaite que son bâtiment annexe situé sur sa propriété "La Rouillère sous l'eau" à Villiers Charlemagne puisse faire l'objet d'un changement de destination ; aucune exploitation agricole n'étant située à proximité immédiate, selon elle.	Le changement de destination pourra être identifié
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
32	CALIXTE	Arnaud			Villiers Charlemagne	Le déposant demande que lui soit autorisée la construction d'un abri de jardin (moins de 20 m²) et d'une piscine sur la partie haute de sa parcelle cadastrée A1115 à Villiers Charlemagne et située en zone N.	Les annexes telles que demandés pourront être réalisés en zone naturelle, aux conditions prévues par le règlement de cette zone

						Il signale une erreur sur l'emplacement d'un cours d'eau et d'une haie séparative (plan joint).	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
6	CLEMENT	Valentin	14 rue du Genêt	Villiers Charlemagne	Villiers Charlemagne	Les déposants sont acquéreurs d'une longère située sur la parcelle B809, située au lieudit le Sollier à Villiers charlemagne pour laquelle un changement de destination est prévu au projet de PLUi. Ils demandent que cette disposition soit maintenue lors de l'adoption du PLUi.	Le changement de destination sera maintenu
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
106	DAVOST	François	Mondot	Villiers-Charlemagne	Villiers Charlemagne	Le déposant produit un document argumenté et illustré de plans et de photos sur le site de Mondot à Villiers Charlemagne, dont l'histoire remonte à plus de 2 siècles (site qui figure sur l'atlas des patrimoines). Ce site, qui n'a plus d'usage agricole, est classé en zone A. L'un des bâtiments situés sur la parcelle B789 est identifié comme pouvant changer de destination. Il demande que les bâtiments repérés en jaune sur le plan annexé (une dépendance en B713, une ancienne chapelle en B139) puissent faire l'objet d'un changement de destination ; la dépendance serait destinée à une habitation ou un gite et l'ancienne chapelle retrouverait sa vocation initiale. Le déposant signale que la haie protégée, située entre les parcelles B601 et B602 est en fait une haie de palme et non une haie bocagère. Par ailleurs, la haie à l'ouest des	Intégration des remarques sur les haies et changement de destination.

						parcelles B601, B552 et B554 n'est pas une haie continue (la présence de ronces lui donne cette illusion de haie continue). Il signale qu'il existe un petit étang, en eau actuellement, sur la parcelle B148 (zone humide). Il demande enfin que lors de l'élargissement de la RD20 (emplacement réservé inscrit), un espace pour les piétons et si possible pour les cyclistes soit aménagé, du fait de la dangerosité de la route.	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes sur les changements de destination mais demande que la protection des haies soit maintenue sur le site compte tenu du déficit général de protection de la trame verte dans ce projet de PLUi. Elle renvoie à l'analyse des observations relatives à l'environnement qui sont traitées au paragraphe 10.4.2 du présent rapport.						
63	GUITTER	Jérôme			Villiers Charlemagne	Les déposants demandent que les parcelles composant leur hameau "La Fresnerie" à Villiers Charlemagne ne soient plus considérées comme terrains agricoles, l'exploitation agricole ayant cessé en 2009, pour pouvoir réhabiliter deux bâtiments en habitation.	Ces espaces correspondent bien à une zone agricole au vu de la définition du code de l'urbanisme et de la méthodologie de délimitation de cette zone mise en place dans le cadre du PLUi. Il est également à signaler que deux bâtiments font déjà l'objet d'un changement de destination sur ce lieu-dit.
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête partage l'avis de la Communauté de Communes.						
65	MAIRIE DE VILLIERS CHARLEMAGNE				Villiers Charlemagne	Le déposant, en l'occurrence la Mairie de Villiers Charlemagne par délibération en date du 5 octobre 2020, réitère ses demandes exprimées dans sa précédente délibération du 5 mars dernier, portant avis sur le PLUi, et apporte deux précisions complémentaires : - demande de modification des limites de zonage en face du lotissement des Etangs pour mise en constructibilité d'un terrain à	Les éléments seront intégrés au plan de zonage

						proximité des réseaux et comblement d'une dent creuse (plan annexé à la délibération), - agrandissement de la zone UB rue du Maréchal Leclerc (plan annexé à la délibération).	
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête se satisfait de la réponse de la Communauté de Communes.						
49	TRIPONTIN BELLAYER	Serge Marie		Villiers Charlemagne	Villiers charlemagne	Les déposants sont propriétaires d'une maison située 1 rue de la Maillardière à Villiers Charlemagne (parcelle C216) devenue exigüe avec l'arrivée prochaine d'un premier enfant. Ils souhaiteraient vendre cette maison et en construire une autre sur la parcelle C1142, classée en zone A, dont ils sont également propriétaires. Ils demandent qu'une surface de 1000 m² soit rendue constructible face au cimetière (plan joint).	Cf observation n° 3 : La parcelle ne sera pas rendue constructible
	Analyse et avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend acte de la décision de la Communauté de Communes.						

10.4. Analyse Globale par thématiques

Dans son PV de synthèse, la commission d'enquête a posé différentes questions complémentaires, classées par thèmes, et inspirées pour certaines d'entre elles des avis des PPA. La Communauté de Communes a apporté des réponses qui font l'objet de l'analyse ci-après.

10.4.1. L'habitat

Numéros des observations qui mentionnent la problématique de l'habitat :
20 – 30 – 34 - 57 – 58 – 60 – 68 – 75 – 81 – 88 – 114 – 127 – 142 - 147

Synthèse des observations :

Ambitions démographiques, besoins de logements et consommation d'espaces

Plusieurs déposants, plus particulièrement des associations, mentionnent que l'évolution démographique inscrite au PLU intercommunal est trop optimiste au regard des chiffres enregistrés sur la période récente et que les besoins de logements qui en découlent sont surestimés, entrainant une surconsommation d'espaces agricoles et naturels. La commission d'enquête constate que la plupart des zones ouvertes à la construction de logements sont classées en 1AUH. Elle remarque également l'existence d'un grand nombre de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitat, inscrits dans le règlement graphique, ainsi que beaucoup de demandes d'autres changements de destination qui se sont manifestées pendant l'enquête. Cela représente autant de possibilités supplémentaires d'accueil de nouveaux habitants n'empiétant pas sur de nouvelles zones à urbaniser mais pouvant avoir un impact sur les exploitations agricoles.

Choix des zones à urbaniser et orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Le public, ainsi que les PPA ont formulé des demandes pour la suppression ou la relocalisation de certaines zones ouvertes à l'urbanisation en extension. Les PPA insistent sur la reconquête de logements inoccupés notamment dans certaines communes.

Les dispositions à appliquer pour l'urbanisation en extension, intégrées dans les OAP, ont soulevé peu d'observations. Seules quelques demandes de modifications sont formulées, à l'exemple de l'OAP des Coteaux de Vassé (positionnement de l'exutoire du bassin de rétention et modification de la voie de desserte).

Les STECAL « hameaux »

Témoin de l'histoire de ce territoire, 11 STECAL « hameaux » sont identifiés, pour lesquels la Communauté de Communes a d'ores et déjà répondu à certaines demandes de réduction de leur périmètre, à l'exemple du hameau du Bourgneuf à Bouère.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez

Ambitions démographiques et des besoins de logements induits :
L'ambition démographique ne sera pas revue, cela nécessiterait de débattre à nouveau le PADD ce qui n'est pas possible entre l'arrêt et l'approbation. La Communauté de Communes s'efforcera, comme cela a été effectuée dans le rapport de présentation pour l'arrêt du PLUi, de démontrer qu'elle a limité la consommation d'espace selon l'ambition fixée par le Schéma de Cohérence Territorial et même au-delà.

Reconquête des logements inoccupés :
Une fiche action a été définie dans le cadre du PLH sur ce sujet. Intégrer ce paramètre entre l'arrêt et l'approbation du PLUi remettrait en cause l'économie générale du projet, car elle nécessiterait de retirer des zones à ouvrir à l'urbanisation (AU). D'autant que le PLUi ne dispose pas d'outils spécifiques pour lutter contre la vacance des logements.

Localisation de l'urbanisation en extension sur les communes de Grez en Bouère et Bouère avec la présence des 2 entreprises Seveso :
Les communes ne souhaitent pas remettre en question le positionnement des zones AU. Les services de l'Etat ont été consultés sur les risques présents entre le bourg de Grez-en-Bouère et Bouère et le périmètre prévu sur le plan de zonage a été ajouté suite à cette consultation. Les zones AU délimités au plan de zonage ne sont pas concernées par ce périmètre.

Périmètre du STECAL hameau des Vignes à Bouère :
Le STECAL AH du hameau des Vignes sera maintenu pour l'approbation du PLUi selon les justifications apportées dans le mémoire en réponse aux avis PPA.

Transformation de zones 1AUH en zone 2AUH pour hiérarchiser afin d'organiser dans le temps l'urbanisation dans les différentes communes et prioriser les zones les plus proches des centres-bourgs :
Les communes ont été réinterrogées sur la possibilité de procéder à des passages en zone 2AUH. Plusieurs communes ont déjà décidé de le faire avant l'arrêt. Sur ce sujet elles n'ont pas souhaité, au vu de leur stratégie foncière, positionner de nouvelles zones 2AUH. Il est important également de rappeler que les définitions données par le code l'urbanisme sur les zones 1AU et 2AU, ne stipule pas la possibilité d'échelonner l'urbanisation. La distinction 1AU / 2AU tient uniquement à la capacité des réseaux permettant ou non l'urbanisation du secteur projeté.

Abandon ou repositionnement de certaines OAP suite aux avis des PPA :
Il n'est pas envisagé de revenir sur ces décisions notamment pour les demandes de la préfecture concernant les secteurs du bourg nord à Ruillé-Froids-Fond et la Motte à Val-du-Maine.

Le secteur de la Motte est situé directement en continuité du centre-bourg d'Epineux-le-Seguin et dispose d'un accès depuis la route principale traversant le bourg. L'ensemble des réseaux sont disponibles depuis cet accès.
Le secteur du bourg nord à Ruillé-Froids-Fond, il a été positionné par la commune pour des raisons de disponibilité foncière.

Analyse de la commission d'enquête

Les ambitions démographiques impactent directement les besoins de logements, et par là même les surfaces à urbaniser, avec des conséquences sur la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Il parait légitime que les élus soient ambitieux pour leur territoire et il est rappelé que ces ambitions sont conformes aux objectifs du SCoT approuvé en 2016. Cependant, celles-ci auraient pu être actualisées dans le projet de PLUi au vu de l'évolution démographique plus récente et des perspectives économiques.

Concernant la reconquête des logement vacants, la Communauté de Communes estime ne pas disposer d'outils pour lutter contre la vacance des logements. La commission d'enquête reconnait la difficulté de reconquérir ces logements, bien souvent inadaptés aux exigences actuelles de la population en matière de surface, de disposition ou de confort, et situés dans des communes ne disposant plus d'une offre suffisante de services et de commerces et parfois éloignées des pôles d'attraction et des pôles d'emplois. Ces opérations nécessitent bien souvent de recourir à des dispositifs de type OPAH. La commission d'enquête prend acte de la position de la Communauté de Communes.

Concernant l'étalement urbain, les PPA souhaitaient une relocalisation des OAP Bourg Nord à Ruillé Froid Fonds et de la Motte à Val du Maine. La Communauté de Communes n'y répond pas favorablement pour des raisons de maitrise foncière (terrain propriété des communes ou opportunité d'acquisition). Concernant les OAP Chemin des Fours 1 et 2 à Bouère, et à la demande de déposants de les remplacer par une zone située au nord de l'OAP Bourg Nord, la Communauté de Communes nous a informé oralement que le terrain en question ne serait pas à vendre. La relocalisation de ce secteur constructible risquerait de contraindre la Communauté de Communes à recourir à une procédure d'expropriation. Concernant ces deux zones 1AUH, il conviendra cependant de vérifier qu'elles ne sont pas situées dans le périmètre de protection des deux entreprises SEVESO implantées sur la commune de Grez en Bouère. La commission d'enquête est consciente que la maitrise foncière représente parfois une difficulté en termes de localisation des zones constructibles et comprend que les collectivités territoriales hésitent à recourir aux procédures d'expropriation.

Pour hiérarchiser les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, le zonage 2AUH qui correspond à des secteurs à urbaniser à plus long terme, est peu utilisé ; 4 communes (Bouère, Saint Denis du Maine, Saint Loup du Dorat, Val du Maine) ont recours à cette possibilité alors

que 5 autres communes (Grez en Bouère, Meslay du Maine, Ruillé Froid Fonds, Saint Brice) proposent de 3 à 5 secteurs 1AUH. Les zones 2AUH couvrent moins de 5 hectares sur l'ensemble du territoire et permettent de créer une cinquantaine de logements. La Communauté de Communes mentionne qu'elle n'a pas l'intention de transformer de nouvelles zones 1AUH en 2AUH et rappelle qu'elle n'a pas l'obligation de hiérarchiser les zones à urbaniser. La maitrise foncière peut être un obstacle au choix des zones à urbaniser en priorité et la commission d'enquête est consciente de cette difficulté.

Le territoire compte 11 hameaux, résultant de son histoire, et couverts par un STECAL. Le règlement comporte une définition où il est précisé que « *les hameaux peuvent uniquement faire l'objet de nouvelles constructions en dents creuses* ». Le règlement limite également l'emprise au sol à 30% de la surface en zone AE et NE.

Les PPA signalent deux cas à Bouère où cette règle n'est pas respectée, le Bourgneuf et les Vignes. Pour le hameau du Bourgneuf, la Communauté de Communes a décidé de retirer du périmètre du STECAL les parcelles non construites qui constituaient de fait une extension non autorisée dans le PADD. Pour le hameau des Vignes, elle maintient le périmètre actuel qui englobe la parcelle C172 d'environ 1,5 ha, et qui constitue indéniablement une extension en contradiction avec le PADD. Elle motive sa décision par la volonté de réaliser un cheminement vers le bourg et « à terme *permettre une continuité du bâti entre le village des Vignes et le bourg* ». La commission d'enquête constate qu'une distance de 280 mètres environ existe entre les dernières maisons du bourg et le hameau. Par ailleurs, il est proposé 3 OAP sur cette commune qui permettent de créer 40 logements à court moyen terme et 17 supplémentaires à long terme lesquels doivent couvrir raisonnablement les besoins. **La commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes de retirer la parcelle C172 du périmètre du hameau des Vignes** pour se mettre en cohérence avec le PADD et ne pas créer de disparité avec les autres STECAL hameaux du territoire.

Dans une observation déposée par des élus de la commune de Ruillé Froid Fonds, il est demandé de créer un STECAL hameau d'environ 5000 m², en sortie de bourg, entre la zone 1AUE secteur route de Longuefuye et la zone AE de la Guédonnière. La Communauté de Communes conditionne sa réponse à l'avis de la CDPENAF. La commission d'enquête estime qu'il s'agit d'une manière détournée de créer une nouvelle zone constructible de type 1AUH alors que la commune dispose déjà de 3 zones lui permettant de construire 31 logements. Cette zone jouxterait 2 zones destinées à des activités économiques, avec des nuisances possibles (bruit, sécurité, …). Elle n'est pas favorable à cette demande.

La Communauté de Communes propose par ailleurs de relever le seuil de densité pour favoriser une plus grande densification de ces espaces. La commission d'enquête salue cette proposition qui va dans le sens d'une consommation économe des espaces agricoles et naturels.

L'urbanisation doit s'accompagner de la mise à niveau des dispositifs d'assainissement des eaux usées. Sur les 25 stations d'épuration existantes, deux dépassent leur capacité épuratoire (La Bazouge de Chéméré et Saint Denis du Maine) pour lesquels des projets ou des études sont en cours.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, la commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes :

- **D'ouvrir les zones d'urbanisation au fur et à mesure des besoins en veillant, autant que possible, à privilégier l'implantation des logements en priorité au plus près des centre-bourgs ;**
- **D'accompagner les ouvertures à l'urbanisation de l'adaptation des capacités d'épuration dans les deux communes concernées ;**
- **De reconsidérer sa position sur le périmètre de l'OAP hameau des Vignes pour se mettre en conformité avec le PADD et ne pas créer de disparité avec les autres STECAL hameaux ;**
- **De renoncer à créer un STECAL hameau en sortie du bourg de Ruillé Froids Fonds comme demandé par des élus de la commune.**

10.4.2. L'environnement

Numéros des observations qui mentionnent la problématique de l'environnement :												
2	3	18	19	20	22	23	25	31	37	41	53	55
56	58	61	66	67	73	75	77	78	81	82	83	85
87	88	92	95	97	99	101	102	106	109	111	117	118
125	126	130	132	135	136	140	141	143	145	147	149	

<u>Synthèse des observations :</u>

La protection de la trame bocagère

Le public et les associations mettent en exergue les carences du règlement graphique sur la protection des haies bocagères : des haies protégées qui n'existent plus, des secteurs sans protection malgré la présence de haies « remarquables », y compris pour des communes situées dans des corridors écologiques.

L'absence de diagnostic bocager, le mode opératoire participatif pour identifier les haies à préserver et le résultat qui en découle sont remis en cause par les PPA, les associations et le public. Ils indiquent que cela a abouti à une identification non exhaustive et hétérogène sur le territoire, sans réelle justification des choix opérés.

Les cheminements à conserver ou à créer

Les cheminements doux à créer ou conserver sont identifiés sur le règlement graphique au niveau des bourgs et de leurs abords immédiats. Les associations et le public font état

d'une quasi inexistence d'identification en dehors des zones urbanisées y compris pour les chemins inscrits au P.D.I.P.R., alors que ces chemins contribuent à la biodiversité et au développement du tourisme rural.

La protection des zones humides

Avec une absence d'inventaire, en dehors de Maisoncelle du Maine et Meslay du Maine, les PPA avaient émis des réserves sur la méthodologie pour localiser et protéger les zones humides.

Le règlement graphique fait état de zones humides positionnées sur la base d'une superposition de données de pré-localisation. Celles-ci sont nombreuses et provoquent de la confusion chez certains déposants qui contestent la présence de zones humides sur leur propriété.

La commission d'enquête constate que les règlements graphique et écrit intégrant les zones humides fonctionnelles ne concernent que Maisoncelles du Maine et Meslay du Maine, puisque ce sont les seules communes où ces zones ont été identifiées. Il y a une absence de protection en dehors de ces communes.

La commission d'enquête constate qu'aucun plan d'eau, mare ou étang n'est localisé et mentionné sur les règlements graphique et écrit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, bien que ces éléments de paysage fassent partie intégrante de la trame verte et bleue et contribuent à son bon fonctionnement.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez

Inventaire des haies à protéger, méthodologie et moyens pour atteindre l'objectif de 70 mètres linéaire/ha de SAU préconisé par le Préfet de la Mayenne :
La Communauté de Communes souhaite répondre à cette demande et tendre vers l'objectif de 70 mètres linéaire à l'hectare de SAU de haies protégées.

Afin de respecter la temporalité de la procédure du PLUi engagée, la méthodologie suivante sera appliquée :

1. Dans un premier temps un complément et une actualisation de l'inventaire des haies par photo-interprétation à partir de la photographie aérienne la plus à jour sur le territoire (2019) permettant de combler les lacunes du recensement participatif (un nombre plus important de haies localisées est donc attendu) et de mettre à jour les données :
- Proposition d'une part de protection des haies plus importante par rapport à l'arrêt du PLUi
- Complément par l'intégration de la donnée telle quelle de l'inventaire des haies issue de l'étude LGV (pas de modification de cette donnée suite aux demandes exprimées pendant l'enquête)

- Protection de davantage de haies localisées dans la TVB (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques)
- Protection de toutes les haies à proximité de cours d'eau, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable

2. Dans un second temps, les communes pourront modifier/compléter cette nouvelle proposition de haies à protéger selon leurs choix.

Proposition de replantation dans le but de restaurer les corridors écologiques :
Cette demande sort du champ du PLUi, la collectivité n'y répondra pas dans ce cadre.

Intégration des cheminements à créer ou à préserver dans le règlement graphique :
La collectivité prévoit d'identifier au règlement graphique davantage de cheminements à créer ou préserver : seront intégrés les cheminements identifiés dans la donnée issue du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Si les communes le souhaitent et sur leur proposition, d'autres cheminements supplémentaires seront également intégrés.

Inventaire des zones humides sur l'ensemble de la Communauté de Communes :
Les règlements littéral et graphique distinguent 2 identifications de zones humides au regard de la précision de la donnée :

- Les zones humides « fonctionnelles » identifiées dans le cadre des inventaires communaux (communes de Maisoncelles-du-Maine et Meslay-du-Maine selon la méthodologie des SAGE Mayenne et Sarthe Aval.
- Les zones humides de classes 4,5 et 6 issues de la classification des sols hydromorphes du département et de pré localisation de la DREAL. Ces zones n'ayant pas fait l'objet de sondage précis, elles apparaissent au zonage en tant que veille, les dispositions réglementaires applicables sont adaptées à son degré de précision.

Cette distinction dans le PLUi a été appliquée sur proposition de la DDT53.

Il n'est pas prévu dans le cadre et la temporalité du PLUi de réaliser un inventaire des zones humides sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Intégration des mares, étangs et plans d'eau avec un pastillage spécifique en tant qu'éléments de paysage à préserver pour ceux qui sont essentiels dans la trame verte et bleue :
La collectivité procède à la collecte de données en la matière et intègrera au règlement graphique les éléments demandés suivant la donnée existante disponible.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que le volet environnemental constitue le point de faiblesse du projet de PLUi soumis à l'enquête publique. Les avis des PPA et les observations du public pointent souvent cette faiblesse ; 32 observations déposées sur la seule thématique des haies bocagères et 8 sur la protection de la TVB.

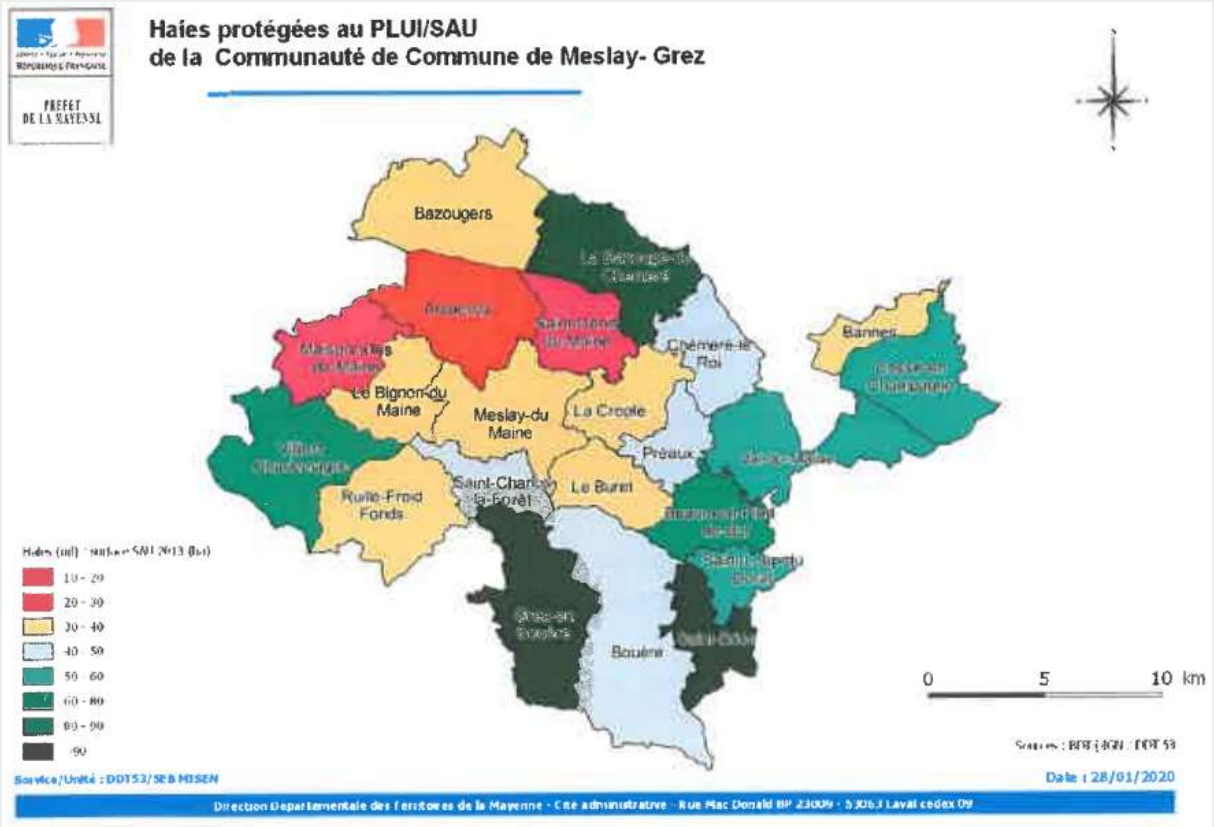
Haies bocagères :

Lors de l'élaboration du PLUi, une méthodologie précise avait été élaborée et transmise aux communes qui avaient la charge de réaliser l'inventaire des haies. Cette méthodologie a été diversement suivie et on rencontre plusieurs cas de figure : deux communes ont décidé de protéger toutes les haies ; d'autres communes ont procédé à un inventaire participatif, mais avec des méthodes différentes et en mobilisant des acteurs différents ; enfin, d'autres communes ont retenu la cartographie de la fédération des chasseurs qui datent de 2010. A noter que le nord du territoire, traversé par la LGV a bénéficié de l'existence d'un inventaire plus exhaustif, réalisé au moment de l'étude de ce projet, mais que cet inventaire n'a pas été totalement repris dans le règlement graphique. La Communauté de Communes s'est engagée à intégrer l'ensemble des haies protégées dans ce cadre. Le choix de protection retenu dans le projet est limité « *aux haies identifiées remarquables par leur intérêt* », « *les haies à faible enjeu n'ayant pas vocation à être protégées* ». Et la MRAe signale que certains réservoirs de biodiversité de la TVB du SCoT ne sont pas déclinés dans le PLUi. Cette méthodologie aboutit à une grande hétérogénéité dans la mesure où l'on va de 15 mètres linéaires à 90 mètres linéaires à l'hectare de SAU protégés suivant les communes.

La commission d'enquête constate cependant que la Communauté de Communes a la volonté d'améliorer le projet. L'objectif de protéger 70 mètres linéaires de haie à l'hectare de SAU, préconisé par le Préfet, est retenu, et la Communauté de Communes définit une méthodologie pour corriger les travers de l'inventaire initial des haies à protéger. Pour ce faire, il est proposé de **réaliser un nouvel inventaire, uniforme sur tout le territoire**, à partir de données satellite, associé à des inventaires existants tel que celui établi lors de la construction de la LGV. **La commission d'enquête approuve ce mode opératoire qui doit aboutir à une cartographie la plus proche possible de l'existant**. Par contre, s'il est précisé que toutes les haies situées dans les corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, à proximité des cours d'eau et des zones de captage, seront protégées, **les communes auront toujours la possibilité de « modifier, corriger » les haies à protéger ;** cette liberté peut à nouveau être préjudiciable à la qualité de la protection recherchée.

La commission d'enquête rappelle l'urgence climatique et la nécessité d'agir. Car l'on sait que les haies exercent une double fonctionnalité sur le réchauffement climatique (absorption du CO2) et sur la préservation de la ressource en eau. Et il convient de rappeler que la ressource en eau potable du territoire est uniquement assurée par 9 captages. Le PLUi se veut être un projet de territoire, alors que la méthode ne privilégie pas suffisamment une approche globale et uniformisée en laissant la porte ouverte à une appréciation par commune. **La commission d'enquête estime que ce 2ème volet de la méthodologie n'est pas satisfaisant et présente un risque trop important d'aboutir à un résultat similaire à celui de l'élaboration du PLUI, à savoir une forte hétérogénéité entre les communes.**

Il convient de rappeler l'évolution durant la dernière décennie. En 2011, le linéaire de haies recensé par la Fédération Régionale des Chasseurs représentait en moyenne 64 mètres linéaire à l'hectare, et 82 mètres linéaire à l'hectare de SAU (moyenne départementale : 59 ml/ha et 78 ml/ha de SAU). Depuis cette date, des arrachages ont eu lieu, dont certains vraisemblablement non autorisés. Un cas d'arrachage a été signalé lors de l'enquête, qui serait limité selon le maire de la commune concernée à quelques émousses.



Dans le PLUi, le linéaire protégé (1 657 km) représente 39 mètres linéaire à l'hectare, soit 50 mètres linéaire à l'hectare de SAU, avec une forte disparité suivant les communes (voir carte ci-dessus). La commission d'enquête constate cette forte dégradation de la trame bocagère et estime qu'il convient d'adopter des mesures fortes pour assurer une meilleure protection. Elle estime que l'objectif de 70 mètres linéaire à l'hectare de SA est raisonnable dans la mesure où cela correspond à une parcelle de 10 hectares entourée des haies, une surface qui ne crée pas une contrainte trop forte pour l'activité agricole.

C'est pourquoi, elle préconise de classer toutes les haies bocagères en loi paysage, comme l'ont déjà fait plusieurs communes. Ce classement de toutes les haies est simple et efficace. Il offre une meilleure lisibilité du règlement graphique : toutes les haies étant protégées, leur identification sur le terrain est simple et connue de tous. En protégeant également des haies, à plus faible enjeu, leur destruction sera soumise à autorisation et entrainera par la règle des compensations, des replantations et restaurations de haies sur des linéaires équivalents, voire légèrement supérieur en cas de densification.

Parallèlement, **la commission d'enquête préconise de créer une commission communautaire** - qui pourrait être composée d'élus communautaires et communaux, d'agriculteurs et d'habitants ou de représentant d'associations environnementales - chargée d'étudier les demandes d'arrachages de haies.

La commission d'enquête considère que cette méthode s'avère être la plus efficace pour protéger et restaurer la trame bocagère dans son ensemble.

Le volet plan de replantation des haies bocagères ne sera pas intégré dans le PLUI ; cette disposition était cependant préconisée par le SAGE Mayenne dans son document « Préservation de Bocage et prise en compte dans les PLU » : *Une trame « Haies à créer ou restaurer » est à inscrire sur le plan de zonage du PLU. Cette trame peut correspondre à des haies dégradées ayant un rôle important et/ou des haies nouvelles pouvant notamment relier des haies existantes entre-elles et permettre la connexion du réseau bocager.* A noter que la Communauté de Communes pourrait s'appuyer sur le dispositif du Conseil Départemental qui prévoit le versement d'aides pour la création ou la rénovation de haies brise-vent et bocagères à plat, double ou sur talus, l'enrichissement de haies existantes, la plantation d'arbres isolés ou en alignement.

La commission d'enquête prend acte de cette décision mais demande que le volet règlement écrit précise les règles de replantations et compensations des arrachages. Il pourrait être mentionné que « celles-ci devront être effectuées sur une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit, ou par densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur du linéaire détruit. Ces replantations devraient être effectuées si possible en rupture de pente et avec une ou plusieurs connexions à des corridors écologiques.

Il convient enfin de **prévoir un état de suivi**, avec définition d'un point zéro, et des états périodiques, de préférence annuels, afin de mesurer l'évolution de la trame bocagère.

Le dispositif de protection des haies précisé ci-avant fait l'objet d'une réserve mentionnée dans l'avis de la commission d'enquête.

<u>Cheminements à créer ou préserver</u> :

La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable pour l'intégration des chemins de randonnées dans le règlement graphique, ces cheminements étant à créer ou existants. La commission d'enquête estime que cette identification va permettre une meilleure protection de l'existant et donner aux communes l'opportunité de s'interroger sur la réappropriation de chemins communaux qui auraient pu être « annexés » par des riverains sans autorisations. La commission d'enquête demande que le volet règlement écrit soit complété par un ajout du style : « Chemins protégés • L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur minimale, qualité du sol, plantations des abords) ».

Zones humides :

L'inventaire des zones humides sur toutes les communes du territoire n'ayant pas été réalisé lors de l'élaboration du PlUi, il semble effectivement difficile de le réaliser a posteriori sans provoquer un report long et coûteux de son adoption. La commission d'enquête prend acte de cette décision, mais regrette que cet inventaire n'ait pas été réalisé en heure et en temps, et ce avec « l'aval » des services de l'état, alors que la Communauté de Communes avait la volonté de le programmer et que les financements étaient mobilisés.

La commission d'enquête prend acte de la décision de la Communauté de Communes de répondre favorablement à la demande d'intégration des mares et plans d'eau.

10.4.3. Le développement économique et les équipements

Numéros des observations qui mentionnent la problématique du développement économique et des équipements :

20 61 72 75 77 79 82 83 100 126 130 144

Synthèse des observations :

Zone d'activités de Meslay/La Cropte

Des observations d'importance provenant de PPA, des associations environnementales ainsi que d'habitants interrogent – quand elles ne remettent pas en cause – sur la pertinence de la localisation de la ZA de Meslay/La Cropte, en raison de son éloignement de la zone agglomérée, provoquant un étalement de l'urbanisation, de l'absence de réseaux de viabilité, de son accès difficile à partir de la RD 21 et des conséquences de cette localisation en matière de déplacement doux. La question du repositionnement de cette zone d'activités à proximité du secteur 1 AUE de la Guiternière est soulevée, liée à la réflexion d'un éventuel futur contournement Nord. Par ailleurs, se pose la question du classement de cette ZA en 1AUE, du fait de l'absence de réseaux de viabilité suffisants.

Carrière de Maisoncelles du Maine

L'extension de cette carrière en zone NC suscite de fortes réserves de la part de trois riverains dont l'un habite à proximité. Ces réserves se manifestent par l'expression de craintes en matière de préservation de la ressource en eau pour les deux puits et le plan d'eau situés à proximité – du fait notamment de son caractère de carrière de sable - d'impact visuel, de bruit et de pollution de l'air.

Sites SEVESO

Deux sites SEVESO sont implantés sur la commune de Grez en Bouère à la limite de Bouère. Seul un rayon de secteur soumis à risques technologiques pour Brenntag est

mentionné sur le règlement graphique. Rien n'est mentionné pour Aprochim. Or selon l'association Entre Taude et Bellebranche, un risque léthal existe sur un rayon de 1800 mètres estimés par les pompiers pour ces deux entreprises, affectant ainsi l'Est du bourg de Grez en Bouère et l'Ouest de celui de Bouère, compromettant ainsi leur développement urbain à l'intérieur de ces rayons.

STECAL

Plusieurs STECAL à finalité économique existent dont celui du Bois de Bergault, répertorié comme espace voué à des aménagements et installations de loisirs pour une surface de 4,6 ha. Sur un site d'une grande sensibilité écologique une activité de loisirs mise en place en 2019 s'est arrêtée et il n'y a aucun projet de reprise pour le moment. Une association environnementale, ainsi que la CEDEPENAF, demandent la suppression pure et simple du STECAL du Bois de Bergault.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez

Stock actuel de terrains aménagés pour l'accueil d'activités économiques, volume moyen annuel de terrains mis à disposition pour l'implantation de nouvelles entreprises, positionnement des zones d'activités et contournement routier de Meslay du Maine

La commune de Meslay-du-Maine, il reste l'équivalent de 1.5 ha de terrains aménagés pour l'accueil de nouvelles entreprises. Sur les 10 années passées, 10,3 hectares de terrains ont été mis à disposition d'entreprise soit un rythme de 1 ha par année.

Le positionnement à proximité du secteur 1AUE de la Guiternière n'est pas envisageable tant qu'un fuseau de contournement ne sera pas positionné. La position de cette future zone étant dépendante du tracé envisagé pour le contournement de Meslay-du-Maine. Des modifications ou révisions allégées du PLUi pourraient être envisagées une fois le projet de contournement avancé.

Maintien du zonage 1AUE de la ZA Meslay/La Cropte ?

Le classement de la zone Meslay/La Cropte en 2AUE sera effectué en vue de l'approbation du PLUi. Il s'agit pour le moment du seul emplacement possible pour l'implantation d'une zone d'activités économiques disposant d'une visibilité, depuis un axe de circulation majeur, nécessaire à de nombreuses entreprises souhaitant s'installer sur le territoire (élément déjà développé dans le mémoire en réponse aux avis PPA).

Périmètre d'extension de la carrière de Maisoncelles du Maine :

Il n'est pas envisagé de réduction du périmètre. Le périmètre identifié au règlement graphique, correspond au périmètre d'extension envisagé par l'entreprise exploitant la carrière. Une autorisation préfectorale est en cours d'instruction auprès des services de la préfecture. Si réduction il devait y avoir, la Communauté de Communes la réalisera en lien avec les demandes d'autorisation effectuées par l'entreprise auprès des services de la préfecture.

A noter qu'un accord est en cours de négociation entre un particulier riverain de la carrière et la société exploitant la carrière. La Communauté de Communes se tient à disposition de l'entreprise pour procéder à des ajustements du zonage NC avant l'approbation.

Complément au règlement graphique pour les deux site SEVESO de Grez en Bouère – conséquence sur l'urbanisation à l'Est de Grez en Bouère et à l'Ouest de Bouère :
Des compléments pourront être effectués sur le règlement seulement si une assise règlementaire et juridique existe. La Communauté de Communes s'est rapprochée des services de la DDT à cet effet et aucune disposition, autre que celle identifiée sur le plan de zonage (à la demande de la DDT), n'existe concernant le risque industriel.

Devenir du STECAL du Bois de Bergault :
Le STECAL du Bois de Bergault sera maintenu et son périmètre ajusté pour exclure toutes les zones comprenant potentiellement des zones humides. Il est précisé également que le règlement du PLUi prévoit uniquement des installations légères sur ce site pour une emprise maximale de 20 m².

Analyse de la commission d'enquête

1-Zone d'activités de Meslay/La Cropte

La commission d'enquête note, au vu de la réponse de la Communauté de Communes, qu'il ne reste à Meslay du Maine que 1,5 ha aménagé pour l'accueil de nouvelles activités , et qu'en moyenne, il est commercialisé 1 ha par an. Elle note également qu'une relocalisation de la ZA projetée sur le site de Meslay/La Cropte à proximité du secteur 1 AUE de la Guiternière, n'est pas envisageable en l'absence du positionnement d'un fuseau de contournement de Meslay du Maine à arrêter en concertation avec la commune.

Dans le même temps, la Communauté de Communes accepte de modifier le classement de cette ZA pour le porter en 2 AUE. Dès lors, le délai nécessaire à l'aménagement des réseaux permettant un reclassement en 1 AUE, couplé à celui de l'acquisition des terrains non encore maitrisés par la Communauté de Communes, laisse le temps suffisant pour envisager le lancement d'une étude de repositionnement de cette zone d'activités en parallèle à l'étude sur le contournement de Meslay du Maine.

Dans l'immédiat, la commission d'enquête approuve la proposition de la Communauté de Communes de classer le projet de la ZA de Meslay/ La Cropte en 2AUE, nécessitant, avant son urbanisation, de modifier le PLUi à l'issue d'une enquête publique.

2-Carrière de Maisoncelles du Maine.

La commission d'enquête recommande à la Communauté de Communes la plus grande vigilance dans la fixation du périmètre d'extension de la carrière (zone NC) au vu des craintes émise par un propriétaire résidant à proximité du périmètre envisagé dans le projet de PLUi ainsi que du risque d'assèchement pour deux puits et un plan d'eau. La commission d'enquête note que la réduction du périmètre, telle que demandée par le propriétaire riverain, laisserait plus de 10 ha pour l'extension de la carrière et que les parcelles exclues pourraient toujours à terme, après accord entre la Société Baglione et le propriétaire concerné, faire l'objet d'une réintégration dans le périmètre d'exploitation après révision du PLUi.

3-Sites SEVESO

Dans le règlement graphique du projet de PLUi, seul un rayon de protection au titre des risques technologiques a été matérialisé pour le site de Brenntag à Grez en Bouère.

Dans son avis, la MRAE rappelle en effet qu'au titre des risques technologiques relatifs aux sites SEVESO, seul celui de la société Brenntag est identifié et qu'il convient que le projet de PLUi justifie également de la prise en compte du site SEVESO de la société Aprochim, également classé seuil haut, sur la même commune.

Dans le même temps, l'association « Entre Taude et Bellebranche » fait état d'un risque létal sur un rayon de 1800 mètres, estimé par le SDIS pour ces deux entreprises.

La commission d'enquête recommande donc :

- a minima d'appliquer un rayon de protection au titre des risques technologiques pour la société Aprochim,

- au mieux de se rapprocher du SDIS pour améliorer cette protection dans la perspective, notamment, d'urbanisation à l'Est du bourg de Grez en Bouère et/ou l'Ouest de celui de Bouère.

4-STECAL

Le STECAL du Bois de Bergault, répertorié comme espace voué à des aménagements et installations de loisirs est localisé sur un site d'une grande sensibilité écologique. Une activité de loisirs mise en place en 2019 s'est arrêtée et il n'y a aucun projet de reprise pour le moment.

Dans l'immédiat, la commission d'enquête demande donc un abandon pur et simple de ce STECAL et sa suppression dans le PLUi de Meslay-Grez, sachant qu'il sera possible de réviser le PLUi sur ce point le jour où un projet concret, viable et compatible se fera jour.

10.4.4. La mobilité

Numéros des observations qui mentionnent la problématique de la mobilité :
18 20 29 31 34 75 94 97 110 120 126 128 131 132 133 138

Synthèse des observations :

Contournement de Meslay du Maine

Un enjeu important apparait absent de ce PLUi : un projet de contournement de Meslay du Maine dont l'inexistence est déplorée dans plusieurs observations. Pourtant une amorce semble exister à partir du giratoire de l'hippodrome et l'hypothèse Nord parait être celle à privilégier comme la moins contraignante du point de vue topographique. De plus, ce contournement permettrait de desservir les ZA plutôt situées au Nord et à l'Est de Meslay du Maine et de prévoir d'autres possibilités d'urbanisation, tout en concentrant le développement urbain et limitant son étalement. Par là même, cette nouvelle configuration routière pourrait permettre de relocaliser la ZA projetée à la sortie de Meslay du Maine, au-delà de l'hippodrome ; projet de ZA faisant par ailleurs l'objet de nombreuses critiques.

Autres axes desservant ou traversant le territoire

La LGV est un axe important en termes d'impact sur le territoire. Sa matérialisation sur le règlement graphique n'est pas optimale en matière de repérage précis et rapide. Il en est de même des principales voies routières desservant le Pays de Meslay-Grez. Les documents graphiques définitifs doivent donc s'attacher à rendre beaucoup plus lisibles ces infrastructures.

Liaisons douces

Le règlement graphique repère grand nombre de liaisons douces (cheminements doux à créer ou à conserver) qui sont autant de voies piétonnes et cyclables innervant le territoire. Cependant quelques observations sont le reflet de demandes de pistes cyclables à aménager le long d'axes routiers pour renforcer la sécurité. Par ailleurs, l'absence de répertoriage et de protection des chemins ruraux fait l'objet de remarques dans certaines observations. Si ces chemins ruraux ont un intérêt écologique et environnemental évident, ils ont aussi une grande utilité pour la randonnée, notamment pédestre, et le tourisme.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez

Absence de projet de contournement routier de Meslay du Maine dans les documents d'urbanisme :

La nouvelle municipalité de Meslay-du-Maine, a décidé de se saisir de cette problématique, des réflexions sont engagées avec la Communauté de Communes et les autres parties prenantes du projet. Une fois le projet formalisé, le PLUi pourra intégrer ces éléments.

Amélioration du repérage de la LGV et des voies routières sur le règlement graphique :
Ces éléments pourront être représentés sur les plans de zonage en vue de l'approbation.

Intégration de nouveaux chemins ruraux dans le réseau du PDIPR :
La Communauté de Communes ne s'oppose pas à l'ajout de nouveaux cheminements dans le réseau PDIPR, elle soutiendra les demandes en ce sens.

Analyse de la commission d'enquête

1-Contournement routier de Meslay du Maine

La commission d'enquête note avec intérêt qu'en liaison avec la commune de Meslay du Maine, la Communauté de Communes se saisit de ce projet structurant pour le développement du territoire. Au-delà de l'amélioration de la circulation et de la sécurité au sein du centre urbain de Meslay du Maine, ainsi que de la possibilité de réaménager le centre-ville, cette infrastructure peut permettre de repositionner le site de la zone d'activités dont la localisation projetée à la sortie de Meslay du Maine, après l'hippodrome, comporte de nombreux inconvénients (voir chapitre 10.4.3).

2-Autres axes desservant ou traversant le territoire

La commission d'enquête note avec satisfaction l'intention de la Communauté de Communes d'améliorer le repérage de la LGV et des voies routières sur le règlement graphique du PLUi qui sera soumis à approbation.

3-Liaisons douces

La commission d'enquête note avec satisfaction que la Communauté de Communes ne s'oppose pas à l'ajout de nouveaux cheminements dans le réseau PDIPR et qu'elle soutiendra les demandes en ce sens.

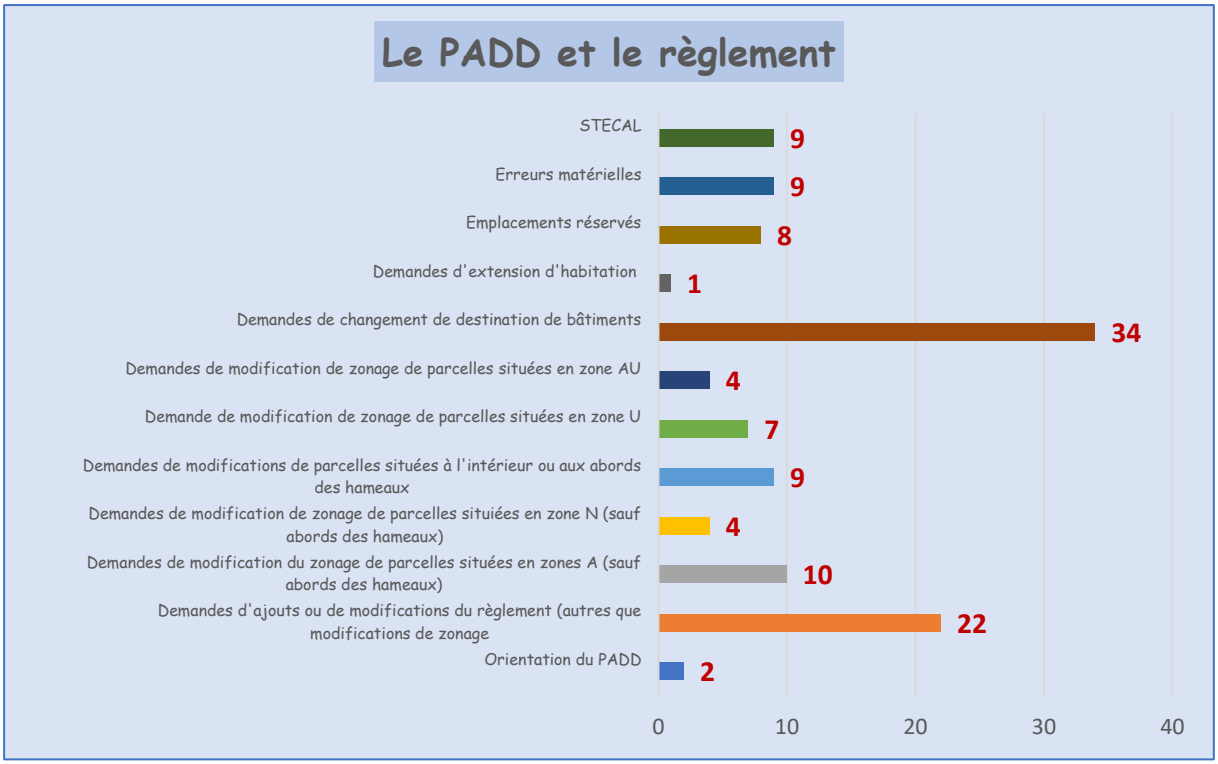
La commission recommande en conséquence qu'une procédure se mette en place pour, en concertation avec les associations représentant les usagers, définir une méthodologie visant à recenser et intégrer ces nouvelles liaisons douces, dans un souci d'harmonisation sur tout le territoire.

10.4.5. Le PADD et le règlement du PLUi

Numéros des observations qui mentionnent la problématique du PADD et du règlement :

2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	16
17	18	19	20	22	23	24	26	29	30	32	33	35
36	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	50	51
52	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64	65	67
68	69	70	72	73	74	75	79	80	81	82	83	85
87	88	89	90	91	92	94	98	99	100	103	105	106

107	108	110	111	112	113	114	115	117	118	122	123	124
129	135	137	138	139	140	141	142	143	145	147	148	



A noter que certaines observations abordent plusieurs thèmes de la cette problématique. Le graphique ci-dessus fait ressortir des thématiques fortes : les changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles (34 observations), les demandes de modifications de zonage (34 observations) et les demandes d'ajouts ou de modifications du règlement écrit (22 observations).

Synthèse des observations :

Orientations du PADD

Les orientations du PADD ne sont généralement pas remise en cause dans les observations du public. Les déposants s'appuient même sur ces orientations pour affirmer que certaines d'entre elles ne sont pas traduites concrètement dans le PLUi, voire même que leur traduction dans le PLUi n'est pas conforme au PADD.

Ajouts et/ou modification du règlement écrit et graphique

Concernant le règlement graphique, la majorité des demandes portent sur l'intégration, ou au contraire, le retrait ou la modification de linéaires de haies, de zones humides ou de périmètres de zones inondables.

Quant au règlement écrit, un ajout est sollicité pour ouvrir la possibilité de construire un cabanon sur une zone N, alors qu'il n'existe pas de maison d'habitation sur cette parcelle. D'autres demandes s'apparentent plutôt à des demandes de confirmation des possibilités autorisées dans le règlement écrit. Il est également demandé d'inscrire au règlement

graphique les chemins ruraux, qu'ils figurent ou non au PDIPR. Une association demande que le règlement concernant les possibilités d'extension des maisons d'habitation situées en zone N soit revu afin de ne pas favoriser l'urbanisation, et par voie de conséquences l'augmentation de la population habitant sur ces zones sensibles. La société Baglione sollicite un ajout au règlement de la zone NC lui permettant d'accueillir sur le site de la Bretonnière une partie des déchets inertes produits sur le territoire.

Demandes de modification de zonage de parcelles situées dans les différentes zones du PLUi

Le public a essentiellement formulé des demandes afin qu'une ou plusieurs parcelles puissent devenir constructibles ou qu'elles soient intégrées dans un autre zonage, jugé mieux adapté par le déposant. Ces demandes nécessitent un examen au cas par cas. La communauté de commune est invitée à y apporter une réponse individuelle en produisant les motifs de sa position.

Quelques particularités ressortent cependant :

- *Sur les parcelles situées en zone agricole* : Quelques cas portent sur des surfaces importantes : Parcelle de 9000 m² au Bignon du Maine, le Prieuré à Bazougers, création d'un STECAL à Brisanne à La Bazouge de Chéméré, parcelle C68 de plus de 3 ha à Val du Maine.
- *Sur les parcelles situées à l'intérieur ou aux abords des hameaux* : Une association pose le problème de l'extension de 2 hameaux à Bouère.
- *Sur les parcelles situées en zone U* : Réduction d'une zone UL au profit d'une zone 1AUH à Arquenay, et intégration de l'ancien Super U à Meslay du Maine en zone UEC au lieu de UH.
- *Sur les parcelles situées en zone AU* : Demande de suppression de l'OAP Secteur des Lavandières au Buret, extension de l'OAP du Bois aux Moines sur une partie de la zone inondable à Val du Maine.
- *Sur les changements de destination* : Malgré un nombre déjà important d'anciens bâtiments agricoles proposés pour un changement de destination dans le projet de PLUi, 34 nouvelles demandes sont sollicitées.

Quelques demandes de création ou de modification de STECAL concernent le développement d'activités économiques et méritent un traitement individuel.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez

Prise en compte des demandes concernant la rédaction du règlement écrit :
La Communauté de Communes n'envisage pas de modifications du règlement de la zone N. Elle souhaite promouvoir une gestion équitable des habitations existantes en zone A et N. La méthodologie de délimitation des zones A et N n'ayant pas prévu ce paramètre initialement.

Il ne sera pas possible du point de vue de la législation nationale de permettre la réalisation d'annexe (piscine comprise) et extension en dehors des dispositions prévues déjà prévues au règlement écrit.
Les cabanons ne sont pas envisageables en zone N lorsqu'ils ne sont pas liées à une habitation (voir disposition article 1 des zones A et N sur les annexes).

Suite à donner à la demande de la société Baglione :
Les dispositions règlementaires demandées par l'entreprise seront intégrées au règlement écrit.

Modalités d'instruction des nouvelles demandes de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles :
Il est décidé d'intégrer l'ensemble des demandes de changement de destination reçues dans les avis PPA et lors de l'enquête publique, selon les critères suivants :
- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial,
- Arrêt de l'activité agricole sur le siège ou site secondaire avant le 31 décembre 2020.

Analyse de la commission d'enquête

Le projet de PLUi exprime dans son PADD les objectifs poursuivis :
- Organiser un développement résidentiel durable en s'appuyant sur la structure de son territoire déclinée en 3 pôles : le pôle structurant de Meslay du Maine, les pôles de proximité et les communes périphériques ;
- Pérenniser le tissu économique local afin de renforcer l'attractivité du territoire ;
- Tout en valorisant le cadre de vie par la recherche d'un équilibre entre développement économique et préservation de l'environnement.

La commission d'enquête estime que ces objectifs répondent à l'intérêt général et qu'ils sont cohérents avec les particularités du Pays de Meslay Grez. La traduction de ces objectifs dans les autres documents du PLUi amènent cependant les commentaires qui sont exprimés dans les paragraphes précédents, notamment sur la protection de l'environnement.

La Communauté de Communes ne compte pas apporter de modification au règlement des zones A et N. Quelques particuliers demandent des assouplissements, notamment pour la construction ou la reconstruction d'annexes, alors que l'association « Entre Taude et Bellebranche » souhaite à contrario que le règlement soit plus restrictif sur les possibilités d'agrandissements d'habitations en zone N ; elle estime que favoriser l'implantation d'habitants supplémentaires dans ces zones va à l'encontre de la protection de l'environnement. **La commission d'enquête prend acte de la position de la Communauté de Communes et estime que le règlement de ces zones respecte l'esprit des articles R151-22 et 24 du code de l'urbanisme tout en prenant en compte les particularités du territoire et en assurant une protection satisfaisante de ces**

espaces, tant sur le plan de l'activité agricole que de la préservation de l'environnement.

La communauté de communes répond favorablement à la demande de la société Baglione.

34 nouvelles demandes ou confirmations de demandes de **changements de destination d'anciens bâtiments agricoles** ont été déposées durant l'enquête publique. Ces demandes sont la résultante de l'évolution de l'agriculture ces dernières décennies, caractérisée par un agrandissement et/ou un regroupement des exploitations. Face à ces changements, les anciens bâtiments d'exploitation sont devenus inadaptés et se pose aujourd'hui le problème de leur destination. Leur aménagement en maison d'habitation est de nature à préserver le patrimoine de ce territoire, à réduire la consommation d'espaces en extension urbaine et à éviter la multiplication des ruines préjudiciables à la qualité des sites. A contrario, on peut assister à un mitage contraignant pour l'activité agricole et la dispersion de l'habitat est préjudiciable à la mobilité. Il convient cependant de rappeler qu'en secteur rural, la voiture reste le moyen de déplacement le plus utilisé, que l'on habite en campagne ou dans un bourg, faute de solutions alternatives adaptées. **Au regard de tous ces éléments, des dispositions inscrites dans le règlement écrit et des précisions apportées dans le mémoire en réponse, la commission d'enquête estime que le traitement de cette problématique des changements de destination est cohérent avec les spécificités de ce territoire.**

CONCLUSION

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, auditions, observations regroupées par thèmes, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse…) permettent à la commission d'enquête de disposer d'éléments et d'informations suffisantes pour conclure et formuler séparément son avis sur le projet de PLU intercommunal du Pays de Meslay Grez et sur l'abrogation des cinq cartes communales.

Louverné, le 28 décembre 2020

Daniel BUSSON

Président de la commission d'enquête

Marcel THOMAS

Jean-Michel POTTIER

Membre de la commission d'enquête

Membre de la commission d'enquête

Annexe 1 : Notification SAGE Sarthe Aval

De : Anne-Sophie Saget - PAYS MESLAY GREZ [as.saget@paysmeslaygrez.fr]
Envoyé : vendredi 10 janvier 2020 12:07
À : Julie STEIN -SBS <julie.stein@bassin-sarthe.org>
Objet : PLUi CC du Pays de Meslay-Grez // Arrêt

Bonjour,
Tout d'abord, je vous souhaite une très belle année 2020 !
Le Conseil Communautaire dans sa séance du 10 décembre 2019, a procédé au bilan de la concertation et à l'arrêt du PLUi.
Vous trouverez ci-joint le lien de téléchargement https://urlz.fr/bjRP comprenant l'ensemble des documents constitutifs du PLUi arrêté

Restant à votre disposition,
Bien cordialement,



Annexe 2 : Désignation par le Tribunal Administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

28/01/2020

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

N°E20000014/44

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 23/01/2020, la lettre par laquelle le Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez (53).* » ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Daniel BUSSON, Cadre bancaire retraité, demeurant 9 rue Louis Montcalm à Louverné (53950), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : 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 3 : La présente décision sera notifiée au Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez et à Monsieur Daniel BUSSON.

Fait à Nantes, le 28/01/2020

Le Premier Vice-Président,

Jean-Marc GUITTET

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

09/03/2020

N°E20000014/44

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission

Vu enregistrées les 23 et 31 janvier, et le 6 mars 2020, les lettres par lesquelles le Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez (53), et l'abrogation des cartes communales en vigueur.* » ;

Vu la décision du 28/01/2020 du Premier Vice-Président du Tribunal par laquelle M. Daniel BUSSON a été initialement désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, et l'article R.123-5 du même code par lequel le Président du tribunal administratif désigne les membres d'une commission d'enquête en nombre impair ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Daniel BUSSON, Cadre bancaire retraité, demeurant 9 rue Louis Montcalm à Louverné (53950) ;

Membres titulaires :

Monsieur Jean BELLANGER, Fonctionnaire en retraite, demeurant 5 rue Jean de Bueil à Sainte-Suzanne (53270) ;

Monsieur Marcel THOMAS, Directeur Général des Services de Laval Agglomération en retraite, demeurant 9 rue Robert de Molesmes à Laval (53000).

En cas d'empêchement de Monsieur Daniel BUSSON, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Jean BELLANGER, membre titulaire de la commission.

ARTICLE 2 : 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 3 : La présente décision, qui annule et remplace la décision du 28/01/2020, sera notifiée au Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez, à Monsieur Daniel BUSSON, Président de la commission d'enquête, à MM. Jean BELLANGER et Marcel THOMAS, membres de la commission d'enquête.

Fait à Nantes, le 09/03/2020

Le Premier Vice-Président,

Jean-Marc GUITTET

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

16/07/2020

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

N°E20000014/44

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision de remplacement commissaire

Vu enregistrée le 09/07/2020, la lettre par laquelle le Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez (53) et l'abrogation des cartes communales.* » ;

Vu la décision du Premier Vice-Président du Tribunal en date du 09/03/2020 par laquelle les membres de la commission d'enquête ont été désignés, en l'occurrence M. Daniel BUSSON (Président), M. Jean BELLANGER et M. Marcel THOMAS, en qualité de commissaires enquêteurs pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus ;

Vu le courriel du 12 mai 2020 de M. Jean BELLANGER, membre de la commission d'enquête, qui indique au tribunal ne pas vouloir être maintenu en qualité de membre ;

Vu le courrier de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez en date du 09/07/2020 par laquelle il est demandé le remplacement de M. BELLANGER, membre de la commission d'enquête, qui a fait part de son souhait de se retirer de la commission d'enquête ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Michel POTTIER, Directeur des activités spécialisées de la Fédération de Crédit Mutuel Maine Anjou Basse-Normandie à la retraite, demeurant 7 rue Etienne Harding à Laval (53000), est désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour participer à la commission d'enquête désignée par la décision du 9 mars 2020 susvisée, en remplacement de Monsieur Jean BELLANGER.

1

ARTICLE 2 : En cas d'empêchement de M. Daniel BUSSON (Président de la commission d'enquête), la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Marcel THOMAS, membre de la commission.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, M. POTTIER est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur devra s'engager à respecter les consignes sanitaires qui seront définies par l'autorité organisatrice.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez, à Monsieur Daniel BUSSON, Président de la commission d'enquête, à Monsieur Marcel THOMAS et à Monsieur Jean-Michel POTTIER, membres de la commission d'enquête, ainsi qu'à Monsieur Jean BELLANGER.

Fait à Nantes, le 16/07/2020

Le Premier Vice-Président,

Jean-Marc GUITTET

2

Annexe 3 : Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-245300223-20200917-04A14092020-AI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 17/09/2020

PAYS DE MESLAY-GREZ

ARRETÉ

n° 04A14092020
du Registre des Arrêtés

OBJET : Communauté de Communes du Pays de MESLAY-GREZ - Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Mise à enquête publique du projet de PLU intercommunal

Le Président de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ,

Vu, le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-9 ;
Vu, le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 ;
Vu, le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-31 à L.153-33 ;
Vu, la délibération du conseil communautaire du 10 novembre 2015 fixant les modalités de collaboration avec les communes ;
Vu, la délibération du conseil communautaire du 22 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu, La délibération portant sur l'application des nouveaux articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal ;
Vu, les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein des conseils municipaux des communes membres et du conseil communautaire du 13 juin 2017 au 5 février 2018
Vu, la délibération du conseil communautaire du 10 décembre 2019 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal ;
Vu, la décision n° E20000014/44 du Président du Tribunal Administratif de Nantes du 16 juillet 2020 désignant une commission d'enquête ;
Vu, les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 : OBJET ET DATE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé, du samedi 3 octobre 2020 à 9h00 au mercredi 4 novembre 2020 à 17h30, à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez.

Le PLU intercommunal, document d'urbanisme intercommunal unique couvrant l'ensemble du territoire est appelé à se substituer à 9 PLU communaux, 2 POS communaux et à 5 cartes communales. Ainsi, l'enquête porte également sur l'abrogation de ces cartes communales.

Ce document de planification urbaine a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie futur des habitants de l'ensemble des 22 communes du territoire à l'horizon 2030.

ARTICLE 2 : LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- la délibération du conseil communautaire du Pays de MESLAY-GREZ du 10 décembre 2019 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme
- le projet de plan local d'urbanisme intercommunal notamment : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Règlement, l'évaluation environnementale et l'avis de de l'autorité environnementale
- les avis émis par les Personnes Publiques Associées.

- Un mémoire en réponse aux avis émis par l'Autorité Environnementale et les personnes publiques associées

ARTICLE 3 : ORGANISATION DE L'ENQUETE – DEMANDES D'INFORMATIONS PAR LE PUBLIC

L'autorité responsable du projet est la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ, établissement public de coopération intercommunale compétent dans les domaines concernés par la présente enquête.

Le siège de l'enquête publique est situé au pôle intercommunal à Meslay du Maine, siège de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ.

Toute information relative au dossier d'enquête peut être demandée par courrier à l'adresse suivante : CC Pays MESLAY-GREZ, Pôle intercommunal, 1 voie de la Guiternière, BP16, 53170 Meslay du Maine – par téléphone : 02 43 64 29 99 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@paysmeslaygrez.fr

ARTICLE 4 : LA COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Afin de conduire l'enquête publique, M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes a, par décision n°E20000014/44 en date du 16 juillet 2020, désigné pour constituer la commission d'enquête :

- Président : **Monsieur Daniel BUSSON**, cadre bancaire retraité,

- Membres titulaires :
  - **Monsieur Jean-Michel POTTIER**, cadre bancaire retraité,
  - **Monsieur Marcel THOMAS**, Directeur Général des Services en retraite,

En cas d'empêchement de Monsieur **Daniel BUSSON**, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur **Marcel Thomas**, membre de la commission.

ARTICLE 5 : LA PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La publicité de l'enquête publique répondant aux dispositions de l'article R123-11 du Code de l'environnement sera réalisée dans les formes suivantes :

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'exécution de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans trois journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (Ouest France, le Courrier de la Mayenne, le Haut Anjou).

- Cet avis sera, dans les mêmes conditions de délai et de durée, affiché au pôle intercommunal, siège de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez et dans chacune des mairies du territoire.

- Il sera également publié sur le site internet de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ : http://www.paysmeslaygrez.fr/

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.
Ces mesures de publicité réglementaires prévues par le Code de l'environnement seront complétées par des affichages complémentaires et par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ et par les communes membres.

ARTICLE 6 : LES FORMES ET SUPPORTS DE L'ENQUETE PUBLIQUE – L'ACCES AU DOSSIER

Le dossier d'enquête pourra être consulté en ligne par le public sur le site internet https://www.registre-numerique.fr/plui-pays-meslay-grez. Il pourra être consulté depuis le 1er jour de l'enquête à 9h et jusqu'au dernier jour de l'enquête 17h30.

Un poste informatique sera tenu à disposition du public au siège de l'enquête, au pôle intercommunal à Meslay du Maine durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture habituels. Le public pourra y consulter le dossier d'enquête en version dématérialisée.

Un dossier d'enquête complet sur support papier pourra également être consulté par le public pendant la durée de l'enquête, au pôle intercommunal, siège de l'enquête, 1 voie Guiternière, 53170 Meslay du Maine, et à la mairie de Meslay du Maine, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Un dossier synthétique sera également disponible dans chacune des mairies des autres communes, lequel sera constitué des documents se rapportant plus spécifiquement à la commune.

Un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par un membre de la commission d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique, permettra au public, sur ces mêmes lieux, de consigner ses observations et propositions.

ARTICLE 7 : PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête publique, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qu'elle tiendra dans les mairies de chaque commune membre de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ, aux lieux, jours et heures ci-après :

Communes	Lieux de mise à disposition	Jours et heures d'accès au dossier d'enquête	Permanences de la commission d'enquête
ARQUENAY	1 place de l'église	Lundi et jeudi : 9h15-12h30 / 14h15-17h30 Vendredi : 9h15-12h30 / 14h15-18h	Vendredi 9 octobre : 15h-18h
[illegible]	Le Bourg	Lundi et jeudi : 9h-12h30 / 14h-17h	Lundi 26 octobre : 9h30-11h30
BAZOUGERS	rue du Château	Lundi – mardi – jeudi – vendredi : 9h30-12h30 / 17h-18h Mercredi et samedi : 9h-12h	Samedi 24 octobre : 9h-12h
[illegible]	Le Bourg	Mardi – jeudi : 8h30-12h30 / 13h15-17h15 Vendredi : 8h30-15h30	Vendredi 30 octobre : 9h30-11h30
BOUERE	2 rue des Sercies	Lundi – mardi – jeudi – samedi : 9h-12h Vendredi : 9h-12h / 13h30-17h30	Samedi 17 octobre : 9h-12h
[illegible]	1 place de la mairie	Mardi – Mercredi : 8h30-12h30 Vendredi : 8h30-12h30 / 13h30-17h30	Vendredi 16 octobre : 9h30-11h30
[illegible]	route de Preaux	Mardi – jeudi – vendredi : 9h-12h30 / 14h-17h	Vendredi 23 octobre : 9h30-11h30
[illegible]	rue de la mairie	Lundi – mercredi et vendredi : 9h-12h Mardi et jeudi : 9h-12h / 14h-17h Samedi : 8h30-11h30	Samedi 31 octobre : 8h30-11h30
[illegible]	1 rue du Pont	Lundi et jeudi : 9h-12h45 Vendredi : 9h30-12h45 / 14h-17h30	Vendredi 23 octobre : 14h30-17h30
LA CROPTE	Le Bourg	Lundi et jeudi : 8h30-12h30 / 13h30-17h Vendredi : 13h30-18h	Lundi 19 octobre : 9h30-11h30
[illegible]	3 rue de Lin	Lundi : 8h30-11h45 / 13h30-18h Mardi : 8h30-11h45 Vendredi : 8h30-11h45 / 13h30-17h	Lundi 5 octobre : 14h-18h
[illegible]	25 place du Buaret	Mardi et jeudi : 9h-12h30 Vendredi : 9h-12h30 / 13h30-18h30	Vendredi 16 octobre : 14h30-18h30
[illegible]	9 place de l'église	Lundi – mercredi et jeudi : 8h30-12h Mardi et vendredi : 8h30-12h / 13h30-18h	Lundi 5 octobre : 9h-12h
MESLAY DU MAINE	10 avenue de l'Hôtel de Ville	Lundi et mardi : 8h30-12h / 13h30-18h Mercredi : 8h30-12h Jeudi : 8h30-12h / 14h-18h Vendredi : 8h30-12h / 13h30-17h Samedi 10/10 et 24/10 : 9h-12h	Samedi 10 octobre : 9h-12h Lundi 26 octobre : 14h-18h
PREAUX	route de Château le Roi	Mardi : 8h30-12h30 / 13h30-17h30 Vendredi : 8h30-12h	Mardi 15 octobre : 9h30-11h30
[illegible]	8 rue du Calvaire	Mardi : 9h-12h Jeudi : 14h-17h30	Jeudi 22 octobre : 14h30-17h30
SAINT BRICE	11 rue de l'église	Jeudi : 9h-12h / 14h-18h Vendredi : 14h-17h	Jeudi 15 octobre : 15h-18h
SAINT CHARLES LA FORET	route de Ruillé-Froid-Fonds	Lundi – mardi – jeudi et vendredi : 9h-12h30 / 14h-17h Mercredi : 9h-12h30	Lundi 12 octobre : 9h30-11h30
SAINT DENIS DU MAINE	5 place de l'église	Lundi – mardi et jeudi : 9h-12h / 14h-17h	Lundi 2 novembre : 9h30-11h30
SAINT LOUP DU DORAT	1 rue Principale	Mardi : 9h-12hVendredi : 9h-12h / 14h-17h	Vendredi 9 octobre : 9h30-11h30
VAL DU MAINE	Place Tronsmoard - Ballée	Lundi – vendredi et samedi : 9h-12h15 / 14h-17h Jeudi : 9h-12h15	Lundi 19 octobre : 15h-18h (salle multi-activités)
[illegible]	7 rue Saint Martin	Lundi – mardi – jeudi et vendredi : 9h-12h15 Mercredi : 9h-12h15 / 14h-17h 1er Samedi du mois : 9h-12h15	Samedi 3 octobre : 9h-12h
[illegible]	1 voie de la Boterdière	Lundi – mardi – mercredi – jeudi – vendredi : 9h-12h / 13h30-17h30	Mercredi 4 novembre : 13h30 - 17h30

En raison de la crise sanitaire actuelle, les personnes qui se présenteront à ces permanences devront respecter le protocole sanitaire qui sera affiché à l'entrée des locaux.
De plus, une **permanence téléphonique** sera assurée par la commission d'enquête le **mercredi 28 octobre 2020, de 9h à 12h** suivant les modalités ci-après :

- Les personnes souhaitant être contactées par un commissaire enquêteur devront s'inscrire préalablement auprès de la communauté de communes en appelant le numéro 02 43 64 29 99 ;
- Un des commissaires enquêteurs les rappellera alors durant la plage horaire mentionnée ci-dessus ; ces personnes devront prendre leurs dispositions pour être joignables durant cette tranche horaire.

ARTICLE 8 : MODALITES SELON LESQUELLES LE PUBLIC POURRA PRESENTER SES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :
- sur les registres papier mis à la disposition du public au pôle intercommunal, 1 voie de la Guiternière, 53170 Meslay du Maine et dans chaque mairie des communes membres de la communauté de communes du Pays de Meslay Grez et dans les conditions d'accès mentionnées à l'article 7,
- par voie postale, dans un courrier adressé au Président de la commission d'enquête publique relative au PLU intercommunal, au siège de l'enquête publique : Pôle intercommunal, 1 voie de la Guiternière, BP 16 53170 MESLAY DU MAINE,
- sur le registre numérique accessible sur le site dédié au PLUi à l'adresse internet suivante : https://www.registre-numerique.fr/plui-pays-meslay-grez

- par courrier électronique, à l'adresse mail suivante : plui-pays-meslay-grez@mail.registre-numerique.fr Les pièces jointes ne devront pas dépasser 10 Mo. Il sera possible de transmettre les observations en plusieurs mails numérotés et bien identifiés afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriers électroniques précédents.

- lors des permanences de la commission d'enquête.

Les observations et propositions du public formulées par voie électronique, sur les registres papier et par courriers papier seront versées et consultables en ligne sur le site internet dédié au PLUi : https://www.registre-numerique.fr/plui-pays-meslay-grez

Pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête, soit du 3 octobre 2020 à 9h00 au 4 novembre 2020 à 17h30.

ARTICLE 9 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1er, les registres seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête.

Dans le délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête, le Président de la commission d'enquête rencontrera les représentants de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ pour leur communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ disposera ensuite d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

ARTICLE 10 : RAPPORT ET CONCLUSIONS

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, la commission d'enquête fera parvenir au Président de la communauté de communes du Pays de MESLAY GREZ les exemplaires du dossier de l'enquête, les registres et les pièces annexées, ainsi qu'un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Elle consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera adressée simultanément au Préfet du département de la Mayenne et au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 11 : CONSULTATION PAR LE PUBLIC DU RAPPORT ET DE CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ adressera une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête à la mairie de chacune des communes membres, pour qu'ils y soient tenus à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dans les mêmes conditions de délai sur le site internet de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ : http://www.paysmeslaygrez.fr/

ARTICLE 12 : LES DECISIONS AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête, après que des modifications aient été éventuellement apportées au dossier, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, objet de la présente enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire du Pays de MESLAY-GREZ.

ARTICLE 13 : EXECUTION DU PRESENT ARRETE

Le Président de la commission d'enquête publique et Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera notifié au Préfet de la Mayenne et affiché pendant un mois au siège de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ et dans la mairie de chacune des communes membres.
Il sera en outre publié au Recueil des actes administratifs de de la communauté de communes du Pays de MESLAY-GREZ.

Fait à Meslay du Maine, le 14 septembre 2020
Le Président,

Jacky CHAUVEAU

