

Annexe 2 à la délibération du conseil municipal en date du 18 avril 2024

Synthèse des avis joints au dossier d'enquête publique et réponses apportées par la commune de la Roche Neuville

Emetteur de l'avis	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses apportées par la commune et explications
> INAO Avis favorable Courrier du 26 septembre 2023			
> Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire Avis favorable > Courrier du 13 octobre 2023			
> Conseil Régional des Pays de la Loire Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)			
> Chambre des Métiers et de l'Artisanat Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)			
> Chambre de Commerce et d'Industrie Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)			
> SAGE de la Mayenne Avis réputé favorable sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)			
> Communes limitrophes de Château-Gontier en Mayenne, Houssay, Quelaines St-Gault, Peuton, Marigné-Peuton, Fromentières, Villiers-Charlemagne Avis réputés favorables sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)			
> Chambre d'Agriculture de la Mayenne Avis favorable avec remarque : Courrier du 11 septembre 2023	Changement de destination	Demande de respect d'une distance de 125 mètres entre les bâtiments identifiés pour changer de destination et les bâtiments d'exploitation agricole	Cette demande, également formulée par la CDPENAF, est prise en compte dans le cadre des bâtiments identifiés par le PLU approuvé.
> Conseil départemental de la Mayenne Avis favorable avec remarques : Courrier du 25 octobre 2023	Emplacement réservé	Demande de suppression de l'emplacement réservé n°2 destiné à l'aménagement de la RD1 entre Loigné sur Mayenne et Château-Gontier en Mayenne, les travaux ayant débuté et la maîtrise foncière du projet étant assurée.	Le PLU approuvé prend en compte la demande du département et l'emplacement réservé n°2 est supprimé.
	Documents graphiques	Demande de prise en compte des aménagements réalisés en bordure de la RD1 pour ajustement des documents graphiques notamment en matière de protection du patrimoine naturel et paysager.	Un travail de vérification a été réalisé afin de s'assurer qu'aucune mesure de protection des éléments du patrimoine naturel (haies) ne sera incluse dans les espaces destinés à l'aménagement de la RD1.
> CDPENAF Avis favorable avec recommandations :	Changement de destination	Pour les bâtiments pouvant changer de destination, demande : - d'application d'un périmètre de 125 mètres autour des bâtiments d'agricole d'élevage,	Conformément à la demande de la CDPENAF : - le périmètre de 125 mètres autour des bâtiments agricoles d'élevage est appliqué. - le rapport de présentation, dans sa partie « Justifications », intègre une fiche détaillée de chaque bâtiment localisant le bâtiment, l'identifiant par une photo et précisant les critères appliqués pour justifier son identification

Séance du 14 septembre 2023		- d'intégration, dans le rapport de présentation, d'une liste détaillée des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination et précisant les critères appliqués.																											
<p>➤ Communauté de communes du Pays de Château-Gontier</p> <p>Avis favorable sous réserve de compléments et modifications demandés + note de proposition de modifications du règlement écrit :</p> <p>Courrier du 24 octobre 2023</p>	<p>Objectifs démographiques</p>	<p>Invitation à réduire l'objectif démographique figurant dans le PADD et le fixer à 1350 habitants pour être cohérent avec l'objectif de croissance retenu de 1% par an</p>	<p>Comme présenté dans le tableau ci-dessous, l'objectif de 1% de croissance démographique annuelle permettrait d'atteindre 1368 habitants en 2033 (échéance du PLU). L'objectif démographique fixé dans le PADD (entre 1350 et 1400 habitants à l'horizon 2033) est donc cohérent et la commune fait le choix de maintenir cet objectif au sein du PADD.</p> <table border="1" data-bbox="1427 365 2807 512"> <thead> <tr> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> <th>2032</th> <th>2033</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1214</td> <td>1226</td> <td>1238</td> <td>1251</td> <td>1263</td> <td>1276</td> <td>1289</td> <td>1302</td> <td>1315</td> <td>1328</td> <td>1341</td> <td>1354</td> <td>1368</td> </tr> </tbody> </table>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	1214	1226	1238	1251	1263	1276	1289	1302	1315	1328	1341	1354	1368
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033																
	1214	1226	1238	1251	1263	1276	1289	1302	1315	1328	1341	1354	1368																
	<p>Projets de développement résidentiel</p>	<p>Invitation à tenir compte, dans les projections et dans la traduction des projets de la commune, du potentiel de logement, même a minima, qui pourraient être créés suite à des changements de destination et de réduire proportionnellement d'autant les surfaces de projets à vocation résidentielle identifiées.</p>	<p>Concernant l'intégration des bâtiments pouvant changer de destination dans l'évaluation de la réponse aux besoins en logements de la commune, il est possible d'évaluer que 10% des bâtiments identifiés changeront réellement de destination durant les 10 années à venir soit 4 à 5 bâtiments concernés.</p> <p>Toutefois, il convient de rappeler que :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'objectif du dispositif du changement de destination mis en place dans le cadre du PLU n'est pas de répondre aux besoins en logements de la commune mais de permettre, par la valorisation, la préservation du bâti rural patrimonial. compte tenu de l'attractivité touristique du territoire, le changement de destination peut être exercé afin de permettre la création de gîtes touristiques (les gîtes ruraux relèvent de la sous-destination « habitation »), qui ne permettront pas de répondre aux besoins en logements de la commune. <p>Pour rappel, dans le PLU de Loigné sur Mayenne, 26 bâtiments avaient été identifiés comme pouvant changer de destination. Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2017, seul un bâtiment a changé de destination.</p>																										
	<p>Projets de diversification de l'offre de logements</p>	<p>Suggestion de ne pas focaliser le projet du secteur de la Roche de Maine sur une offre uniquement dédiée aux seniors mais plutôt envisager une opération réservée à l'accueil de logements de petite taille qui pourraient répondre aux besoins d'une population plus large, sans pour autant s'opposer, à terme, à un projet uniquement dédié aux seniors.</p>	<p>L'OAP mise en place sur le secteur de la rue de la Roche de Maine ne vise pas exclusivement la production de logements pour personnes âgées. Elle programme avant tout la réalisation de 8 logements locatifs sociaux dont des logements adaptés pour les personnes âgées. Ainsi et même si l'opération a été initialement envisagée en vue de répondre aux besoins de logements des personnes âgées, le nombre de ces logements sera déterminé lors de la phase opérationnelle et les 8 logements locatifs sociaux à créer ne seront pas nécessairement exclusivement des logements adaptés pour personnes âgées.</p> <p>La commune précise qu'elle souhaiterait, dans le cadre de l'OAP de la rue de la Roche de Maine, modifier la référence aux logements adaptés pour personnes âgées pour la remplacer par la terminologie « habitat inclusif », plus large.</p>																										
<p>Projet de développement économique</p>	<p>Précision que la Communauté de communes ne peut s'engager sur la concrétisation du projet d'extension de la zone d'activités de Loigné, la commune ayant déjà bénéficié de l'aménagement de la 1^{ère} tranche et le SCOT définissant une surface maximale de 15 ha pour la période 2018-2028 sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Par ailleurs, la Communauté de communes réitère ses inquiétudes concernant le choix du site de développement, notamment par rapport aux risques de nuisances qui pourraient impacter les zones résidentielles voisines.</p>	<p>Concernant le site de développement de la zone d'activités, la commune prend acte de la position de la Communauté de communes concernant l'absence de garantie de l'aménagement de ce secteur au regard des surfaces déjà aménagées sur le territoire. Pour autant, elle souhaite maintenir ce potentiel de façon à pouvoir répondre rapidement aux besoins d'installations des artisans, dans l'hypothèse où l'aménagement de la zone pourrait s'envisager à long terme, dans un cadre concerté avec l'ensemble des communes de la Communauté de communes.</p> <p>Pour le choix du site, sur les arrières de la zone existante, ce choix a été réalisé pour éviter un développement en linéaire de la RD1, qui aurait certes permis de limiter les nuisances potentielles pour les habitations mais aurait eu un impact fort sur le paysage de l'entrée de bourg. Pour prendre en compte ce potentiel de nuisances, il conviendra, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone puis lors de la commercialisation, de veiller à la nature des activités susceptibles de s'implanter pour que ces activités restent compatibles avec la proximité d'habitations notamment en lisière nord de la zone.</p>																											
<p>Annexe : proposition de modifications du règlement écrit</p>	<p><u>Articles 1 des zones A, N, Aeq et Nt2</u></p> <p>Proposition de compléter la rédaction de ces articles en précisant si la distance à respecter entre les constructions nouvelles (annexes, piscines, nouvelles constructions dans les STECAL) et les constructions existantes doit l'être en tout point ou pas.</p> <p><u>Articles 3 – Hauteurs</u></p> <p>La règle laissant penser que les toitures-terrasses sont interdites, invitation à modifier la rédaction pour faire</p>	<p>Le règlement est complété conformément à la demande pour préciser que la distance applicable entre les constructions nouvelles et les constructions existantes s'entend comme une distance applicable entre les points les plus proches de la construction existante et de la construction à réaliser</p> <p>La rédaction relative à la hauteur des constructions est modifiée et complétée pour faire référence, en complément des notions d'égout du toit et de faîtage, à la notion de sommet de l'acrotère.</p>																											

	<p>référence au point le plus haut du bâtiment ou à évoquer en complément des notions d'égout du toit ou de faîtage la notion de sommet de l'acrotère.</p> <p><u>Zones UA et UB – construction de la sous-destination « industrie »</u> Suggestion de ne pas autoriser, de manière générale, les nouvelles constructions à destination d'industrie en zone UA, UB et 1AUh mais d'autoriser uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions « industrie » dans la zone UA de St-Sulpice si elles correspondent à une activité relevant des Métiers d'Art - L'évolution des constructions existantes « industrie » dans les zones UA et UB. <p><u>Articles 4 et panneaux photovoltaïques</u> Suggestion de ne pas imposer que les panneaux photovoltaïques installés en toiture soient intégrés à la toiture et ne fassent pas saillie, cette disposition risquant de faire obstacle à ce type de travaux.</p>	<p>La commune accède à la suggestion de la Communauté de communes. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdites les nouvelles constructions à destination d'industrie en zone UA, UB et 1AUh, - Dans la zone UA de St-Sulpice, sont autorisées les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « industrie » sous réserve qu'elles correspondent à une activité relevant des Métiers d'Art - Dans les zones UA et UB, sont autorisées la reprise et l'évolution des constructions existantes relevant de la sous-destination « Industrie » sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risque incompatibles avec la proximité d'habitations et dans une limite d'extension de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. <p>Il est rappelé que les constructions « industrie » sont autorisées dans la zone UE couvrant la zone d'activités de Loigné sur Mayenne.</p> <p>La commune souhaite pouvoir favoriser la mise en place des panneaux photovoltaïques et souhaite, en conséquence, supprimer l'obligation qu'ils soient intégrés à la toiture et ne fassent pas saillie. Il est toutefois précisé qu'il s'agit d'une demande récurrente de l'Architecte des Bâtiments de France, les deux bourgs étant couverts par des périmètres de protection des monuments historiques.</p>
<p>➤ Etat Avis favorables sous réserve Courrier du 23 octobre 2023</p>	<p>Prise en compte de la gestion économe de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de mise en adéquation de tous les chiffres des objectifs de production de logements entre toutes les pièces du PLU (PADD, rapport de présentation, OAP) pour une meilleure compréhension du projet communal - Demande d'intégration de fiches d'identification de chaque bâtiment pouvant changer de destination au sein du rapport présentation - Demande de comptabilisation de la surface des STECAL dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Les documents du PLU sont repris pour mieux mettre en adéquation les différents chiffres relatifs à l'habitat. - Cette demande également formulée par la CDPENAF est prise en compte et le rapport de présentation est complété en ce sens. - Plusieurs des STECAL sont aujourd'hui entièrement construits et/ou artificialisés. Le choix a été fait de comptabiliser dans la consommation d'espaces uniquement les STECAL qui vont induire une réelle suppression d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La commune souhaite maintenir cette position, au plus près de la réalité du terrain.
	<p>Prise en compte de la mixité sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande d'intégration dans le règlement des objectifs de mixité sociale définis dans certaines OAP. 	<p>Pour prendre en compte cette demande, il est proposé de compléter le règlement (articles 2) pour rappeler l'existence d'objectifs de mixité sociale dans certains secteurs soumis à OAP sans pour autant reprendre les chiffres définis. Il s'agit en effet de conserver la souplesse de mise en œuvre des objectifs de construction offerte par les OAP, souplesse qui disparaîtrait si ces objectifs étaient inscrits dans le règlement écrit, le règlement imposant un respect strict des objectifs qu'il définit.</p>
	<p>Prise en compte des enjeux environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande que les mesures de compensation en cas d'atteinte aux haies et zones humides protégées soient renforcées notamment en différenciant les secteurs à enjeux sur lesquels des coefficients de replantations des haies mériteraient d'être doublés ou triplés. - Demande qu'une attention particulière soit apportée au règlement littéral quant aux possibilités de suppression de haies dans le cadre des besoins des exploitations agricoles. - Demande d'intégration des zones humides présentant de grandes étendues (exemple au lieu-dit « le Pinson ») en zone naturelle N 	<p>Concernant les haies protégées, il est proposé de renforcer les mesures réglementaires en cohérence avec les observations formulées par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour les haies soumises à protection stricte, la réglementation déjà inscrite au PLU prévoit une suppression seulement lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie et sous réserve d'une replantation, sur place, des arbres ou linéaires d'arbres supprimés. Cette règle étant d'ores et déjà très stricte et permettant de préserver l'intégrité des haies à enjeux forts, il est décidé de la maintenir en l'état. ➤ Pour les haies non soumises à protection stricte, il est proposé de rédiger la nouvelle réglementation ainsi : <i>La suppression d'une haie protégée est interdite. Sous réserve du respect de la démarche « éviter, réduire, compenser », cette suppression peut être admise de manière dérogatoire :</i> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas de création d'un nouvel accès, limité à un accès par unité foncière et à 10 mètres de longueur maximum, - dans le cas de création de passage de voies nouvelles, - pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole, - lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie, - pour les besoins de l'activité agricole, dans le cas d'un regroupement de parcelles, dans la limite d'un accès d'une longueur maximale de 10 mètres entre les parcelles. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) d'un linéaire équivalent à celui supprimé et d'intérêt environnemental équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « corridor bocager à conforter ».

	<ul style="list-style-type: none"> - Dans l'OAP « Continuités écologiques », concernant la sous-trame aquatique, suggestion de ne pas faire mention de l'interdiction de comblement des plans d'eau afin de ne pas faire obstacle à des projets visant l'effacement de plans d'eau ou la déconnexion de plans d'eau du réseau hydrographique qui peuvent être quelquefois bénéfiques dans le cadre de l'amélioration de la qualité des eaux - Demande d'intégration dans le règlement des dispositions de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. - Demande d'éviter l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm du cœur de bourg de Loigné sur Mayenne, celle-ci étant concernée pour près des 2/3 par une zone humide fonctionnelle - Suggestion du rappel des conditions d'usage des eaux de pluie collectées à l'aval des toitures conformément à l'arrêté du 21 août 2008 	<p>En complément, il est rappelé que l'ensemble de la trame bocagère est protégé dans le cadre du PLU de la commune de Neuville et, pour faire référence à l'avis de l'Etat, il n'existe pas de haies non retenus et protégées dans le cadre du PLU.</p> <p>Par ailleurs, les OAP ne définissent pas de haies à créer dont le tracé pourrait être reporté sur les plans de zonage en vue d'identifier des linéaires de haies à renforcer ou à restaurer. Elles identifient des haies existantes exclusivement, lesquelles sont protégées dans le cadre du PLU.</p> <p>Il est, en outre, proposé, d'intégrer une orientation au sein de l'OAP « Continuités écologiques » visant à demander que, dans le cadre de projet de suppression d'une haie ou d'une portion de haie, un inventaire des arbres présentant des traces de la présence d'insectes saproxyliques soit réalisé et que, le cas échéant, le projet soit revu pour préserver les arbres à enjeux identifiés.</p> <p>Concernant les zones humides, les plus larges d'entre elles actuellement localisées en zone agricole A du PLU seront intégrées en zone N pour mieux garantir leur protection (secteur du Pinson notamment).</p> <p>La demande de l'Etat est prise en compte dans le cadre du PLU approuvé.</p> <p>Le règlement de la zone N est complété conformément à la demande de l'Etat. Toutefois, pour éviter tout risque d'incompatibilité entre le règlement du PLU et la loi si celle-ci venait à être modifiée à l'avenir, il est décidé de faire référence uniquement aux articles concernés du code de l'environnement et non d'intégrer directement les dispositions de ces articles directement dans le règlement.</p> <p>Suite à la réunion d'échanges avec l'Etat et la Communauté de communes le 25 mars, il est décidé de réduire l'emprise de la zone 2AUm sur une surface d'environ 3000m² permettant de limiter les atteintes à la zone humide identifiée sur ce secteur. La commune souhaite toutefois maintenir le potentiel d'urbanisation à long terme de ce secteur stratégique près du cœur de bourg de Loigné sur Mayenne et de l'opération destinée à la création d'un habitat adapté aux personnes âgées. Les compensations à mettre en œuvre dans le cadre de l'atteinte à la zone humide ont déjà été étudiées et envisagées par la commune au travers de la restauration d'une zone humide dégradée dans le même bassin versant.</p> <p>Le règlement du PLU est complété pour intégrer le rappel suggéré par l'Etat dans son avis.</p>
<p>Risques et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Demande de faire référence au PGRI approuvé le 15 mars 2022 dans le rapport de présentation - Recommandation de précision concernant l'existence d'une ligne haute tension à l'ouest du territoire et d'éviter l'implantation de nouveaux établissements sensibles à proximité de ces ouvrages HT. - Demande de modification de la référence de l'arrêté du 2 mai 2022 portant création des secteurs d'information sur les sols en remplacement de celui du 17 décembre 2019 annexé au PLU. - Rappel que les aménagements à prévoir sur le secteur Ner dans le cadre de la réalisation de constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables photovoltaïques nécessiteront des investigations complémentaires du sol pour étudier la compatibilité entre l'usage envisagé et l'état du sol comme le prévoit les arrêtés préfectoraux du 17/12/2019 et du 2/05/2022 	<p>Le rapport de présentation est complété pour rappeler l'existence du PGRI Loire-Bretagne et ses dispositions avec lesquelles le PLU doit être compatible.</p> <p>Le rapport de présentation rappelle l'existence de la ligne HT. Il est toutefois précisé que cette ligne haute tension est localisé à l'écart des zones habitées les plus denses (bourgs) et qu'en conséquence, aucun établissement sensible n'est localisé aux abords immédiat de cet ouvrage.</p> <p>Les références de l'arrêté sont modifiées dans le rapport de présentation ainsi que dans les annexes du PLU.</p> <p>Le règlement du secteur Ner est complété pour faire référence aux arrêtés préfectoraux du 17 décembre 2019 et du 2 mai 2022 concernant les investigations à mener sur ces sites pour s'assurer de la compatibilité entre l'usage envisagé et l'état du sol.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Demande de complément dans le préambule de la zone N concernée par le risque d'inondation pour mentionner de se référer aux dispositions du règlement du PPRI - Dans les annexes du PLU, demande d'intégration d'un plan regroupant l'ensemble des contraintes s'appliquant sur le territoire et qui ne sont pas déjà reportées sur le plan des servitudes ou le plan réglementaire. 	<p>Le règlement de la zone N, dans son article N1, précise bien que pour les secteurs d'inondation, il est nécessaire de respecter les dispositions mentionnées à l'article 4 « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». Cet article rappelle l'obligation d'adapter le règlement du PPRI.</p> <p>Les annexes sont complétées par un plan des contraintes existantes sur le territoire faisant apparaître les sites d'activités agricoles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les sites pollués ou potentiellement pollués.</p>
Observations complémentaires	L'Etat formule un certain nombre d'observations complémentaires formulant des manques, anomalies ou erreurs repérés au sein des différentes pièces du PLU qu'il convient de rectifier ou de compléter.	<p>D'une manière générale, l'ensemble des observations formulées par l'Etat dans cette note complémentaire sont prises en compte.</p> <p>Plus spécifiquement et concernant certaines de ces demandes, il est précisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour les extensions des habitations en zone A et N, en complément du ratio de 50%, le règlement est complété pour préciser que ces extensions sont, dans tous les cas, limitées à 70m². ➤ Concernant les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique, il est proposé de les réglementer de la manière suivante dans le règlement des zones UB et 1AUh : <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'une clôture opaque, la hauteur sera limitée à 1,6 m maximum • Pour les autres dispositifs (haies, grillage, dispositif à claire-voie), la hauteur sera limitée à 1,8m maximum. ➤ Une disposition est introduite dans le règlement concernant les règles relatives au stationnement de façon à inciter à leur mutualisation dans les zones urbaines et à urbaniser.
<p>➤ MRAE Avis n°2023-7247 du 27 octobre 2023</p>	Diagnostic socio-économique du territoire	<p>La commune précise tout d'abord que le diagnostic socio-économique réalisé sur le territoire communal s'appuie sur des données vérifiables provenant de sources incontestables (INSEE, Etat, etc.).</p> <p>L'analyse du rythme de construction observée sur la commune en 2021 et 2022 permet de démontrer que la dynamique d'attractivité du territoire s'est maintenue sur cette période avec une commercialisation rapide du lotissement du Stade 4. Il n'est toutefois pas possible d'évaluer avec certitude les incidences démographiques de ces nouvelles constructions, l'accueil d'habitants dans le cadre des nouveaux logements pouvant être affecté par ailleurs par le départ d'habitants depuis des logements existants (enfants quittant le foyer familial, etc.). Le rythme a ralenti en 2022 du fait de l'absence de foncier disponible dans l'attente de l'aménagement de la 1ère tranche du lotissement de la Pièce Martin. Suite à cet aménagement, 3 options ont été posées pour l'acquisition de lots et 3 logements vont être réalisés par Mayenne Habitat. Il convient d'y ajouter 1 lot commercialisé à l'espace Ferdinand Barais et sur le secteur de la Grande Maison, 1 option posée pour un lot et la programmation de 2 logements réalisés par Mayenne Habitat.</p> <p>La construction se poursuit donc sur le territoire.</p> <p>Concernant les activités existantes, une cartographie de localisation des activités présentes sur le territoire (dans et hors des bourgs) est présentée en page 36 du rapport de présentation. Elle montre qu'une large partie des activités est concentrée dans les bourgs mais que quelques activités sont également présentes en campagne.</p> <p>Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, l'observatoire national ne fournit que des données chiffrées à l'échelle de chaque commune sans que ces données ne soient localisées, pour des raisons de confidentialité. Il n'est donc pas possible de réaliser une cartographie des espaces consommés durant la décennie de référence 2011-2021. Ces données chiffrées constituent pour autant la donnée de référence retenue dans le cadre de l'application de la loi Climat et Résilience.</p>
Choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement	<p>La MRAE recommande de compléter la justification des choix ayant présidé à l'établissement du projet de PLU, notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présentation d'éventuels scénarios alternatifs au projet de PADD et de sites alternatifs à ceux retenus pour l'ouverture à l'urbanisation. - la clarification des valeurs utilisées pour justifier les besoins en logements, et la recherche de modération de consommation d'espace qui leur est associée. 	<p>Concernant la présentation de scénarios alternatifs, il est rappelé que l'élaboration du PLU de la Roche Neuville est cadré par les orientations du SCOT du Pays de Château-Gontier, qui pose des principes clairs concernant les choix en matière de développement urbain et économique (recherche prioritaire des potentialités de densification, développement en continuité des espaces urbanisés) comme expliqué en page 187 du rapport de présentation. Dès lors, la marge de manœuvre de la commune pour imaginer des scénarios alternatifs est très limitée.</p> <p>S'agissant de scénarios alternatifs, un scénario d'étude a porté sur l'hypothèse d'un développement de l'habitat au travers de la densification de certains hameaux. Toutefois, ce scénario a été écarté par les élus. S'il permettait potentiellement de réduire les surfaces à urbaniser en extension des bourgs, un tel scénario ne paraît pas cohérent au regard de la volonté de la commune de maîtriser les contraintes pesant sur l'activité agricole et de modérer les besoins de déplacements automobiles de la population (une implantation dans un hameau induit un usage plus systématique de la voiture individuelle).</p> <p>Concernant le choix des secteurs d'urbanisation future pour l'habitat, il est possible de préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour Loigné sur Mayenne : <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'un développement vers l'ouest de l'agglomération de Loigné a été exclu au regard du diagnostic agricole qui a mis en avant des enjeux agricoles plus forts comparativement aux secteurs retenus notamment à l'est du bourg,

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'un développement au sud-ouest, sur les arrières des constructions de la rue en raison de la présence d'un fond de vallon et de zones humides ➤ qu'un développement au sud-est a été écarté en raison de la présence d'une activité. • Pour St-Sulpice : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un développement vers le nord a été exclu considérant la sensibilité patrimoniale et paysagère de ces parcelles offrant des covisibilités avec le patrimoine bâti et végétal protégé du château de la Rongère, ➤ Le développement a été défini pour insérer l'urbanisation dans la trame du bourg en prenant en compte la situation en promontoire du bourg et en cherchant à limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage (zone 1AUh en appui de l'urbanisation existante et de haies permettant l'intégration du bâti, zone 2AUh située en arrière de l'urbanisation existante et, par le jeu du relief et de la végétation, invisible depuis les points de vue lointains. <p>Concernant la justification des 45 bâtiments retenus comme pouvant changer de destination, des éléments sont apportées en page 214 du rapport de présentation, qui démontrent que l'identification s'appuie sur des critères objectifs, garants d'un traitement équitable de l'ensemble des administrés. Conformément à la demande de la CDPENAF, ces justifications seront complétées par une présentation de chacun des bâtiments identifiés suite à l'enquête publique.</p> <p>Il est rappelé que l'identification sur les plans de zonage du PLU ne constitue pas à lui seule une autorisation pour le changement de destination, ce changement de destination étant soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (en zone A) ou de la CDNPS (en zone N) comme rappelé par le règlement applicable au sein de ces zones.</p> <p>Concernant la clarification des besoins en logements et des valeurs retenues, comme explicité précédemment, l'évaluation des besoins en logements pour les années à venir se base sur des données fiables. En matière démographique, les dernières données disponibles sont celles de la période 2014-2020. Dans le tableau présenté en page 179 du rapport de présentation, le nombre de 25 logements réalisés sur la période 2020-2022 correspond au nombre de logements créés sur la commune durant cette période et vérifiable par ailleurs à la page 27.</p> <p>La projection porte sur la période 2020-2033 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2020 correspondant à l'année de référence pour les données démographiques INSEE au moment de l'arrêt de projet (les chiffres 2021 de la population communale ont été publiés en décembre 2023 – 1214 habitants soit 1,08% de croissance par rapport à 2020), - 2033 correspond à la date d'échéance du PLU (durée de vie d'une dizaine d'années à partir de l'arrêt du projet) avec une population estimée à 1368 habitants (+1% par an à partir de 2020).
<p>Incidences notables, probables et mesures pour éviter, réduire et compenser</p>	<p>La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences probables sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU et, pour celles où des incidences potentielles sont identifiées, de développer une analyse aboutie, justifiant de la bonne mise en œuvre de la démarche Éviter – Réduire – Compenser (ERC).</p>	<p>Concernant les sites pour lesquels des incidences probables sur l'environnement sont pressenties, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du secteur OAP 3 (rue de la Roche de Maine) avec une sensibilité modérée en matière de patrimoine en raison de la localisation dans le périmètre de protection de l'église avec une covisibilité avec le monument. <u>Démarche éviter-réduire-compenser :</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ éviter : cela induirait la suppression de la constructibilité du secteur, ce qui n'est pas envisageable en raison du caractère construit et urbanisé de ce site et de son positionnement stratégique dans le cœur de bourg de Loigné sur Mayenne, ➤ réduire : l'OAP impose une maîtrise et une homogénéité des constructions pour en renforcer la qualité et l'identité et permettre ainsi une insertion du projet dans le cœur de bourg. Elle demande également la conservation du maximum d'élément de végétation à valoriser dans le cadre du projet. Permettant ainsi de conserver un juste équilibre entre bâti et végétation. ➤ compenser : - • du secteur OAP 4 (rue d'Anjou) avec une sensibilité forte en matière de santé publique en raison de la présence d'un site pollué ou potentiellement pollué. <u>Démarche éviter-réduire-compenser :</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ éviter : cela induirait la suppression de la constructibilité du secteur, ce qui n'est pas envisageable en raison du caractère construit et urbanisé de ce site dans le bourg de Loigné sur Mayenne ➤ réduire : l'OAP impose la prise en compte du caractère pollué du site en amont du projet permettant ainsi de réduire les incidences potentielles sur la santé publique ➤ compenser : - • de la zone 2AUm du cœur de bourg de Loigné avec une sensibilité forte en matière de patrimoine naturel en raison de la présence d'une zone humide sur une large partie du site. <u>Démarche éviter-réduire-compenser :</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ éviter : l'évitement de la zone humide induirait la préservation d'un potentiel constructible résiduel limité à 2500m². Considérant la localisation du secteur près du cœur de bourg, ce site présente un intérêt stratégique fort justifiant sa prise en compte dans le projet de développement de la commune. Toutefois, suite aux observations formulées par l'Etat et à une réunion d'échanges avec l'Etat et la Communauté de communes

le 25 mars, il est décidé de réduire l'emprise de la zone 2AUm sur environ 3000m sur une portion de la zone humide.

- réduire : L'OAP rappelle l'obligation du respect de la démarche « éviter-réduire » du projet. Cette démarche pourra notamment être appuyée lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone mais également en phase opérationnelle avec la préservation par exemple d'une portion de la zone humide et sa valorisation comme espace vert dans le cadre du projet,
- compenser : l'OAP rappelle l'obligation de compensation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la zone si, malgré l'évitement et la réduction, des incidences subsistent sur la zone humide.
- **de la zone 2AUe de Loigné** avec une sensibilité forte en matière de paysage en raison de son insertion dans un secteur paysager ouvert
Démarche éviter-réduire-compenser :
 - éviter : l'évitement induit la suppression de la constructibilité à long terme de la zone d'activités. Le SCOT imposant que le développement des zones d'activité se fasse dans la continuité des sites existants, le déplacement du projet sur un autre site ne peut s'envisager.
 - réduire : le développement de la zone a été envisagé sur les arrières de la zone existante permettant d'éviter un développement en linéaire de la RD1. Ce choix permet de modérer l'impact potentiel de la zone sur le paysage.
 - compenser : la zone étant à ce stade fermée à l'urbanisation, aucune mesure de compensation n'a été définie au sein du PLU. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, l'OAP mise en place sur la zone devra permettre de mettre en place les mesures compensatoires adéquates.
- **du secteur OAP 5 (Grande Maison)** avec une sensibilité modérée en matière de patrimoine en raison de la localisation dans le périmètre de protection du château de la Rongère avec des covisibilités sur l'allée protégée
Démarche éviter-réduire-compenser :
 - éviter : cela induirait la suppression de la constructibilité du secteur, ce qui n'est pas envisageable en raison du caractère construit et urbanisé de ce site et de son caractère stratégique dans le cœur de bourg de St-Sulpice
 - réduire : l'OAP impose une homogénéité à l'échelle du quartier et une harmonie avec les constructions dans le cœur de bourg de St-Sulpice permettant d'assurer l'intégration du nouveau quartier dans son environnement urbain. Pour assurer l'intégration dans le paysage rural, le règlement et l'OAP impose la protection des haies existantes en périphérie du projet.
 - compenser : -
- **du secteur OAP 6 (secteur du Parc)** avec une sensibilité modérée en matière de patrimoine en raison de la présence de belles haies connectées
Démarche éviter-réduire-compenser :
 - éviter : le PLU permet d'éviter la suppression des haies identifiées en assurant leur identification et leur protection dans le cadre des documents règlementaires
 - réduire : -
 - compenser : -
- **des STECAL N°3** (la Roche, Neuville et la Rongère) avec une sensibilité modérée en matière de risques et de ressources du fait de leur implantation en zone inondable et, pour la Roche et Neuville, leur implantation dans le périmètre de protection de captages d'eau
Démarche éviter-réduire-compenser :
 - éviter : le PLU exclut un usage induisant une occupation permanente ou temporaire des bâtiments, dans ces secteurs concernés par les risques.
Concernant la protection de la ressource en eau potable, l'évitement est assuré par l'obligation de compatibilité avec l'arrêté de protection du 2 février 2009
 - réduire : -
 - compenser : -

Les autres secteurs délimités présentent des sensibilités faibles, prises en compte dans le cadre du projet au travers du règlement et/ou des OAP.

Concernant les emplacements réservés, celui ayant le plus d'impact sur l'environnement notamment au regard des surfaces qu'ils concernent, porte sur l'aménagement de la RD1. Cet aménagement est porté par le Conseil départemental en cohérence notamment avec une déclaration d'utilité publique. Dans le cadre de son avis, le Département a précisé à la commune que cet emplacement réservé pouvait être désormais supprimé.

Les autres emplacements réservés présentent des incidences limitées au regard de leur insertion dans les secteurs urbanisés de la commune et/ou de leur emprise réduite. Seuls les emplacements réservés n°15 et 16 présentent une sensibilité plus forte en raison de leur positionnement dans la zone inondable de la Mayenne (AZI de la Mayenne). Cette sensibilité n'induit toutefois pas d'augmentation des risques pour la population, ces emplacements réservés

		<p>ayant été délimités en vue de la création d'espaces de stationnement. Pour ces secteurs, mettre en œuvre un aménagement permettant de maintenir la capacité d'infiltration (maintien de la perméabilité).</p> <p>L'évaluation environnementale sera complétée pour faire état de ces éléments.</p> <p>Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, aucune incidence majeure n'est attendu, ces bâtiments se positionnant au sein de hameaux habités, à l'écart des exploitations agricoles et des zones à risque. Par ailleurs, l'identification portant sur des éléments bâtis d'intérêt, le changement de destination est susceptible d'avoir des incidences positives sur la préservation du patrimoine communal.</p> <p>Seul le moulin de la Roche est positionné dans la zone inondable de la Mayenne. Pour ce bâtiment, la commune a souhaité son identification pour permettre la réhabilitation de cet élément majeur du patrimoine communal. Si un projet doit voir le jour, il conviendra de mettre en œuvre toutes les mesures permettant de garantir la sécurité des personnes, le changement de destination pouvant dans tous les cas être interdit si la commune considère que le risque n'est pas suffisamment pris en compte.</p>
<p>Dispositif de suivi des effets de l'élaboration du PLU</p>	<p>La MRAe recommande de préciser, pour chaque indicateur, des objectifs chiffrés à l'échéance du PLU voire, si cela est nécessaire, des objectifs intermédiaires, ainsi que la périodicité de mise à jour des données.</p>	<p>Des objectifs chiffrés sont définis pour un certain nombre d'indicateurs. Pour d'autres indicateurs, la commune a étudié la possibilité et l'intérêt de définir des objectifs chiffrés (par exemple : objectif chiffré concernant les surfaces boisées de la commune ; objectif chiffré concernant le nombre de logements sociaux à réaliser dans les 10 années à venir).</p> <p>Concernant la définition d'objectifs intermédiaires, il convient de rappeler que la commune ne dispose pas de service technique spécifiquement chargé du suivi du PLU. En conséquence, les objectifs chiffrés porteront uniquement sur l'échéance du PLU. Dès lors, la mise à jour des données sera réalisée lors du bilan à réaliser dans les 6 ans suivant l'approbation du PLU, afin de déterminer si les objectifs initiaux définis dans le cadre du PLU et notamment du PADD ont été respectés.</p>
<p>Résumé non technique</p>	<p>La MRAe rappelle qu'il convient que le résumé non technique traite de chacun des chapitres du rapport de présentation. Elle recommande de le compléter dans ce sens afin de faciliter l'appropriation du dossier par le public.</p>	<p>Le résumé non technique est complété pour faire état de l'ensemble des chapitres du rapport de présentation.</p>
<p>Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</p>	<p>1- La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de mieux justifier les dispositions de zonage et d'OAP retenues au regard des besoins de nouveaux logements définis pour atteindre l'objectif démographique du projet de PLU ; • de limiter les extensions d'urbanisation aux besoins que la recherche de logements au sein des enveloppes urbaines n'aura pu satisfaire, et de limiter la consommation d'espaces, notamment à travers la prescription de densités minimales plus ambitieuses et d'ouvertures à l'urbanisation mieux échelonnées sur la durée du PLU. <p>2- La MRAe recommande de mieux justifier les consommations d'espaces induites par les activités (y compris les STECAL).</p>	<p>1- Concernant la justification des dispositions de zonage et d'OAP, l'échéancier prévisionnel définit effectivement un potentiel à court terme pour la création de 60 logements. Il est toutefois rappelé que le potentiel immédiatement constructible correspond uniquement aux potentialités de densification des espaces urbanisés ou à des opérations d'urbanisme autorisées (secteur de la Pièce Martin). Seule la zone 1AUh de la Grande Maison à St-Sulpice n'est pas encore aménagée.</p> <p>Concernant le secteur 2AUm, l'évaluation d'une production de 12 logements envisagés par la MRAE est erronée, ce secteur n'ayant pas pour seule vocation l'habitat mais ayant été également délimité pour répondre à des besoins pour le développement des équipements notamment sportifs.</p> <p>Concernant les autres secteurs d'extension (hors zones 1AUh de la Pièce Martin et de la Grande Maison), ces secteurs sont fermés à l'urbanisation. Il est rappelé que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une délibération du conseil municipal justifiant du besoin de cette ouverture à l'urbanisation notamment au regard des potentiels de construction subsistant dans les espaces ouverts à l'urbanisation. Le zonage 2AU apporte donc toute garantie quant à la maîtrise du développement urbain des bourgs dans le temps.</p> <p>Concernant la définition de densités plus ambitieuses, la commune a fait le choix d'inscrire dans le PADD les objectifs minimaux définis par le SCOT afin de garder une souplesse indispensable à la prise en compte des enjeux identifiables sur certains secteurs.</p> <p>Pour autant, sur un certain nombre de secteurs, lorsque cela se révèle opportun et adapté à la configuration ou la localisation du secteur, les OAP définissent des objectifs de densité plus importants (15,5 logts/ha sur la Pièce Martin, 29,6 logements/ha sur le secteur de la rue de la Roche de Maine, 17,4 logements/ha sur la secteur de la Grande Maison). Au global, la densité moyenne des secteurs OAP s'établit ainsi à 16,2 logements/ha.</p> <p>La commune poursuivra les réflexions pour renforcer encore davantage la densité dans les futurs quartiers, actuellement classés en zone 2AU dans le PLU.</p> <p>Dans tous les cas, la commune tient à rappeler que le nouveau PLU lui permettra de respecter les engagements en matière de modération de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience.</p> <p>2- Concernant les surfaces à vocation d'activités, la commune ne considère pas la surface de chaque STECAL comme correspondant à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Comme expliqué en page 222 du rapport de présentation, certains de ces STECAL sont d'ores et déjà entièrement construits et/ou aménagés et les projets prévus au sein de ces STECAL ne généreront aucune incidence supplémentaire sur des surfaces naturels, agricoles ou forestières.</p> <p>Le périmètre de chaque STECAL a d'ores et déjà été délimité au plus près tout en permettant de répondre aux besoins des projets envisagés pour chaque STECAL.</p>

3- La MRAe recommande :

- de mettre en œuvre une démarche d'évitement, de réduction et à défaut de compensation (ERC) plus aboutie, le cas échéant en justifiant de mesures d'évitement ou en recherchant des alternatives d'implantation ou de réduction de périmètre de la zone 2AUm du « cœur de bourg » à Loigné-sur-Mayenne susceptible d'incidences sur une zone humide ;
- de clarifier les dispositions du règlement graphique et du règlement écrit relatives aux zones humides.

4- La MRAe recommande d'approfondir la hiérarchisation des enjeux de biodiversité du réseau bocager et l'analyse des incidences potentielles sur les choix retenus, afin de mieux justifier de la mise en œuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC), et de renforcer les dispositions de préservation des haies et des arbres à hauteur de leurs enjeux.

5- La MRAe recommande de renforcer l'approche paysagère en cohérence avec les enjeux mis en évidence par le diagnostic et le PADD.

Il est rappelé que les STECAL et secteur « activités » délimités sur les plans de zonage s'inscrivent dans le cadre des orientations du PADD portant notamment :

- sur le développement du fort potentiel touristique du territoire reconnu par ailleurs (Château-Gontier (STECAL AEq, Nt1, Nt2 et Nt3)
- sur le développement des énergies renouvelables avec le secteur Ner, qui s'inscrit parfaitement dans le cadre des objectifs fixés par la loi APER de mars 2023 en permettant le développement des énergies renouvelables sur le territoire mais également dans le cadre de l'atteinte des objectifs fixés par le PCET et futur PCAET du GAL Sud Mayenne.

3- Concernant les zones humides, des éléments présentant la méthodologie de travail et d'identification des zones humides sont présents dans l'état initial de l'environnement et dans les annexes du rapport de présentation. Ainsi et comme mentionné en page 97 du rapport, « il ne s'agit pas ici d'un inventaire de délimitation au titre de la Police de l'Eau (en application de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau définie à l'article R214-1 du Code de l'environnement) mais d'un inventaire de connaissance par localisation. Ainsi la précision des contours des zones humides identifiées est moindre que pour une étude réglementaire réalisée au stade opérationnel d'un projet ». L'inventaire réalisé n'a donc pas vocation à être exhaustif.

Concernant la zone 2AUm, la zone humide est bien identifiée sur le schéma de l'OAP (la trame correspondante sera renforcée pour améliorer la visibilité). Comme exposé précédemment :

Démarche éviter-réduire-compenser :

- éviter : l'évitement de la zone humide induirait la préservation d'un potentiel constructible résiduel limité à 2500m². Considérant la localisation du secteur près du cœur de bourg, ce site présente un intérêt stratégique fort justifiant sa prise en compte dans le projet de développement de la commune. Toutefois, suite aux observations formulées par l'Etat et à une réunion d'échanges avec l'Etat et la Communauté de communes le 25 mars, il est décidé de réduire l'emprise de la zone 2AUm sur environ 3000m² et d'éviter ainsi les impacts sur une portion de la zone humide.
- réduire : L'OAP rappelle l'obligation du respect de la démarche « éviter-réduire-compenser » dans le cadre du projet. Cette démarche pourra notamment être appuyée lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone mais également en phase opérationnelle avec la préservation par exemple d'une portion de la zone humide et sa valorisation comme espace vert dans le cadre du projet,
- compenser : l'OAP rappelle l'obligation de compensation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la zone si, malgré l'évitement et la réduction, des incidences subsistent sur la zone humide.

En outre, il est rappelé que si le PLU intègre la problématique des zones humides dans le cadre des réflexions d'aménagement, leur suppression est soumise à une législation particulière (loi sur l'eau) ne relevant pas du code de l'urbanisme et qui cadre, dans tous les cas, les atteintes susceptibles d'être portées aux zones humides.

4- Comme précisé ci-avant (cf. réponse à l'avis de l'Etat), le dispositif de protection des haies est modifié pour mieux garantir la protection des haies non soumises à protection stricte.

5- Les secteurs les plus sensibles en matière de paysage en raison de leur localisation en périphérie des espaces urbanisés sont fermés à l'urbanisation. Lors de leur ouverture à l'urbanisation, la commune pourra, suivant les objectifs retenus en termes de densité, de typologie de logements, etc.) définir les mesures les plus adaptées pour assurer l'intégration du bâti dans le paysage au travers des OAP et/ou du règlement.

Concernant les zones 1AUh et 2AUm :

- la zone 1AUh de la Pièce Martin est situé au cœur des espaces urbanisés du bourg de Loigné sur Mayenne et ne présente de ce fait aucune sensibilité paysagère. Il est rappelé que cette opération a par ailleurs été autorisée et aménagée pour sa 1ère tranche ans le courant de l'année 2023.
- la zone 1AUh de la Grande Maison a été délimitée pour s'appuyer sur les haies existantes, qui permettront d'assurer l'intégration du bâti dans le paysage. L'OAP prévoit également une organisation du bâti tourné vers la voie de desserte existante et vers le cœur de bourg de St-Sulpice.
- la zone 2AUm est une zone fermée à l'urbanisation. Des principes plus précis concernant l'aménagement de cette zone et la prise en compte du paysage pourront être définies dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation. L'OAP pourra notamment définir des nouvelles mesures en complément de l'obligation de préservation et de confortement de la haie bocagère présente sur la limite est de la zone.

Il en va de même pour les autres zones 2AUh délimitées sur les plans de zonage.

<p>6- La MRAe recommande de justifier de l'adéquation des perspectives d'urbanisation nouvelle avec les capacités des dispositifs de gestion des eaux usées sur le territoire communal, et le cas échéant, de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement adaptés et suffisants.</p> <p>7- La MRAe recommande de mieux encadrer la gestion des eaux pluviales de manière à garantir la préservation des milieux récepteurs.</p> <p>8- La MRAe recommande de compléter et d'approfondir l'analyse des possibilités de contribution du projet de PLU à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique et le recours aux nouvelles énergies, et de mieux justifier des dispositions retenues au regard des enjeux identifiés et des conditions de leur mise en œuvre sur le territoire communal.</p>	<p>6- La problématique relative à l'assainissement collectif n'est présente que sur le bourg de Loigné sur Mayenne. Comme mentionné dans le rapport de présentation, les zones d'extension du bourg classées en zone 2AU, leur ouverture à l'urbanisation étant conditionnée à l'adaptation d'épuration. Les possibilités de construire se limitent donc aux potentialités de densification du bourg et à l'urbanisation du lotissement de la Pièce Martin. Concernant ce dernier, il est rappelé que son aménagement a été autorisé et partiellement réalisé courant 2023, en prenant en compte la capacité résiduelle de la station d'épuration. Il n'est en conséquence pas envisageable de procéder à une fermeture à l'urbanisation de ce secteur, moins d'un an après sa création.</p> <p>Concernant les potentialités de densification, leur caractère constructible ne saurait être remis en cause au regard de leur localisation au cœur des espaces urbanisés du bourg.</p> <p>7- Le PLU a vocation à poser un cadre que les porteurs de projet devront respecter. Ce cadre impose une obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle. En l'absence de projet précis, la commune n'est pas en mesure d'évaluer les dispositifs idoines à mettre en place pour chaque opération. Le choix de ces dispositifs dépend en effet étroitement de la densité de construction finalement retenus pour chaque secteur (les OAP imposant seulement des minimum) et des matériaux choisis dans le cadre de l'aménagement (matériaux perméables ou non pour les voiries, stationnements, etc.). Pour cette raison, la commune renvoie à l'aménageur le soin de veiller à respecter la règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Il est rappelé que la loi sur l'eau encadre également strictement la gestion des eaux pluviales et leur rejet dans le milieu récepteur.</p> <p>8- La MRAe rappelle les dispositifs mis en place pour atténuer le changement climatique et favoriser la production d'énergies renouvelables (circulations douces dans les agglomérations et vers l'extérieur, possibilité d'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture, projet de parc photovoltaïque sur le secteur Ner). Les mesures mises en place ont pris en compte les capacités et compétences de la commune et la sensibilité du territoire.</p> <p>Concernant les liaisons douces, le rapport de présentation (page 77) a montré la bonne perméabilité actuelle du bourg de Loigné sur Mayenne. L'objectif est d'intégrer les futurs quartiers dans ce réseau de liaisons douces. Pour St-Sulpice, le réseau est plus réduit en raison de la taille du bourg mais également de son organisation sous la forme d'un village-rue. Vers Château-Gontier et comme exposé en page 77, les déplacements vélos s'organisent ou s'organiseront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - via la liaison douce en cours d'aménagement le long de la RD1 depuis le bourg de Loigné, - via le chemin de halage de la Mayenne depuis le bourg de St-Sulpice. <p>Sur la base de ces éléments, il n'est pas apparu nécessaire de renforcer le dispositif de développement des liaisons douces par la mise en place de mesures complémentaires (emplacements réservés et/ou protection au titre de l'article L.151-38 CU).</p> <p>Concernant le STECAL Ner, l'inscription de ce secteur a été justifié par son ancien usage (décharge d'ordures ménagères), qui a justifié son intérêt par Territoire d'Energie de la Mayenne qui porterait le projet. Ce secteur est ainsi susceptible de participer aux efforts collectifs en matière de production d'énergies renouvelables.</p>
---	--

Synthèse de l'analyse du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur et réponses apportées par la commune de la Roche Neuville

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable sans réserve au Plan Local d'Urbanisme.
 Le tableau ci-dessous précise les réponses apportées par la commune aux observations du public formulées lors de l'enquête publique.

Nom du demandeur	Nature de la demande	Réponses apportées par la commune
M. et Mme Lhumeau	Monsieur et Madame Lhumeau ont déposé un courrier dans lequel ils prennent acte que le bâtiment cadastré section B n°383 est retenu comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ils demandent, en complément, que le second bâtiment situé sur cette même parcelle (ancienne remise et cave) soit également classé comme bâtiment pouvant changer de destination mettant en avant qu'il n'avait plus d'usage agricole depuis 1985.	Le bâtiment (ancienne remise et cave) semble répondre aux critères posés par la commune pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination notamment en matière d'emprise au sol (121 m²) et d'intérêt patrimonial. En conséquence, son identification sur les plans de zonage peut être envisagée suite à l'enquête publique. Il est rappelé que cette identification ne constitue qu'un prérequis au changement de destination et que celui-ci reste soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), celui-ci étant localisé en zone N.
M. Barillet	Monsieur Barillet jeune agriculteur souhaiterait être compensé physiquement de la perte de ses terres dans le cadre de l'OAP concernée par le futur agrandissement de la zone artisanale à l'entrée du bourg de Loigné-sur-Mayenne qui ne tiendrait pas compte de ses pratiques culturales. Il demande de revoir le tracé de la parcelle concernée afin de lui permettre de l'exploiter dignement. De plus il souhaite une présentation du projet concernant la parcelle située près du cimetière et demande une compensation foncière de cette dernière.	La commune rappelle tout d'abord que le secteur prévu pour l'extension de la zone d'activités est fermé à l'urbanisation et que cette urbanisation n'interviendra pas à court terme, dans tous les cas. Le moment venu, la commune, en lien avec la SAFER, étudiera toutes les possibilités pour que la suppression des surfaces de l'exploitant soit compensée physiquement par la mise à disposition de surfaces agricoles identiques. Dans tous les cas et comme elle l'a toujours fait jusqu'à présent, la commune continuera d'associer l'exploitant dans le cadre des réflexions d'aménagement susceptibles d'impacter son parcellaire d'exploitation.
M. Bouvier et Mme Cozan	Monsieur Bouvier et sa compagne sont propriétaires depuis le 16 janvier 2024 d'un bâtiment agricole situé sur la parcelle C690 sur la commune de La Roche-Neuville. Monsieur Bouvier est venu consulter le plan graphique du PLU et a constaté que le bâtiment situé sur cette parcelle est bien identifié comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Pouvez-vous lui confirmer cet état de fait et lui indiquer les démarches à suivre pour mener à bien cette demande ?	La commune confirme l'identification du bâtiment comme pouvant changer de destination. Il est rappelé que cette identification ne constitue qu'un prérequis au changement de destination et que celui-ci reste soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), celui-ci étant localisé en zone A. Le demandeur est invité à se rapprocher de la mairie après l'approbation du PLU afin de déterminer l'autorisation du sol à déposer suivant le projet réalisé.
Mme Mourin	Mademoiselle Christelle Mourin, a acheté en 1996 la maison située au 4 rue de la Roche du Maine à Loigné-sur-Mayenne qui était à l'époque à usage d'habitation. Avec l'accord de la municipalité, mais sans aides financières, elle a eu l'autorisation de créer son salon de coiffure dans une partie de cette maison qui est aussi sa résidence principale. Elle précise que jusqu'à ce jour elle a toujours respecté la réglementation en vigueur en lien avec la proximité d'un bâtiment classé. Elle souhaite le moment venu (problèmes de santé, retraite etc..) être libre de redonner à cette habitation sa situation d'origine pour y vivre ou pour la vendre. Suite au bilan de la concertation annexé à la délibération du 6 juillet 2023, elle demande, dans le cas où le maire exercerait le droit de préemption, que ce droit soit appliqué sur l'ensemble de sa propriété (habitation, garage, terrain, salon de coiffure) située au 4 rue Roche du Maine et non sur le commerce uniquement ?	A ce jour, aucune disposition du PLU ne fait obstacle à la transformation du local de coiffure et sa réintégration dans l'habitation. En revanche, la commune n'est pas en mesure de se prononcer à ce stade sur la décision qui pourrait être prise par le conseil municipal concernant l'exercice de son droit de préemption urbain ou de son droit de préemption commercial.